

086

НОЯБРЬ  
2013

ISSN 1814-1978



9 771814 197774 >

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

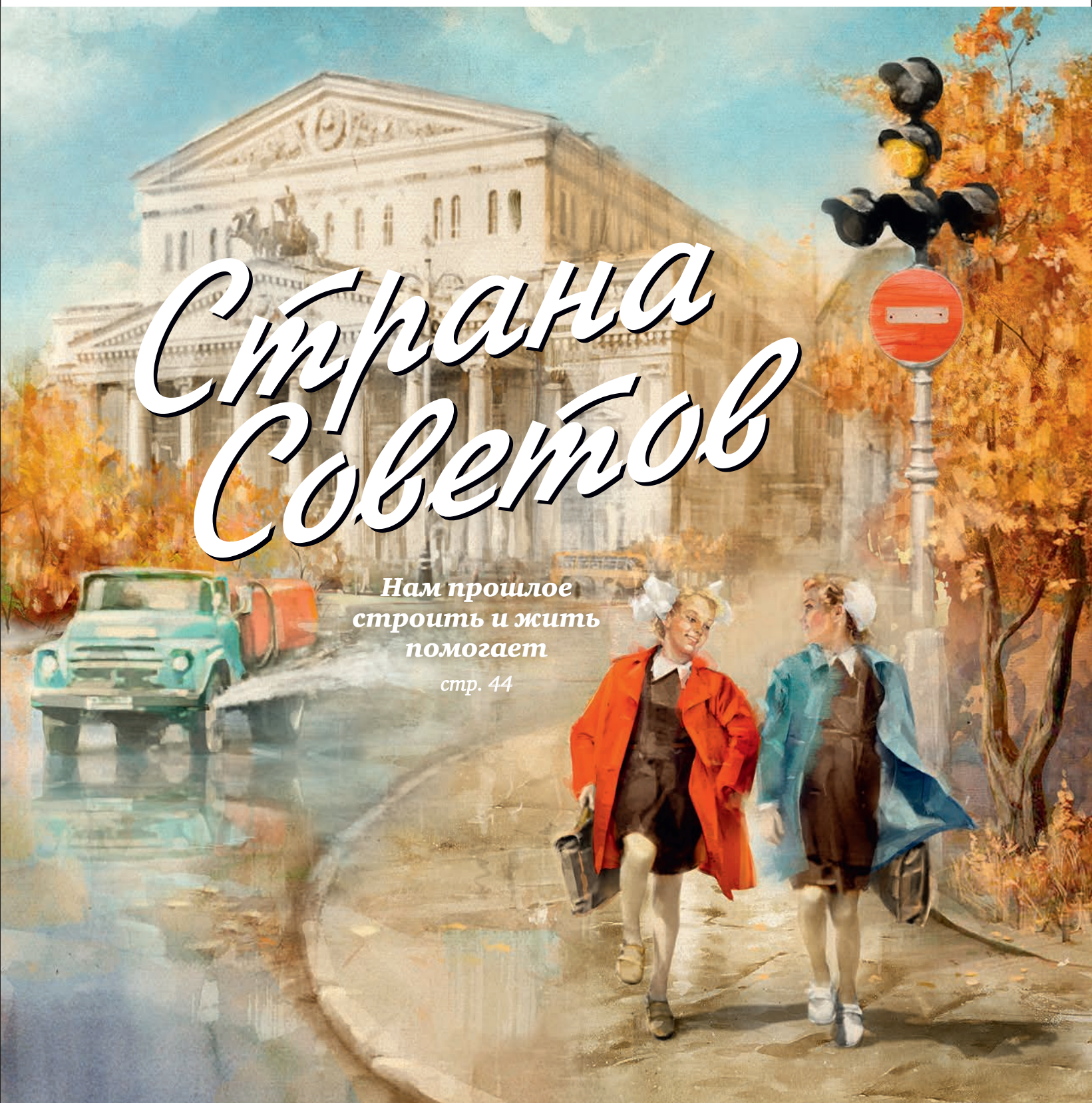
РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

## Страна Советов

*Нам прошлое  
строить и жить  
помогает*

*стр. 44*





# НОВЫЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ

В основе концепции Надмосковья – новый уровень жизни, предлагаемый покупателям квартир в жилых комплексах от TEKTA GROUP. Жилье Надмосковья отличается особым вниманием к выбору местоположения, качеству строительства, оснащению объектов, удобству проживания в домах. Все традиционные преимущества жизни за городом, адекватная цена и продуманные до мелочей безопасность и комфорт поднимают наши дома на уровень Надмосковья.



**Да Винчи**  
жилой комплекс

г. Одинцово



**Адрес офиса продаж:**  
Московская область, г. Одинцово  
Можайское шоссе, вл. 122

**Внутренний двор 1.9 га**  
Полностью свободный  
от автомобильного движения

**Комплексная безопасность**  
Охраняемая территория

**Развитая инфраструктура**  
Новая школа, супермаркет, отделение  
банка, медицинский центр, ресторан

**Двухуровневый подземный паркинг**  
1100 мест



**АРХИМУД**  
жилой комплекс

г. Сергиев Посад



**Адрес офиса продаж:**  
Московская область,  
г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 9а

**Вид на Свято-Троицкую Сергиеву  
Лавру**

**Охраняемая территория**  
Комплексная система безопасности

**Панорамное остекление**  
Окна от пола до потолка

**Уникальная архитектура**  
Дом строится по индивидуальному проекту

**Современная инженерия**  
Своя котельная на территории дома

# (495) 797 49 49

Проектная декларация на [www.tekta.com](http://www.tekta.com)

# МОСКОВСКОЕ

**НьюТОН**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Мытищи

**Адрес офиса продаж:**  
Московская область, г. Мытищи  
Шараповский пр-д, вл. 2,  
3 этаж (ТРК «Красный Кит»)

**Лучшее место в городе**  
500 м до ж/д станции Мытищи

**Охраняемая территория**  
Внутренний двор без машин

**Панорамное остекление**  
Максимальное естественное  
освещение квартир

**Индивидуальный архитектурный проект**  
Вентилируемый фасад

**АКВАРЕЛИ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Балашиха

**Адрес офиса продаж:**  
Московская область, г. Балашиха,  
проспект Ленина, д. 32А

**Огороженная и охраняемая территория**  
Комплексная система безопасности

**Собственный детский сад и школа**

**Внутренний двор 7,2 га**  
С детскими и спортивными площадками

**Панорамные окна**  
Максимальная площадь остекления

**Свободная планировка**  
Возможность реализации своего дизайна  
квартиры



- DN**  
 6 ..... Новости
- EL**  
 ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
**Главное**  
 20 ..... Хамовники играют на контрасте
- RR**  
 ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
**Проекты**  
 28 ..... «ВТБ Арена парк» — новая жизнь на «Динамо»  
**Лица**  
 32 ..... ВИР: очень важная персона рынка недвижимости  
**История**  
 44 ..... Москва. По ком звонят колокола  
**Тонкости**  
 54 ..... У нас долгостроя нет, и его становится все меньше  
**Великие имена**  
 64 ..... Лучше гор могут быть только американские горки  
**Личный взгляд**  
 84 ..... Кадастровые инженеры очищают рынок

- Мнение**  
 88 ..... Креатив и продвижение: необходимо, но недостаточно для успеха

- Обзор**  
 92 ..... Вакантных мест на рынке все меньше

- VP**  
 ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
**Рынок**  
 100 ..... Холодные месяцы под высоким градусом

- Тенденции**  
 108 ..... Загородная эйфория: была, нет и не будет

- ZD**  
 ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
**Инвестиции**  
 118 ..... Охотники за призрачными доходами

- CF**  
 КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ  
**Classified**  
 128 ..... Объекты недвижимости на продажу



Мистические тайны и загадки привлекают людей. Малыши с неослабевающим вниманием слушают сказки о призраках, оборотнях и прочей нечисти. Сегодня страшилки вышли далеко за пределы детских комнат и превратились в целую индустрию с многомиллионными оборотами. Читайте на стр. 118

# АПАРТАМЕНТЫ

КЛАССА DE LUXE\*

ОТ **15** МЛН  
РУБ.

# В ЦЕНТРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

\* Элитные апартаменты.  
Продажу апартаментов (нежилая недвижимость) осуществляет ООО «ПАТРИОТ-НЕВА».  
Подробности на сайте [www.monferran-deluxe.ru](http://www.monferran-deluxe.ru), [www.magistrat.ru](http://www.magistrat.ru).  
ООО «Магистрат». Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью.  
Застройщик ООО «Исаакиевский отель».  
\*\* Указана базовая цена от 28.10.2013г.

## Примеры апартаментов:

Вид из окон: благоустроенный двор  
2 этаж



Площадь - 70,9 м<sup>2</sup>  
14,7 млн. руб.\*\*

Вид из окон: Галерная ул.  
2 этаж



Площадь - 128,5 м<sup>2</sup>  
29,9 млн. руб.\*\*

Вид из окон: Конногвардейский б-р.  
3 этаж



Площадь - 112,2 м<sup>2</sup>  
47,3 млн. руб.\*\*



## МОНФЕРРАН

ДОМ НА КОННОГВАРДЕЙСКОМ, 5



**/812/ 640-80-08**  
[monferran-deluxe.ru](http://monferran-deluxe.ru)

**Конногвардейский, 5**

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

## ООО «МЕДИА-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 Ласькова**  
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**  
bochenina61@mail.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 Пузинавичюте**  
kristina@d-n.ru

Координатор рекламного отдела

**Анна Гальцова**  
agaltsova86@mail.ru

Секретарь рекламного отдела

**Елена Коваленко**  
digest.russia@yandex.ru



## ОБЛОЖКА

**Роман Новоселов**

Иллюстратор

**Алексей Курбатов**

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

**Фото:** Юлия Мальсагова, Игорь Порхоровский.

**Из архивов:** ДН, Getty Images/TS/ Fotobank.ru, Honka, Limassol Marina, RREF Awards, ТЕКТА GROUP, VSN Realty, www.diggerland.com, «ВТБ Арена парк», «Галс-Девелопмент», ГК МИЦ, ГК «Мортон», ГК ПЖИ, ГК ПИК, ГК «Пионер», ГК СУ-155, «Деловой Мир Онлайн», Дмитрия Земскова, ЖК «Дубровка», ЖК «Уютный», компании «Сабидом», концерна «Крост», поселка «Светлогорье», проекта Aman Villas, РВК «Эксподизайн», «Ремстройтрест», «РусРеалЭкспо», «Салтыковка Престиж», «Стройсевер-Гарант».

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 100 000 экз. Авторские права защищены.

Отпечатано в типографии ЗАО «Алмаз-Пресс»:  
Москва, пер. Столярный, 3/34  
Тел. +7 (495) 781-19-90

📄 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.



# Санта паркуется у нас!

\*\* Ипотека предоставляется «НОМОС-БАНК» (ОАО), Лицензия ЦБ РФ № 2209 от 20.04.2007 г.  
Подробности и проектная декларация на сайте [www.donstroy.com](http://www.donstroy.com)

## НОВЫЙ ДОМ КЛАССА ПРЕМИУМ НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ

«Долина Сетунь» — стильный фешенебельный дом в уважаемом районе на западе Москвы.

- Расположен на пересечении улиц Мосфильмовская и Минская, в окружении посольств, элитных жилых комплексов и ведущих вузов страны
  - Фасады оформлены натуральным мрамором с эффектными орнаментами в стиле ар-деко
  - Панорамные окна открывают потрясающие виды на долину реки Сетунь, огни Поклонной горы и здание Университета
  - Роскошные интерьеры входных групп: природный мрамор и художественные витражи
  - Квартиры с высокими потолками (3,1 м) и входными дверьми высотой 2,4 м
- Долина Сетунь – это правила жизни в стиле Premium\*. Ваши правила.

## ДОЛИНА СЕТУНЬ

### Новогодние скидки с 11 ноября по 27 декабря

Ипотека\*\* от 7.9%

[www.dolina-setun.ru](http://www.dolina-setun.ru)

(495) 925 47 47 | ДОНСТРОЙ

\* Премиум

Реклама ЗАО «Дон-Строй Инвест»



### НОНКА CLUB — САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ

Загородный комплекс Nonka Club признан лучшим в номинации «Экологическое строительство» по результатам российской премии в области жилой недвижимости RREF Awards. Загородный комплекс Nonka Club — первый совместный проект компании Nonka и Laplandia House, расположенный в 39 км от МКАД по Дмитровскому шоссе в экологически чистом районе Подмосковья. Лесная поляна общей площадью 22 га разделена на 86 участков. Это место идеально подходит для любителей активного отдыха.



### В ЖК «ДУБРОВКА» НОВОГОДНЯЯ АКЦИЯ!

ЖК «Дубровка» уже дарит новогодние подарки. В поселке стартовала суперакция: скидка 1 млн руб. при покупке любой трехкомнатной квартиры в сданных домах. Период проведения акции — с 15 октября по 31 декабря 2013 года. Купите квартиру и получите скидку от ЖК «Дубровка» 1 млн руб.! Количество квартир ограничено.



### «СВЕТЛОГОРЬЕ» ДАРИТ ПРАЗДНИК

14 сентября стало для поселка «Светлогорье» знаковой датой: полностью завершено его возведение и благоустройство. По этому поводу застройщик ООО «Стройразвитие» организовал замечательный праздник для его жителей и гостей. С официальным завершением строительства всех присутствующих поздравил генеральный директор ООО «Стройразвитие» Игорь Соколов. В своей речи он поделился ближайшими планами, связанными с возведением коттеджного поселка «Светлогорье VIP-2» и началом застройки участка под малоэтажный жилой комплекс. Последний станет частью основного коттеджного поселка «Светлогорье», в нем запланированы все объекты инфраструктуры, необходимые для комфортного и безопасного проживания.

# 27

рынков

в столице снесут, модернизируют или перестроят в торговые центры к началу 2015 года

# 36,8

млрд руб.

вложит ГК «Мортон» в проект комплексного освоения территории в Ленинском районе Подмосковья

# \$13,7

млн

составила стоимость выкупленных зданий в парке Горького, приобретенных структуры Романа Абрамовича

# 1300

номеров

в 6 гостиничных проектах построят сеть отелей Hyatt в ходе экспансии в регионы России до 2017 года

# 26

%

объема инвестиций города (около 0,5 трлн руб.) стала ежегодно экономить Москва на тендерах

# 10

млн м<sup>2</sup>

жилья появится в столице в 2014–2016 годах, по данным Департамента экономической политики и развития





#### ЯХТ-КУРОРТ LIMASSOL MARINA СТАЛ ПЕРВЫМ

23 октября в ресторане Chicago Prime Steakhouse состоялся пресс-ланч, который организовала кипрская компания Cybarco, посвященный проекту Limassol Marina. Стильный яхт-курорт Limassol Marina, который все давно и с нетерпением ждали, стал по-настоящему историческим событием для Кипра. Он представляет собой первую на острове гавань с полным спектром услуг, готовую

принять и разместить суперяхты. Проникнутый очарованием и духом элитной роскоши, новейший и самый грандиозный средиземноморский яхт-курорт сочетает в одном комплексе 162 роскошные квартиры, 74 уникальные виллы, 650 причалов для яхт длиной до 115 м и собственную зону отдыха и досуга с бутиками и ресторанами. Общая сумма контрактов на покупку элегантных жилых резиденций на курорте Limassol Marina уже превысила €100 млн.

#### «ДОН-СТРОЙ» ОТКРЫВАЕТ «СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ»

Компания «ДОН-Строй» открыла продажи в новом проекте «Сердце столицы», расположенном в районе Шелепихинской набережной рядом с деловым центром «Москва-Сити». «Сердце столицы» – масштабный проект комплексной застройки территории на берегу Москвы-реки площадью 14 га. Суммарная наземная площадь застройки составит более 635 тыс. м<sup>2</sup>. Проект включает как жилые площади, так и значительное число объектов инфраструктуры. Проектирование ведет архитектурная мастерская SPEECH под руководством Сергея Чобана. В первую очередь на продажу выставлены

элегантные съюты в комплексе апартаментов на первой линии квартала, откуда открываются прекрасные виды на Москву-реку. Площади съютов – от 32 м<sup>2</sup>, цены стартуют с 5,328 млн руб. Кроме того, в этом проекте компания вводит понятие гарантированной доходности для клиентов: «Цены на столичную недвижимость ежегодно растут, поэтому покупка по стартовой цене станет выгодной инвестицией в будущее, – отмечает заместитель генерального директора ЗАО «Дон-Строй Инвест» Ирина Постовалова. – Если покупатель примет решение досрочно выйти из проекта, компания «ДОН-Строй» через три года вернет вложенные деньги плюс 4,5% годовых».



## ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Пятницкое шоссе  
от МКАД 40 км

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО  
ГАЗ  
МАГИСТРАЛЬНЫЙ  
ВОДА

КАНАЛИЗАЦИЯ  
ДОРОГИ

100% ГОТОВНОСТЬ

от **1,8**  
млн.руб.

С ПОДРЯДОМ  
И БЕЗ ПОДРЯДА

+7 (495) 222-65-30

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

# RREF AWARDS ОТМЕТИЛ ЛУЧШИХ



**Торжественная церемония награждения премией в области жилой недвижимости RREF Awards состоялась 27 сентября. На ней были объявлены лучшие объекты и компании в различных сегментах рынка. Ежегодно оргкомитет премии RREF Awards оценивает жилые комплексы, девелоперов и риэлторов Москвы, Подмоскovie, Санкт-Петербурга и других городов России.**

Знак RREF Awards присуждается лучшим новостройкам в эконом-, бизнес- и элитном сегментах, таунхаусам, апартаментам по итогам народного голосования на сайте rref.su и в официальной группе в Facebook, а также после экспертизы ведущих специалистов рынка недвижимости.

В 2013 году за премию RREF Awards боролись 450 объектов и 140 компаний из строительной, инвестиционной, девелоперской,

риэлторской, банковской и консалтинговой отраслей. Среди них такие, как ГК ПИК, ГК СУ-155, ГК «Мортон», «Галс-Девелопмент», ГК «Кортрос», MR Group, ГК «Домостроитель», ГК «Эталон-Инвест», корпорация «Баркли», компания «Лидер Групп», агентства недвижимости «Миэль-Новостройки», «Бест-Новострой», «Азбука жилья», банки ЗАО «ВТБ 24», ОАО «Сбербанк Россия», ОАО «Банк Уралсиб» и многие другие. После первого этапа голосования были сформированы тройки финалистов в 24 номинациях.

На первом этапе «Народное голосование» проголосовали около 110 тыс. покупателей и экспертов рынка на сайте www.rref.su. На официальной странице премии в социальной сети Facebook свои голоса отдали около 500 пользователей. С 20 по 25 сентября прошел второй отборочный этап — голосование авторитетного жюри. ○

## Итоги IV премии в области жилой недвижимости RREF Awards:

### RREF Awards «Городское строительство: недвижимость столицы»

Доступное жилье (Москва)  
ЖК M-House — ФСК «Лидер»  
Комфортная среда (Москва)  
ЖК «Скай Форт» — «Миэль-Новостройки»  
Элитное жилье (Москва)  
Элитный квартал Wine House — «Галс-Девелопмент»  
Город в городе (Москва)  
ЖК «Алые паруса» — ЗАО «Дон-Строй Инвест»  
Апартаменты (Москва)  
Апарт-отель YE'S — ГК «Пионер»

### RREF Awards «Городское строительство: Новая Москва»

Доступное жилье (Новая Москва)  
ЖК «Зеленая Москва-2» — строительная компания «Лидер Групп»  
Комфортная среда (Новая Москва)  
ЖК «Москва А101» — ГК «Масштаб» и «Авгур Эстейт»  
Город в городе (Новая Москва)  
ЖК «Андерсен» — ДРЦ «Миэль-Загородная недвижимость»  
Таунхаус (Новая Москва)  
ЖК «Дубровка» — ООО «Строительный альянс»

### RREF Awards «Городское строительство: Подмоскovie»

Доступное жилье (Подмоскovie)  
ЖК «Валь д'Эмероль» — ГК «Глубина» (ЗАО «Департамент инвестиционных проектов»)  
Комфортная среда (Подмоскovie)  
ЖК «Жемчужина» — ГК «ПЖИ»  
Город в городе (Подмоскovie)  
ЖК «Гусарская баллада» — ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»»  
Таунхаус (Подмоскovie)  
ЖК «Олимпийская деревня Новогорск» — «Химки Групп»

### RREF Awards «Городское строительство: регионы России»

Доступное жилье (Россия)  
ЖК «Каменка» — ГК СУ-155  
Комфортная среда (Россия)  
ЖК «Истокская легенда» — ГК «МонАрх»  
Город в городе (Россия)  
Жилой район «Западные ворота» — ГК «Интеко»

### RREF Awards «Загородное жилье»

Экологическое строительство  
Поселок Nonka Club — компания Nonka  
Комфортная среда  
«Фламандия Eco Village» — совместный проект Good Wood development и девелоперской компании Neumark

### RREF Awards «Профессиональное признание»

Девелопер года  
«Галс-Девелопмент»  
Риэлтор года  
Est-a-Tet  
Лучшее СМИ  
«РБК-Недвижимость»  
Репутация и доверие для компаний  
ФСК «Лидер»  
Репутация и доверие для руководителей  
Владимир Воронин, генеральный директор компании ФСК «Лидер»  
Доступный кредит  
ВТБ 24



### В «БЕЛЫЙ ГОРОД» НА SMART

26 октября в загородном поселке «Белый город» компания «Сабидом» устроила праздник для собственников возводимых таунхаусов, на котором разыгрывались ценные призы, в том числе автомобиль Mercedes-Benz Smart. Стройка в «Белом городе» в самом разгаре, и, безусловно, такой шаг со стороны застройщика был воспринят собственниками жилья на ура. Покупатели приехали

семьями в полном составе, чтобы познакомиться с будущими соседями, задать вопросы представителям компании, да и просто приятно провести время. Главной интригой дня стало объявление победителей в конкурсе. Суть его заключалась в том, чтобы сделать наиболее креативную фотографию с участием наибольшего количества людей на фоне автомобиля, а также набрать максимальное число голосов. Счастливыми обладателями белого Mercedes-Benz Smart стала семья Артема и Татьяны Гаврик — именно им пришла в голову идея устроить индийский праздник красок Холи в «Белом городе» и украсить автомобиль в яркие краски. Не остались без внимания и другие креативные участники конкурса. Руководство компании «Сабидом» наградило еще четырех авторов оригинальных фото — все они получили сертификаты на установку монолитных лестниц в своих таунхаусах.

### «БОРИСОГЛЕБСКОЕ» — ЛУЧШЕЕ СРЕДИ МАЛЫХ

Проект АН VSN Realty ЖК «Борисоглебское» стал призерам TREFI-2013 в номинации «Лучший проект малоэтажной застройки на территории Новой Москвы». Почетной премией награждаются только самые лучшие проекты столицы и области. VSN Realty представило именно такой проект: 120 га, 219 четырехэтажных домов, обширная инфраструктура, удобная транспортная сеть. Цены — от 54 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>.



## Новорижское шоссе Бизнес-каласс в 40 минутах от Москвы

### Руза Фэмили Парк

- Поселок для постоянного проживания
- Участки на светлой поляне
- Дома из клееного бруса



От 7  
млн руб.

### Королевский лес

- 7 эксклюзивных участков на берегу озера
- Уникальные лесные участки
- Кирпичные дома и коттеджи из дерева



Самый экологически чистый район Подмоскovie

Благоустроенная территория с богатой инфраструктурой

Единый стиль застройки. Рассрочка, ипотека

+7(495) 215-50-90

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

# «ДЕЛОВОЙ МИР ОНЛАЙН» ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ НЕВЕСОМОСТЬ



**Закрытый предпремьерный показ фильма «Гравитация» и открытие фотовыставки «Своя гравитация» состоялись 2 октября в Москве. В условиях невесомости оказались более 400 партнеров «Делового Мира Онлайн»: представители деловой элиты Москвы, СМИ, а также звезды кино и шоу-бизнеса.**

Мероприятие проходило в «Формуле кино» в торгово-развлекательном комплексе «Афимолл Сити», его вела писатель Юлия Басова. Гости смогли принять участие в розыгрыше призов и послушать непревзойденную игру саксофониста MR. Nuts.

Вечер продолжил предпремьерный показ фильма Альфонсо Куарона «Гравитация» с Джорджем Клуни и Сандрой Буллок в главных ролях. Гости мероприятия первыми увидели фильм.

После премьеры открылась фотовыставка «Своя гравитация», которая является совместным проектом компании «Деловой Мир Онлайн», фотохудожника Belyi Den и ресторана «Чайхана коллекция». На ней были представлены 30 работ, на которых актеры театра и кино, звезды шоу-бизнеса и сотрудники крупнейших digital-агентств очутились в необычном для себя состоянии — невесомости.

Кинопоказы для компании «Деловой Мир Онлайн» — ежегодная традиция. С успехом были организованы и проведены премьерные показы кинокартин «Милый друг», «Крепкий орешек: хороший день, чтобы умереть» в Москве, «Космополис» и «Война миров Z» в Санкт-Петербурге, «Новый человек-паук» в Краснодаре.

Партнерами предпремьерного показа выступили кинотеатр «Формула кино сити», Unagrande, водка «Хортица», ресторан GlowSubs, бренд «Шато Тамань» (Chateau Tamagne). Партнер фотопроекта «Своя гравитация» — ресторан «Чайхана коллекция». ◉



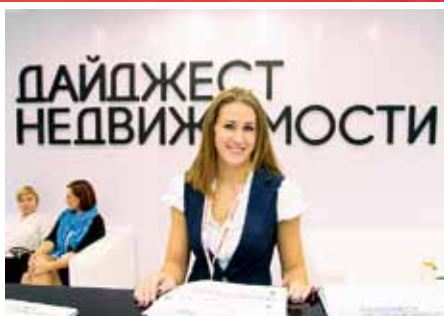
**4 990 000.-**

**СП 237**

дом из клееного бруса Good Wood  
площадь 237 кв.м

Good Wood. Москва, ул. Арбат, д.11, +7 (495) 229 47 77  
Зеленоград, д. Елино, ул. Летняя, стр.1, +7 (800) 333 11 11, [www.gwd.ru](http://www.gwd.ru)

# «ДОМЭКСПО» ЗАКОНЧИЛА СВОЮ РАБОТУ



**С 17 по 20 октября в Гостином Дворе прошла 29-я Международная выставка недвижимости «Домэкспо».**

Выставка организована РВК «Эксподизайн» под патронажем Правительства Москвы и Торгово-Промышленной палаты РФ, при поддержке Российской гильдии риэлторов, Московской ассоциации риэлторов, Ассоциации инвесторов Москвы.

Генеральным партнером 29-й выставки «Домэкспо» традиционно являлась группа компаний МИЦ. Партнером экспозиции зарубежной недвижимости стала испанская

компания SeaBestLand. Спонсор электронной регистрации посетителей выставки — ЗАО «Сбербанк АСТ». Стратегическим зарубежным партнером выставки выступила английская компания Domus Alliance Russia.

В выставке «Домэкспо» приняло участие 230 российских и иностранных компаний из 21 страны мира. Лучшие российские и зарубежные строительные, девелоперские, риэлторские компании, банки и финансовые компании представили квартиры в новостройках и на вторичном рынке, загородные дома, коммерческую недвижимость, земельные участки, проекты загородных домов.

Кроме выставочной экспозиции проходили конференции, семинары, презентации, на которых профессионалы рынка получили актуальную информацию о тенденциях, современных технологиях развития отрасли, обменялись успешным опытом с коллегами.

Высокий уровень организации, продуманная концепция, добрые традиции, большое количество участников и профессионализм экспонентов превращают международную выставку недвижимости «Домэкспо» в уникальную коммуникационную и рабочую площадку для российских и зарубежных профессионалов рынка недвижимости. ○



### ИСКУССТВО ЦВЕТА: ЗОЛОТО И УЛЬТРАМАРИН

Пока полным ходом идет работа над самой большой картиной в мире — именно так заявляет о себе жилой комплекс ART — автор проекта Данте О. Бенини приступил к реализации новых интерьеров входных групп. Менее года назад маэстро Бенини совместно с итальянским художником М. Арлати поразили общественность, превратив интерьеры в произведение искусства. Утонченного шика добавили авангардные полы и панели входных дверей, которые господин Арлати расписал вручную. Сохранив общую стилистику, авторы создали новую игру цвета, в которой доминирует золото и насыщенный ультрамарин.



### ЖК «ЖЕМЧУЖИНА» ДОСТУПЕН ДЛЯ ВОЕННЫХ

Жилой комплекс «Жемчужина», победитель IV национальной премии в области достижений в жилищном строительстве RREF Awards в разделе «Городское строительство: Подмосковье», номинация «Комфортная среда», аккредитован ОАО АКБ «Связь-Банк» по программе «Военная ипотека». Группа компаний ПЖИ, ведущий застройщик южного Подмосковья, принимает активное участие в программе обеспечения военнослужащих жильем и реализует квартиры в строящихся и построенных комплексах по специальному продукту «Военная ипотека». Продажи осуществляются как по договорам участия в долевом строительстве, так и по договорам купли-продажи.



**Введен  
в эксплуатацию**

ЖК «Балтийский Квартет» м. Сходненская  
От 134 тыс. руб. за м<sup>2</sup>



**Без%о/рассрочка**

ЖК «Весенний» г. Подольск  
От 54 тыс.руб. за м<sup>2</sup>



**Собственность**

ЖК «Ультрамарин» г. Лосино-Петровский  
От 49 тыс. руб. за м<sup>2</sup>



**Выдача ключей**

ЖК «Заречная Слобода» г. Ивантеевка  
От 56 тыс. руб. за м<sup>2</sup>

# САМОЕ РЕАЛЬНОЕ РУССКОЕ ЭКСПО



**Международный выставочный форум рынка недвижимости, инвестиций и проектов развития территорий Российской Федерации «РусРеалЭкспо», на котором было представлено 526 девелоперских проектов инвестиционной емкостью более 2 трлн руб., стал крупнейшей отечественной выставочной площадкой мирового уровня.**

Форум прошел в международном выставочном центре «Крокус Экспо» на площади более 20 тыс. м<sup>2</sup> — в нем участвовало 120 девелоперских компаний и 34 российских региона. Общий объем подписанных протоколов о намерениях и соглашений о сотрудничестве с институциональными инвесторами превысил 162 млрд руб.

По мнению специалистов, эта весомая заявка «РусРеалЭкспо» на первенство среди аналогичных отечественных форумов — результат принципиально нового подхода к организации, которая учитывает интересы регионов, девелоперов

и инвесторов. Число новых идей сочеталось с разнообразием архитектурных и технологических решений. Лидерами по количеству проектов стали известные российские компании ГК «Мортон», которая презентовала 31 крупный проект в области жилищного строительства, и ГК МИЦ (21 проект).

Компания «Гринпарк Девелопмент» привлекла внимание специалистов крупным проектом «Экосити», который является новой основой Челябинской агломерации. Большой интерес вызвало жилье экономкласса ГК ПИК, которая присутствовала на стендах Омской и Ростовской областей.

Корпорация развития Калужской области продемонстрировала идею создания четырех новых технопарков. Компания Fedeco и администрация Орловской области познакомили посетителей форума с проектом малоэтажной коттеджной застройки. Уникальный для России проект «Тверь марина», соответствующий европейскому уровню, вынесли

на суд общественности девелоперы группы компаний «Статус». Один из самых перспективных жилых комплексов столицы — «Новое Бутово» — презентовала компания «MD Group».

Государственная корпорация «Банк развития и внешнеэкономической деятельности» (Внешэкономбанк) и ГК ПИК провели переговоры об инвестировании в строительство 2 млн м<sup>2</sup> жилья. Успешно прошли переговоры Внешэкономбанка с самарской компанией «Финстрой».

За время работы форума его посетили свыше 7 тыс. человек. Масштаб мероприятия, уровень организации и достигнутые результаты позволяют говорить о том, что произошло то, чего давно ждали отечественные профессионалы в области недвижимости: в России появился «русский MIPIM». Организаторы «РусРеалЭкспо» намерены проводить мероприятие ежегодно, проведение следующего форума намечено на май 2014 года. ◉





EL

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# «САДЫ ПЕКИНА» РАСКИНУТСЯ В МОСКВЕ

ВЕРТИКАЛЬНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ — ЯРКИЙ ТРЕНД БЛАГОУСТРОЙСТВА СОВРЕМЕННЫХ МЕГАПОЛИСОВ. ДО НЕДАВНЕГО ВРЕМЕНИ МОСКВА МОГЛА ПОХВАСТАТЬСЯ НЕМНОГИМИ ПРИМЕРАМИ САДОВ НА КРЫШЕ. БОЛЬШИНСТВО ИЗ НИХ КАМЕРНЫЕ — НАПРИМЕР, КАК В ЧАЙНОМ ДОМЕ НА МЯСНИЦКОЙ. В 1920-Е ГОДЫ ИДЕИ КОНСТРУКТИВИЗМА И ФУНКЦИОНАЛИЗМА БЫЛИ БЛИЗКИ МНОГИМ АРХИТЕКТОРАМ, КРЫШИ ИСПОЛЬЗОВАЛИСЬ КАК СМОТРОВЫЕ ПЛОЩАДКИ.

Один из наглядных примеров — дом Эрнста-Рихарда Нирнзее в Большом Гнездиновском переулке: на плоской крыше 10-этажного здания был создан павильон, окруженный растениями в кадках и ящиках. В разное время тут была киностудия для панорамных съемок города и кафе. Большинство из нас помнит эту крышу по кадрам из любимой комедии «Служебный роман».

Озеленение на кровлях зданий позволяет повысить эстетические качества застройки, украсить ландшафт города и организовать дополнительные зоны отдыха. В этом



году началась реализация жилого комплекса «Сады Пекина», который возводится на прилегающей к гостинице «Пекин» территории.

Название комплекса говорит само за себя: на крышах двух корпусов расположатся живые сады и зоны отдыха. Новый комплекс станет единственным частным зеленым оазисом такого размера в самой активной и деловой части столицы — на Большой Садовой улице. К работе над фасадами и внутренними пространствами проекта привлечена команда ландшафтных дизайнеров и флористов: цветение в «Садах Пекина» будет всепогодным.

Кроме садов на крышах и вертикального озеленения фасадов, эффектно оттеняющего облицовку натуральным камнем, во внутренних дворах появятся открытые парковые миниатюры. Жилые апартаменты «Садов Пекина» представлены в четырех вариантах: одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные. Возможна и свободная планировка при объединении нескольких лотов. Изюминкой комплекса станут пентхаусы с панорамными окнами и собственными садами.

Полноценный сад на крыше городской башни требует не менее тщательного ухода садовников, чем парк в старом английском поместье. Для интенсивной кровли выбирают

невысокие и устойчивые к погодным капризам растения, которые хорошо уживаются друг с другом. На крыше комплекса расположатся открытое кафе, теневой сад, качели, беседки, зоны отдыха и места для занятия спортом.

Известные сады на крышах есть практически в каждом мегаполисе. Крупнейший в Европе — сад на крыше в Кенсингтоне (Kensington Roof Gardens) площадью 0,5 га, разбитый на крыше здания универсального магазина на Кенсингтон-Хай-стрит (Kensington High Street). Так как магазин Derry & Toms, для которого он был создан, давно закрылся, о существовании сада многие забыли. Сад разделен на три тематические зоны: две на северной стороне над Хай-стрит (High Street) и более обширная — на южной.

В центре Милана возводится «Вертикальная роща» (Bosco Verticale) — два жилых здания, спроектированные Voeri Studio под руководством архитектора Стефано Боэри. Один из домов будет 110 м в высоту (24 этажа), другой — 76 м (17 этажей). Главная особенность башен — навесные многоярусные балконы, на которых высадят 900 деревьев высотой 3, 6 и 9 м, а также многочисленные кустарники и цветы. Стоимость строительства оценивается в €65 млн. ○



Полноценный сад на крыше городской башни требует тщательного ухода садовников. Для интенсивной кровли выбирают невысокие и устойчивые к погодным капризам растения, которые хорошо уживаются друг с другом

#### СПРАВКА:

##### Элитный квартал «Сады Пекина»

Адрес: Москва, ул. Большая Садовая, 5

Площадь: 65 500 м<sup>2</sup>

Количество апартаментов: 352

Инфраструктура: двухуровневый паркинг на 427 машиномест, спа-комплекс, кафе, рестораны, магазины, сервисы гостиницы «Пекин»

Готовность: окончание строительства — июнь 2016 года

Застройщик: «Галс-Девелопмент».

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Комплекс апартаментов «МОНФЕРРАН» расположен в самом сердце Санкт-Петербурга — на Конногвардейском бульваре. Свое название он получил благодаря близости к одной из известнейших архитектурных доминант Северной столицы — Исаакиевскому собору, архитектором которого был Огюст Монферран. Здание представляет собой воссозданный исторический объект XVIII века — дом причта Исаакиевского собора. Современные проектировщики и строители вдохнули в него новую жизнь, изменив «начинку», но сохранив парадный фасад со стороны бульвара. Проект предполагает создание 96 апартаментов площадью от 62 до 330 м<sup>2</sup>. Благодаря широкому выбору современных планировочных решений они удобны как для семейного проживания, так и для бизнесменов, приезжающих в город по делам. Часть апартаментов имеет открытые террасы с потрясающим видом на исторический центр Санкт-Петербурга. В непосредственной близости от «МОНФЕРРАНА» — здания Сената и Синода, Медный всадник и другие знаковые достопримечательности города на Неве.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

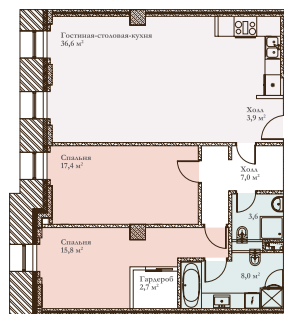
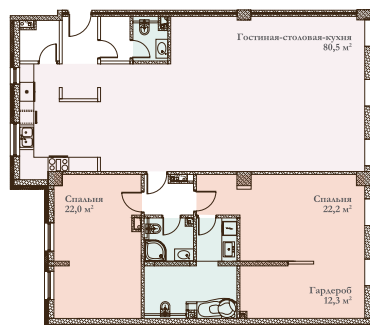
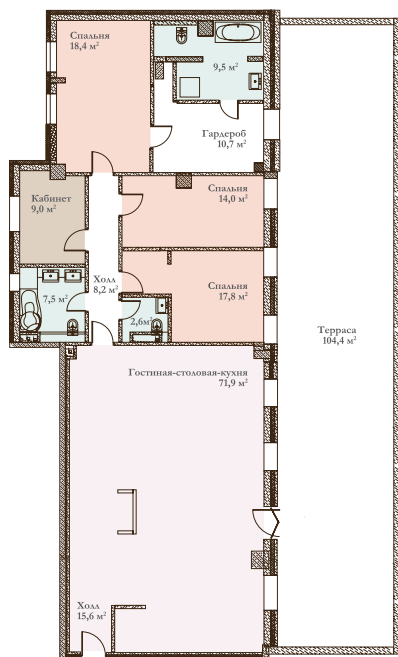
Комплекс «МОНФЕРРАН» соответствует всем критериям элитного объекта. Обязательный атрибут недвижимости премиум-класса — удобный подземный паркинг — рассчитан на 89 машиномест. К услугам владельцев апартаментов ресторан люксовой категории и уютный благоустроенный внутренний двор. Проект предусматривает организацию расширенной службы консьержей, приближенной по функционалу к гостиничному обслуживанию. Комплекс оборудован самыми современными инженерными системами (в том числе центральной системой кондиционирования), а также многоуровневой системой безопасности.

Центральное расположение дома «МОНФЕРРАН» обеспечивает его жителям богатейший выбор культурных, исторических, социальных и торгово-развлекательных объектов в шаговой доступности. Комплекс окружен зелеными зонами — рядом находятся Александровский и Юсуповский сады, а также другие скверы и парки города. Сам Конногвардейский бульвар, построенный в середине XIX века по проекту архитектора Росси, представляет собой великолепную прогулочную аллею — одну из красивейших в центре Петербурга. Эти места были свидетелями важнейших событий в истории Северной столицы и поныне хранят тайны знаменитейших российских родов и фамилий.



# ДОМ «МОНФЕРРАН»

Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью на этом объекте оказывает ООО «Магистрат»



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Дом «МОНФЕРРАН» отличается своим исключительным местоположением – в «Золотом треугольнике» Петербурга новое строительство уже практически не ведется. Это настоящему эксклюзивный продукт, и достойных аналогов ему я не вижу. Комплекс может быть интересен не только жителям города на Неве, но и бизнес-сообществу Москвы, потому что предлагает апартаменты небольшой площади (70-90 м²) – так называемые «пиджачные квартиры», где может проживать столичная деловая элита во время командировок в Петербург. Многие из бизнесменов являются постоянными гостями Северной столицы и имеют потребность в собственной недвижимости, отвечающей их статусу. Местоположение дома позволит им экономить время и силы на деловые поездки по городу. Девелопер объекта планирует привлечь управляющую компанию для предоставления владельцам апартаментов комплекса услуг, соответствующих гостиничному обслуживанию. На мой взгляд, идея очень хорошая, а для Петербурга – просто уникальная.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Продажу апартаментов в комплексе «МОНФЕРРАН» осуществляет компания «ПАТРИОТ-НЕВА», которая является генеральным риэлтором группы компаний «ИНТЕКО» в Санкт-Петербурге. В продаже двух- и трехкомнатные, а также четырех- и пятикомнатные апартаменты с роскошными террасами. Имеются и семикомнатные двухуровневые апартаменты площадью до 327 м². Стоимость апартаментов зависит от планировки, площади, видовых характеристик и начинается от 14,3 млн руб. Предусмотрены индивидуальные скидки.

## ОФИС ПРОДАЖ



**МОНФЕРРАН**  
ДОМ НА КОННОГВАРДЕЙСКОМ, 5

**Представительства отдела продаж в г. Санкт-Петербурге:**

Невский просп., 104, лит. А

Часы работы: пн.–пт. 09.00–19.00

На объекте: Конногвардейский бул., 5  
(по предварительной договоренности)

+7 (812) 640-80-08  
monferran-deluxe.ru

Объект	дом «МОНФЕРРАН»
Адрес	Санкт-Петербург, Конногвардейский бул., 5
Срок ГК	IV квартал 2013 года
Начало монтажа	2009 год
Состояние монтажа	ведутся отделочные работы
Этажность	5–6
Проект	индивидуальный
Общая площадь апартаментов	10 760 м²
Количество комнат	2–7
Особенности проекта	реконструкция исторического фасада на Конногвардейском бульваре, эксклюзивная отделка мест общего пользования



+7 (812) 640-80-08  
www.monferran-deluxe.ru

# ХАМОВНИКИ ИГРАЮТ НА КОНТРАСТЕ

АВТОР:

*Элина Плахтина*



ХАМОВНИКИ — ОДИН ИЗ САМЫХ АКТИВНО ЗАСТРАИВАЕМЫХ СТОЛИЧНЫХ РАЙОНОВ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ. БУДУЧИ МЛАДШИМ РОДСТВЕННИКОМ «ЗОЛОТОЙ МИЛИ», ХАМОВНИКИ С НЕКОТОРОЙ ЗАВИСТЬЮ И БЛАГОГОВЕНИЕМ ВЗИРАЛИ НА УСПЕХ СТАРШЕЙ СЕСТРЫ. ОДНАКО ПРОШЛО ВРЕМЯ, И ПОКЛОННИКИ ВСЕ ЧАЩЕ СТАЛИ ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ НЕ НА ИЗБАЛОВАННУЮ НАДМЕННОЮ ОСТОЖЕНКУ, А НА РАСЦВЕТАЮЩИЕ И ХОРОШЕЮЩИЕ ХАМОВНИКИ.

**Х**амовники, как утверждают эксперты, являются безусловным лидером спроса и предложения на элитном рынке Москвы. По итогам 2012 года этому району принадлежало 57% в структуре предложения и 55% спроса. В первом полугодии 2013 года Хамовники сохранили лидерские позиции: на них пришлось 64% общего объема предложения и 33% спроса. На сегодняшний день здесь восемь жилых комплексов в активной стадии строительства, а в недалеком будущем намечено возведение еще нескольких премиальных объектов.

Перспективные площадки для реализации девелоперских проектов — небольшие промышленные зоны, которые ждет редевелопмент: до 2020 года из района будет выведено 14 предприятий общей площадью порядка 18 га. Уже сейчас Хамовники развиваются именно за счет реновации территорий.

На месте фабрики «Красная Роза» компания KR Properties реконструировала деловой квартал с прежним названием, на месте бывшего троллейбусного парка № 5 компания «Интеко» возвела жилой комплекс «Фьюжн Парк». Экспериментальный завод напитков «Хамовники» сменился жилым комплексом «Литератор» (застройщик «Галс-Девелопмент»), компания «Дон-Строй» строит жилой комплекс Barrin House на месте бывшей шелкокрутильной фабрики «Моснитки». На месте завода «РТИ «Каучук»» возводится жилой комплекс «Садовые кварталы», ранее принадлежавший УК «Уникор», в сентябре 2012 года его выкупила группа «БИН». Хлебозавод № 6 стал площадкой для жилого комплекса Knightsbridge Private park, который строит компания «Реставрация Н».

Помимо осваиваемых промышленных зон на территории района располагаются и перспективные, но таких уже совсем мало: например, АМНТК «Союз», ОАО «НПО Гелиймаш», ЗАО «Московский шелк».

По мнению руководителя службы продаж жилой недвижимости «Галс-Девелопмент» Игоря Быченка, редевелопмент промышленных

территорий является оптимальным вариантом для появления новых объектов, особенно если учесть запрет на новое строительство в Центральном административном округе.

Такие проекты имеют определенные ограничения — в частности, вывод предприятий с занимаемой территории и сохранение объектов культурного наследия. Однако они позволяют возводить объекты комплексной застройки, которые пользуются повышенным покупательским и инвестиционным спросом. В настоящий момент на территории района реализуются программы, направленные на реконструкцию и новое строительство в объеме около 300 тыс. м<sup>2</sup>.

*Долю элитного рынка Хамовников оттягивают на себя предложения в ведомственных «сталинках» и квартиры в домах на Фрунзенской набережной*

Как отмечают аналитики Welhome, в последние два-три года в Хамовниках популярен новый формат элитной городской недвижимости — так называемые жилые кварталы, к числу которых относятся «Садовые кварталы», Knightsbridge Private park, «Литератор» и Barrin House. Отличительной особенностью проектов является их масштабность, которая до недавнего времени была несвойственна элитному сегменту городской недвижимости Москвы. При комплексной застройке девелоперы возводят не только жилье, но и необходимую инфраструктуру, включая детские сады, магазины, рестораны и другие объекты, что благоприятно отражается на районе в целом.

В 2011 году эксперты рынка недвижимости признали Хамовники самым привлекательным районом для проживания с детьми. Район нравится семейным людям в первую очередь благоприятной экологической обстановкой: если в среднем по столице на одного жителя



приходится 5–7 м<sup>2</sup> зелени, то в Хамовниках этот показатель достигает 20 м<sup>2</sup>.

В Хамовниках много парков, скверов, прогулочных зон. Рядом — парк Горького, к которому ведет крытый пешеходный мост через Москву-реку, парк Новодевичьего монастыря, парк Манделъштама, неподалеку — лесной массив Воробьевых гор, спортивная зона Лужников. Сегодня практически все парки перестроены на европейский манер: оборудованы газоны для пикников, проводятся показы фильмов под открытым небом, организованы пляжи и т.п.

Помимо этого в Хамовниках сосредоточены престижные и дорогие детские сады и школы: например, детские сады Babyland

и «Виктория-2000», школы «Будущее» и «Золотое сечение», американская школа «Юджин-центр». Жители обеспечены большим числом частных и государственных медицинских центров, в том числе тут расположен детский центр диагностики и лечения им. Семашко.

А вот профессиональные торговые центры в Хамовниках отсутствуют. Торговая недвижимость представлена отдельными супермаркетами, магазинами формата стрит-ритейл в основном на Комсомольском проспекте. На Большой Пироговской улице — одной из наиболее значимых улиц района — стрит-ритейл развит слабо: ее большую часть занимают клиники ММА им. Сеченова.

К целевой аудитории Хамовников относятся и состоятельные семьи с детьми школьного возраста, которым нужна квартира в статусном районе центра, неподалеку от хороших школ и образовательных центров



*Подавляющее большинство клиентов (70%) интересуют полностью меблированные, функциональные и оснащенные всей необходимой техникой квартиры*

Заместитель генерального директора «Дон-Строй Инвест» Ирина Постовалова в числе плюсов Хамовников подчеркивает хорошую транспортную доступность всех центральных объектов города: государственных учреждений и деловых центров, ресторанов, театров, галерей, школ, магазинов. Удобные связи с центральными улицами и Садовым кольцом позволяют быстро добраться в любую точку города, а Комсомольский и Кутузовский проспекты ведут на популярные загородные направления: Рублево-Успенское, Новорижское, Минское и Киевское шоссе.

Совокупность этих качеств, по словам эксперта, привлекают в Хамовники состоятельных покупателей, желающих жить в престижном центре, но в тишине и спокойствии. Чаще всего это руководители крупных компаний, собственники крупного и среднего бизнеса. Как правило, они уже имеют квартиру в Москве, а также загородный дом и/или зарубежную недвижимость.

К целевой аудитории Хамовников относятся и состоятельные семьи с детьми школьного возраста, которым нужна квартира в статусном районе центра, неподалеку от хороших школ и образовательных центров. Необходимость комфортно разместить в квартире семью и обслуживающий персонал (няню, гувернантку, домработницу) объясняет и наиболее



# Новая высотка Москвы от застройщика



ИПОТЕКА

Собственность | Низкие цены | Заселение



+7(495) 258 92 63

+7(495) 601 57 50

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



Хамовники, как утверждают эксперты, являются безусловным лидером спроса и предложения на элитном рынке Москвы. По итогам 2012 года этому району принадлежало 57% в структуре предложения и 55% спроса

предпочитаемые площади квартир — 90–150 м<sup>2</sup> и более.

Новостройки в Хамовниках интересуют и инвесторов. По данным IntermarkSavills, с начала 2010 года средняя цена 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке Хамовников выросла более чем в 2,4 раза: с \$7650 до 18 440. При этом здесь еще реально купить квартиру менее чем за \$1,5 млн. Примерная площадь такого приобретения составит 75–90 м<sup>2</sup>, тогда как два с половиной года назад этого бюджета хватило бы на квартиру площадью 140–160 м<sup>2</sup>.

В последние годы район неизменно занимает верхние строчки ценовых рейтингов. В плане типов жилья это место — самое контрастное из всех районов центра Москвы: по соседству расположены такие редкие для города таунхаусы и просторные террасные квартиры, квартиры с мансардами и пентхаусы, лофты и студии. Даже ценители «сталинской» архитектуры



*Сейчас на территории района реализуются программы, направленные на реконструкцию и новое строительство в объеме около 300 тыс. м<sup>2</sup>*

вдоль Фрунзенской набережной еще смогут отыскать интересные предложения.

Контрастность Хамовников проявляется не только на первичном рынке. Помимо красивых и разнообразных новостроек в районе сохранилось значительное число домов старого жилого фонда — кирпичных пяти-шестиэтажных советских зданий с соответствующим социальным составом жителей. «Эти старые дома пока не включены в программу ветхого и аварийного фонда и, видимо, будут капитально отремонтированы без сноса. При этом элитные новостройки зачастую окружают кольцом ветхие пятиэтажки с не самыми довольными местными жителями», — комментирует управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов.

Конечно, закрытая внутренняя территория элитных жилых комплексов огораживает обеспеченных жильцов от нежелательного знакомства со старожилами района, но вид из окон никак не улучшает.

Разумеется, вторичный рынок Хамовников не ограничен ветхими советскими домами, большую часть предложения составляют квартиры в элитных строящихся новостройках (вторичные перепродажи): в ЖК «Садовые кварталы», «Литератор» и т.д., а также недвижимость в готовых обжитых домах: ЖК «Андреевский», «Фьюжн Парк», «СпортХаус», «Усадьба Трубецких» и т.д.

Кстати, клубный дом «Усадьба Трубецких», расположенный прямо на территории городского парка, в 2010 году был признан журналом Forbes самым дорогим столичным комплексом. И сейчас 1 м<sup>2</sup> в этом доме стоит \$40–45 тыс., а аналогов с подобным расположением и вовсе нет. Разброс цен на «вторичку» в современных элитных домах — от \$18 до 45 тыс.

Определенную долю элитного вторичного рынка Хамовников оттягивают на себя и предложения в ведомственных «сталинках» — это квартиры в домах на Фрунзенской набережной и «цековские» квартиры. Толстые стены, высокие потолки, классический стиль советской архитектуры. Многие квартиры на последних этажах в таких домах объединены в двухуровневые резиденции а-ля пентхаусы



## Rubin Estate: удобно расположен, комфортно обустроен

Rubin Estate — уникальное предложение на рынке недвижимости. Это оптимальное решение для тех, кто хочет наслаждаться привилегиями загородной жизни, но ценит свое время. Камерный клубный поселок расположен всего в 15 км от МКАД по одному из самых престижных направлений на пересечении Рублево-Успенского, Ильинского, Новорижского шоссе, в окружении живописной природы. Общая площадь поселка составляет 6,5 га, он включает 26 домов площадью от 380 до 740 м<sup>2</sup>, расположенных на участках от 15 до 26 соток. В строительстве домов применялись только высококачественные и экологически чистые строительные материалы, а в декоративной отделке — выдержавшие испытание временем натуральные отделочные материалы, такие как дерево и камень. Образ поселка объединил архитектурный стиль южной Италии и стиль органической архитектуры Ф.Л. Райта. Дома отличаются

продуманной организацией пространства и функциональностью планировки, отличным качеством. Парадная входная группа, зимний сад или просторный наземный гараж — проект каждого дома продуман до мелочей. Поселок выполнен в единой концепции, есть все центральные коммуникации для круглогодичного проживания. В центральной части поселка разбит небольшой ландшафтный парк с прогулочными дорожками, изящными беседками и великолепными цветниками. Украшение парка — декоративный водоем с тихим водопадом. Для маленьких жителей поселка предусмотрены открытая и закрытая игровые площадки. Территория поселка огорожена и находится под круглосуточной охраной, что позволяет его жителям чувствовать себя в полной безопасности в любое время суток. Rubin Estate — это настоящая комфортная загородная жизнь в Подмоскowie!

  
**RUBIN ESTATE®**

**Тел.: +7 (985) 9999-760**

**Web: [www.rubin-estate.ru](http://www.rubin-estate.ru)**

**Цена: по запросу**

Район нравится семейным людям в первую очередь благоприятной экологической обстановкой: если в среднем по столице на одного жителя приходится 5–7 м<sup>2</sup> зелени, то в Хамовниках этот показатель достигает 20 м<sup>2</sup>

по-советски. Цена 1 м<sup>2</sup> в таких домах колеблется от \$10 до 15 тыс.

Благодаря перечисленным достоинствам Хамовники пользуются устойчивым спросом и у арендаторов. Директор департамента релокационных и иммиграционных услуг IntermarkRelocation Ирина Якименко утверждает, что среди желающих арендовать жилье в этом районе преобладают иностранцы (80%), причем в основном семейные пары. Однако лишь половина из них с детьми, несмотря на то, что Хамовники, несомненно, подходят для проживания семей с детьми любого возраста.



Наибольшим спросом в районе здесь пользуются трех- и четырехкомнатные квартиры. Самыми невостребованными в районе оказались однокомнатные и многокомнатные квартиры (свыше пяти комнат). Впрочем, и объем предложения таких квартир в настоящий момент минимальный.

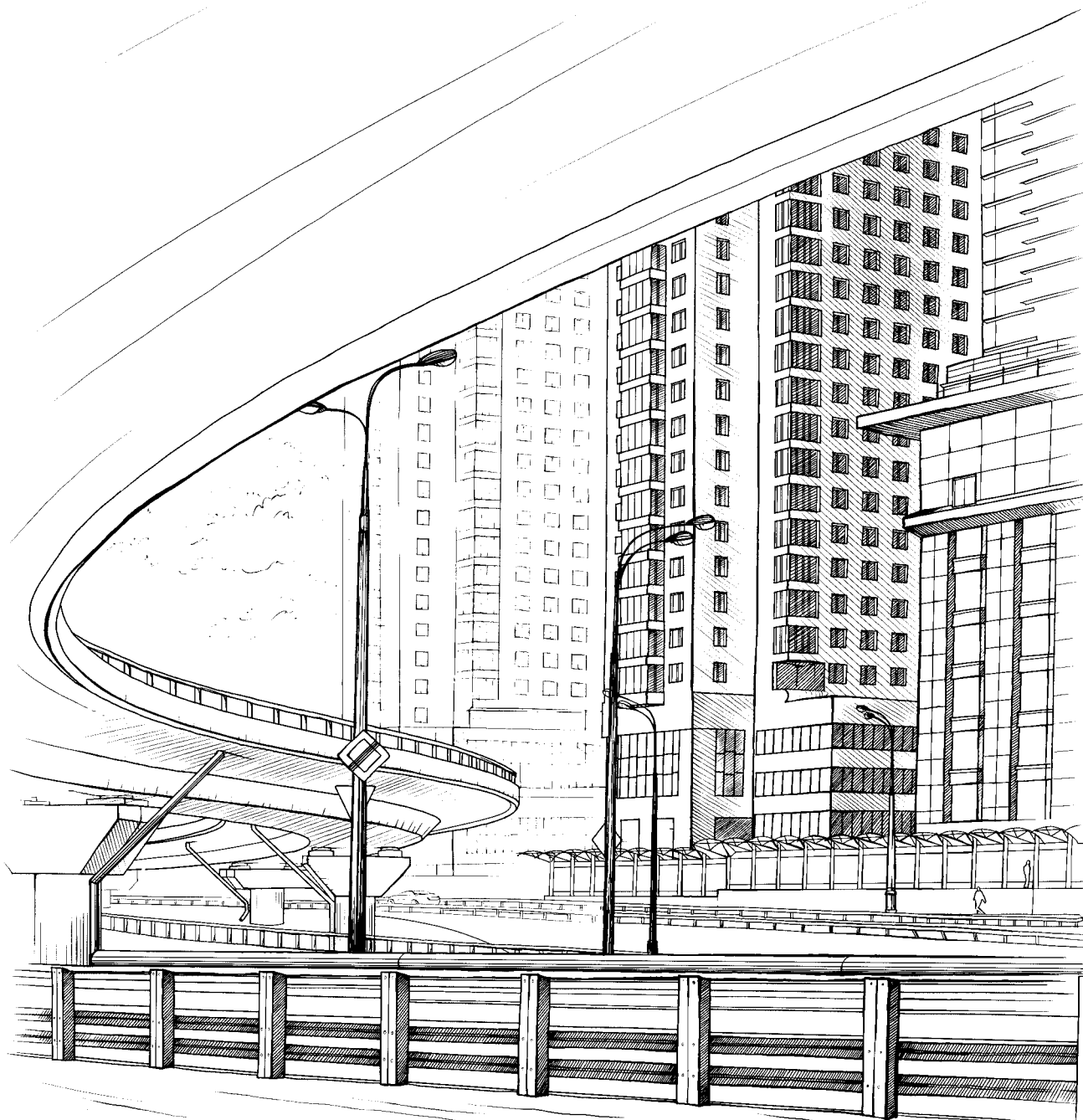
Подавляющее большинство клиентов (70%) интересуют полностью меблированные, функциональные и оснащенные всей необходимой бытовой техникой квартиры. Но определенная доля арендаторов предпочитает снимать пу-

*По итогам трех кварталов 2013 года средний бюджет арендаторов в Хамовниках равнялся примерно \$6 тыс. за квартиру в месяц*

стую жилплощадь — они завозят собственную мебель или покупают новую, соответствующую их вкусам и предпочтениям.

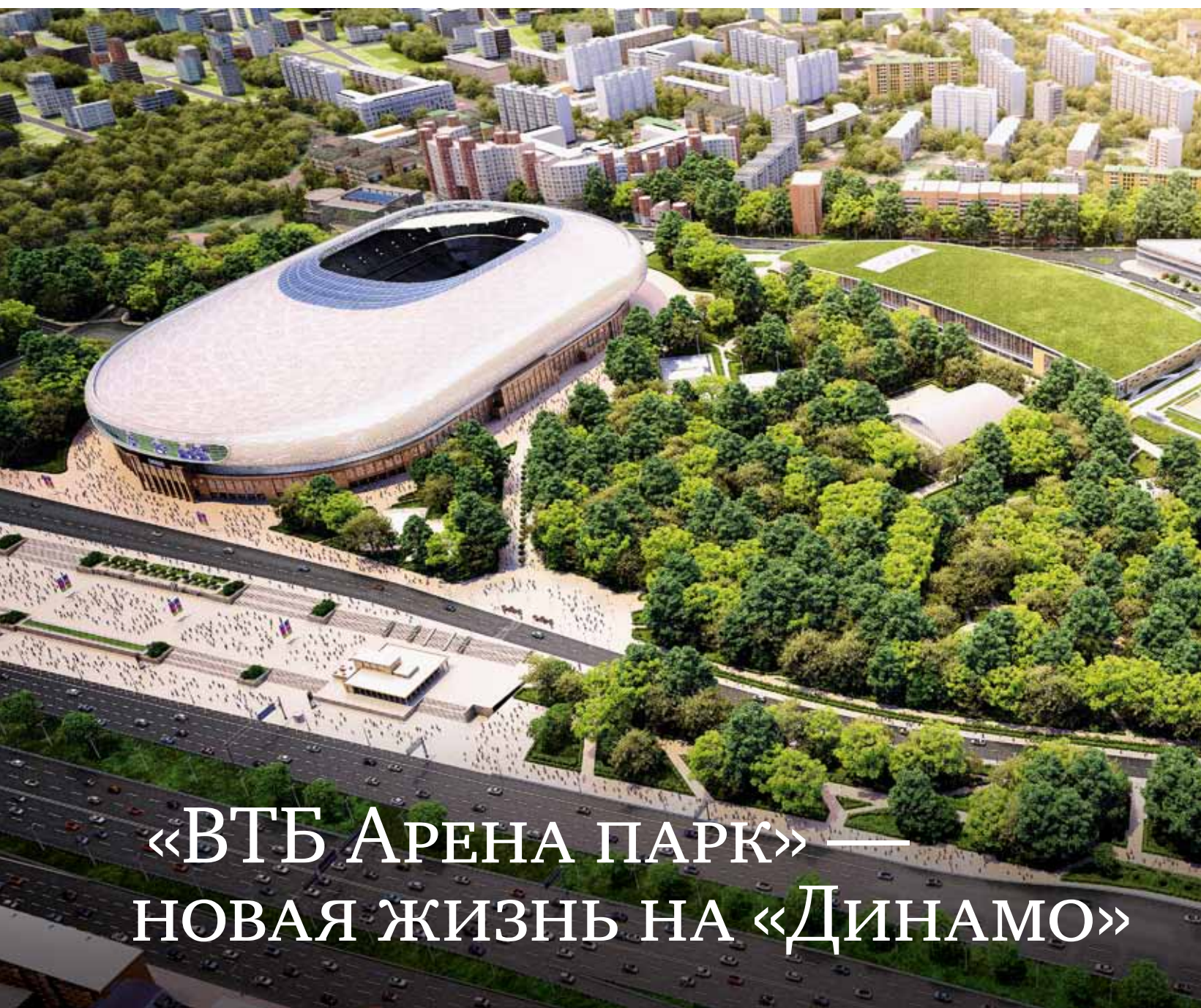
По итогам трех кварталов 2013 года средний бюджет арендаторов в Хамовниках равнялся примерно \$6 тыс. за квартиру в месяц. Треть всех клиентов, обратившихся с запросом на жилье в этом районе, рассчитывали найти квартиру в бюджете до \$4 тыс., около 20% клиентов были готовы платить от \$10 тыс. и более.

В целом эксперты пророчат району Хамовники дальнейшее процветание. По их словам, в Москве сегодня нет района, который мог бы составить ему достойную конкуренцию и побороться за симпатии покупателей. Хамовники перехватили статус лидера у Остоженки и не скоро уступят пьедестал. (АН)



RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# «ВТБ АРЕНА ПАРК» — НОВАЯ ЖИЗНЬ НА «ДИНАМО»

ОКРЕСТНОСТИ СТАНЦИИ МЕТРО «ДИНАМО» — ОДИН ИЗ САМЫХ ЗЕЛЕННЫХ РАЙОНОВ, ПРИЛЕГАЮЩИХ К ЦЕНТРУ МОСКВЫ. И ОДНОВРЕМЕННО ЭТО ТЕРРИТОРИЯ С САМЫМИ СТАРЫМИ СПОРТИВНЫМИ ТРАДИЦИЯМИ В ГОРОДЕ. ПОЧТИ 90 ЛЕТ НАЗАД ЗДЕСЬ БЫЛ ВОЗВЕДЕН СТАДИОН «ДИНАМО» — КРУПНЕЙШЕЕ НА ТОТ МОМЕНТ СПОРТИВНОЕ СООРУЖЕНИЕ В СТРАНЕ. А ОКРУЖАЮЩИЕ ЕГО АЛЛЕИ СТАЛИ ПАРКОМ ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА «ДИНАМО».



**И**менно тут проходили городские спортивные праздники, гулянья, работали спортивные кружки и секции, а по выходным собирались поклонники активного отдыха. Легендарная московская футбольная арена, парк со всей инфраструктурой, площадь которых составляет 32 га, сейчас реконструируются.

Через несколько лет у возрожденного стадиона будет инновационное техническое оснащение и абсолютно новое архитектурное лицо: купол из прозрачных материалов и огромный светодиодный экран на фасаде. В темное время суток предусмотрена оригинальная подсветка, так что при проведении мероприятий купол станет напоминать огромный

переливающийся кристалл-самоцвет — он просто обречен стать новой столичной достопримечательностью.

Однако еще важнее, что спорт в данном случае — повод для развития масштабного градостроительного проекта, не ограниченного рамками стадиона. Уникальный городской ансамбль уже появился на карте Москвы под названием «ВТБ Арена парк». В его основе — идея активного образа жизни. Он формируется вокруг стадиона «Динамо», включает благоустроенный парк, спортивную инфраструктуру на открытом воздухе, а также предлагает возможность жить на границе этой зеленой зоны в новом доме бизнес-класса, апартаментах или отеле с высококласным сервисом Hyatt.

Как будет выглядеть «ВТБ Арена парк», показывает макет-панорама, расположенный в штабе строительства проекта. Хотя над конкретным тематическим наполнением еще предстоит работать специалистам, уже сейчас видно, что эта территория в масштабах столицы будет особенной. Многие из того, что когда-то было частью городской культуры парка «Динамо», сегодня сохранилось лишь на черно-белых фотографиях музея спортивного общества «Динамо». Со стороны авторов реконструкции было бы неразумно отказываться от этого наследия.

Было решено возродить все исторические аллеи, восстановить архитектурные детали. Площадка для игры в городки — дань традициям — сможет мирно сосуществовать с современными экстремальными видами спорта, зоной роллер-слалома, благоустроенными вело- и беговыми дорожками. Так что парк как зона отдыха будет востребован представителями всех поколений. Именно эта особая эстетика, культ «в здоровом теле — здоровый дух», царивший здесь в 1930–1950-х, придадут проекту колорит, выделят его среди других популярных зон отдыха.

Главным украшением ландшафта станет оригинальное здание Академии спорта «Динамо». Клубный



Именно особая эстетика, культ «в здоровом теле — здоровый дух», царивший здесь в 1930–1950-х, придадут проекту колорит, выделяют его среди других популярных зон отдыха

тренировочный комплекс кардинально изменил облик. Теперь это архитектурный объект необычной дугообразной формы с пока экзотической для Москвы грунтовой крышей, на которой зеленеет газон. Под ней разместятся свыше десятка спортивных секций и школ, несколько тренировочных залов, площадка для игровых видов спорта, две крытые хоккейные коробки, медико-восстановительный центр. Как и раньше, будут работать детские секции.

Конечно, история данного места неразрывно связана с футболом, и поклонников этого вида спорта больше всего волнует судьба самого стадиона. Сохранена и будет отреставрирована легендарная Западная трибуна, имеющая культурно-историческое значение. Однако в новой версии «ВТБ Арена — Центральный стадион «Динамо»» станет современным спортивным объектом мирового уровня, воплощением революционных строительных технологий

(допустим, конструкция позволит автобусам команд заезжать на третий уровень — непосредственно к раздевалкам).

Фактически это даже не стадион, а многофункциональный комплекс, аналогов которому в Европе пока нет. Он вмещает две основные площадки: большую футбольную арену с трибунами почти на 27 тыс. зрителей и крытую универсальную арену-трансформер с тремя конфигурациями: хоккейной, баскетбольной и концертной, которые максимально вмещают 14 тыс. зрителей, причем перевоплощение происходит в считанные часы. Это будет самая современная концертная арена такого масштаба в стране, так что обновленный «Динамо» наверняка превратится и в ключевую площадку для гастрольных концертов.

Привычная инфраструктура спортивного общества, естественно, тоже переедет в новое помещение: музей на 1,2 тыс. м<sup>2</sup>, фанатский клуб,







*Торжественное открытие возрожденной арены намечено на 22 октября 2017 года — день рождения великого вратаря российского футбола Льва Яшина*



появится фирменный спортивный магазин с сине-белой символикой. Когда-то в помещении стадиона существовали кинотеатр и ресторан, и авторы реконструкции эту традицию поддержали. Коммерческие площади будут представлены в разном количестве, чтобы сделать пребывание гостей до и после массовых мероприятий максимально комфортным.

Торжественное открытие возрожденной футбольной арены намечено на 22 октября 2017 года — день рождения великого вратаря российского футбола Льва Яшина.

А вот городской квартал «Арена Парк» станет своеобразной витриной проекта, хорошо видимой с Третьего кольца и Ленинградского проспекта. В него войдут отель Hyatt Regency Petrovsky Park, апарт-отель с сервисом той же сети, три офисных и шесть 15–25-этажных зданий, в которых продаются апартаменты. По меркам городского центра это будут

необычно комфортные условия для жизни и работы: чтобы отключиться от проблем, позаниматься спортом на свежем воздухе или интересно провести время с семьей и близкими, достаточно просто спуститься вниз и пройти сотню метров.

На первых этажах разместится разнообразная инфраструктура: рестораны, кафе, службы быта, неподалеку — фитнес- и спа-центр. Квартал апартаментов отделен от стадиона тематическим парком, который обеспечит покой и защитит жителей от шума и суеты. Внутри квартала расположены внутренние дворы, что позволит совмещать приватность закрытого для посторонних комплекса и соседство с приятным общедоступным местом отдыха.

Относительно небольшое количество офисных зданий не создает транспортных проблем в часы пик. В рамках «Арена Парк» строится огромное количество подземных парковок (в общей сложности 4,2 тыс.

машиномест), а в 2015 году рядом откроется новая станция метро «Петровский парк». Все это благоприятно скажется на транспортной ситуации в районе.

В ноябре в рамках строительства «ВТБ Арена парк» стартовали продажи апартаментов городского квартала. Теперь можно детально изучить планировки всех предлагаемых к продаже апартаментов и помещений в офисных зданиях, рассмотреть полученные проектом дипломы, а также увидеть макет развиваемой территории.

Каждый найдет свое отражение в рисованных героях с имиджевой панорамы проекта, девиз которой: «Жизнь складывается!» Полное соответствие проекта этому девизу и интересная тематическая инфраструктура совсем скоро обещают превратить новый городской квартал «ВТБ Арена парк» в самое привлекательное место для жизни в районе Динамо. ○

# ВИР

ОЧЕНЬ  
ВАЖНАЯ  
ПЕРСОНА  
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

АВТОР:  
*Альберт Акопян*





СОГЛАСИТЕСЬ, ТРИ ГОДА ПОСЛЕ УХОДА С ПОСТОВ ПРЕЖНЕЙ СТОЛИЧНОЙ КОМАНДЫ — ДОСТАТОЧНЫЙ СРОК ДЛЯ ПЕРВЫХ ОЦЕНОК. НЕ ВСЕ, ЧТО БЫЛО ИМИ ЗАДУМАНО, СЕГОДНЯ СТРОИТСЯ, НО ВСЕ, ЧТО СЕГОДНЯ СТРОИТСЯ, БЫЛО ЗАДУМАНО ИМИ. ЗАДЕЛ ПРОЕКТОВ И ИДЕЙ — НА ГОДЫ, ЕСЛИ НЕ ДЕСЯТИЛИТИЯ. СЕГОДНЯ РЕЧЬ ПОЙДЕТ О ГЛАВЕ СТОЛИЧНОГО СТРОЙКОМПЛЕКСА ВЛАДИМИРЕ ИОСИФОВИЧЕ РЕСИНЕ.

**В**идимо, по формальному названию должности «мэр» закрепилось мнение, что команда Лужкова стояла во главе Москвы 18 лет. Если же считать от Юрия Лужкова — председателя Мосгорисполкома (правительства столицы в советскую эпоху) и учитывать его реальную роль, то получается 20 лет. С 1990 года заместителем председателя Мосгорисполкома и руководителем Мосстройкомитета стал Владимир Ресин.

Социалистическая система уже шла вразнос. Вразнос пошли и сотни российских городов. Конечно, Москва не моногород, зависящий от одного градообразующего предприятия, а столица — деньги текли сюда всегда. Но сегодня, через 20 с лишним лет после распада СССР, мы видим, как по-разному сложилась судьба многих городов, имевших равные стартовые условия.

Выбор стоял просто: до последнего, истощая скромные ресурсы, поддерживать предприятия, спасти которые Москве в рамках ее полномочий и финансовых возможностей все равно не удастся, или найти отрасль, которая станет локомотивом реального сектора экономики города, вытянет ее из трясины. Таким локомотивом стало строительство.

В полуразвалившейся стране столичный стройкомплекс был одной из немногих сфер, работавших, как отлаженная машина. Эта машина потребляла цемент, кирпич, металл, стеклопакеты, краску, линолеум, сотни других видов изделий (в 1990-х — в основном отечественных), поддерживая в этот тяжелый период сотни предприятий Москвы, Подмосковья, соседних и не только соседних областей. А доля города в новостройках помогала столице решать социальные задачи.

У нас нет ни малейшего желания описывать то время в радужных тонах, но в 1990-х хотя бы один шанс получили почти все, кто хотел строить в столице: компаний, работавших на



В полуразвалившейся стране столичный стройкомплекс был одной из немногих сфер, работавших, как отлаженная машина. Эта машина потребляла цемент, кирпич, металл, стеклопакеты, краску, линолеум

Некоторые компании слишком быстро поднялись, переоценили свои силы, набрали кредитов и встретили кризис абсолютно беспомощными. Вероятно, надеялись, что выкрутятся так же, как в дефолтном 1998-м



Ресин на пальцах, с примерами из мирового опыта терпеливо объяснял журналистам, сколько стоит каждая дорожная полоса вообще и полоса на эстакаде в частности

В последние годы в должности вице-мэра Ресин курировал программу по возведению в Москве 200 новых храмов. И продолжает курировать сегодня, став в январе 2012 года советником патриарха Кирилла по строительству



столичном рынке, было на порядок больше, чем сегодня. Не однодневки под проект, а действительно небольших компаний, строивших единственный дом. Были ли у Ресина любимчики? Были. И не один. Но в нулевых поднялись и многие из тех компаний, что начинали с одного дома.

Некоторые даже слишком быстро поднялись, переоценили свои силы, набрали кредитов и встретили кризис абсолютно беспомощными. Вероятно, надеялись, что выкрутятся так же, как в дефолтном 1998-м или в банковский мини-кризис в 2004-м. Да, мэрия не помогла. Более того, воспользовавшись ситуацией, дожимала некоторые компании по цене жилья, возведенного по госзаказу. Но винить в этом мэрию и Ресина просто бессмысленно. Только бизнес — ничего личного.

Ведь в 2008-м еще не забылась его фраза 2005-го, когда он весьма жестко решил судьбу долгостроев с обманутыми дольщиками: «Нахватали стройплощадок, а что с ними делать — не знают. Пришли тут отставные

*Кто ездил на объезды с Ресиным, знают, что это были не парадные мероприятия. За внешностью доброго дядюшки скрывался очень жесткий руководитель*

полковники, решившие заработать денег». «Отставные полковники» — это те, кто пришел в стройкомплекс вместе с первым заместителем руководителя департамента градостроительной политики, развития и реконструкции, генералом армии в отставке Александром Косованом. Друзья не друзья, а члены одной команды. И то не пожалел.

Те, кто хоть раз съездил на субботний объезд с Ресиным, знают, что это были не парадные мероприятия. За внешностью доброго дядюшки скрывался и скрывается очень жесткий руководитель, который при переезде с объекта на объект не шелестел бумажками: он все до последней цифры держит в уме. Иногда срывался (чуть менял тон голоса), но только в одном случае: если ему пытались «втиснуть».

По этой же причине раздражал и он сам. Когда из года в год заявлял, что «Москва не резиновая», «места для строительства в Москве больше нет», «ответственным девелоперам придется своевременно уходить в регионы»

На правах рекламы



ВИНОГРАДНЫЙ  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Измайлово

*Вы словно живете за городом,  
при этом всего в 9 км  
от Садового кольца*

- ◇ Собственный парк на 3-х гектарах
- ◇ Большие террасы и зимние сады
- ◇ Подземный двухуровневый гараж на 1174 места
- ◇ Собственная лодочная станция
- ◇ Детский сад, фитнес центр, аптека, французская булочная
- ◇ Огороженная охраняемая территория
- ◇ Удобная транспортная доступность
- ◇ На берегу пруда, рядом с исторической усадьбой
- ◇ Великолепный вид на измайловский лесопарк
- ◇ Квартиры с французскими панорамными окнами

8 (495) 228-00-10  
Проектная декларация на сайте  
[www.lake-house.ru](http://www.lake-house.ru)



«Москва не резиновая», «места для строительства в Москве больше нет», «ответственным девелоперам придется своевременно уходить в регионы». А для «надежных партнеров правительства Москвы» земля вдруг находилась

и т. п. А потом для «надежных партнеров правительства Москвы», как по мановению волшебной палочки, земля вдруг находилась. Да, сегодня эти претензии кажутся смешными. Потому что тогда строительное сообщество обсуждало, кто на какой участок претендует, кто выиграет, кто и какие отступные получит. Теперь никто не знает, кто выиграет контракт на обустройство очередной пешеходной зоны с наборами из гранитной кадки, гранитной лавки и гранитной урны по цене 3 млн руб. за каждую «композицию».

Жутко злили истории вроде той, что развернулась с микрорайоном Волгоградский. Конкурс на застройку выиграла компания «Интеко» на удивительно льготных условиях: с 5%-ной долей города вместо обычных 30–35%. Но экономкласс не специализация этой компании, так что контракт был вскоре перепродан другому девелоперу — очевидно, уже по вполне рыночной цене. Микрорайон получился красивый.

А самое удивительное — то, что Ресин тогда оправдывался за эту 5%-ную долю города. Дескать, девелоперу пришлось вывести в Некрасовку «56 промышленных предприятий». В Некрасовке ничего не появилось, поскольку почти сразу объявили о решении застроить

*«Я благодарен судьбе, что мне с сильными людьми везло работать: и Промыслов, и Сайкин, и глыба Лужков, и очень сильная личность Сергей Семенович»*

и ее. Да и выводить-то было нечего: в последние годы на территории под застройку — в бывшем совхозе «Горьковец» — ничего не было, кроме теплиц, в основном полуразрушенных, компостных куч и двух десятков ульев. Но кто и за что оправдывается сегодня?

Почему-то бесила ежегодная фраза Владимира Иосифовича о том, что в городе построено «около 5 млн м<sup>2</sup> жилья, из них половина муниципального», в то время как возводилось, например, 4,81 млн, а муниципального на самом деле было 2,32 млн м<sup>2</sup>. Сейчас и это смешно. Попробуйте сейчас по заявлениям столичных чиновников понять их прогнозы, вычленив из общего количества недвижимости жилую, а из нее — без Новой Москвы, а из нее — долю муниципального. Попробуйте, попробуйте.

А как они умели шутить! Когда на заседании столичного правительства глава Департамента жилищной политики и жилищного фонда Петр Сапрыкин заявил, что в Москве сложился жесткий земельный дефицит, и предложил сократить количество жилья для очередников на 8–9% в год, мэр его гневно прервал: «Тебе Ресин взятку, что ли, дал, чтобы меньше строить муниципального жилья? Перепутали вы, Петр Васильевич: ступеньки должны вести вверх, а не вниз». На помощь главе департамента пришел один из его подчиненных: «Взятку Ресину вернем».



**ART**



PUBLIC ARTS TOWERS

ЖИЛОЙ  
КОМПЛЕКС  
В ПАВШИНО



М. Арлати за работой



Концепция интерьера входной группы, 3 корт.



Концепция интерьера входной группы, 1 корт.

## *Работа над самой большой картиной в мире продолжается!*

Скоро будет завершена роспись второй и четвертой башен жилого комплекса ART, строительство которого ведет Концерн «КРОСТ» в мкр. Павшино. ART – это русско-итальянский проект, задуманный как авангардная картина высотой 140 м и общей площадью 140 000 кв.м. Данное художественное полотно станет самым большим в мире!

Оформление фасадов ведется по эскизам известного итальянского художника-авангардиста М. Арлати. Сам мастер очень трепетно относится к проекту и

предпочитает работать на лесах лично, подобно Микеланджело во время росписи потолка Сикстинской капеллы. В октябре маэстро снова посетил ART, чтобы продолжить работу над столь уникальной картиной.

Будущих жителей комплекса этой осенью ждал еще один сюрприз. Автор проекта, известный итальянский архитектор Данте О. Бенини приступил к реализации новых интерьеров входных групп, которые продолжают тему галереи и выглядят очень эффектно!



**КВАРТИРЫ**  
от 3,700 000 руб.

Концерн «КРОСТ»  
Москва, Проспект Маршала Жукова, 30

Тел. +7 (495) 795-0-888  
[www.krost-realty.ru](http://www.krost-realty.ru)



Еще не забылась фраза Ресина 2005-го, когда он решил судьбу долгостроев с обманутыми дольщиками: «Нахватили стройплощадок, а что с ними делать — не знают. Пришли тут отставные полковники, решившие заработать»

Это не ностальгия по отцам города — «крепким хозяйственникам»: они не были балагурами и рубахами-парнями. Все, что говорилось, а особенно то, что недоговаривалось, приходилось анализировать. Но были шутки со смыслом, постановочные дискуссии, попытки оправдаться за ту же 5%-ную долю города в Волгоградском или за 67 млрд руб. на строительство первых четырех километров Четвертого транспортного кольца. Впрочем, во втором случае Владимир Иосифович не оправдывался, а на пальцах, с примерами из мирового опыта терпеливо объяснял журналистам, сколько стоит каждая дорожная полоса вообще и полоса на эстакаде в частности. Существовала хоть какая-то обратная связь.

Уходя в декабре 2011 года с поста первого вице-мэра в депутаты Госдумы, Владимир

Ресин в присутствии Сергея Собянина торжественно попрощался с коллегами: «Я благодарен судьбе, что она так сложилась, мне с сильными людьми всегда везло работать: и Промыслов, и Сайкин (главы Мосгорисполкома в конце 1970-х — конце 1980-х. — Прим. автора), и глыба Лужков, и сегодня очень сильная личность Сергей Семенович». Те, кто имеет понятие о чиновничьей этике, хотя подобное словосочетание звучит оксюмороном, поймет значение этих слов.

*Владимир Иосифович — верующий человек и переживает, что программа строительства 200 храмов не всегда встречает теплый прием местных жителей*

Не будем перечислять проекты Владимира Ресина, о которых ДН рассказали эксперты. Коснемся только одного, завершающего. Вот так закольцевалось, что одним из первых проектов, который курировал Владимир Иосифович, был храм Христа Спасителя. А в последние годы в должности вице-мэра он курировал программу по возведению в Москве 200 новых храмов. И продолжает курировать сегодня, став в январе 2012 года советником патриарха Кирилла по строительству.

И еще штрих. Перед одним из интервью на центральном телевидении пресс-служба Ресина попросила редакцию исключить вопрос об акции Pussy Riot. Похоже, Владимир Иосифович — глубоко верующий человек и переживает, что программа строительства 200 храмов не всегда встречает теплый прием со стороны местных жителей.

В сентябре Союз архитекторов России и Союз благотворительных организаций России при поддержке Русской православной церкви анонсировали открытый профессиональный конкурс «Современное архитектурное решение образа православного храма». Трудно поверить, что у нас появятся свои Гауди и Нимейер, что церкви станут настоящими достопримечательностями, что РПЦ отойдет от строгих канонов. Хотя историки православного зодчества подтвердят, что веками эти каноны изменялись, развивались. Говорят, что в принятии этого решения, скажем так, не последнюю роль сыграло мнение Владимира Ресина, дай бог ему крепкого здоровья.





жилой квартал

**НОВОЕ ПАВЛИНО**

## НОВОСТРОЙКИ В ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ

 **ВОЕННАЯ ИПОТЕКА**

**214-ФЗ МОНОЛИТ**  
от **49 850 руб./м<sup>2</sup>**

**КВАРТИРЫ**  
повышенной комфортности  
по доступным ценам!

**ИПОТЕКА**



ПАРТНЕР ПРОЕКТА



**СБЕРБАНК**

*Всегда рядом*

8 800 555 55 50 [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)



**МИЦ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**(495) 937-76-55**

Сайт проекта [www.domvpavolino.ru](http://www.domvpavolino.ru)



**Олег Артемьев,**  
президент девелоперской компании «Высота»

Довольно сложно объективно оценивать деятельность Владимира Ресина: для меня он — часть системы, а не отдельная личность. К очевидным достижениям стройкомплекса в ресинский период следует отнести решение вопроса с пятиэтажкаминосимых серий. Программа расселения «хрущоб», запущенная московскими властями в середине 1990-х годов, улучшила качество жизни отдельных граждан и города



**Сергей Лядов,**  
пресс-секретарь девелоперской компании «Сити-XXI век»

Владимир Ресин по сути заложил основы для формирования полноценного столичного рынка недвижимости, близкого к классической модели. При нем стройкомплекс, который испытывал серьезный дефицит средств, превратился в отрасль, чрезвычайно привлекательную для крупных инвестиций. Конечно, этому способствовали и внешние факторы, но отрицать весомую роль многолетнего начальника московской стройки нельзя.

Надо отдать должное Владимиру Ресину, он делал все, чтобы расширить



**Александр Хрусталев,**  
генеральный директор «НДВ-Недвижимость»

Конечно, Ресин — целая градостроительная эпоха в жизни Первопрестольной: яркая, для кого-то неоднозначная, но, безусловно, профессиональная.

Например, монолитные технологии в строительстве до Ресина применялись в городе скорее экспериментально. И только при нем стали использоваться массово. Равномерно развивалось как масштабное строительство, так и точечная застройка. Знаковой стала рекультивация Люблинских полей. Поначалу

в целом. Были уничтожены старые и страшные кварталы, на их месте появились новые, комфортные дома, отвечающие современным жилищным нормам. Кроме того, в бывших местах скопления «хрущевок» модернизировали социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру.

Очевидный провал заключается в непомерном росте нагрузки на дорожно-транспортную сеть города, который наблюдался

предложение жилья в городе и тем самым сдержать рост цен, который был вызван стремительным спросом на столичную недвижимость в 2000-х. Были запущены и реализованы многие проекты комплексной застройки. И знаковый среди них — построенный с нуля район Куркино.

Нельзя забывать, что после него возникла тенденция мало- и среднеэтажной застройки, столь популярной сегодня. В Куркине была реализована концепция комфортной по плотности, индивидуально спроектированной

участники рынка относились к ней скептически, но сегодня понятно: мы стали свидетелями самого успешного проекта по комплексному развитию территории. Интересно, смогут ли то же самое сказать строители Новой Москвы лет через 20?

Владимиру Иосифовичу удалось выстроить работу столичного стройкомплекса в новых экономических реалиях. И Ресин показал себя не только отличным практиком, но и хорошим политиком. Объезды Ресиным стройплощадок

с начала 2000-х годов. Строительных проектов, в том числе и таких амбициозных, как «Москва-Сити», за этот период было запущено очень много, а о соответствующем развитии транспортной системы власти города «забыли». В результате мы имеем бесконечные пробки. Сейчас дорожное строительство в столице постепенно набирает обороты, но решать транспортные проблемы, накопившиеся в ресинский период, придется еще не один год.

и насыщенной по инфраструктуре застройки. Хотя, наверное, никто не мешал возвести рядом с Химками более типовое и высотное жилье. Но Владимир Ресин не стал этого делать.

Процесс европеизации российской столицы с точки зрения развития общественных пространств тоже начался при бывшем заммэра Москвы. Процесс был недостаточно активным, сопровождался различными издержками, иногда личной пристрастностью, но, как бы то ни было, Москва начала 1990-х и конца 2000-х — разные эпохи.

по субботам стали легендой московского рынка новостроек, многие руководители даже переняли этот опыт, как и идею горячей линии для недовольных покупателей — она стала визитной карточкой для многих московских фирм.

Вообще многим новым чиновникам стоит взять на вооружение ресинский опыт обновления стройкомплекса: это была модернизация, но без резких движений и необдуманных разрушений — был сохранен весь положительный опыт советского времени.



**Мария Литинецкая,**  
генеральный директор  
компании  
«Метриум Групп»

Владимир Ресин на посту руководителя стройкомплекса отличался острым умом и безумным трудолюбием. И, несмотря на более чем почтенный возраст, всегда активно участвовал в жизни города, заботясь о его процветании. Безусловно, Владимир Ресин сыграл огромную роль в развитии столичного стройкомплекса. За годы его работы в Москве появилось множество знаковых зданий и сооружений, которые формируют современный облик города. Среди них торгово-рекреационные комплексы «Охотный ряд» и «Гостинный двор», мемориал на Поклонной горе, Дом музыки на Красных холмах и, конечно, главное детище Ресина — храм Христа Спасителя. Кроме того, под

его руководством вышла из тупика реконструкция Большого театра, которую завершили в срок. Удачные и интересные проекты, в которых Ресин принимал непосредственное участие, можно перечислять долго.

Своего рода революцию он совершил, по-новому выстроив схему взаимоотношений власти и девелоперов. При непосредственном участии Ресина в начале 1990-х был внедрен механизм привлечения инвесторов для выполнения городских строительных программ за пресловутую долю города. И такая форма сотрудничества однозначно выгодна всем участникам данного процесса. Инвестор получает шанс реализовать коммерческий проект, а город — часть квартир в новом

объекте. Конечно, механизм так до конца и не был доработан. Властям по-прежнему достаточно трудно найти баланс, который максимально учитывал бы интересы бизнеса и потребности населения.

Естественно, были в работе Ресина ошибки и даже провалы. К ним относятся точечная застройка, которая фактически привела к транспортному коллапсу, конфликт жителей микрорайона Южное Бутово с властями и достаточно спорная работа комиссии, которая выдавала разрешения на снос исторических зданий. Тем не менее нельзя отрицать, что за период работы Ресина в столичном стройкомплексе Москва существенно преобразилась — по большей части в лучшую сторону. (дн)

## БИЗНЕС-КЛАСС по цене ЭКОНОМ-КЛАССА!

### ЖК «Посад-Премьер»



Сдача: 2 квартал 2014 года

**Квартиры 39–85 м<sup>2</sup>  
Парковка, нежилые помещения**

- г. Сергиев Посад, бизнес-класс
- Подземный паркинг
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Огороженная территория, охрана
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 2,080 млн. руб.**  
Ипотека, военная ипотека

### ЖК «Нахабино-Сквер»



Сдача: 4 квартал 2014 года

**Квартиры 36–81 м<sup>2</sup>  
Нежилые помещения**

- г. Нахабино, бизнес-класс
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Огороженная территория, охрана
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 2,2 млн. руб.**  
Ипотека, военная ипотека

### ЖК «Спорт-Life»



Сдача: 2 квартал 2014 года

**Квартиры 40–92 м<sup>2</sup>  
Нежилые помещения**

- г. Звенигород
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 1,96 млн. руб.**  
Ипотека, военная ипотека

### ЖК «Парк-Тауэр»



Сдача: 4 квартал 2013 года

**Квартиры 48–132 м<sup>2</sup>  
Парковка, нежилые помещения**

- г. Химки, бизнес-класс
- Подземный паркинг
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 4,3 млн. руб.**  
Ипотека

### ЖК «Квартал»



Сдача: 3 квартал 2015 года

**Квартиры 42–95 м<sup>2</sup>  
Нежилые помещения**

- г. Звенигород, бизнес-класс
- Паркинг
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 1,75 млн. руб.**  
Ипотека, военная ипотека

### ЖК «Красково»



Дом сдан

**Квартиры 71 м<sup>2</sup>  
Нежилые помещения**

- пос. Красково
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Развитая инфраструктура
- Рядом лес, водоемы
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 2,8 млн. руб.**  
Ипотека, военная ипотека

### ЖК «Жуково»



Дом сдан

**Квартиры 97–116 м<sup>2</sup>  
Нежилые помещения**

- пос. Усово, премиум-класс
- 9 км Рулево-Успенского ш.
- Индивидуальный проект
- Огороженная территория, охрана
- Обширная зеленая зона
- Низкая плотность заселения
- Продажа по ДКП

**от 20 млн. руб.**  
Ипотека

### ЗЖК «Лесные Поляны»



Дом сдан

**Лесные участки без подряда  
9–20 соток**

**Квартиры от 36 м<sup>2</sup>**

- 9 км от г. Звенигород
- Участки и квартиры
- Огороженная территория, охрана
- Центральные коммуникации
- Развитая инфраструктура
- Рядом лес, река и водоем

**от 2,1 млн. руб.**  
Ипотека

### Коттедж «Пестово, Гольф, Яхт-клуб»



Дом сдан

**Элитный коттедж 1150 м<sup>2</sup>  
Лесной участок 0,5 га**

- пос. Пестово, премиум-класс
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Огороженная территория, охрана
- Центральные коммуникации
- Продажа по ДКП

**2,0 млн. у.е.**  
Ипотека



СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИНОВ  
**РУССТРОЙ**  
СТРОИТЬ И ЖИТЬ ПОМОГАЕМ!

при финансовой поддержке  
ЗАО «РУССТРОЙБАНК»

+7 (495) 782 4243

www.russtroy.com

Москва, ст. м. «Таганская», ул. Земляной Вал, д. 75, 6 этаж

# Надмосковье — Эволюция комфорта



МОСКВА ИЛИ ПОДМОСКОВЬЕ? ЭТОТ ВЫБОР ВСЕГДА СЛОЖЕН. ОН ПОДРАЗУМЕВАЕТ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ КОМПРОМИСС: ХОЧЕШЬ КОНЦЕПТУАЛЬНО И КАЧЕСТВЕННО — ЗНАЧИТ, В МОСКВЕ И ПО ВЫСОКОЙ ЦЕНЕ. А ЕСЛИ ГОТОВ ПЕРЕЕХАТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ — ЗНАЧИТ, ПЛАНИРУЕШЬ УВЕЛИЧИТЬ ПЛОЩАДЬ И НЕ ИМЕЕШЬ ОСОБЫХ ТРЕБОВАНИЙ К АРХИТЕКТУРЕ И ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ ЖИЛЬЯ.

**В**озникает вопрос: а что делать, если ты не отвечаешь представлениям застройщика и руководствуешься совсем другим желанием — улучшить жизнь семьи, подняв ее на новый уровень? То есть ищешь не просто квартиру, а жилую среду на порядок лучше, чем в Москве, за адекватные деньги. При этом в благоустроенном городе, в доме, который не похож ни на один другой — с огромными окнами в пол, как в московских пентхаусах. С ухоженной закрытой территорией, куда не страшно отпускать на прогулку детей. Наконец, с возможностью быстро

добраться до центра столицы на личном или общественном транспорте.

Подобная комфортная городская среда уже существует и даже получила особое название — Надмосковье. В привычном слове изменилась всего пара букв, но это подчеркивает отличие: за пределами столицы городская среда качественно эволюционирует, появляются районы, куда москвичи стремятся переехать. Это движение вверх, над средним столичным уровнем — туда, где чище воздух и меньше плотность людей.

Таких точек в Надмосковье сейчас четыре: «Да Винчи» в Одинцово,



**Проекты ТЕКТА GROUP:**

1. ЖК «Архимед»
2. ЖК «Да Винчи»
3. ЖК «Ньютон»
4. ЖК «Акварели»

«Ньютон» в Мытищах, «Акварели» в Балашихе и «Архимед» в Сергиевом Посаде. Все это уникальные проекты, которые девелоперская компания ТЕКТА GROUP воплощает в рамках единой концепции. Развитость дорожной сети всех городов, выбранных для строительства концептуальных жилых комплексов, лучше столичной. Для многих эти города — удобные альтернативные точки проживания. Здесь городской комфорт и обширная инфраструктура соединяются с преимуществами загородной жизни: приватностью, близостью к природе. Правда, для идеального соотношения имеют значение характеристики самого жилья.

Качество квартир в проектах Надмосковья на порядок превышает то, что предлагается за сопоставимые деньги в столице. Так что это вариант для людей со здравым смыслом и высокими требованиями. Большая охраняемая территория с ухоженным ландшафтом, подземный паркинг и внутренний двор с игровыми площадками и прогулочными зонами — все это обеспечивает чувство безопасности взрослым и дает ощущение защищенности и свободы детям.

Чтобы считаться полноценным Надмосковьем, проект должен иметь индивидуальный архитектурный облик, который превращает его в настоящее украшение города. Кроме того, он обязан обладать привлекательным местоположением с удобным подъездом к территории — например, участок находится в центре города, как в случае с ЖК «Ньютон», или в уютном зеленом месте на расстоянии пешей прогулки от всемирно известной достопримечательности (ЖК «Архимед» близ Троице-Сергиевой лавры).

Претендуя стать образцом для жилья бизнес-класса в Московской области, проекты Надмосковья позволяют жильцам создать максимально комфортную среду и внутри квартиры. Панорамные окна (остекление покрывает всю площадь стены от пола до потолка) редки даже для элитного жилья. В проектах концепции Надмосковья это обязательный элемент, ведь естественная освещенность — один из объективных показателей высокого качества жизни. Энергоэффективные вентилируемые фасады дополняют эстетический эффект огромных окон с внешней стороны зданий.

В проектах продуман каждый элемент, а требования к материалам, инженерному оснащению и стандартам строительства предъявляются высочайшие.

География проектов ТЕКТА GROUP достаточно разнообразна, чтобы каждая семья могла выбрать удобный вариант, подходящий именно ей. Не исключено, что для переезда из столицы в Надмосковье кому-то придется расстаться со стереотипами. Но чувство, что уровень жизни соответствует твоим ожиданиям и мечтам, полностью окупает это маленькое усилие. ○



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

# МОСКВА. ПО КОМУ ЗВОНЯТ КОЛОКОЛА

АВТОР:

*Ольга Персикова*



ПЕРЕМЕНЫ, КОТОРЫЕ ПРОИЗОШЛИ В МОСКВЕ ЗА ЧЕТВЕРТЬ ВЕКА, МНОГИЕ ЛИБО РУГАЮТ, ЛИБО БЛАГОСКЛОННО НЕ ЗАМЕЧАЮТ. И РЕДКО КОГДА ХВАЛЯТ. ОНИ КАК ПОГОДА, КОТОРАЯ ПОЧТИ НИКОГДА НЕ УСТРАИВАЕТ ЖИТЕЛЕЙ СТОЛИЦЫ. ТЕМА ВОСПОМИНАНИЙ О СОВЕТСКОМ ПРОШЛОМ НЕ ВЫХОДИТ ИЗ МОДЫ С СЕРЕДИНЫ НУЛЕВЫХ: ДЕТИ ПОЗДНЕГО СОЦИАЛИЗМА КАК РАЗ ПЕРЕЖИВАЮТ КРИЗИСНЫЙ ВОЗРАСТ, КОГДА ПОЛОЖЕНО РЕФЛЕКСИРОВАТЬ.

**Ч**етверть века пролетела незаметно. На волне бума соцсетей были оцифрованы терабайты артефактов из частной жизни. Еще недавно все это казалось хламом, и вдруг — винтаж. Ностальгия по повседневной культуре той эпохи (городской среде, архитектуре, в какой-то степени образу жизни) прогрессирует. Кто из москвичей не искал старые фотографии своего района на oldmos.ru? Кто не отправлял находки маме? Собранный буквально всем миром фотоархив сейчас разросся настолько, что минувшим летом этому популярному проекту пришлось сменить домен и площадку.

Более 110 тыс. городских видов из личных архивов. Рассматривая детали знакомого пейзажа, каждый раз поражаешься, насколько избирательна память: реальность такая черно-белая, а воспоминания такие цветные. Например, вид на краны и баржи ныне обанкроченного Западного речного порта — депрессивный индустриальный пейзаж. Но даже это объективное уродство сквозь призму лет кажется милым. Ведь ты любовался им из окна в Шелепихе и, ожидая маму, представлял себя героем мультлика «В порту».

Вот родной дом в Зябликове около нынешней «Красногвардейской». Пустыня грязь между панельными коробками: ни деревца, ни кустика. И откуда что взялось? Из деревни Борисово. В начале 1980-х рядом с московскими новостройками еще доживали свой век деревенские жители, а иногда из-за МКАД ветер даже доносил запах навоза. Детсадовцами мы ходили в эту умирающую деревню, как в музей под открытым небом (это называлось «в сказку»). Когда старожилы окончательно выселили, в палисадниках у полуразрушенных изб еще цвела сирень, плодоносили бесхозные

Рассрочка, ипотека

Площадь квартир  
от 43 до 104 м

Цена от 56 тыс. руб./м

Киевское шоссе  
32 км от МКАД



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



Рассматривая детали знакомого пейзажа, каждый раз поражаешься, насколько избирательна память: реальность такая черно-белая, а воспоминания такие цветные

яблони, вишни, не говоря об обилии лип, рябин и берез. Да, город поглотил чью-то жизнь, но погибшая деревня стала донором посадочного материала для всего района.

Субботники! Сейчас трудно поверить, что посаженные школьниками прутики превратились в высоченные деревья, которым отведена изрядная часть современного района Орехово-Борисово. Сохранились и обширные колхозные сады, чудом избежавшие точечной застройки в 1990-е. Теперь они выполняют функцию местных парков и минувшим летом были облагоустроены коваными скамейками и каменными дорожками.

Как изменилась с тех пор Москва? Спрашиваю тех, кому немного за сорок: «Все плохо, все только к худшему». Что именно? Первым пунктом ожидаемо идет пресловутая плитка. Прошу: берите шире, за 25 лет. Все равно — положительное находят с трудом. Но ведь так не бывает, есть провалы, но есть и прорывы.

Может, полное отсутствие розовых очков — это предчувствие старости? Московская погода почему-то раздражает именно людей среднего возраста: будто они действительно верят, что раньше было солнечнее, а трава зеленее.

Пенсионеры в этом смысле более объективны и оптимистичны. Тем 70–80-летним, кто садится в троллейбус «Б» или «63», чтобы бесплатно покататься по столице, Москва в ее нынешнем виде часто нравится. И эти бесцельно едущие по кругу пассажиры, к слову, тоже раздражают некоторых горожан.

Любопытно, что в городской околотуристической прессе популярны воспоминания достаточно молодых людей на условную тему «Мое детство в Брюсовом». Но почему публичной ностальгии достойны только кривоколенные и поварские? Почему только эта городская культура считается сверхценной? Еще при Брежневе большую часть коренных москвичей



раскидало по тогдашним окраинам. И пятьдесят лет город рос такими темпами, что улицы Строителей, Велозаводская, Измайловский Вал давно стали «старой» Москвой. Воспоминания тех, кто родился, вырос и уже состарился за границами Садового, а то и гораздо дальше Третьего кольца, с точки зрения истории и городской культуры не менее примечательны. Там тоже все меняется, былая натура тоже безвозвратно уходит.

Вот «сталинский» дом на Ленинском проспекте, проект известного архитектора. Жители годами мучились от дефицита парковочных мест, но решить проблему было невозможно: планировка двора являлась частью авторского ансамбля. И вот после общего собрания жильцов проведена реконструкция — на месте старых авторских заборчиков установлены «более красивые» копии. Бордюр сдвинут на считанные сантиметры, но машин теперь помещается вдвое больше. Да, подделка, но памятник — тоже чей-то дом, хочется элементарных удобств. Как рассудить, кто прав?

А какие представители эпохи уходят в небытие! Отнюдь не одинокая старушка



**12-я международная выставка-форум**  
**ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**  
**МИРА**

**22-24 НОЯБРЯ**  
**Москва, Крокус Экспо**  
[www.pw-expo.ru](http://www.pw-expo.ru)

**PW**  
PROPERTYWORLDWIDE

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ: MAKINGBRAND®  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ: ЗЛАТКОМБАНК  
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПОДДЕРЖИТЕЛЬ: ТРАНС  
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПОДДЕРЖИТЕЛЬ: FPC  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: WAINFOODS  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АНГЛОНОВЕДСКИЙ ПАРТНЕР: JLL  
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: JLL  
ОФИЦИАЛЬНЫЕ ИЗДАНИЕ ВЫСТАВКИ: tpm



Сейчас трудно поверить, что посаженные школьниками прутьки превратились в высоченные деревья, которым отведена изрядная часть современного района Орехово-Борисово. Сохранились и сады, чудом избежавшие точечной застройки

завещала квартиру в совминовском памятнике архитектуры государству. Принципы: кто дал — тому и обязана вернуть. И конечно, соседи негодуют и сочувствуют семье (такие деньги!). Но ничего с этой бескорыстной идеалисткой не поделаешь. Не объяснишь, что государства в ее понимании как бы и нет, что достанется это наследство отнюдь не нуждающимся людям.

Иду по левой стороне Кутузовского проспекта. Когда-то здесь было интересно. Труднодоступную «Березку» в расчет не берем, но художественный салон на Украинском бульваре, магазин керамики и русских сувениров, огромный «Дом игрушки» напротив, известный книжный магазин рядом с «Украиной»... Сейчас тут гулять скучно. Это престижный спальный район, в котором львиная доля коммерческих площадей занята салонами интерьеров. Заезжие пешеходы не отдаляются от «Европейского». Поток машин пронесится

мимо в направлении Рублевки, изредка тормозя у супермаркета и пары ресторанов. Ностальгирующим по прежнему Кутузовскому остается наслаждаться простором и видами застройки 1940-х годов — этих исполинских пирамид, оставшихся от прежней цивилизации.

За последние несколько лет любительские и полупрофессиональные экскурсии стали популярной формой досуга среди горожан всех возрастов. Разбираться в архитектуре конструктивизма — хороший тон. В поисках новой эстетики Москва разрывается между страхом утратить собственные корни и колорит и желанием подражать западным мегаполисам. Но чем больше путешествуешь, тем острее чувство: «истинно европейская атмосфера», которую любят обыгрывать в своей рекламе девелоперы, хороша в Лондоне. А у себя дома без старых фетишей никак. Вот и обновленный стадион «Динамо» будет лучшим Европе. Но при этом на примыкающих аллеях парка восстановят

*В поисках новой эстетики Москва разрывается между страхом утратить собственные корни и колорит и желанием подражать западным мегаполисам*



шеренгу девушек с веслом и юношей с мячом — правильное решение, гуманное.

Так получилось, что в детстве я почти каждый летний день проводила на ВДНХ. Самым любимым был уголок Грузинской ССР: ландшафт, пруды, легкие стеклянные павильоны с керамическими вазами и барельефами. С тех пор всегда так и воспринимала Грузию буколической страной с особой современной эстетикой. Даже реальная поездка в совсем не жизнерадостный Тбилиси конца 1990-х никак не изменила первого впечатления. Я везде находила тот самый стиль. Как жаль, что роль подобных культурных витрин в нынешней Москве исполняют лишь рестораны национальной кухни.



А какие на ВДНХ были игровые площадки, пляж, качели на воде! Какие обеды в ресторане «Золотой колос» (разумеется, только по праздникам)! Свиноматки-рекордсменки, катание на оленьих упряжках зимой и походы в бескрайний розарий соседнего Ботанического сада летом. Где все это? В последние двадцать лет находиться на ВВЦ, смотреть, как эти гигантские декорации разрушаются в дыму шашлыков под гром попсы, было больно.

Впрочем, три года назад столь же уныло выглядел и ЦПКиО имени Горького. Мало уместные в таком месте аттракционы, бесконечные тиры, фотографирование с явно одурманенными львятами и иные странные бизнесы. Сейчас жизнь на Пушкинской набережной наладилась — это вовсе не старая Москва. Оценки вызывает разные, но ведь — к лучшему. Через полгода ВВЦ тоже перейдет из федеральной собственности в столичную, руководитель департамента культуры

«Все плохо, все только к худшему». Те, кому за сорок, в обlique города положительное находят с трудом. Но ведь так не бывает, есть провалы, но есть и прорывы. Может, полное отсутствие розовых очков — это предчувствие старости?

столичного правительства Сергей Капков произнес волшебное слово «реконструкция», так что появилась надежда присыпать и эту рану памяти. И неважно чем: хуже вряд ли будет.

Но сколько еще останется подобных белым на городском ландшафте. Те же мертвые и полумертвые кинотеатры: «Минск» в Кунцево, «Правда» на Люсиновской, гигантский концертный комплекс «Авангард» около метро «Домодедовская». Не говоря об удручающих недостроях нового времени вроде монструозного аквапарка на Аминьевском шоссе или здания-кристалла «Зенит» на «Юго-Западной».

Что касается последнего района, то старые путеводители по Москве называли его

*Каждое предыдущее поколение неизменно противится приходу новоселов, которые портят им вид и уменьшают жизненное пространство*



«завтрашним днем» и «лабораторией советского градостроительства». Здесь впервые начали сооружать новые 12-этажные дома из индустриальных унифицированных деталей Единого каталога. Обкатывали метод в Тропареве, возвели первые 16- и 22-этажки на ул. 26 Бакинских Комиссаров в различных цветовых решениях. Именно отсюда они распространились по другим окраинам.

Каждый раз под Новый год мы всматриваемся в пейзажи «Иронии судьбы», чтобы в очередной раз удивиться переменам. Одиноким храм Архангела Михаила в Тропареве в снежной пустыне проспекта Вернадского. Сейчас эта постройка XVII века соседствует с ЖК «Корона», башнями «Миракс Парка» и безмянными панельными многоэтажками. На другой стороне проспекта стоит громада гостиницы «Салют», тоже, кстати, собранной из унифицированных каталожных деталей. Сегодня этот угол Москвы (с учетом прилегающих Очакова, Солнцева, Новопеределкина, путь в которые лежит через «Юго-Западную») стал еще и одним из самых многонациональных мест столицы. Архитектурная и социальная эклектика — в этом вся московская суть.

Но даже на окраинах каждое предыдущее поколение местных жителей неизменно противится приходу новоселов, которые портят им вид и уменьшают жизненное пространство. Никогда не забуду, как около Олимпийской деревни неуловимая народная мстительница каждую ночь царапала гвоздем автомобиля жильцов неугодного ей нового дома бизнес-класса. При этом она не щадила и низкобюджетные модели — эта история тянулась годами.

Интересный социальный парадокс проявился поблизости, на Мичуринском проспекте, в ходе последних выборов мэра. Оказалось, что избирательный участок, на котором кандидат Алексей Навальный набрал максимальные 70% голосов, вплотную примыкает к Академии ФСБ. Своим мэром его фактически выбрали жильцы нового ЖК «Мичурино». Они же стали непосредственными соседями нового храма Иверской иконы Божьей Матери, собора на тысячу человек, возведенного на территории Академии спецслужб в рамках программы «200 храмов». Очевидно, ежедневное созерцание Патриаршего подворья (по дороге домой) и плотное соприкосновение с силовиками-курсантами (в ближайшем торговом центре) москвичи тоже предпочли сознательно и добровольно. Такие вот контрасты. (АН)



# НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

**ВАЖНО ВСЁ!**

**...и тёплые отношения**

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

## МОСКВА

**М «ПЕРОВО»**,  
жилой комплекс «Большое Кусково»,  
к. 3, 4, 7, 8 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

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

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

**М «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»**,  
жилой район «Бунинский», к. 7, 8 (П-ЗМ),  
к. 9, 10 (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 «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»**,  
жилой район «Ново-Переделкино»,  
мкр. 14, ул. Лукинская

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

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

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

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

## ПОДМОСКОВЬЕ

**г. ЛЮБЕРЦЫ**,  
жилой район «Красная Горка»,  
мкр. 7-8, к. 53А (КОПЭ-БАШНЯ),  
к. 39, 53В (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 72, 72А (П-ЗМ)

**г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ**,  
мкр. «Центр-2», кв. 3, ул. Автозаводская,  
к. 302, 313 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

**г. МЫТИЩИ**,  
жилой район «Ярославский»,  
к. 25, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 21 (индив. проект)

**г. ХИМКИ**,  
жилой район «Левобережный»,  
ул. Совхозная, к. 8, 16, 19 (П-ЗМ)  
к. 17, 18 (111М), к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)

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

**ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН**,  
мкр. «Бутово Парк 2»,  
к. 2, 3, 4, 14 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 5.1, 6 (П-ЗМ)

мкр. «Бутово Парк 2Б»,  
к. 3 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

**КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН**,  
жилой район «Путилково»,  
к. 37, 38 (КОПЭ-М-ПАРУС)

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

Квартирьы	Нежилые	Паркинг
Ипотека (содействие в получении)	Отделка	Рассрочка
Построено	Новый адрес	

**8 800 500 00 20**  
(Бесплатный по России)



**8 (495) 500 00 20**

# ОТ ВЫСОТКИ ДО УСАДЬБЫ

ОБРУЧЕВСКИЙ РАЙОН НА ЮГО-ЗАПАДЕ СТОЛИЦЫ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 20 ЛЕТ СИЛЬНО ИЗМЕНИЛСЯ. БОЛЕЕ ПЯТИ ДЕСЯТКОВ «ХРУЩЕВОК», КОТОРЫЕ ЗАНИМАЛИ ВСЕ ПРОСТРАНСТВО МЕЖДУ ЛЕНИНСКИМ ПРОСПЕКТОМ И УЛИЦЕЙ НОВАТОРОВ, ПОЧТИ ПОЛНОСТЬЮ ИСЧЕЗЛИ ИЗ ПЕЙЗАЖА. СЕГОДНЯ ЭТА ЧАСТЬ БЫВШЕГО ЧЕРЕМУШКИНСКОГО РАЙОНА (КВАРТАЛ 38 А) СТАЛА СОВРЕМЕННОЙ, ВЫСОТНОЙ И УДОБНОЙ ДЛЯ ЖИЗНИ.

Обитатели последних девяти ветхих построек скоро переедут в новостройки, и втрое больше людей смогут приобрести квартиры в корпусах по соседству. Чем интересен именно этот случай? Дело в том, что это один из немногих примеров в Москве, когда такую масштабную реконструкцию доверено вести коммерческой организации — инвестиционно-строительной компании «Ремстройтрест». Она была образована еще в 1978 году, так что на московском рынке работает с момента его рождения. Факт столь долгого существования компании, то, что она выполняет обязательства перед городом, соинвесторами и частными лицами, показательны. А самый сложный проект на Ленинском проспекте, связанный с расселением

12 тыс. жителей, необходимо выдерживать жесткий график и при этом вкладывать собственные средства, — для любого девелопера лучшая проверка надежности и запаса прочности.

«Это была непростая задача, и мы начинали решать ее волновым способом. Сначала на пустом месте строили на собственные средства дом, из соседней пятиэтажки переселяли в него жителей, и т. д. Поэтому процесс занял не год-два, а почти 20 лет», — рассказывает заместитель генерального директора компании «Ремстройтрест» Александр Ломакин.

Сейчас в квартале 38 А по Ленинскому проспекту одновременно возводятся несколько 16–22-этажных зданий. В одном будут жить муниципальные очередники, еще в трех предлагаются квартиры на продажу.

Одновременно «Ремстройтрест» строит рядом два детских сада, школу, кроме того, первые этажи всех зданий отданы под нежилые помещения, где размещается разнообразная инфраструктура. Полностью решена проблема с личным автотранспортом: все здания (включая дома, предназначенные для очередников) имеют подземные паркинги.

И это еще один характерный момент в работе компании. Обычно для жильцов из пятиэтажек возводят панельное жилье: это сокращает сроки и уменьшает себестоимость. «Ремстройтрест» старается создавать в реконструируемых кварталах комфортную социальную атмосферу и заботится, чтобы старожилы не чувствовали себя обделенными. Переселенцы получили жилье

в монолитных домах в едином с окружающей застройкой стиле, а покупателям квартир — не только жилье повышенной комфортности в престижном месте, но и благожелательных соседей. Обязательства перед всеми выполнены, недовольных нет.

Квартал 38 А — лишь одно из достижений «Ремстройтреста». Два года назад лучшим столичным реализованным проектом в номинации «Жилые здания и комплексы бизнес-класса» был признан жилой комплекс на ул. Дмитрия Ульянова, 6, корп. 1. Тут реализован редчайший для Москвы вариант — пятиуровневый паркинг в жилом доме на сложном с инженерной точки зрения участке. Премией были отмечены и эстетические достоинства дома: отделка натуральным камнем, архитектурная подсветка, благоустройство.

«Мы стараемся идти в ногу со временем, используем новые материалы в отделке фасада, энергоэффективное стекло, устанавливаем современное лифтовое оборудование. Конечно, хочется не просто построить и продать, а еще и оставить след в истории города, — говорит Александр Ломакин. — По-человечески приятно, когда проезжаешь мимо дома спустя годы и видишь, что он стал гармоничной частью Москвы».

За несколько десятилетий работы компания «Ремстройтрест» развилась в структуру, которая способна обеспечивать полный цикл работ в области строительства: от предпроектной документации до эксплуатации уже готовых зданий. Сегодня она выступает в качестве инвестора, заказчика-застройщика, генерального подрядчика. При этом география ее деятельности давно вышла за пределы МКАД, Москвы и даже России.

Элитное индивидуальное жилье в черте города — новый формат,



«Хочется не просто построить и продать, а еще и оставить след в истории города. По-человечески приятно, когда проезжаешь мимо дома спустя годы и видишь, что он стал гармоничной частью Москвы»



с которым сейчас работает «Ремстройтрест». Поселок «Калужские усадьбы» на 9-м км Калужского шоссе предлагает полноценные частные дома с придомовыми участками на территории Москвы, в удобном расположенном месте и с возможностью постоянной регистрации. Данная категория жилья (условно «особняк с пропиской») адресована как горожанам, которые ищут большего комфорта, так и покупателям из регионов. Коттеджи в «Калужских усадьбах» позволяют решить подобную задачу. Дома в поселке уже готовы для внешней и внутренней отделки, выполнены все монолитные работы.

Есть у «Ремстройтреста» и проекты далеко за пределами Москвы. Развивая их, компания расширяет профиль своей деятельности — это гостиничный бизнес. В собственности у нее есть два курортных комплекса. Один находится в Испании, в городе Кальпе, в красивейшем месте близ Бенидорма на Средиземном море. Это поселок Colina Home Resort из четырех десятков бунгало:

компания сама выступила заказчиком их строительства и генподрядчиком. Уже прошедшим летом недвижимость предлагалась в аренду.

Вникнув в традиции организации туристического бизнеса в Европе, «Ремстройтрест» сейчас собирается применить отработанные европейскими отельерами схемы. Речь идет об апартаментах с гостиничным сервисом в Сочи, близ резиденции президента РФ Бочаров Ручей. Здесь возводится жилой комплекс бизнес-класса «Бочаров маяк», в котором одну из двух башен предположительно отдадут под апарт-отель.

Что касается пятиэтажек в Москве, то компания «Ремстройтрест» готова участвовать и во втором этапе реконструкции ветхого фонда — тех серий, которые пока признаны несносимыми. Как известно, правительство Москвы должно обнародовать конкретные планы на этот счет в следующем году. Многолетний опыт, надежность и репутация позволяют компании надеяться, что город снова выберет ее своим партнером. ○

# У НАС ДОЛГОСТРОЯ НЕТ, И ЕГО СТАНОВИТСЯ ВСЕ МЕНЬШЕ

АВТОР:  
*Альберт Акопян*





ДОЛГОСТРОЙ. ЧТО ЭТО? КАЖДЫЙ РАЗ СЛУЧАЙНОСТЬ? ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОБЛЕМА, КОТОРУЮ НЕОБХОДИМО РЕШИТЬ МАКСИМАЛЬНО БЫСТРО? ИЛИ ЯВЛЕНИЕ ВРОДЕ ПРЕСЛОВУТОГО ПУЗЫРЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫМ ПУГАЮТ, НО КОТОРЫЙ НЕЛЬЗЯ ИСТРЕБИТЬ — МОЖНО ТОЛЬКО МИНИМИЗИРОВАТЬ УЩЕРБ? ВЕРОЯТНО, ЭТО ДОСУЖИЕ РАССУЖДЕНИЯ. НО НЕ ДЛЯ ТЕХ, КТО НАРВАЛСЯ НА ДОЛГОСТРОЙ, ПОКУПАЯ ЖИЛЬЕ ИЛИ ВОЙДЯ В ПРОЕКТ АРЕНДАТОРОМ-СОИНВЕТОРОМ.

Удивительно, но нормативного определения долгостроя нет. Наши эксперты дружно назвали полдюжины бесспорных долгостроев. Это бизнес-центр «Зенит» на «Юго-Западной» (он же «Кристалл», в просторечии «Ледышка» и «Синий зуб»), начатый в 1991 году. Он был заморожен в 1995 году, когда степень его готовности составляла 90%. Теперь здание безнадежно испорчено временем, погодой и вандалами. В похожем состоянии находится и аквапарк «Аквадром» на Аминьевском шоссе, пригодный теперь лишь для съемок бандитских сериалов. Он вдвое младше «Синего зуба», но решение о его сносе, по данным вице-президента девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрия Котровского, уже принято.

*На рынке представлено немало проектов, реализация которых была начата еще в 2006–2007 годах, «судьба некоторых из них до конца неизвестна»*

Еще один долгострой коммерческой недвижимости — МФК «Оружейный» на пересечении Долгоруковской улицы с Садовым кольцом (точнее, с Оружейным переулком, который стал частью транспортной системы Садового кольца). Он охранялся и, как утверждает директор департамента коммерческой недвижимости Capital Group Мария Сергиенко, все же будет достроен в отличие от торгового центра на Павелецкой площади, судьба которого пока не ясна.

В жилой недвижимости безусловный чемпион если не по срокам, то по значимости — ЖК «Кутузовская миля» (бывший проект



*«Долгостроем считается проект, который не реализуется в заявленные сроки. При этом речь идет о переносе сроков ввода на год и более»*

бывшей Miga Group), ныне «Квартал Триумфальный». По словам генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, здесь сплелись все факторы, сопутствующие долгострою: противостояние участников проекта, отсутствие финансирования и заморозка объекта, рейдерские захваты, пикеты обманутых дольщиков и даже голодовка бывшего владельца. «Строительные работы были возобновлены только в конце сентября 2011 года. На данный момент в эксплуатацию введен корпус «Кутузов». Весь «Квартал Триумфальный» застройщик обязан сдать до конца 2015 года».

Генеральный директор «МИЦ-Недвижимость» (ГК «МИЦ») Наталья Соломонова перечисляет объекты, которые счастливо сменили статус — активно достраиваются или уже достроены (например, жилые комплексы «Дирижабль», «Академ-Палас», «Балашиха-Сити»). Но эксперт осторожно замечает, что на рынке представлено немало проектов, чья реализация была начата еще в 2006–2007 годах, «судьба некоторых из них до конца неизвестна».

Эти примеры — хорошее подтверждение не только того, что долгострои случаются, но и того, что они случаются надолго и с непредсказуемыми последствиями. Тем не менее содержание термина «долгострой» понятнее не стало. А понять надо — хотя бы для того, чтобы знать, когда жаловаться в префектуру, мэрию или суд рано, а когда — в самый раз.

«В российском законодательстве нет четкого определения термина «долгострой». Скорее это народный фольклор. Большинство современных словарей толкуют его как «затянувшееся строительство». Чаще всего он действительно употребляется в отношении объектов, строительство которых ведется достаточно длительное время либо вовсе заморожено», — комментирует Мария Литинецкая.

Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева считает, что «юридического определения долгострою нет», но при этом обозначает его рамки: «Как правило, долгострой определяют как затянувшееся строительство, которое превышает нормативные сроки, установленные в документации».

Наталья Соломонова отодвигает планку: «Долгостроем считается проект, который не реализуется в заявленные сроки. При этом речь идет о переносе сроков ввода не на месяц-два, а на год и более».

В дискуссию вступает Дмитрий Котровский: «Существует негласный, неофициальный,

но допустимый срок — три месяца от указанной в разрешительной документации даты окончания строительства. После истечения этого срока без каких-либо послаблений применяются штрафные санкции в рамках 214-ФЗ, которые способны стать разорительными для застройщика».

Правда, на нежилые объекты, которые строятся на деньги инвесторов (юридические лица, банки), действие 214-ФЗ не распространяется. Поэтому определение долгостроя в сегменте коммерческой недвижимости эксперт формулирует так: «Никакие работы не ведутся, объект охраняется или полностью брошен, а сроки могут быть любые — от полугода до десятилетий».

Генеральный директор агентства недвижимости Galaxy Realty Филипп Третьяков лаконичен: «Строиться дольше разрешенного срока — долгострой», — отмечая, что говорить о долгострое начинают, если дом не сдан в эксплуатацию и не заселен через пять-шесть месяцев после заявленного срока.

Кстати, в пользу этой версии свидетельствует проект приказа Минрегионразвития,



*На нежилые объекты, которые строятся на деньги крупных инвесторов (юридические лица, банки), действие 214-ФЗ не распространяется*

9-18

КВАРТИРЫ ВЫСОКОГО СТАТУСА  
ПО ДОСТУПНОЙ ЦЕНЕ ОТ 3,5 МЛН. РУБ.



АРХИТЕКТУРА  
АВТОРСКИЙ ПРОЕКТ



ИНФРАСТРУКТУРА  
ПАРКИНГ И КАФЕ



ВСЕ ДЛЯ СПОРТА  
БАССЕЙН И ХОККЕЙ



БЛАГОУСТРОЙСТВО  
ДВОР БЕЗ МАШИН



ВСЕ ДЛЯ ДЕТЕЙ  
ДЕТСКИЙ САД



УДОБНО И БЛИЗКО  
МЕТРО К 2015

ЛУЧШИЙ БИЗНЕС-КЛАСС\*



\*По версии URBAN AWARDS, PRO REALTY в 2012 году и Рекорды Рынка Недвижимости в 2013.

«ЖИЛОЙ КВАРТАЛ 9-18». МЫТИЦИ

REGION  
DEVELOPMENT

KVARTAL918.RU | (495) 308-99-18

Застройщик: ЗАО «Региондевелопмент». Проектная декларация на сайте kvartal918.ru

«Отсутствует механизм привлечения к ответственности должностных лиц застройщика и самого застройщика за нарушение требований 214-ФЗ. Недобросовестный застройщик инициирует процедуру банкротства компании и избегает расплаты»

опубликованный в августе. Среди критериев, по которым граждане признаются обманутыми дольщиками, есть и такой: «приостановка строительства более чем на шесть месяцев», там же: «если застройщик просрочил более чем на полгода исполнение обязательств».

Увы, пока это не самый долгий срок. Директор департамента маркетинга и рекламы ГК «ГРАС» Петр Кирилловский уточняет: «Устоявшееся понятие долгостроя используется для объекта, строительство которого начато, есть продажи и соинвесторы, задержка происходит в силу форс-мажорных

«Обычно при банкротстве недобросовестных застройщиков выясняется, что имущества у них нет, техника и офис в аренде, рабочие – нелегалы, недостроенный объект чудесным образом заложен в нескольких банках»



обстоятельств, а ее сроки — от года-полутора и дольше».

Мария Сергиенко тоже утверждает, что «определение «долгострой» дается объекту, строительство которого заморожено более чем на полтора года». Но в данном случае эксперт отсчитывает срок полтора года от даты заморозки объекта. А если строительство ни шатко ни валко движется, просто медленно?

И еще один гвоздь в гроб долгостроя вбивает заместитель председателя совета директо-

*«Закон дает основания дольщику обратиться в суд и получить решение в свою пользу, но не гарантирует возврата денег или получение купленной квартиры»*

ров компании «НДВ-Групп» Владимир Гамза, ссылаясь на закон: «В соответствии с 214-ФЗ такое определение дается объекту, возведение которого заморожено более чем на полтора года. Согласно законодательству, застройщик может отложить срок сдачи дома только на два месяца. Если спустя это время дом так и не сдан в эксплуатацию, дольщик имеет право расторгнуть контракт, причем в одностороннем порядке».

А вот юрист девелоперской компании «Сити-XXI век» Василий Шарапов, как и положено юристу, предлагает взгляд с другой стороны: «Есть понятие: объект незавершенного строительства, которым признается недвижимое имущество, строительство которого не завершено и права на которое зарегистрированы в установленном порядке в Росреестре РФ. Объект незавершенного строительства

относится к недвижимости, после государственной регистрации прав с ним совершаются операции купли-продажи, мены и т. д. Но такой объект не получится сдавать в аренду: его нельзя эксплуатировать до ввода в строй».

По-настоящему «порадовал» учредитель компании Good Wood Александр Дубовенко: термина нет, но почти все поселки Подмосковья являются долгостроем: «У 100–200 поселков, которые более или менее известны, нормальная динамика. А сдача остальных из примерно 1400 затягивается, ничего не продается и не строится. И названий у них нет. Берем первый попавшийся поселок в Интернете по любому направлению — скорее всего это будет долгострой».

Подходящий момент перейти от определения долгостроя к его причинам. «Очень известный, дорогой и пафосный поселок «Истра Кантри Клуб», — рассказывает Александр Дубовенко. — Люди заплатили за землю, за коммуникации, а им пять лет не давали газ и документы на землю. Потом собрали еще раз столько же денег за газ второй раз, и они сами его провели. И это типичный случай».



Еще одна причина долгостроя — системная, связанная с реалиями строительства поселков без подряда. «Жильцы не гарантируют друг другу быструю застройку участков, — говорит эксперт. — Многие вообще покупают землю на всякий случай. Буквально 10% участков за первые три-четыре года застраиваются,

С января 2014 года планируется обязать застройщиков страховать свою ответственность перед долевыми инвесторами за просрочку передачи помещений

**«МАРШАЛ»**  
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

5 минут пешком от  
**М** «Октябрьское Поле»

**КВАРТИРЫ  
АПАРТАМЕНТЫ**  
от 7,5 млн.руб.  
**ОФИСЫ**  
аренда/продажа

**ОФИС ПРОДАЖ**  
**495 607 77 40**

**www.mrybalko.ru**

застройщик ОАО «494 УНР». Проектная декларация на сайте: [www.mrybalko.ru](http://www.mrybalko.ru)



«В российском законодательстве нет четкого определения термина «долгострой». Скорее это народный фольклор. Большинство современных словарей толкуют его как «затянувшееся строительство»»

и только лет через десять половина поселка будет завершена. Это специфика продукта».

Как обезопасить себя от попадания в долгострой? У Александра Дубовенко ответ достаточно простой: «Следует выбирать малоэтажные комплексы, которые возводятся от начала до конца девелоперами — их много, самый яркий пример — «Суханово Парк».

Что касается городской недвижимости, то все специалисты положительно оценивают продажи по 214-ФЗ. Правда, позитивная оценка сводится на нет дополнениями, которые требуется внести, чтобы этот закон действительно защитил потребителя.

«Чтобы устранить долгострой, нужно совершенствовать систему уголовного преследования, — уверена Наталья Соломонова. — Сегодня отсутствует механизм привлечения к ответственности должностных лиц застройщика и самого застройщика за нарушение требований 214-ФЗ. Недобросовестный застройщик инициирует процедуру банкротства компании и избегает расплаты».

Мнение коллеги дополняет Дмитрий Котровский. «У девелопера может быть несколько юридических лиц с отдельными счетами, и никто не гарантирует, что на них будут средства, позволяющие возместить финансовые потери дольщиков при недострое. То есть закон дает основания дольщику обратиться в суд и получить судебное решение в свою пользу, но не гарантирует возврата денег или получение купленной квартиры», — поясняет эксперт.

«Отдельно стоит сказать об ответственности недобросовестных, а то и криминальных застройщиков. Следует ввести персональную имущественную, административную и уголовную ответственность владельцев и учредителей таких компаний, — предлагает Владимир Гамза. — Обычно при банкротстве выясняется, что имущества у них нет, техника и офис — в аренде, рабочие — нелегалы, недостроенный объект чудесным образом заложен в нескольких банках. Владельцы подобных фирм-застройщиков безнаказанно кочуют из одного юрисдикции в другое годами, а проблемы долгостроя ложатся на обманутых покупателей и государство. Все необходимые инструменты для решения этой проблемы есть. Просто надо проявить политическую волю».

А еще один спикер на условиях анонимности добавил, что надежду на успешную защиту своих прав дает не иск к застройщику, а иск к другой стороне инвестиционного контракта — к администрации района или региона. «Насколько мне известно, несколько таких исков приняты в производство в нескольких регионах. Победа истцов по ним станет революцией, обеспечив ответственность публичных властей за свою подпись».

Разумеется, все эксперты рекомендуют оценивать деловую репутацию застройщика. О высоком чувстве ответственности девелопера, полагает Софья Лебедева, свидетельствует то, что он старается учесть все риски и при продвижении поселка указывает более позднюю дату сдачи: «Например, ввод в эксплуатацию ЖК «Новые Ватутинки» был подписан в январе 2013 года, хотя изначально он был запланирован на конец 2013 года».

Но, пожалуй, наибольший оптимизм вселяет напоминание Василия Шарапова о том, что с января 2014 года планируется обязать застройщиков страховать свою ответственность перед долевыми инвесторами за просрочку передачи помещений. Таким образом, долевыми инвесторы получают дополнительный шанс минимизировать ущерб от долгостроя. (АН)



## Жилой комплекс «Москва А101»

Чистый воздух, престижное юго-западное направление, просторные квартиры в самом центре Новой Москвы — именно этими преимуществами обладает ЖК «Москва А101», расположенный в 3 км от МКАД по Калужскому шоссе.

Школы, детские сады, паркинги, спортивный комплекс в сочетании с благоустроенной территорией и организованными местами отдыха создали здесь полноценный жилой район. Недаром проект заслужил статус лучшего в категории «Комфортная среда» и «Доступное достойное жилье» по версии национальной премии в области недвижимости.

Возведение монолитно-кирпичных домов и объектов социальной, бытовой и спортивной инфраструктуры в шаговой доступности для жителей ЖК «Москва А101» осуществляется по передовым технологиям. Вы можете выбрать квартиру

свободной планировки и организовать пространство по своему вкусу и желанию. Для тех, кто не располагает временем для ремонтных работ, в проекте представлены квартиры с дизайнерской отделкой, расположенные в отдельном корпусе.

Первые этажи домов предназначены для коммерческих помещений. Множество магазинов, кафетериев, отделений банков — это удобный сервис для современного москвича, шанс работать вблизи дома или даже организовать собственный бизнес.

Приобрести квартиру в жилом комплексе так же легко и удобно, как и жить в нем: многочисленные партнерские программы с ведущими российскими банками позволяют совершить покупку на выгодных условиях. Сотни покупателей, которые заинтересованы в качественном жилье по доступной цене, уже высоко оценили достоинства ЖК «Москва А101».



+7 (495) 221-40-19

[moskva-a101.ru](http://moskva-a101.ru)

**Цена: от 350 тыс. руб.  
первоначальный взнос**

# ГАРАНТИРОВАННЫЙ ДОХОД ОТ АПАРТ-ОТЕЛЯ



В ЕВРОПЕ И АМЕРИКЕ АПАРТ-ОТЕЛИ ДАВНО СТАЛИ ПРИВЫЧНЫМ ФОРМАТОМ ЖИЛЬЯ: СРЕДНЕСРОЧНАЯ И ДОЛГОСРОЧНАЯ АРЕНДА АПАРТАМЕНТОВ ДЛЯ КОРПОРАТИВНЫХ КЛИЕНТОВ ПОЗВОЛЯЕТ КОМПАНИЯМ НЕПЛОХО СЭКОНОМИТЬ, ПРИ ЭТОМ ОНИ НЕ ЖЕРТВУЮТ КОМФОРТОМ И БЕЗОПАСНОСТЬЮ СВОИХ СОТРУДНИКОВ.

Однако в России, где люди менее мобильны и потому чаще становятся собственниками жилья, нежели арендаторами, этот формат пока мало кому понятен, хотя рынок для него сложился давно и с каждым годом лишь увеличивается. Зато всем хорошо известен российский аналог современных западных апарт-отелей — дореволюционные доходные дома, вызывающие, правда, менее приятные исторические ассоциации.

## СЕКТОР РЫНКА

Группа компаний «Пионер», два года назад запустившая в Петербурге пилотный проект сети апарт-отелей YE'S, решила познакомить гостей столицы, а также москвичей с доходными домами нового типа, о необходимости которых городские власти говорят не первый год. По сути доходные дома должны легализовать теневой рынок арендного жилья, составив конкуренцию частным домовладельцам, которые,





как правило, уходят от уплаты налогов.

Местом для такого эксперимента был выбран интенсивно застраиваемый район Митино — он вполне отвечает идее самого формата: удаленность от центра составляет не более 35 мин на автомобиле, но при этом на порядок снижает цену аренды апартаментов (до 35–40 тыс. руб. в месяц). А вот близость аэропорта Шереметьево и главных офисных центров и бизнес-парков, среди которых «Москва-Сити», «Крокус-экспо», «Сколково», «Мякинино», увеличивает ликвидность проекта.

Целевая аудитория многофункционального комплекса YE'S, который будет включать не только апарт-отель, но и бизнес-центр, — частные инвесторы (на них делается основная ставка): купив здесь недвижимость, они могут оформить ее в доверительное управление компании или сдавать в аренду самостоятельно. Кроме того, комплекс заинтересует корпоративных клиентов (в первую очередь работодатели — резиденты близлежащих бизнес-парков). По мнению компании-застройщика, апартаменты станут снимать экспаты, студенты, молодые семьи, то есть главные на сегодня арендаторы жилья в частном секторе.

#### ВНУТРИ И СНАРУЖИ

Проект апарт-отеля и бизнес-центра разработан московской архитектурной мастерской «Сергей Киселев и партнеры»: авторы реализуют идею «города в городе» со всей необходимой инфраструктурой внутри. К 2015 году тут должны появиться собственные рекреационная зона, рестораны, торговая галерея, фитнес-центр, подземный паркинг в жилой зоне и в бизнес-центре. Транспортная доступность обеспечивается выездами на Волоколамское, Пятницкое, Новорижское шоссе и МКАД. До ближайших станций метро — «Митино» и «Волоколамской» — реально дойти за 10–15 мин, минуя Митинский ландшафтный парк.

При всех понятных особенностях проекта, подробно говорить о которых лучше после завершения строительства, примечательна попытка застройщиков не изобрести новый жанр, а реанимировать старый, вполне доказавший свою жизнеспособность. Доходные дома — один из разумных и адекватных ответов на колоссальный перегрев московского рынка недвижимости. В дореволюционной Москве их было чуть меньше тысячи при населении в десять раз меньше, чем сейчас. В начале XX века такие дома занимали 40% всего московского жилья. Теперь доходные дома

По мнению компании-застройщика, апартаменты станут снимать экспаты, студенты, молодые семьи, то есть главные на сегодня арендаторы жилья в частном секторе

существуют лишь в ободряющей риторике городских властей, которые не первый год обещают обеспечить Москву доступным жильем. Рынок недвижимости до последнего времени ничего не предлагал. Если первая попытка и не превратится в тенденцию, мы, по крайней мере, увидим, что такое доходный дом XXI века. В конце концов иногда полезно повторить собственный исторический опыт с поправкой на время. ◉



+7 (495) 987-35-35  
www.pioneer.ru

# ЛУЧШЕ ГОР МОГУТ БЫТЬ ТОЛЬКО АМЕРИКАНСКИЕ ГОРКИ

АВТОР:  
*Анна Семина*



ИНДУСТРИЯ РАЗВЛЕЧЕНИЙ ПРАВИТ СОВРЕМЕННЫМ МИРОМ. ТЕЛЕВИДЕНИЕ ЖИВЕТ РЕЙТИНГАМИ, КИНОФИЛЬМЫ БОРЮТСЯ ЗА ЗРИТЕЛЯ С ПОМОЩЬЮ НОВЕЙШИХ ТЕХНОЛОГИЙ И ЗРЕЛИЩНЫХ СЦЕН. ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ РАСШИРЯЮТСЯ, СТРЕМЯСЬ ПО МАСШТАБАМ ПРЕВЗОЙТИ ЦЕЛЫЙ ГОРОД. НЕ ОСТАЮТСЯ В СТОРОНЕ И ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПАРКИ, КОТОРЫЕ ВОЗВОДЯТ РАЗВЛЕЧЕНИЕ В РАНГ ИСКУССТВА.

**У**дивительный, невероятный, захватывающий, самый-самый... Парк с таким описанием (и не один!) есть практически в любой стране с развитой сферой развлечений. И рассказ о них по объему будет соперничать с самыми известными трудами Льва Толстого. Но в небольшой статье получится упомянуть лишь о самых необычных представителях.

#### ЛЕДЕНЦЫ И ЭКСКАВАТОРЫ

При упоминании европейских парков развлечений на ум сразу же приходят французский Диснейленд, испанский Порт Аventura, итальянская Мирабиландия, немецкий Европа-Парк. Это всемирно известные гиганты, которые ежегодно соревнуются за внимание своих клиентов. Однако в Европе множество других достойных представителей. Да, не столь масштабных, зато более старательных.

В Великобритании существует сеть парков развлечений Diggerland, которые посвящены исключительно строительной и коммунальной технике. Оказалось, что самосвалы, тракторы, бульдозеры пригодны для весьма необычных целей. Ковш огромного экскаватора — гигантские





Самый известный развлекательный комплекс Малайзии построен в горах на высоте 2 тыс. м, в 50 км от Куала-Лумпура. В составе курорта Genting Highlands есть два развлекательных парка

качели. А трактор с навесной кувалдой отлично подходит для игры в гольф. Взрослые активно участвуют в экстремальных гонках на самосвалах. А самые ответственные проходят серьезное обучение и обзаводятся навыками управления новейшей техникой.

Ценителей мультимедийных технологий и просто мечтателей приглашает Футуроскоп во французском городке Пуатье. Парк представляет собой комплекс кинозалов, выполненных в форме огромной капли, глыбы льда, сверкающей сферы. Каждый зал оснащен набором спецэффектов, которые позволяют ощутить происходящие на экране события как реальные. В одном из павильонов размещена самая крупная в мире телестена, состоящая из 850 мониторов. В другом зале желающие превращаются в бабочку-монарха и совершают перелет из Канады в Мексику, в третьем — изучают морские глубины и плавают с их обитателями.

Затейливые датчане создали парк Бон-Бон Ленд с 60 аттракционами, грандиозной игровой площадкой на 10 тыс. м<sup>2</sup> и мастерской леденцов. Парк интересен не столько самими аттракционами, сколько их внешним видом. Так, цепные качели прикреплены к безумной черепахе, которую, судя по виду, скоро стошнит от постоянного кручения. Рядом в весьма фривольных позах коровы с гигантскими бюстами и эротичные лошадки. Разумеется, не обошлось и без гигантской кучи собачьих экскрементов, выполненных из шоколада.

Атмосфера парка объясняется историей его создания, связанной с именем местного кондитера Майкла Спангсберга. Он выпускал леденцы с интригующими названиями «Мокрый подгузник», «Помет чайки», «Ряска». Его фабрика быстро завоевала всенародную любовь, и, чтобы все желающие ознакомились с его продукцией, Спангсберг решил создать

*Лучшие европейские парки развлечений — французский Диснейленд, испанский Порт Авентура, итальянская Мирабиландия, немецкий Европа-Парк*



парк. Официальное открытие состоялось в 1992 году.

В Литве обязательно стоит навестись в парк Гругас — тоталитарный Диснейленд, как его любят называть. Парк на собственной земле создал эксцентричный миллионер Вильюмас Малинаускас. После того как в 1990 году Литва обрела независимость, начался демонтаж советских памятников. Через восемь лет правительство объявило тендер на право организовать их экспозицию памятников, и выиграл



**Старт продаж!**

**Жилой Комплекс  
«Уютный»**

**Цена от 57 тыс за м<sup>2</sup>  
1-2-3-4 ком. квартиры  
Собственные коммуникации**

**п. Андреевка (Зеленоград)  
оформление по ФЗ № 214**

**8(495)255-18-88**

**[www.uyutny-andreevka.ru](http://www.uyutny-andreevka.ru)**

его Малинаускас. В результате появился парк, окруженный рвом и сторожевыми вышками. Здесь скульптуры Ленина и Сталина уживаются с детской игровой площадкой, зоопарком и кафе, в котором угощают борщом, блюдам «Водка и селедка» и котлетами «Прощай, молодость».

### ВУЛКАНЫ ПОД КРЫШЕЙ

Не отстает от Европы изобретательная Азия. Японский город Миядзаки способен похвастаться самым большим в мире водным парком с раздвижной прозрачной крышей. Это уникальный крытый пляж с идеальной температурой воды и воздуха, которая поддерживается на протяжении всего года. Помимо пляжа здесь есть аквапарк с рукотворным тропическим лесом и мини-вулканом, множество

Японский город Миядзаки способен похвастаться самым большим в мире водным парком с раздвижной прозрачной крышей. Это крытый пляж с идеальной температурой воды и воздуха



аттракционов, ресторанов и отелей. В общей сложности курорт занимает порядка 700 га.

В туристическом районе китайского города Чанчжоу действует Парк динозавров, или Юрский период на Востоке. Площадь этого крупнейшего в Китае парка равняется 3,3 га. Вся территория поделена на тематические зоны. В музеях представлены 32 скелета динозавров, обнаруженных в Китае. В развлекательной зоне работает аквапарк, проводится шоу слонов и экскурсии по пиратским кораблям.

*Крупнейший в мире парк Walt Disney World — это город, где помимо четырех парков есть три аквапарка, два десятка отелей и даже ветеринарная клиника*

Самый известный развлекательный комплекс Малайзии построен в горах на высоте 2 тыс. м, в 50 км от Куала-Лумпура. В составе курорта Genting Highlands есть два развлекательных парка — закрытый и открытый. В открытом парке американские горки соседствуют с водными, а над искусственным озером возвышается карусель. Закрытый парк позволяет окунуться в мир новейших компьютерных игр. Посетители берут виртуальные уроки верховой езды, плавают на лодке, играют в гольф на живописном поле. Особо популярен аттракцион Sky Venture, воссоздающий эффект невесомости. Говорят, на этом аттракционе любят



## Квартиры и таунхаусы в закрытом поселке!

Первая очередь ЖК «Дубровка» уже введена в эксплуатацию. Бизнес-класс в Москве стал доступнее — от 90 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. Жилой комплекс «Дубровка» находится в 10 мин от станции метро «Теплый Стан». Это семейный поселок с территорией 54 га. Парковая зона с дорожками для бега и беседками для барбекю, прудом, в котором разводятся карпы для рыбалки, детской площадкой на лесной поляне, спортивным кортом позволит наслаждаться природой и загородной жизнью в целом. А хорошая транспортная доступность и небольшое расстояние от МКАД поддерживают формат городской жизни. «Дубровка» — уникальный мультиформатный поселок с полностью развитой собственной инфраструктурой. На территории есть бары, рестораны, ТЦ, детский сад, школа. В марте начато строительство

офисного центра, в котором в том числе будет все для занятий фитнесом и бассейн. Квартиры в новом квартале возводятся по самым современным технологиям. Монолитные дома первой очереди с вентилируемыми фасадами, облицованными итальянским керамогранитом, подземным паркингом, мраморными входными группами, эксклюзивными лифтами, эксплуатируемой кровлей, панорамным остеклением и пентхаусами ждут своих жителей. Аналогичные дома второй очереди находятся на этапе строительства. Квартиры в жилом комплексе «Дубровка» можно купить в рассрочку под 0% годовых на два года или взять ипотечный кредит. **ЖК «Дубровка» уже дарит новогодние подарки! До 31 декабря проходит акция — любая трехкомнатная квартира со скидкой 1 млн руб.!**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**ДУБРОВКА**

**5 км по Калужскому шоссе,  
Новая Москва**

**+7 (495) 720-93-93**

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

**Цена: от застройщика**

тренироваться парашютисты. Востребован и аттракцион Snow World, предлагающий покататься на санках и поиграть в снежки. Хотя жители России вряд ли готовы ехать за такой «экзотикой» в Малайзию.

Крупнейший парк в Южной Корее находится в городе Йонбин и принадлежит компании Samsung. Эверленд входит в число самых посещаемых парков мира. Кроме основных аттракционов он включает аквапарк и зоопарк. Вся территория состоит из пяти тематических зон. В зоне «Европейские приключения» можно насладиться классической архитектурой Европы и поохотиться на призраков. «Американские приключения» посвящены Дикому Западу, «Магическая земля» — великим волшебникам,

Любителям сладкого понравится Hersheypark в Пенсильвании, основанный шоколадным гигантом Hershey's. Посетителей порадует тур по кондитерской фабрике



ведьмам и колдунам. В «Зоотопии» располагается небольшой зоопарк, а «Всемирная ярмарка» — это туристический рай с различными сувенирами и сладостями.

### УРАГАН РАЗВЛЕЧЕНИЙ

Для того чтобы понять, насколько Америка опережает Европу и Азию по качеству развлечений, достаточно приехать в Орlando, город парков и аттракционов. Основной достопримечательностью, безусловно, является крупнейший в мире парк Walt Disney World, который занимает 75 км<sup>2</sup> (два Манхэттена по площади). По сути это автономный город, где помимо четырех основных парков есть три аквапарка, торговая площадь, два десятка отелей, полицейский участок, медицинский центр и даже ветеринарная клиника. В Орlando также расположены старейший Cypress Gardens, первый тематический парк в штате Флорида, и спокойный Green Meadows Petting Farm, где обитает более 300 видов животных. Красоту морских глубин демонстрирует Sea World. В аквариуме, вмещающем почти 3 млн л соленой воды, плавает множество ярких тропических рыб. Несколько раз в день проводятся шоу с морскими животными. Парк «Лагуна тайфунов» наполнен извилистыми потоками и речными порогами. Здесь реально покорить одну из самых больших искусственно созданных волн в мире. А «Пляж ураганов» предлагает 19 водных дорожек, скорость на которых способна достигать 97 км/ч, и бассейн с искусственными волнами.

Но не Орlando единым. Любителям сладкого понравится Hersheypark в Пенсильвании, основанный шоколадным гигантом Hershey's. Посетителей порадуют тур по кондитерской фабрике, спектакль с участием акробатов и морских котиков, посвященный спасению от негодяев секретного рецепта шоколада. К тому же 65 из на удивление качественных аттракционов отнесены к категории «страшные».

Парк Долливуд в Теннесси принадлежит американской певице кантри Долли Партон. Парк основан в 1961 году, сначала тут была лишь железная дорога да пара магазинов. Теперь в Долливуде 10 тематических зон и 2,5 млн посетителей ежегодно. Все аттракционы, кафе и рестораны выполнены в стиле старых фермерских построек.

Еще один занятный парк существует в Южной Каролине. Pedro Land выдержан в мексиканском стиле. Гости поднимаются на стеклянном лифте на башню-сомбреро, играют





# 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)



*Впереди планеты всей обещает быть Дубай, где реализуется мегапроект Dubailand. Это колоссальный комплекс, который займет более 3 млн м<sup>2</sup>*



В Литве обязательно стоит наведаться в парк Грутас. Здесь скульптуры Ленина и Сталина уживаются с кафе, в котором угощают борщом, блюдом «Водка и селедка» и котлетами «Прощай, молодость»

в мини-гольф, пробуют острые мексиканские блюда.

Самые высокие и быстрые в мире горки находятся в парке Six Flags Great Adventure в Нью-Джерси, на восточном побережье США. Вагончики аттракциона Kingda-Ka за пару секунд разгоняются до скорости более 200 км/ч, поднимаются на высоту 45-этажного дома и отвесно падают вниз.

Любителей скорости заинтересует и Cedar Point в Огайо с горкой Millennium Force, которая поворачивается на 122° и падает с высоты 91 м. А вагончики на горке Top Thrill Dragster в том же парке всего за 4 сек разгоняются до 193 км/ч и сразу же поворачиваются на 90°. Высота аттракциона достигает внушительных 128 м.

Традиционно впереди планеты всей обещает быть Дубай, где реализуется мегапроект Dubailand. Это колоссальный туристический комплекс, который займет более 3 млн м<sup>2</sup>. На его территории запланирован самый большой аквапарк в мире и ряд тематических парков. Часть парка будет отведена под футуристический город City of Arabia, который почему-то украсят статуи динозавров.

Посетители Dubailand смогут покататься на головокружительных горках, совершить космический полет, почувствовать себя карликом в «Мире гигантов», попасть в легенды о Синдбаде в Arabian Theme Park или посмотреть на шоу дрессированных китов в Water Park. Но большая часть этого проекта еще на бумаге, а окончание строительства ожидается не раньше 2020 года. Тем же, кто желает прокатиться на аттракционах прямо сейчас, и так есть из чего выбрать. (PH)



## Жилой район «Бунинский» — новый центр столицы!

На территории новой Москвы, в Новомосковском административном округе, всего в 6 км от МКАД и 15 мин ходьбы от метро «Бунинская аллея» возводится новый современный район комплексной застройки «Бунинский». Здесь гармонично сочетаются плюсы загородной жизни с достоинствами современного мегаполиса. Жилой район находится в окружении обустроенных парков, прудов и в непосредственной близости от Бутовского лесопарка. В связи с расширением Москвы расположение жилого района «Бунинский» стало центром между «старой» и «новой» территорией столицы. Близость к столичному району Южное Бутово позволит жильцам нового района ежедневно пользоваться его развитой инфраструктурой. Но и сам «Бунинский» станет полноценным районом. Масштабный проект комплексной застройки района

подразумевает поэтапное возведение современных жилых домов общей площадью около 1 млн м<sup>2</sup>. Помимо жилых домов предусмотрено возведение школ, детских садов, парковок, спортивно-оздоровительных комплексов, поликлиник, магазинов и торговых центров.

Многоэтажные дома модернизированных индустриальных серий КОПЭ-М-Парус, КОПЭ-Башня и П-ЗМК «Флагман» возводятся с применением качественных материалов и энергоэффективных инженерных систем, которые позволяют снизить потребление энергии и коммунальные платежи жильцов. Планировочные решения квартир учитывают все самые современные требования — как строительных норм, так и потребительских предпочтений. Для удобства жильцов квартиры сдаются с качественной современной отделкой.



Тел.: +7 (495) 500-00-20

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

Москва, м. «Баррикадная»,  
ул. Баррикадная, 19, стр. 1

**Цена: от застройщика**

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Возводимый ГК СУ-155 жилой массив находится в городском округе Домодедово, известном своей близостью к Москве и удобным транспортным сообщением. Благодаря реконструированной трассе М4–«Дон» расстояние от микрорайона Южное Домодедово до МКАД преодолевается всего за 20–25 мин.

Квартиры в домах уютные и светлые, с просторными комнатами, большими остекленными балконами и лоджиями. Особое внимание стоит обратить на увеличенную площадь ванных комнат и кухонь, а также на наличие полуэркеров в гостиных. На первом этаже помимо квартир размещены все необходимые сопутствующие помещения: комната для консервации, холл с пассажирским и грузопассажирским лифтами. Помещения имеют свободную планировку с четким делением пространства на спальную и гостевую зоны, что дает жильцам прекрасную возможность обустроить их по своему вкусу.

Серия И-155 полностью соответствует нормам звукоизоляции, более того — превышает их на 3 дБ, гарантируя в доме тишину и покой. Кроме того, благодаря трехслойной конструкции стен и стеклопакетам с энергосберегающими стеклами дома этой серии обеспечены прекрасной теплоизоляцией.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Микрорайон находится на юге города Домодедово. В настоящее время застраивается первая очередь объекта — квартал № 3: тут будет возведено 15 современных панельных домов (22-этажные башни серии И-155 Б и дома серии И-155 МК переменной этажности) на участке площадью 27 га. К моменту сдачи первой очереди завершится строительство двух детских садов (по 120 мест каждый), школы (на 900 учеников), торгового центра, гаражного комплекса.

Кроме того, жителям микрорайона будет доступна вся инфраструктура самого Домодедова, включая образовательные и здравоохранительные учреждения, транспортную сеть, торговые точки и т. д.

Рядом с жилым комплексом созданы все условия для отдыха, в том числе семейного: неподалеку находятся заповедный участок Барыбинского лесничества, Бортневский, Степыгинский и Акулинский лесопарки, река Рожайка. Безусловный плюс микрорайона — вокруг полностью отсутствуют промышленные предприятия. Это гарантирует идеальные условия для проживания в плане экологии — особенно важный фактор для молодых семей. Недалеко от микрорайона намечено строительство национального паркового проекта «Россия» с развлекательными зонами и сафари-парком. Дорога до станции метро «Домодедовская» займет полчаса транспортом.



# ЖК «ЮЖНОЕ ДОМОДЕДОВО»

## ! МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



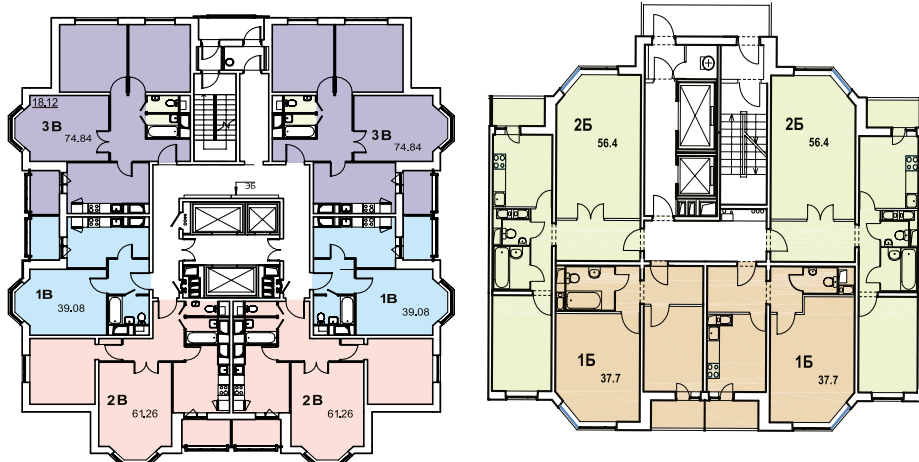
**АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,**  
шеф-редактор  
портала 1dom.ru

ЖК «Южное Домодедово» в подмосковном Домодедове возводит застройщик СУ-155. Жилой комплекс привлекает своим расположением среди заповедных участков Барыбинского лесничества, различных лесопарков и зон отдыха у речки Рожайки. Первая очередь — 15 панельных многоквартирных домов собственных серий компании на территории 27 га.

Проект интересен тем, что можно выбрать подходящий вариант — от студий и компактных «трешек» по 71,2 м<sup>2</sup> до более просторных, с гостиными 26,7 м<sup>2</sup>, большими ванными комнатами и кухнями от 11,5 м<sup>2</sup>.

Цена предложения привлекательна: бюджет покупки начинается от 1 млн руб., а цена 1 м<sup>2</sup> — от 39,5 тыс. руб. Важно, что все квартиры имеют полуэркеры, которые обеспечивают отличное естественное освещение. В двух- и трехкомнатных квартирах окна выходят на разные стороны дома. Водоснабжение запланировано от собственной скважины, тепло- и электроснабжение — от реконструированных подстанций.

Дома укомплектованы двойными стеклопакетами, в лоджиях предусмотрено остекление. К услугам новоселов — гаражный многоуровневый паркинг, два детских сада, школа, торговый центр.



## \$ ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

### Студии

(23,8–28,8 м<sup>2</sup>) — от 1,03 до 1,25 млн руб.

### Однокомнатные квартиры

(36,99–46 м<sup>2</sup>) — от 1,75 до 2,14 млн руб.

### Двухкомнатные квартиры

(56,4–67,7 м<sup>2</sup>) — от 2,42 до 2,91 млн руб.

### Трехкомнатные квартиры

(71,2–74,84 м<sup>2</sup>) — от 2,81 до 7,48 млн руб.

### Ипотека на жилье:

Инвестторгбанк, «Банк Москвы», РосЕвроБанк, «Банк Зенит», «Возрождение», ЗАО «ВТБ 24»

## ☎ ОФИС ПРОДАЖ



Коммандитное товарищество  
«СУ-155 и компания»:

- г. Домодедово, микрорайон Южный  
**+7 (925) 191-11-39, (925) 191-09-81**
- Москва, ул. Малая Ордынка, 15 (метро «Третьяковская», «Новокузнецкая»)
- Москва, ул. Болотниковская, 30 (метро «Каховская», «Нахимовский проспект»)  
**+7 (495) 967-14-92 (многоканальный)**

<b>Объект</b>	ЖК «Южное Домодедово»
<b>Адрес</b>	Московская область, Домодедовский район, деревня Редькино
<b>Срок ГК</b>	I и II квартал 2014 года
<b>Начало монтажа</b>	2013 год
<b>Состояние монтажа</b>	монтаж: 37 корп. — 22-й этаж, 38 корп. — 13-й этаж, 39 корп. — 8-й этаж, 34 и 36 корп. — завершение работы
<b>Этажность</b>	14–17–19–22
<b>Проект</b>	панельный
<b>Общая площадь квартир</b>	около 400 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–3
<b>Особенности проекта</b>	от Москвы — 20 мин на автомобиле

**СУ-155**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**+7 (495) 967-14-92**  
[www.su155.ru](http://www.su155.ru)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

ГК «Мортон» начала реализацию нового масштабного проекта комплексного освоения территории в Ленинском районе Московской области. Микрорайон «Восточное Бутово» будет возведен на участке 88 га на юге от Москвы, в 5 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, в районе населенного пункта Боброво. Здесь появятся дома по проектам немецких архитекторов, а транспортную доступность обеспечит линия наземной транспортной системы «Стрела». Общая площадь жилья в проекте — порядка 615 тыс. м<sup>2</sup>. Жилая застройка «Восточного Бутова» представлена 37 жилыми корпусами, среди которых монолитно-кирпичные дома, построенные по индивидуальным проектам, дома лучших российских серий индустриального домостроения, а также дома по эксклюзивным проектам немецких архитекторов из компании Zerna. Они отличаются оригинальными фасадными решениями, рациональным использованием жилого и нежилого пространства, планировками повышенной комфортности и улучшенными эксплуатационными характеристиками.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

В микрорайоне «Восточное Бутово» будут применены уникальные технологии и принципы организации комфортного пространства для жизни, учебы и отдыха и учтен передовой европейский опыт. Так, «Мортон» построит многочисленные объекты социальной, торгово-развлекательной инфраструктуры, в том числе две школы на 2 тыс. мест и два детских сада для 680 малышей, поликлинику на 510 мест, культурно-деловой центр, многофункциональные комплексы, магазины шаговой доступности, паркинги и парковки на 6,5 тыс. машиномест. Новый проект ГК «Мортон» станет идеальным местом для семейного времяпрепровождения, прогулок и отдыха. Здесь запланировано 56 детских площадок для игр и 26 спортивных площадок,

общая площадь которых превысит 50 тыс. м<sup>2</sup>. В центральной части микрорайона будет организована благоустроенная зеленая зона. А отсутствие сквозных проездов через микрорайон сделают его максимально безопасным для детей и взрослых. Микрорайон имеет хорошую транспортную доступность. Подъезд к «Восточному Бутово» возможен с двух крупных магистралей — Симферопольского и Расторгуевского шоссе. Кроме того, в районе проекта предусмотрено несколько остановок ветки наземной транспортной системы нового поколения «Стрела», которая пройдет по территории Ленинского района и напрямую свяжет микрорайон с серой веткой Московского метрополитена.



# МИКРОРАЙОН «ВОСТОЧНОЕ БУТОВО»



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

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



«Восточное Бутово» — новый масштабный проект комплексной застройки от ГК «Мортон». Микро-район находится в 5 км от МКАД в экологически благоприятной зоне Бутовского лесопарка и имеет удобные подъезды с Симферопольского и Растргуевского шоссе. Большим плюсом проекта является транспортная доступность: в скором времени ГК «Мортон» начнет строить на юге от Москвы наземную транспортную систему, которая свяжет ее проекты с метро. Особый интерес в проекте представляет жилая застройка. Компания «Мортон» выводит на российский рынок новый тип домов с уникальными архитектурно-планировочными решениями, разработанными немецким архитектурным бюро Zerna. Дома с оригинальным дизайном и комфортными планировками способны поднять планку на рынке панельного домостроения. Стараясь создать комфортные условия, застройщик расположит в центре микрорайона пешеходную зону, увеличив количество спортивных и детских площадок и убрав сквозные автомобильные проезды. Таким образом, микрорайон «Восточное Бутово» является одним из самых интересных проектов, а в совокупности с доступной ценой 60 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> — одним из самых привлекательных предложений на рынке.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Стоимость 1 м<sup>2</sup> квартир начинается от 60 тыс. руб.

Уже на этапе продаж проект был аккредитован в «Московско-Парижском банке», совместно с которым ГК «Мортон» разработала эксклюзивную программу «За метрами». По ее условиям квартиры в «Восточном Бутово» можно приобрести по ипотеке на срок от 3 до 25 лет с беспрецедентно низким первоначальным взносом от 5%. Ипотеку с процентной ставкой от 14,5% и привлечением созаемщиков вправе получить граждане РФ в возрасте до 65 лет.

## ОФИС ПРОДАЖ

ЮВАО – ул. Авиамоторная, 19, м. «Авиамоторная»  
ЗАО – ул. Мосфильмовская, 17/25, м. «Университет», «Киевская»  
ЮЗАО – ул. 26 Бакинских Комиссаров, 11, м. «Юго-Западная»  
ЮАО – ул. Кировоградская, 24, м. «Пражская»  
САО – Ленинградское ш., 94, стр. 1, м. «Речной вокзал»  
ЦАО – ул. Малая Ордынка, 3, м. «Третьяковская», м. «Новокузнецкая»; ул. Тверская, 8/2, стр. 1, м. «Тверская», «Пушкинская»

Объект	микрорайон «Восточное Бутово»
Адрес	Ленинский район Московской области
Срок ГК	2017 год
Начало монтажа	IV квартал 2013 года
Состояние монтажа	начальная стадия строительных работ
Этажность	9–17 этажей
Проект	уникальная серия домов от компании Zerna; «Град-1М», панельные дома серий П-44, 111М, КОПЭ; монолитно-кирпичные дома
Общая площадь квартир	615 тыс. м <sup>2</sup>
Количество комнат в квартирах	1–4
Особенности проекта	дома от немецких архитекторов, европейский подход к организации жилого пространства



# МОРТОН

+7 (495) 921–22–21  
[www.morton.ru](http://www.morton.ru)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Уютный» возводится в г.п. Андреевка Солнечногорского района Московской области. Он расположен между Пятницким и Ленинградским шоссе в 20 км от МКАД и граничит с г. Зеленоградом. На участке общей площадью 3,8 га в течение 2013–2014 годов появится около 37 тыс. м<sup>2</sup> недвижимости, из них 33 тыс. м<sup>2</sup> — жилой. ЖК «Уютный» состоит из пяти монолитно-кирпичных домов переменной этажности категории «комфорт+», количество квартир составит порядка 560. Теплоснабжение жилого комплекса будет осуществляться от котельной, которая находится на его территории, а водоснабжение обеспечивает собственный водозаборный узел. На территории комплекса запланированы детские и спортивные площадки, придомовые и гостевые парковки. Жилой комплекс «Уютный» включает комфортное доступное жилье, социальную и коммерческую инфраструктуру.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Встроенно-пристроенные помещения на первых этажах секционных домов отведены под магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия бытового обслуживания (мини-прачечную, мини-химчистку), аптеку, ресторан, банкоматы и ряд других объектов. Кроме того, к услугам жителей комплекса — существующая инфраструктура г.п. Андреевка (ТЦ «Ашан», поликлиника, гостиница, кафе и т. д.) и г. Зеленограда (театры, кинотеатр, спортивные и развлекательные комплексы, бассейны, Ледовый дворец, вузы, школы и детские сады). Необходимое количество мест в средней школе и детском саду предоставляется в Андреевской средней общеобразовательной школе и детском

саду № 33. На территории жилого комплекса вблизи жилых домов и на арендуемой территории запроектированы открытые стоянки на 422 машиноместа. Благоустройством территории жилого комплекса предусматривается устройство площадок для игр и отдыха. Озеленение территории осуществляется высадкой деревьев и кустарников, а также устройством газонов и цветников.

Из Москвы добраться до ЖК «Уютный» можно по Октябрьской железной дороге — от Ленинградского вокзала до станции Крюково, далее автобусами № 319, 357, 495, 497 до остановки Андреевка. На личном транспорте — по Ленинградскому либо Пятницкому шоссе.







## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

**МАРИНА ЛАЗЕРЕВА,**  
руководитель  
отдела продаж  
MR-групп



Очевидным преимуществом ЖК «Уютный» является собственная котельная и водозаборный узел. Рядом с жилым комплексом находятся районная поликлиника, школы, детские сады и ТЦ «Ашан», а в шаговой доступности — городская инфраструктура г. Зеленограда. На территории комплекса появятся детские и спортивные площадки, придомовые и гостевые парковки. Экологическая обстановка в Зеленограде и прилегающем к нему поселку Андреевка лучше, чем в большинстве городов Московской области. Сейчас на рынке новостроек в Андреевке наблюдается дефицит качественного жилья по доступным ценам. ЖК «Уютный» выгодно отличается от других предложений тем, что состоит из монолитно-кирпичных домов категории «комфорт+». Этот фактор обеспечит стабильный спрос на квартиры в ЖК «Уютный» со стороны покупателей.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

От 57 до 63 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>.  
Ипотека на квартиры — Сбербанк России.

## ОФИС ПРОДАЖ



Московская область, Солнечногорский район,  
г. п. Андреевка, ул. Жилинская, 19

**Режим работы офиса продаж:**  
пн–вс с 9.00 до 21.00

<b>Объект</b>	жилой комплекс «Уютный»
<b>Адрес</b>	Московская область, Солнечногорский район, г. п. Андреевка, ул. Жилинская, 19
<b>Срок ГК</b>	III квартал 2014 года
<b>Начало монтажа</b>	II квартал 2013 года
<b>Состояние монтажа</b>	первый–пятый корпуса — строительство 3–12 этажей
<b>Этажность</b>	переменная, 8–12 этажей
<b>Проект</b>	индивидуальный, монолитно-кирпичный
<b>Общая площадь квартир</b>	33 419 м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–4
<b>Особенности проекта</b>	наличие собственной котельной и водозаборного узла



**+7 (495) 255–18–88**  
[www.uyutny-andreevka.ru](http://www.uyutny-andreevka.ru)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



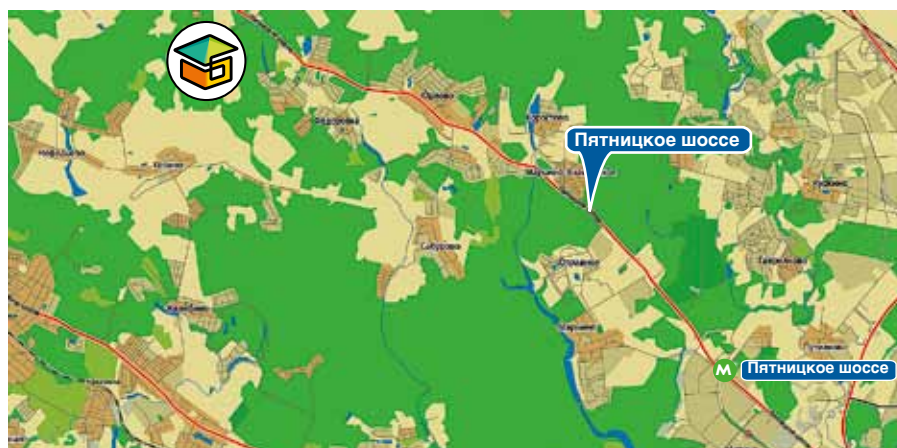
## **i** О ПРОЕКТЕ

В ближайшем Подмосковье реализуется проект «Белый город», аналогов которому в России нет. Его воплощает компания «Сабидом» — лидер в сегменте строительства таунхаусов малой и средней площади. Поселок — победитель премии рынка недвижимости и финансов TREFI в номинации «Лучший коттеджный поселок класса эконом-комфорт». «Белый город» — это новомодный формат таунхаусов со свободной планировкой (от 118 до 230 м²), большими окнами, легкими геометрическими формами. 22 типа домов — такого многообразия еще не было! Таунхаусы рассчитаны на разное количество семей — от 3 до 10, но у каждого — своя секция с неповторимым дизайном, отдельным входом, гаражом на два автомобиля и участком, где можно поставить качели или барбекю. Дома в поселке стоят непараллельно друг другу, что создает эффект старого города, который развивался естественным образом. Отделка фасадов везде разная: кирпич, натуральный камень, фиброцементные панели, штукатурка.

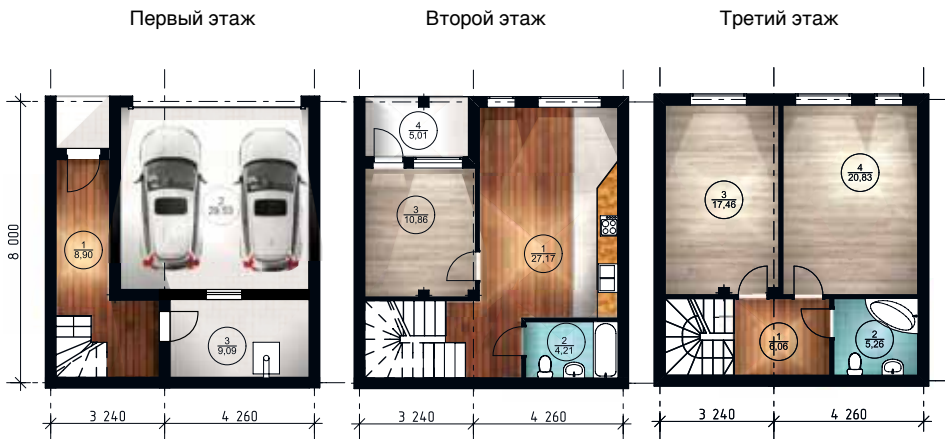
## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Организованные поселки таунхаусов с развитой внутренней инфраструктурой — относительно новый тренд на российском рынке. Почему на Западе таунхаусы столь популярны? С одной стороны, это свой дом, с другой — решаются проблемы дефицита земли и дороговизны коммуникаций. Покупая таунхаус в организованном поселке, вы освобождаете себя от необходимости содержать сети, коммуникации, заниматься благоустройством. Охрана территории, уборка, заказ такси, бесплатный школьный автобус, фитнес-центр, детские игровые зоны — и все это в красивом уютном месте с благоприятной экологией. Инфраструктура «Белого города» продумана до мелочей, чтобы жители поселка

чувствовали себя комфортно вдали от шума мегаполиса. Собственный детский сад, школа, магазины, банк, фитнес- и бьюти-центры, аптека. По утрам — свежая выпечка из местной пекарни, а по вечерам — занятия спортом на открытых спортивных площадках или прогулки в парке. Вокруг поселка — живописные ландшафты, извилистые прогулочные дорожки, петляющие от леса к реке, речки Нахабинка и Банька, внутри — пять индивидуально спроектированных парковых зон, несколько детских дизайнерских площадок, кафе, мини-зоопарк. «Белый город» расположен в непосредственной близости от Москвы — всего 10 км от м. «Митино» и 8 км от Зеленограда.



# ЖК «БЕЛЫЙ ГОРОД»



## ! МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Активное развитие малоэтажного строительства приводит к тому, что проекты становятся все более масштабными, с более развитой инфраструктурой, полнее отвечают потребительским предпочтениям покупателей. Только за последний год интерес к таунхаусам со стороны российских потребителей вырос в два раза.

В чем секрет их востребованности? Собственная земля, дом с уже подведенными коммуникациями, пусть и заблокированный с соседским, работающая управляющая компания, иногда даже собственная эксплуатируемая кровля. Это совершенно новый уровень жизни, к которому мы стремимся. Очень важно, что лучшие проекты выполнены в индивидуальной стилистике, они интересны с архитектурной точки зрения. Безусловно, такие проекты, как «Белый город», — большой шаг вперед для современной строительной отрасли. В 2013 году поселку «Белый город» присвоен сертификат соответствия стандарту Ecovillage: было проведено комплексное исследование, которое показало, что «Белый город» находится в благоприятной и экологически чистой зоне. При строительстве коттеджей используются надежные, качественные и экологически чистые материалы, усовершенствованные технологии.

## \$ ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Сегодня действуют выгодные условия для приобретения таунхаусов в загородном поселке «Белый город». Стоимость 1 м<sup>2</sup> — от 38 тыс. руб. с учетом гаража на два автомобиля. Компания поможет быстро продать вашу квартиру, дом или участок по рыночной цене в счет будущего таунхауса. Вы выбираете таунхаус, наши эксперты оценивают ваш объект недвижимости и, если достигнуто взаимное согласие, мы подписываем соглашение о намерениях купли-продажи. Далее в течение одного-двух месяцев совершается сделка по продаже вашей недвижимости.

## ☎ ОФИС ПРОДАЖ

**БЕЛЫЙ ГОРОД**

**Адрес:**  
Московская область, Пятницкое ш.,  
10 км от м. «Пятницкое шоссе»  
**Режим работы офиса продаж:**  
с 10.00 до 22.00  
+7 (495) 268-04-48  
info@sabidom.ru  
[www.sabidom.ru](http://www.sabidom.ru)

<b>Объект</b>	поселок закрытого типа «Белый город»
<b>Адрес</b>	Московская область, Пятницкое ш., 10 км от м. «Митино»
<b>Срок ГК</b>	2014 год
<b>Начало монтажа</b>	2012 год
<b>Состояние монтажа</b>	завершение возведения первой очереди, подготовка площадки под строительство второй очереди домов
<b>Этажность</b>	3
<b>Проект</b>	индивидуальный
<b>Общая площадь квартир</b>	76 468 м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в таунхаусах</b>	от 4
<b>Особенности проекта</b>	уникальный проект со свободными планировками и развитой инфраструктурой в лесополосе ближайшего Подмосковья



**САБИДОМ**

**+7 (495) 268-04-48**  
[www.sabidom.ru](http://www.sabidom.ru)

# 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.

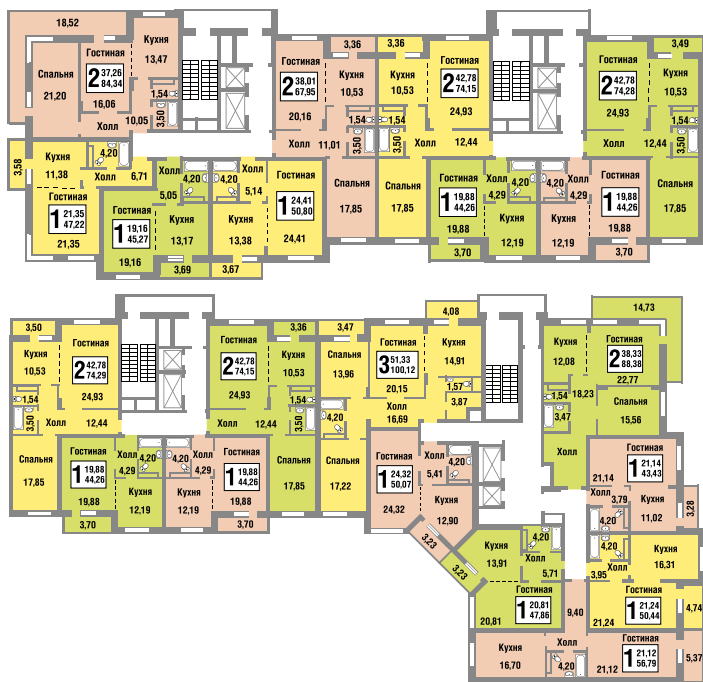
## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

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 огражденная 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>	1–3
<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)

# КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ОЧИЩАЮТ РЫНОК

A map of the Philippines is shown with a surveying compass overlaid on it. The compass is positioned over the central part of the map, specifically over the island of Cebu. The map is color-coded with various shades of yellow, orange, and red, and includes labels for various regions and islands such as Negros Occidental, Negros Oriental, Cebu, Bohol, and Leyte. The compass is a traditional surveying instrument with two legs and a circular frame, used for measuring angles and distances in the field.

С 10 ОКТЯБРЯ 2013 ГОДА В РОССИИ НАЧАЛА ДЕЙСТВОВАТЬ ФЕДЕРАЛЬНАЯ ЦЕЛЕВАЯ ПРОГРАММА «РАЗВИТИЕ ЕДИНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СИСТЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В НЕДВИЖИМОСТИ (2014–2019 ГОДЫ)». ЭТОТ ДОКУМЕНТ ВО МНОГОМ ОПРЕДЕЛЯЕТ ПУТИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В РОССИИ.



**Юлия Осейко**

Родилась 17 февраля 1983 года в Харькове. В 2006 году окончила с красным дипломом Государственный университет по землеустройству в Москве (кафедра земельного кадастра, специальность — инженер-землеустроитель). С 2005 по 2012-й работала в ООО «Фирма "Геогруп"» инженером по землеустройству. В 2012 году пришла в ООО «Первая кадастровая компания» на должность руководителя отдела кадастровых работ, в настоящее время является исполнительным директором компании. С 2012 года получает второе высшее образование в Российской академии правосудия.



**Артем Григорьянц**

Родился 24 февраля 1980 года в Ташкенте. В 2001 году окончил Государственный университет по землеустройству в Москве по специальности «Прикладная геодезия». В 2011 году получил квалификационный аттестат кадастрового инженера. С 2002 года работает в отрасли земельного кадастра в руководящих должностях. В 2006-м стал одним из основателей компании ООО «Геокадинжиниринг». В 2012 году основал ООО «Первая кадастровая компания», в котором на данный момент является генеральным директором.

Однако помимо вступления в силу этого документа за последние несколько лет произошли и другие положительные сдвиги. Один из самых главных — у нас в стране появился институт кадастровых инженеров. О нововведениях мы решили поговорить с генеральным директором «Первой кадастровой компании» Артемом Григорьянцем и исполнительным директором этой компании Юлией Осейко.

**Давайте начнем с того, какие изменения произошли в российском земельном законодательстве в последнее время.**

**Артем Григорьянц (А. Г.):** Все началось с 2007 года, с момента поэтапного вступления в силу закона 221-ФЗ. Он регулирует отношения, которые возникают в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности. Этот нормативный акт дал четкие определения, чем является государственный кадастр недвижимости и что такое кадастровая деятельность, а также описал принципы ведения кадастрового учета. Кадастровые сведения стали общедоступными, за исключением тех, доступ к которым ограничен Федеральным законом.

Теперь осуществлять кадастровую деятельность имеет право кадастровый инженер, который действует на основании квалификационного аттестата, то есть возник институт кадастровых инженеров. До этого геодезической деятельностью занимались организации, имеющие соответствующие лицензии и разрешения. Они подписывали землеустроительную документацию и ставили свою печать: всю ответственность за предоставленную информацию несли не геодезисты, проводившие съемку земельного участка, и не камеральные

обработчики (инженеры), составлявшие документацию по результатам съемки, а юридическое лицо.

И только после вступления в силу нового закона появились официальные лица с ответственностью, кругом обязанностей и возможностей — кадастровые инженеры. Они выполняют работы на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ, который заключается в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Федерально-го закона.

**То есть мы движемся к мировым стандартам ведения земельных отношений. Это здорово. Но большинство обычных людей волнуется, как долго предстоит делать правильные документы на земельный участок. Раньше сроки достигали полугода. Что сейчас?**

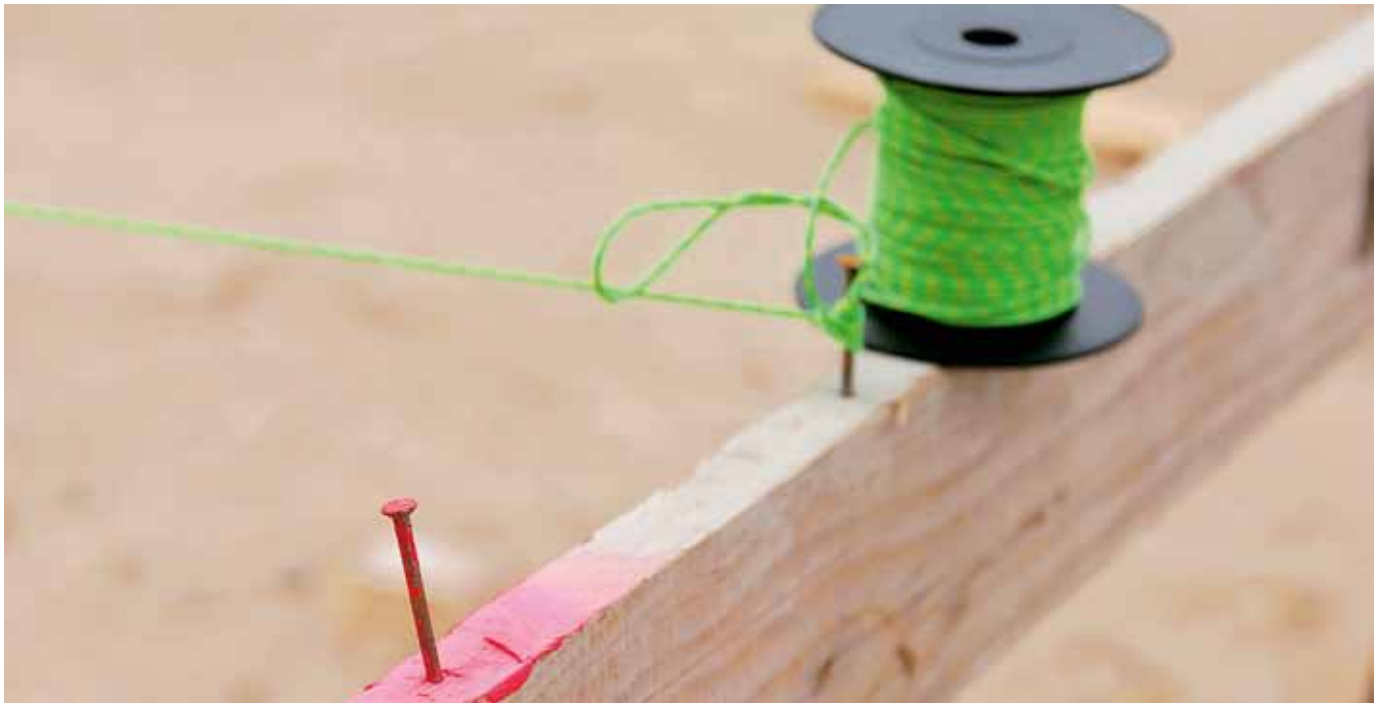
**(А. Г.):** Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляет федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в порядке, который определен Конституцией РФ и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 года № 2-КЗ «О Правительстве Российской Федерации». Сведения в государственный кадастр недвижимости вносит орган кадастрового учета на основании поступивших ему в установленном порядке документов, которые готовят кадастровые инженеры.

Есть ряд случаев, по которым орган кадастрового учета отказывает в кадастровом учете, но все они четко прописаны в законе. Это позволяет кадастровому инженеру приложить максимум усилий, чтобы избежать отказа, а также в какой-то мере исключает коррупционную составляющую.

Обратиться за услугами кадастрового инженера вправе как физическое, так и юридическое

Важно знать, где точно находятся границы вашего земельного участка: потом не составит труда отстаивать свои интересы в спорах с соседями, которые нередко решаются в судах





лицо, а также муниципальный орган. Кадастровый инженер несет полную ответственность за качество, сроки выполненных работ, достоверность предоставляемых сведений.

**Юлия Осейко (Ю. О.):** Считаю немаловажным, что в России принята Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)», которая определяет развитие кадастра на ближайшие пять лет. Этот документ затронет практически каждого гражданина страны.

Заявителей наверняка обрадует, что срок процедуры государственной регистрации прав на недвижимость будет сокращен с сегодняшних 20 до 7 дней, срок постановки на кадастровый учет — с 20 до 5 дней. Значительно уменьшится и время, проведенное в очереди: если сегодня по регламенту заявитель обязан ждать до часа (60 мин), то в 2019 году он простоит в очереди не более 10 мин.

Почему следует оформить земельный участок с постановкой его на государственный кадастровый учет? Когда мы впервые услышали заветное словосочетание «дачная амнистия», казалось, что это отличный шанс для уставших от стояния в очередях людей оформить свой земельный участок по упрощенной форме — без процедуры межевания.

Но, оформив право на земельный участок таким образом, человек не знает точных

В России принята Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)», которая определяет развитие кадастра на ближайшие пять лет

характеристик своего земельного участка, которые складывались в процессе землепользования на протяжении долгих лет. Неудивительно, что впоследствии оказывается, что площадь участка, указанная, например, в свидетельстве на право собственности, — 600 м<sup>2</sup>, а по фактическим границам земельный участок имеет площадь 650 или 570 м<sup>2</sup>. Современные технологии позволяют определить площадь участка с точностью до 1 м<sup>2</sup>. Также важно знать, где точно находятся границы вашего земельного участка: потом не составит труда отстаивать свои интересы в спорах с соседями, которые нередко решаются в судах.

Вы обезопасите себя от неожиданностей, если один раз пройдете процедуру кадастрового учета земельного участка, установив и закрепив в реестре его уникальные характеристики.

**(А. Г.):** Да, это именно так. Обратиться к кадастровому инженеру вы вправе в ряде случаев, предусмотренных законом. Например, если у вас есть сомнения относительно границ вашего участка или необходимо их определить. Кадастровый инженер производит фактический обмер, получает сведения государственного кадастра недвижимости, определяет все характеристики земельного участка: его площадь, месторасположение, конфигурацию. Потом он составляет межевой план, на основании которого орган кадастрового учета выдает кадастровый паспорт земельного участка — с ним





## *В ближайшее время у нас есть шансы прийти к цивилизованному рынку кадастровых услуг в условиях нормальной конкуренции*

можно выйти на любую сделку или зарегистрировать право собственности в регистрационной палате, получив свидетельство о государственной регистрации права.

**(Ю. О.):** С 2011 года кадастровые инженеры получили свои электронные цифровые подписи — это очень важный момент для развития рынка. Электронная подпись представляет собой реквизит документа, который подтверждает отсутствие искажения информации в электронном документе с момента формирования электронной подписи. С его помощью проверяется, действительно ли подпись принадлежит владельцу сертификата ключа.

А с 1 октября 2013 года межевой план, технический план и акт обследования должны направляться в форме электронных документов в органы кадастрового учета. Они заверяются усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью кадастрового инженера.

После проведения проверки, которая сегодня занимает 20 рабочих дней, орган кадастрового учета выдает кадастровый паспорт, который кадастровый инженер получает также в форме электронного документа. Это сокращает время постановки объекта на государственный учет — не надо стоять в живой очереди на сдачу документов или ждать назначенного времени по предварительной записи, а потом все равно ехать в орган кадастрового учета лично.

Наша компания готова предоставить клиентам полный комплекс услуг. Наш заказчик необязательно должен жить или работать в Москве или области — мы работаем с жителями любого региона России, используя электронный обмен информацией. Это сокращает сроки получения документов и повышает качество услуг. Проведение работ по постановке объекта на государственный кадастровый учет займет примерно один-два месяца.

**(А. Г.):** Решение земельных проблем связано и с повышением эффективности работы Росреестра. Люди должны понимать, что кадастровый инженер с расширенным кругом полномочий стал связующим звеном в земельных вопросах и взаимодействии с Росреестром. В ближайшее время у нас есть шансы прийти



к цивилизованному рынку кадастровых услуг в условиях нормальной конкуренции, не зависящей от наличия или отсутствия связей во властных структурах.

**(Ю. О.):** Мы боремся за качественное выполнение работ. По новому закону вся ответственность за правильность проведения кадастровых работ лежит на кадастровом инженере. Государство следит лишь за правильностью описания объекта недвижимости и соблюдением установленных процедур.

Мы индивидуально подходим к каждому клиенту — проводим глубокий и полный анализ документов и сведений об объекте, что позволяет практически в 100% случаев добиться успеха.

***В Европе кадастр существует уже более 100 лет. Мы прошли только десятую часть этого пути.***

**(А. Г.):** Мы начали работать с 2006 года, причем как с физическими, так и с юридическими лицами на всей территории России. Наше главное преимущество перед конкурентами заключается в том, что мы умеем и любим решать сложные вопросы. Сроки выполнения нашей компанией кадастровых работ соответствуют требованиям наших клиентов. Наши сотрудники — аттестованные кадастровые инженеры и высококвалифицированные юристы с большим опытом работы. ◻

Кадастровый инженер производит фактический обмер, получает сведения государственного кадастра недвижимости, определяет все характеристики земельного участка: его площадь, месторасположение, конфигурацию

# КРЕАТИВ И ПРОДВИЖЕНИЕ: НЕОБХОДИМО, НО НЕДОСТАТОЧНО ДЛЯ УСПЕХА

АВТОР:

*Дмитрий Земсков*





ЛУЧШАЯ РЕКЛАМА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКА — ЭТО ДЕЙСТВУЮЩИЕ СТРОЙКИ, СВОЕВРЕМЕННАЯ СДАЧА ДОМОВ, КАЧЕСТВО, ПРЕВОСХОДЯЩЕЕ ОЖИДАНИЯ КЛИЕНТОВ, НАДЛЕЖАЩАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ЛИЦ, КОТОРЫХ ВЫ ЗНАЕТЕ ЛИЧНО. ОСТАЛЬНОЕ НЕ ТАК УЖ И ВАЖНО.

**Г**лавная проблема в управлении девелоперскими проектами — это бездействие в состоянии ожидания ухудшений. Застройщикам жизненно важно создавать и развивать качественно новые продукты, способные дать покупателям больше, чем просто квадратные метры. Но девелоперы по-прежнему штампуют морально устаревшие проекты и так же уныло их продвигают.

#### «НЕИЗБЕЖНОЕ ЗЛО»

Если состояние рынка позволяет выгодно продавать жилье на ранней стадии, то глупо этим не пользоваться. Но с каждым месяцем делать это становится все труднее. Технологии в духе «хороший архитектор нам сделал проект, сейчас придумаем креатив и все продадим» могут быть эффективными только на растущем рынке. В условиях стагнации они недостаточны.

Девелоперы не спешат инвестировать в продвижение, считая эти расходы не инвестициями, приносящими прибыль, а «неизбежным злом». И очень часто вспоминают о маркетинге только перед получением разрешения на строительство или в канун Нового года, когда на рынке царит оживление. А почему не раньше? На это есть две причины. И дело не в банальном разгильдяйстве.

#### «ПОЧЕМУ НЕТ ДЕНЕГ»

Первая причина следует из естественного желания девелопера контролировать сроки строительства, т. е. себестоимость. У многих укоренилась мысль, что «главное — довести проект до конца». Контроль над себестоимостью — необходимый, но не единственный критически значимый фактор для финансового результата. Проектное управление, ставшее сейчас весьма

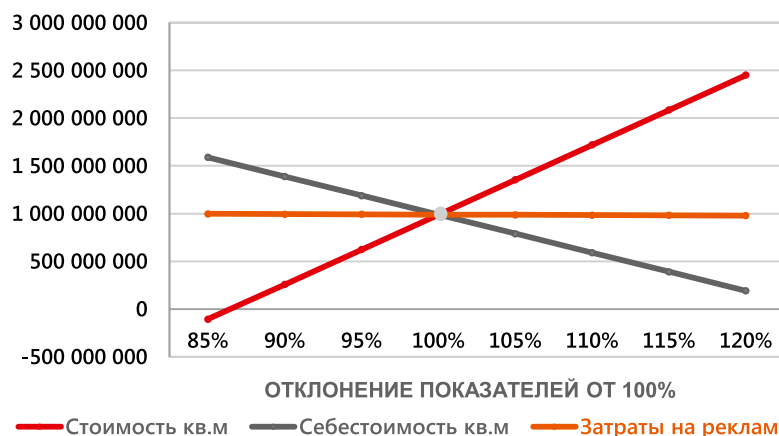
*«Вместо создания новых продуктов девелоперы уныло штампуют морально устаревшие проекты и так же уныло их продвигают»*

популярным, фокусируется на следовании традиционным этапам девелопмента. Маркетингу отводится формальная роль. Вопрос «кто все это будет покупать?» может и не возникнуть. Предполагается, что деньги в проект чудесным образом станут поступать сами собой.

Вторая причина: любой девелоперский проект подвергается стандартной процедуре финансового моделирования. В дальнейшем

### Сравнительный анализ чувствительности NPV\*

NPV, руб.



Типичный случай в расчетах финансовой модели. Наклон прямой, проходящей через точку 100%, наглядно характеризует степень влияния исследуемого фактора на увеличение/понижение дохода инвестиционного проекта. Средняя стоимость продаж и себестоимость строительства — вот что существенно влияет на экономику проекта, а затраты на продвижение — нет. Их принято ограничивать величиной 1–2%.

\*NPV — net present value, чистый дисконтированный доход от инвестиционного проекта

The collage consists of ten distinct advertisements:

- Top Left:** "Специальное Новогоднее Предложение" (Special New Year Offer) with images of buildings at night.
- Top Middle-Left:** "БЕСПРЕЦЕДЕНТНОЕ НОВОГОДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2009" (Unprecedented New Year Offer 2009) for "КВАРТИРЫ В ЛУЧШИХ ДОМАХ МОСКВЫ" (Apartments in the best houses in Moscow).
- Top Middle-Right:** "НОВОГОДНЯЯ СЕНСАЦИЯ" (New Year Sensation) for "АЛЬМЕ ПАРУСА, У КОРПУС" (Alma Parusa, at the building).
- Top Right:** "ПРОДАЖИ ЗАВЕРШАЮТСЯ! ГОТОВЫЙ ДОМ В ЦЕНТРЕ" (Sales ending! Ready house in the center) for "ДОМ НА БЕГОВОЙ" (House on Begovaya).
- Middle Left:** "И VEDEN MOROZ WE TRUST" (Even the Frost We Trust) for "САМЫЙ ВЫГОДНЫЙ НОВЫЙ ГОД!" (The most profitable New Year!).
- Middle Middle-Left:** "НОВОГОДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДОМ НА БЕГОВОЙ" (New Year Offer House on Begovaya).
- Middle Middle-Right:** "НОВЫЙ ГОД ПО-ВЗРОСЛОМУ" (New Year for Adults) featuring a "no Santa Claus" symbol and the slogan "ПРЕДУПРЕЖДЕН – ЗНАЧИТ ВООРУЖЕН!" (Warning – means armed!).
- Middle Right:** "Грандиозное Новогоднее Предложение" (Grandiose New Year Offer) with a 10% and 20% discount.
- Bottom Left:** "Специальные условия" (Special conditions) for "ДОМ НА БЕГОВОЙ" (House on Begovaya).
- Bottom Middle-Right:** "ТОЛЬКО СЕЙЧАС НА НОВОГОДНИХ УСЛОВИЯХ!" (Only now on New Year conditions!).

Серьезных поводов, чтобы привлечь внимание покупателей, у девелопера немного: начало продаж, сезонные акции и завершение строительства (получение собственности). Вот уже 15 лет в канун Нового года застройщики пытаются ловить удачу. Иногда это позволяет собирать до 20% годовой выручки. А бывает и так, что из-за невысокого спроса приходится удваивать скидки

финансовая модель становится «священной коровой». Несмотря на то что она создается с многочисленными допущениями и погрешностями, никто не пытается ее оспорить. В этой модели критическими факторами считаются себестоимость строительства и средняя цена реализации. Рекламные затраты приводят лишь к росту себестоимости, а на рост средней цены реализации они напрямую не влияют.

Поэтому затраты на продвижение лимитируются на уровне 1,5–2,0% планируемой выручки. Стоит ли финансистам беспокоиться о таких пустяках? Конечно же нет. Поэтому в списке приоритетов платежи за рекламу/рп занимают 5–6-ю очередь. Всегда найдется неоспоримый довод «денег на продвижение нет потому, что нет продаж. А продаж нет потому, что реклама не работает, а мы же так на нее потратились!».

#### «БОЛЬШЕ ЗАРАБАТЫВАТЬ, А НЕ ЭКОНОМИТЬ НА СПИЧКАХ»

Сейчас главная задача для любой девелоперской компании — создание реалистичной коммерческой стратегии для новых проектов.

*У девелоперов остается всего два пути. Либо продолжать конкурировать за счет дисконта в цене, либо создавать качественно новые продукты*

Стратегия, которая будет защищена от неблагоприятного влияния стагнирующей экономики и резкого увеличения конкуренции в 2014 году. Как известно, через полгода только на столичном рынке будет присутствовать до 7 млн м<sup>2</sup> жилья. В Московской области — еще больше. Чем позднее проект выйдет на рынок, тем меньше прибыли он принесет.

С 2014 года у всех девелоперов, не желающих сдавать свои позиции, в неблагоприятных условиях остается всего два пути. Либо продолжать конкурировать за счет дисконта в цене, либо создавать качественно новые продукты. Путь первый — бесперспективный и малоприбыльный. Особенно если девелопер занимается не массовой застройкой, а «штучными» проектами. Путь второй — для будущих лидеров рынка.

## Приоритеты по распределению ресурсов «время и деньги»

Как эффективно распорядиться ресурсами? Любой руководитель действует в системе ограничений «время и деньги». Поэтому их следует последовательно распределять следующим образом:

Класс жилья	Продукт, %	Продвижение, %	Продажи, %
эконом	15	25	60
бизнес	20	30	50
премиум	30	30	40
de luxe	35	25	40



**Дмитрий ЗЕМСКОВ,**  
генеральный директор  
STRATEGY & DEVELOPMENT



Для того чтобы рассчитать вектор развития, нужна не привычная финансовая модель, а гораздо большее — комплексная стратегия, шаг за шагом ведущая к коммерческому успеху. Приоритет такой стратегии — «больше зарабатывать, разумно инвестируя», а не «пытаться экономить на спичках». Наиболее востребована такая стратегия в сегментах бизнес и премиум.

Создавая ее, необходимо исходить из принципа неделимости трех составляющих «продукт — продвижение — продажи». Отправным пунктом служит сам продукт, превосходящий запросы покупателей, а грамотный план маркетинга, его продвигающий, и отличная команда продавцов, способная в личном контакте раскрыть покупателю все преимущества проекта, — это неотъемлемые составляющие коммерческого успеха. ◉

Лучшая реклама — это своевременная сдача домов, качество, превосходящее ожидания клиентов, и положительные рекомендации лиц, которых вы знаете лично



# ВАКАНТНЫХ МЕСТ НА РЫНКЕ ВСЕ МЕНЬШЕ

АВТОР:  
*Оксана Самборская*



ПРИНЯТО СЧИТАТЬ, ЧТО ЧЕМ БОЛЬШЕ В ГОРОДЕ ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА КАЖДУЮ ТЫСЯЧУ ЧЕЛОВЕК, ТЕМ ЖИЗНЬ В НЕМ ЛУЧШЕ И КРАШЕ, ТЕМ ОН ПРОГРЕССИВНЕЕ ПО ТОРГОВОЙ ЧАСТИ И ПО КАЧЕСТВУ ЖИЗНИ, ТЕМ ВЫШЕ В РАЗЛИЧНЫХ РЕЙТИНГАХ. ПОЭТОМУ МЫ ВСЕ ВРЕМЯ МЕРЯЕМСЯ ОБЪЕМАМИ — У КОГО БОЛЬШЕ. И ТЕ, У КОГО МЕНЬШЕ, НАЧИНАЮТ СКУЧАТЬ И ЗАДУМЫВАТЬСЯ, А ОСТАЛЬНЫЕ ГОРДЯТСЯ СОБОЙ И ОКРУЖАЮЩИМИ.

**А**налитики все время рассуждают, реально ли в принципе достичь порога насыщения рынка торговой недвижимости любого города — Москвы, например. Когда он может быть достигнут, а главное — так ли уж надо к этому стремиться, и что там, за этим порогом. Прежде чем продолжить разговор, стоит остановиться на нескольких важных моментах.

Что касается развитых европейских стран, то там точкой насыщения принято считать планку 1 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей на 1 тыс. жителей. Но в Европе подразумеваются исключительно качественные торговые площади. А в России, как отмечает генеральный директор City Retail Group Игорь Чаплинский, все иначе: «Даже в Москве рынок качественной торговой недвижимости далек от насыщения».



# ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ВЕГА

п. Чкаловский

ИПОТЕКА  
ВТБ24



От  
**45 000**  
р./м<sup>2</sup>

**8 (495) 648-4225**

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

214-03



Точка насыщения, а также выбор города для сравнения насыщенности торговыми площадями зависят как минимум от двух составляющих: располагаемого дохода населения и величины туристических потоков

Но в ряде российских городов, скажем, в Рязани и Сургуте, этот показатель достигнут. После этого меняется ситуация на рынке — начинается рынок арендатора, ритейлеры сами выбирают наиболее интересные проекты и выгодные условия».

Второе серьезное обстоятельство, на которое обращает внимание аналитик отдела исследований рынка компании CBRE Максим Палт: точка насыщения, а также выбор города для сравнения насыщенности торговыми площадями зависят как минимум от двух составляющих: располагаемого дохода населения и величины туристических потоков.

«С точки зрения средних располагаемых денежных доходов населения Москва на 25–35% опережает Варшаву, однако существенно уступает Лондону и Парижу. По туристическому потоку на душу населения Москва проигрывает, пожалуй, всем перечисленным городам. Поэтому неудивительно, что точка насыщения рынка в Москве будет ниже, чем в Париже, где

*В развитых европейских странах точкой насыщения рынка принято считать планку 1 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей на 1 тыс. жителей*

на 1 тыс. жителей приходится более 600 м<sup>2</sup> качественных торговых площадей, или в Варшаве, которая благодаря туристам показывает более 700 м<sup>2</sup> на 1 тыс. жителей», — подчеркивает эксперт.

Наконец, третий момент, о котором напоминает заместитель директора департамента консалтинга и оценки компании NAI Vearr Москва Анна Данченко: «Рынок цикличен — значит, о полном насыщении речи нет. Будут меняться как форматы ритейла, так и территориальные модели развития: например, в Лондоне идет активный процесс децентрализации fashion-ритейла».



*Хорошим индикатором насыщения, как правило, является объем нового годового строительства относительно существующего объема предложения площадей*



Но вернемся в Москву. Максим Палт утверждает, что рынок торговой недвижимости достигает насыщения, когда предложение торговых площадей с запасом удовлетворяет спрос со стороны арендатора. Поэтому хорошим индикатором насыщения, как правило, является объем нового годового строительства относительно существующего объема предложения площадей.

«В ближайшие два-три года в Москве появится ряд крупномасштабных проектов: «Авиа Парк», «Колумбус», два «Вегаса», «Ривер Молл». Всего к концу 2015 года предложение способно увеличиться на 1,4 млн м<sup>2</sup>.

«Москва приблизится к таким европейским городам, как Вена и Прага. Рынок войдет в стадию насыщения торговыми площадями, а конкуренция между торговыми центрами значительно усилится»



НОВОЕ  
*Селятино*  
Комфорт

Элитный  
жилой комплекс

Рассрочка, ипотека

Площадь квартир  
от 46 до 120 м<sup>2</sup>

Цена от 60 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)



ТРЕСТ ГИДРОМОНТАЖ  
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Обеспеченность населения торговыми площадями вырастет с 325 до 450–500 м<sup>2</sup> на 1 тыс. жителей. Так что Москва приблизится к таким европейским городам, как Вена и Прага. Предполагается, что к этому времени рынок войдет в стадию насыщения торговыми площадями, а конкуренция между торговыми центрами значительно усилится», — считает Максим Палт.

Анна Данченко, продолжая тему, предлагает учитывать не только рост нового строительства, но и прирост населения, который сохраняется в столице, а также рост доли среднего класса: «Совокупность этих факторов и является двигателем ритейла, а дефицит площадей находит отражение в уровне вакантных помещений

(в среднем не более 3% в качественных торговых центрах)». Впрочем, как только заявленные проекты будут введены в эксплуатацию, этот показатель явно изменится.

Конечно, сумасшедшие объемы нового строительства значительно укрепят наши позиции в европейском рейтинге ритейла. Вероятно, обеспеченность москвичей качественными торговыми площадями вырастет не до запланированных 450–500 м<sup>2</sup>, а до парижских 600 или варшавских 700 «квадратов». Не испугают ли это девелоперов и ритейлеров, не потеряют ли они интерес к столичному рынку?

Вот что по этому поводу думает начальник департамента торговых площадей компании Jones Lang LaSalle Татьяна Ключинская: «Нет, подтверждением тому служит пример Краснодара: обеспеченность города ритейлом превышает все европейские цифры, составляя более 800 м<sup>2</sup> на 1 тыс. жителей. При этом ритейлеры не теряют интереса к городу, а девелоперы продолжают изучать площадки. Если проект с отличной концепцией появится в очень удачном месте, ему удастся перетянуть спрос у существующих торговых центров. Однако это не означает, что по мере насыщения рынка обороты ритейлеров не будут снижаться. Они будут работать на более конкурентном рынке, а торго-

*Wall Mart, Hollister, Abercrombie & Fitch пока не заявили о своей готовности выйти на российский рынок — они оценивают риски как достаточно высокие*

вые центры станут бороться за арендатора: ведь операторы уходят в более успешные объекты».

Другим стимулом для строительства новых торговых центров и, следовательно, для приближения к точке насыщения является выход на московский рынок новых крупных ритейлеров. Международные сети продолжают активно обозначать свое присутствие в России (и в первую очередь в Москве). С учетом таких новых брендов, как Brooks Brothers, Hervé Léger, REDValentino, Takko Fashion, открывшихся в первом полугодии, по итогам 2013 года аналитики ожидают выхода примерно 20 новых ритейлеров. По прогнозам, такие же темпы сохранятся и в 2014–2015 гг.

Но такие сети, как Wall Mart, Hollister, Abercrombie & Fitch, которые, несомненно,



*«Рынок цикличен — значит,  
о полном насыщении речи нет.  
Будут меняться как форматы  
ритейла, так и территориаль-  
ные модели развития»*



вызовут большой интерес у потребителей, пока не заявили о своей готовности выйти на российский рынок, поясняет Максим Палт. По-видимому, они оценивают риски как достаточно высокие для себя. Эксперты уточняют, что сейчас в России представлено лишь около 40% международных брендов.

«Если Москва на сегодняшний день находится практически в топе мировых столиц по присутствию международных ритейл-брендов, то регионы по этому признаку значительно дифференцированы. Практически все марки демократического сегмента уже пришли в Россию и активно ее осваивают (чего стоит торжественный марш Н&М), а вот премиум-бренды пока не получили такого развития», — признает Анна Данченко.



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

# АРТЕК

Расположен в самом сердце Подмосквья —  
Красногорском районе,  
в 17-ти километрах от Москвы

**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**

**ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ УЖЕ В ПРОДАЖЕ!**

**(495) 221-21-91**  
**www.artekland.ru**



**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

8 (800) 555-55-50  
(звонки по России бесплатно) [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)

Понятно, что развитие ритейла, в том числе и иностранного, стимулируют высокий спрос, высокая покупательская способность, в целом низкая конкуренция, особенно в некоторых сегментах, а также климат, который во многих частях нашей страны просто загоняет покупателей в торговые центры. А вот что препятствует этому помимо нехватки площадей?

*«Все марки демократического сегмента уже пришли в Россию и активно ее осваивают, а вот премиум-бренды пока не получили такого развития»*

Анна Данченко в качестве тормозящих факторов называет юридические риски и отсутствие партнеров, Игорь Чаплинский указывает на проблемы логистического характера. Так, недостаточное присутствие на российском рынке американских торговых операторов он объясняет, в частности, тем, что «сложно наладить доставку одежды и обуви между разными

материками. К тому же для многих компаний Россия не является приоритетной страной для развития. Существуют более активно растущие рынки, например Китай, где гораздо меньше рисков, в том числе политических».

Татьяна Ключинская ко всему вышесказанному добавляет еще одну преграду — цену работы: по ее оценкам, около 30% оборота торговых операторов уходит на растаможивание товаров. Мешают и так называемые страновые риски — совокупность политических, налоговых, законодательных, административных и других аспектов. Новичков, никогда не имевших дело с Россией, они пугают всерьез.

Иными словами, есть факторы, которые стимулируют возведение новых торговых центров и подталкивают Московский регион вверх в мировом рейтинге обеспеченности качественными торговыми площадями, а есть препятствия, которые не дают этому строительству развернуться во всю мощь. Подобное противодействие удерживает Москву в списке городов, для рынков торговой недвижимости которых точка насыщения — где-то там, далеко на горизонте. (PH)



«Точка насыщения рынка в Москве будет ниже, чем в Париже, где на 1 тыс. жителей приходится более 600 м<sup>2</sup> торговых площадей, или в Варшаве, которая благодаря туристам показывает более 700 м<sup>2</sup> на 1 тыс. жителей»



VP

# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ХОЛОДНЫЕ МЕСЯЦЫ ПОД ВЫСОКИМ ГРАДУСОМ

ПОДГОТОВИЛА  
*Элина Плахтина*





ЗИМА — НЕ САМЫЙ АКТИВНЫЙ ПЕРИОД НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МАЛО КОМУ ХОЧЕТСЯ ЕХАТЬ НА СМОТРИНЫ «ЗАГОРОДКИ», КОГДА ЗА ОКНОМ СНЕГ И СТУЖА. ДА И ПРАВИЛО, ЧТО ТЕЛЕГУ ЛУЧШЕ ГОТОВИТЬ ЗИМОЙ, У НАС НЕ ОЧЕНЬ ПОПУЛЯРНО. ОДНАКО ПРОДАВЦЫ КОТТЕДЖЕЙ И ЗЕМЛИ УТВЕРЖДАЮТ, ЧТО В ХОЛОДНЫЙ СЕЗОН ОНИ ВОВСЕ НЕ СИДЯТ БЕЗ ДЕЛА. ДН ВЫЯСНИЛ У ЭКСПЕРТОВ, ЧЕМ ЖИВЕТ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК ЗИМОЙ.

**Б**ольшая часть зимы на загородном рынке, по словам генерального директора компании «Вектор Инвестментс» Дмитрия Бадаева, считается мертвым сезоном из-за долгих праздников и холодного климата. Однако в начале 2013 года затишье оказалось относительным: в поселках Истринской долины просмотры не прекращались даже в период новогодних каникул, более того, в феврале 2013 года число сделок вдвое превысило показатели предыдущего года.

С климатом, отмечает эксперт, тоже не все так однозначно. С одной стороны, некоторую

*Большинство участков с красивым естественным ландшафтом ждет тепла: увидеть их достоинства получится только в летний период*

часть покупателей пугает необходимость длительного пребывания на морозе, с другой — зима не только не затрудняет выбор участка, а скорее, наоборот, облегчает, так как не маскирует важных параметров. Если участки подготовлены к просмотру, зима совершенно не мешает просмотру в отличие от ранней весны — периода таяния. В конце осени и зимой вполне реально выяснить рельеф участка, наличие растений, возможную подтопляемость. К тому же хорошо просматривается окружение поселка.

По мнению заместителя исполнительного директора по работе с партнерами агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Андрея Хазова, зимой в основном покупают так называемые полевые участки в организованных

Коттеджный поселок  
*Идиллия*

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



*Многие девелоперы для поддержания интереса к своим проектам в зимнее время объявляют о специальных акциях: подарках, дисконтах и т. д.*



поселках. А вот большинство участков с красивым естественным или рукотворным ландшафтом ждет тепла: увидеть их достоинства получится только в летний период.

По словам Андрея Хазова, зимой стараются не показывать недвижимость в дальних поселках (особенно неохраняемых), где плохо чистятся дороги. Однако есть такие поселки, куда удобно добираться только зимой, когда разбитую дорогу с жижей и грязью прикроет снежок, она укатается. Поэтому от подобной недвижимости хозяева стремятся избавиться в зимний сезон, пока не пришло тепло, чтобы потенциальный покупатель не увидел, что без джипа до этого загородного домика не добраться.

Учредитель компании Good Wood Александр Дубовенко полагает, что зимой продажи качественных участков сильно падают, так как нельзя продемонстрировать их выгодные стороны. В то же время продавать плохие участки зима помогает, скрывая недостатки под снежным покровом. Поэтому эксперт не советует покупать земельные участки под метровым слоем снега, которые не удалось посмотреть летом. Зимой, по его словам, лучше приобретать готовую недвижимость, которая не меняется в зависимости от сезона.

На преимущества выбора готовой недвижимости в холодное время года указывает и директор по маркетингу и продажам управляющей компании «Экодолье» Ольга Кисарина, подчеркивая, что именно зимой как нельзя лучше проявляются достоинства и недостатки проектирования и строительства. Эксперт рекомендует тщательно осмотреть фасад дома и фундамент на предмет трещин, уточнить, чем



утеплена крыша, из какого материала выполнена гидроизоляция. Например, иней на стенах дома свидетельствует о плохой теплоизоляции. Зимой видны протечки кровли, намокание фасада, неправильно установленные сливы, проблемные точки в остеклении и т. д.

Зима — удачное время и для оценки работы инженерных коммуникаций. Если приобретается уже сданный в эксплуатацию дом, в котором проводятся отделочные работы, он обязательно должен отапливаться.

Зимний день не долг, так что можно понять, достаточно ли в здании естественного света или придется тратить дополнительные ресурсы на искусственное освещение. В холодный период повышена нагрузка на энергосети: частичное или временное отсутствие энергоснабжения говорит о проблемах, заложенных при проектировании. Особое внимание следует уделить канализационным и водопроводным сетям. Неправильное заглубление или утепление таких сетей зимой выведет их из строя.

Несмотря на все плюсы выбора готового загородного жилья зимой, есть у него, по словам Ольги Кисариной, и недостатки. Так, в зимний



*Зимний день не долг, так что можно понять, достаточно ли в здании естественного света или придется тратить на искусственное освещение*

**HONKA  
15 ЛЕТ  
В МОСКВЕ**

## ЮБИЛЕЙНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



### ПОДРОБНОСТИ АКЦИИ

- Скидка 15% на дом и его сборку при индивидуальном проектировании и строительстве
- Дома Ajatonta, Akvarelli, Horisontti, Serenata, Simfonia, Romantikka по специальной стоимости
- При строительстве дома в коттеджных поселках «Берег HONKA» и «HONKA CLUB» межкомнатные двери или сауна в подарок
- 5 лет гарантии на дома HONKA!



(495) 921 3001  
www.honka.ru

реклама

период сложно оценить ландшафт выбранного для проживания загородного поселка. Когда все в снегу, непонятно, где находится водоем, а где низина или болото. Конечно, помогут фотографии, но они, как правило, иллюстрируют только самые выгодные участки проекта. В зимние месяцы нельзя рассмотреть качество газонов, а свалки строительного мусора занесены снегом. Затруднительно проверить и работу ливневой канализации.

Как поясняет руководитель офиса «Парк Культуры» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость» Валерий Лукинов, зимой участки без подряда приобретают с расчетом на то, чтобы весной

Некоторую часть покупателей пугает необходимость длительного пребывания на морозе, хотя зима не только не затрудняет выбор участка, а наоборот, облегчает, так как не маскирует важных параметров



начать возводить дом. Еще один сегмент, спрос на который стабилен в течение всего года, — таунхаусы.

Руководитель отдела продаж компании Villagio Estate Алексей Коротких утверждает, что предпочтения их клиентов не зависят от сезона. Наибольшей популярностью пользуются резиденции в современном стиле площадью 400–500 м<sup>2</sup> с участками от 20 соток.

По словам генерального директора агентства недвижимости Tweed Ирины Калининой, зимой реализуются объекты во всех сегментах,

*Зимой реально выяснить рельеф участка, наличие растений, возможную подтопляемость. К тому же хорошо просматривается окружение поселка*

хотя погода все же вносит свои коррективы: допустим, лесные участки зимой смотрятся выгоднее «водных». «В этом году мы отметили еще одну особенность спроса, косвенно связанную с сезонностью. В апреле-мае, после окончания затяжной зимы, увеличился спрос на загородное предложение премиум-класса, ориентированное на летний отдых. Отчасти это обусловлено желанием покупателей скорее переключиться на летний сезон. Особенно заметно было увеличение спроса на дачи и дома для загородного отдыха в бюджете от \$2 до 5 млн, расположенные вблизи воды и леса, в основном на Дмитровском и Новорижском направлениях», — комментирует эксперт.



## Коттеджный поселок «Рождествено»

Коттеджный поселок «Рождествено» – воплощение стиля и природной красоты. Он расположен в экологически чистом Истринском районе Подмосковья в 29 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Территория 34 га застраивается современными монолитно-кирпичными домами в соответствии с единой архитектурной концепцией. Классические архитектурные формы, фасадные решения коттеджей, выполненные с использованием высококачественных материалов природной цветовой гаммы, гармонично вписываются в естественный природный ландшафт местности. Современная загородная жизнь в «Рождествено» обладает и преимуществами городского комфорта проживания: в поселке бизнес-класса предусмотрена продуманная внутренняя инфраструктура. Собственная служба эксплуатации обеспечивает

комфортное и безопасное проживание в поселке на протяжении всего года.

Коттеджный поселок «Рождествено» – победитель ежегодной национальной премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства «Поселок года – 2012» в номинации «Лучший поселок класса Бизнес».

### ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Высокое качество строительства
- Единый архитектурный стиль
- Высокая степень готовности
- Статус земли – собственность, земли населенных пунктов под ИЖС
- Все коммуникации
- Собственная инфраструктура
- Торговый центр
- Детский сад
- Безопасная и охраняемая территория
- Собственная служба эксплуатации



**29 км по Волоколамскому шоссе**

**Тел.: +7 (495) 229–68–29**

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

**Цена: от 15,5 млн руб.**



Зима – удачное время и для оценки работы инженерных коммуникаций. Если приобретается уже сданный в эксплуатацию дом, в котором проводятся отделочные работы, он обязательно должен отапливаться

В целом специалисты сходятся во мнении, что холодная погода не является причиной отказываться от просмотра загородных объектов. Как говорит Ирина Калинина, главное, чтобы покупателю были созданы условия для комфортного знакомства с проектом. Даже если это демократичное предложение, необходим как минимум теплый офис продаж.

Зимой покупатели охотно смотрят загородную недвижимость еще и потому, что у них появляется больше свободного времени, особенно в период новогодних каникул. По словам Алексея Коротких, в январе этого года клиенты приезжали в поселки со второго января, а на протяжении новогодних праздников в день стабильно проводилось по два-три показа. Хотя обычно январь называют самым неблагоприятным месяцем с точки зрения активности рынка.

Многие девелоперы для поддержания интереса к своим проектам в зимнее время объявляют о специальных акциях: подарках, дисконтах и т. д. Все это привлекает аудиторию и помогает стимулировать спрос. Валерий Лукинов подтверждает, что демпинг посредством акций и специальных предложений позволяет минимизировать падения продаж в январе-феврале. Тем не менее в целом, по его словам, в зимние месяцы спрос на 20–30 % ниже осенне-весеннего.

С утверждением о снижении активности в зимний период соглашается и Андрей Хазов, уточняя, что многое зависит не только от рынка, но и от удачи — от того, как сойдутся звезды.

Помимо первичного сегмента зимой риэлторы активно работают и со «вторичкой». «На вторичном рынке большинство объектов выставлены по ценам выше рыночных, и агенты

*Главное, чтобы покупателю были созданы условия для комфортного знакомства с проектом, для чего необходим как минимум теплый офис продаж*

по продажам недвижимости ведут переговоры с собственниками, чтобы немного снизить цены до адекватных», — считает Валерий Лукинов.

Все опрошенные продавцы загородной недвижимости в один голос заявляют о том, что зимой не сидят сложа руки: порой холодные месяцы становятся самыми жаркими по активности покупателей. Остается пожелать им, чтобы и грядущий зимний сезон не стал исключением. (АН)



# PARK AVENUE

## ТАУНХАУСЫ И АПАРТАМЕНТЫ

Новорижское шоссе, 23 км

«Park Avenue»

Park Avenue – первый проект малоэтажной загородной застройки от компании Villagio Estate. Трехуровневые таунхаусы и комплекс апартаментов расположены в престижном районе по соседству с элитными поселками Villagio. Большие площади остекления, эксклюзивная отделка фасадов, оригинальные ландшафтные решения – поселок напоминает модные кварталы мировых столиц. Великолепный парк, разбитый по берегам реки, является естественным продолжением окружающего пейзажа.

Уникальность проекта отмечена авторитетным жюри премии «Поселок года 2013»: Park Avenue – победитель в номинации «Лучший поселок таунхаусов».



ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ  
ГРИНФИЛД | MILLENNIUM PARK | MONTEVILLE | MADISON PARK

**(495) 921 1301**  
[www.park-avenue.ru](http://www.park-avenue.ru)

# ЗАГОРОДНАЯ ЭЙФОРИЯ: БЫЛА, НЕТ И НЕ БУДЕТ

АВТОР:  
*Альберт Ахоян*





КОНЕЦ ГОДА — ВРЕМЯ ПРОГНОЗОВ НА СЛЕДУЮЩИЙ ГОД. А НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ, КАК ИЗВЕСТНО, ГОД НЕ СРОК. ВОТ МЫ И ЗАМАХНУЛИСЬ НА ПЕРИОД ДО 2025-ГО: И НА ТОТ СЛУЧАЙ, ЕСЛИ РЫНОК БУДЕТ НАЛАЖИВАТЬСЯ ДО ПОЛНОГО НАЛАЖИВАНИЯ, И НА ТОТ, ЕСЛИ ОН БУДЕТ БОЛТАТЬСЯ КАК СЕЙЧАС, С КРАТКОВРЕМЕННЫМИ ПОДЪЕМАМИ И СПАДАМИ. ЭКСПЕРТЫ — ЛЮДИ ОТВЕТСТВЕННЫЕ И ПОДОБНЫХ ВОПРОСОВ НЕ ЛЮБЯТ, НО ДН ОНИ ПОШЛИ НАВСТРЕЧУ.

**М**акроэкономические процессы, в том числе глобальные, позитивное и не очень влияние растущей прозрачности загородного рынка, его внутренняя эволюция и изменение менталитета россиян, даже эффект привыкаемости к условиям бесконечного кризиса — все это наши специалисты учли.

Сокрушительный удар по оптимизму наносит учредитель компании Good Wood Александр Дубовенко: «Мы не ожидаем восстановления рынка, который был в 2007 году. Этого рынка больше не будет никогда. А значит, тот продукт типа дач, который был, окончательно умер и не будет востребован».

По словам эксперта, будущее принадлежит загородным жилым комплексам, обеспеченным развитой инфраструктурой. Это мини-города или мегапоселки таунхаусов, дуплексов, малоэтажных многоквартирных домов с торговым,



# Нахабино Сквер

Новый, современный микрорайон в доступной близости от Москвы

Цена от  
**2 292 200 руб.**



## КОМФОРТ

1–3-комн. квартиры  
Общая площадь: 37–75 м<sup>2</sup>  
Развитая инфраструктура

## РЯДОМ С МОСКВОЙ

Московская область,  
Нахабино,  
Истринский р-н.,  
18 км. от МКАД

## БЕЗОПАСНОСТЬ

Круглосуточная охрана  
Огороженная территория

## ЭКОЛОГИЯ

Озеленение  
Экологически чистый р-н



**(495) 363-45-75**  
[www.nahabino-skver.ru](http://www.nahabino-skver.ru)



«Мы не ожидаем восстановления рынка, который был в 2007 году. Этого рынка больше не будет никогда. А значит, тот продукт типа дач, который был, окончательно умер и не будет восстановлен»

досуговым, фитнес-центром, школой, детским садом. «У этого продукта колоссальные перспективы как в Московской области, так и в регионах. Он и в данный момент актуален, просто цена запредельная. А продающийся эконоом не выдерживает никакой критики», — заключает Александр Дубовенко.

С этим мнением по сути согласны почти все опрошенные эксперты и выносят исторический приговор прошлому не менее жестко. «Что касается участков без подряда и коттеджей, то влияние рынка покупателя будет усиливаться, — уверена директор департамента управления активами Группы ПСН Татьяна Тикова. — Его заинтересует не голая земля с обещаниями, а только качественный и продуманный проект с коммуникациями. В зоне до 30 км от МКАД внимание потребителей продолжит смещаться в сторону таунхаусов и малоэтажных многоквартирных жилых домов не выше трех этажей, а коттеджи, наоборот, продемонстрируют снижение спроса».

Любопытную пищу для размышлений о преимуществах загородных городов дает генеральный директор агентства недвижимости Tweed Ирина Калинина: «Ситуация на элитном загородном рынке такова, что, предпочитая загородный образ жизни, вкладывать средства

*Цена на рынке даже в период стагнации оставалась стабильной — падать она не будет. Рынок ждет подъема, а стало быть, повышения цен*

покупатели предпочитают в городскую недвижимость». Пока многие ищут золотую середину в том, чтобы приобретать загородную недвижимость ближе к МКАД, к тому же она и более ликвидна. Но эксперт надеется, что уже с 2015 года менталитет целевой аудитории начнет перестраиваться.

«Именно к 2014–2015 гг. завершатся работы по реконструкции ряда элитных направлений. Многие трассы расширяются, заканчивается строительство Одинцовской объездной дороги. Таким образом, существенно улучшится и логистика элитных загородных направлений. Дорога до центра мегаполиса из поселка, расположенного на 20 км от столицы по одной из западных трасс, займет меньше времени, чем из городской квартиры на юге столицы. Как только элитные трассы безоговорочно поедут, рынок отреагирует оживлением», — отмечает Ирина Калинина.

«В зоне до 30 км от МКАД внимание потребителей продолжит смещаться в сторону таунхаусов и малоэтажных многоквартирных жилых домов, а коттеджи, наоборот, продемонстрируют снижение спроса»







VISILLATALOT



## VISILLATALOT

### ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ РОССИЙСКИЕ КОМПАНИИ

Компания «VISILLATALOT» является одним из ведущих финских производителей высококачественных, стильных и экологически чистых деревянных домов из клееного бруса.

Мы предлагаем своим партнерам и их клиентам безупречные традиции европейского качества и многолетний опыт производства финских деревянных домов, которые наша компания изготавливает на предприятиях в Финляндии.

Наши заводы оснащены современным технологическим оборудованием, на них работают высококвалифицированные специалисты, способные создавать сложную продукцию высокого качества.

Дома, которые мы производим, изготовлены из финской сосны высшего качества и выполнены в лучших традициях скандинавского дизайна, получившего мировое признание благодаря природной натуральности, лаконичной сдержанности и практичности.

Дома компании «VISILLATALOT» являются особенно востребованными в странах Юго-Восточной Азии и Европе и теперь мы хотели бы предложить нашу продукцию российским партнерам, которые работают в сфере строительства, недвижимости, ведут девелоперские проекты.



#### Своим партнерам мы можем предложить:

✓ деревянные дома из клееного бруса и каркасной конструкции, произведенные в Финляндии по современным технологиям, с жестким контролем выполнения каждой выполняемой операции.

✓ гибкость и индивидуальный подход к партнерам и клиентам.

✓ экологическую чистоту продукции, изготовленной из древесины только высокого качества.

✓ выверенные технологические решения и безусловное соблюдение стандартов качества на всех этапах производства.

✓ широкий выбор архитектурных проектов, как типовых, так и индивидуально разработанных.

✓ удобство и простоту сборки наших домов независимо от времени года и погодных условий.

✓ точность работы и согласованность действий с партнерами.

**ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА ИЗ БРУСА - ФИНСКОЕ КАЧЕСТВО, КОТОРОМУ ДОВЕРЯЮТ**

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

+358 10 292 6101

[info@visillatalot.com](mailto:info@visillatalot.com)



«Сейчас предложение превышает спрос почти на 50%. Вряд ли в ближайшие год-два появятся инвесторы, которые станут осваивать новые площадки, не реализовав заявленные ранее предыдущие проекты»

Еще один аргумент в пользу будущей популярности загородной жизни эксперт видит в том, что появляются высококлассные офисные проекты на элитных направлениях Подмосковья: «Все чаще у жителей поселков на Новой Риге офис поблизости. Все больше возникает вариантов и для дистанционного ведения бизнеса. Полагаю, что к 2015 году понимание всех плюсов загородной жизни в противовес городской — скорее вынужденной, чем комфортной — закрепится среди целевой аудитории элитного рынка».

Заместитель исполнительного директора по работе с партнерами агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Андрей Хазов предрекает дальнейший отход от моноформата: «Обжегшись на прошлом кризисе, застройщики начнут заниматься мультиформатными поселками, которые удовлетворяют потребности самых разных клиентов».

Эксперт предупреждает о негативных моментах: «Застройщики будут стараться удешевить недвижимость, поэтому новые объекты станут появляться на более дальнем расстоянии от Москвы на не самых популярных направлениях. Не исключено, что за удешевлением последует ухудшение качества строительства. Поэтому в сегменте элитной

### *Консервативнее всего эконом-класс: он медленно меняет вектор со строительства собственного дома на покупку готового предложения*

недвижимости наибольшую популярность завоеует вторичная недвижимость. Покупатель будет стараться приобрести готовое жилье с ремонтом и мебелью в обжитых районах».

По словам директора департамента по маркетингу и рекламе Kaskad Family Сергея Иванова, доля коттеджей сократится, а земельные участки с подведенными коммуникациями будут востребованы в сегменте эконом. «Главной тенденцией развития рынка станет растущий спрос на объекты малоэтажного строительства в экономклассе и бизнес-сегменте. Именно данный формат — таунхаусы и малоэтажные дома — развивается быстрее других. В настоящее время стали появляться таунхаусы элитного класса, например, в коттеджном поселке Park Avenue от компании Villagio Estate, спрос на которые гораздо выше, чем на элитные коттеджи».

С подобным прогнозом согласен и руководитель офиса «Новослободское» департамента

загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость» Алексей Сенчук. При этом он уточняет, что на большие дома и некоторые проекты участков без подряда спрос снижается. «Наиболее ликвидные земли находятся в ближайшем Подмосковье, но их количество в последнее время значительно уменьшается — продавать их без домов экономически не выгодно. Поэтому сегодня большинство застройщиков реформатировали участки без подряда вблизи столицы на проекты с организованной застройкой и успешно возводят таунхаусы, дуплексы и малоэтажные дома. Новые же проекты участков без подряда продаются не ближе 35 км от МКАД. В целом ситуация на рынке останется стабильной — маловероятно, что в дальнейшем какой-то из сегментов окончательно уйдет с рынка».

Директор по продажам Atlas Development Елена Исковских предсказывает еще одну тенденцию: «Вот уже три-четыре года устойчиво растет интерес к готовым домам, домам с отделкой, домам под ключ. На загородном рынке этот процесс идет медленнее и заметен, главным образом, в элитном сегменте, аудитория



*«Не исключено, что за удешевлением последует ухудшение качества строительства. Покупатель будет стараться приобрести готовое жилье»*

## ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**ВОТЧИНА**  
*Country Club*

*Сравните*

- *Поселок Больших Урастков* - это свобода от соседей и место для творчества и бизнеса, уникальная возможность объединить на одном пространстве несколько поколений.
- *Сервисная служба* - помощь в обслуживании участка
- *Охрана* - круглосуточная, профессиональная
- *Коммуникации* - свет, газ, дороги
- *Продукты* с Экофермы поселка

160 участков от 0,5 до 5 га  
1 га с лесом = 2 млн. руб.

+7 495 565-32-32  
info@votchina.ru  
www.votchina.ru

**Забронируйте участок до 29/12/2013  
и получите преференции!**

«Дорога до центра мегаполиса из поселка, расположенного на 20 км от столицы по одной из западных трасс, займет меньше времени, чем из городской квартиры на юге столицы»

которого чаще приобщается к западному опыту и формирует соответствующий запрос рынку». По ее словам, спрос на готовый продукт под ключ постепенно спускается и в сегмент бизнес-класса. Консервативнее всего экономкласс: он медленно меняет вектор со строительства дома на покупку готового предложения, которое максимально соответствовало бы потребностям семьи.

Елена Исковских скептически оценивает перспективы участков в поле: «В столь долгосрочной перспективе, как 2025 год, спрос однозначно перейдет из сегмента участков без



*«Ситуация на элитном рынке такова, что, предпочитая загородный образ жизни, вкладываться покупатели предпочитают в городскую недвижимость»*

подряда в область готового продукта. Сегодня на них приходится порядка 60% рынка, но эта доля будет сокращаться — данный процесс уже начался. За последние полтора-два года она уменьшилась примерно на 10% за счет роста сегмента таунхаусов».

Что ж, убедили. От голой земли с обещаниями загородный рынок движется к обещаниям без земли. В том смысле, что участки четыре сотки рядом с таунхаусами — уже роскошь, а для жителей малоэтажных домов собственной грядки или клумбы не предусмотрено вовсе.

Но, кажется, и продавцы участков без подряда не возражают против такого варианта развития событий. Скажем, коммерческий директор УК ТМ «Своя земля» Игорь Богданов утверждает, что инвестирование в земельные участки останется привлекательным достаточно долго, поскольку, по его мнению, переходный период перед восстановлением экономического роста продлится до 2018 года. Тем не менее эксперт констатирует, что вместе с лидером — суперэкономным форматом — набирают популярность и другие разновидности эконома (с подведенным электричеством, въездной группой, забором вокруг поселка и внутренними дорогами или все перечисленные коммуникации плюс газ).

Приводятся и более оптимистичные цифры. Девелопер коттеджного поселка «Ново-Шарапово» в Новой Москве, заместитель генерального директора ООО «Столичная земля»



«К 2014–2015 гг. завершатся работы по реконструкции ряда элитных направлений. Многие трассы расширятся, заканчивается строительство Одинцовской объездной дороги»

Михаил Строилов надеется, что уже к 2015 потребительский спрос увеличится на 15–20%.

При этом он подчеркивает, что быстрого роста новых предложений на рынке загородной недвижимости Московского региона не произойдет: «Сейчас предложение превышает спрос почти на 50%. Конкуренция на загородном рынке слишком велика. Думаю, вряд ли в ближайшие год-два появятся инвесторы, которые станут осваивать новые площадки, не реализовав заявленные ранее предыдущие проекты». Цена на рынке даже в период стагнации оставалась стабильной — падать она не будет. Рынок ждет подъема, а стало быть, повышения цен, утверждает эксперт.

Что касается Новой Москвы, то остается согласиться с тем, что быстрое развитие дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры благоприятно отразится на загородном рынке. Достаточно вспомнить недавнее заявление мэра Москвы о том, что Киевское и Калужское шоссе соединят в общей сложности девятью поперечными трассами.

Михаил Строилов признает, что «ряд законодательных инициатив, например, по поводу изъятия земель в Новой Москве по принципу Сочи» останавливает некоторых людей, принимающих решение о покупке. К тому же очевидно, что и Московская область внимательно присматривается к опыту изъятия земель «в упрощенном порядке».

Поэтому, наверное, самый правдоподобный прогноз — тот, который не сулит ни быстрого роста, ни новых кризисов. «Такого кризиса, который был в 2008 году, скорее всего больше не будет, — успокаивает Александр Дубовенко. — Предпосылкой того кризиса была дикая эйфория: все растет, развивается, цены увеличиваются. Сейчас эйфории нет и не предвидится. Значит, кризис маловероятен». (PH)

# Жилой комплекс «Благодать»



Новая Москва | 12 км от МКАД  
Калужское, Киевское, Боровское шоссе



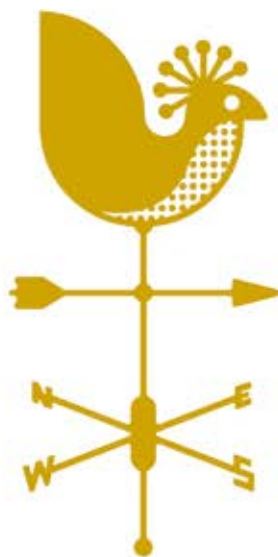
Городской комфорт, инфраструктура  
и коммуникации



Круглосуточная служба  
охраны



+7 (985) 30-999-99,  
+7 (495) 514-66-44  
[www.5146644.ru](http://www.5146644.ru)



# PRO REALTY 2013

Профессиональная  
награда в области  
недвижимости

## НОМИНАЦИИ:

- СПЕЦИАЛИСТ ГОДА
- КОНСУЛЬТАНТ ГОДА
- АГЕНТСТВО ГОДА
- ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
- ЛУЧШИЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК
- ЛУЧШАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПРОГРАММА
- ИННОВАЦИОННЫЙ РИЭЛТОР
- ИПОТЕКА ГОДА

PRO Realty — ежегодная независимая профессиональная премия портала Realty.dmir.ru. Награда вручается лучшим компаниям и специалистам в области недвижимости по итогам прошедшего года. Победителей определяют профессионалы рынка и потребители услуг.

Основные цели мероприятия — выделить среди игроков рынка настоящих профессионалов, внести вклад в развитие российских стандартов качества девелопмента объектов недвижимости, повысить информационную открытость и прозрачность рынка.

По всем вопросам обращайтесь к Алле Мухаметжановой:  
(495) 933-32-17, доб. 3870 ma@dmir.ru



[ProRealtyAwards.com](http://ProRealtyAwards.com)

Старт приёма заявок  
14 ноября 2013 года

3 АПРЕЛЯ 2014



ОРГАНИЗАТОРЫ:



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

Коммерсантъ Дом

ЭРБК НЕДВИЖИМОСТЬ

газета.ru

ДАЙДЖЕСТ  
НЕДВИЖИМОСТИ

АРГУМЕНТЫ  
И ФАКТЫ

ЭКОЛОГИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ  
ЦЕНЫ

LENTA.RU

НЕДВИЖИМОСТЬ@MAIL.RU

МИРКВАРТИР

ИПОТЕКА КРЕДИТ  
ЖУРНАЛ важных решений

Галерея

move.su

Russian Realty  
русская недвижимость

NBJ

ARX  
PEOPLE

ДОМ

Новая

Novostroy-M.ru

banki.ru



ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ





# ОХОТНИКИ ЗА ПРИЗРАЧНЫМИ ДОХОДАМИ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*

МИСТИЧЕСКИЕ ТАЙНЫ И ЗАГАДКИ ИЗДАВНА ПРИВЛЕКАЮТ ЛЮДЕЙ. МАЛЫШИ, ЗАТАИВ ДЫХАНИЕ, С НЕОСЛАБЕВАЮЩИМ ВНИМАНИЕМ СЛУШАЮТ СКАЗКИ О ПРИЗРАКАХ, ОБОРОТНЯХ И ПРОЧЕЙ НЕЧИСТИ. СЕГОДНЯ СТРАШИЛКИ ВЫШЛИ ДАЛЕКО ЗА ПРЕДЕЛЫ ДЕТСКИХ КОМНАТ И ПРЕВРАТИЛИСЬ В ЦЕЛЮЮ ИНДУСТРИЮ С МНОГОМИЛЛИОННЫМИ ОБОРОТАМИ.

**В**зять, к примеру, Хэллоуин, традиционно отмечающийся в англоязычных странах. За последние несколько лет он снискал славу у поклонников по всему миру, став вторым по популярности праздником после Рождества. По данным опроса National Retail Federation, проведенного перед Хэллоуином, в этом году в США отмечать его планировали 158 млн человек. Суммарные траты американцев в канун Дня Всех Святых составили около \$7 млрд.

Причем многие жители Штатов празднуют «ужасный» праздник, посещая в этот день так называемые дома с привидениями. Теперь в домах ужасов посетителей пугают с помощью последних голливудских технологий. Часто программа развлечений включает рок-концерты, бега по грязи и стрельбу по зомби

из пейнтбольных ружей. Дома ужасов, как правило, располагаются рядом с лесом и кукурузным полем. По оценкам экспертов, аттракционы приносят владельцу до \$3 млн за сезон. Вся американская индустрия домов с привидениями оценивается в \$300 млн.

Однако самые ярые поклонники мистики считают аттракционы подделкой и уверены, что «живое» привидение нельзя даже сравнивать с рукотворными спецэффектами. Такие любители тоже не обделены: практически в каждом городе найдется дом, в котором, по рассказам очевидцев, обитают настоящие призраки. К такой недвижимости относятся неоднозначно: одних никакими коврижками сюда не заманишь, другие готовы отдать целое состояние, чтобы в ней пожить или хотя бы



Дома ужасов располагаются рядом с лесом и кукурузным полем. По оценкам экспертов, аттракционы приносят владельцу до \$3 млн за сезон. Вся американская индустрия домов с привидениями оценивается в \$300 млн



Теперь в домах ужасов посетителей пугают с помощью последних голливудских технологий. Программа развлечений включает рок-концерты, бега по грязи и стрельбу по жутким зомби из пейнтбольных ружей

переночевать. Любители духов даже составляют собственные рейтинги домов. Естественно, чем больше привидений и ужаснее история жилища, тем выше его ценят знатоки.

В США одним из самых известных домов с привидениями считается дом Уэйли, расположенный в Сан-Диего. Здание возведено на месте, где раньше стояла виселица. Говорят, в особняке обитают сразу несколько призраков: первые владельцы дома — Томас и Анна Уэйли, неизвестная девочка и Янки Джим, повешенный в 1852 году. В середине прошлого столетия Министерство торговли США официально присвоило зданию статус дома с привидениями, сейчас там располагается музей, который ежегодно посещают свыше 100 тыс. туристов.

Всемирную славу завоевал еще один американский дом с привидениями, известный как дом 108 на Оушен-авеню. В 1974 году один из обитателей этого дома расстрелял шестерых членов своей семьи, пока они спали. Год спустя сюда переехали новые владельцы — семейная пара с тремя детьми. Но через три недели новоселы покинули жилище, утверждая, что в нем

происходили аномальные вещи. Мать семейства мучили ночные кошмары, а отец слышал странные звуки. У одной из дочерей появился воображаемый друг Джоди, который, по словам девочки, был похож на свинью со светящимися красными глазами. История о таинственном доме легла в основу книги Джея Энсона «Ужас Амитивилля» и нескольких фильмов.

Нынешние жильцы, супруги Д'Антониос, купили дом осенью 2010 года почти за \$1 млн. Они заверяют, что кроме любопытных зевак, приходящих поглазеть на дом, их никто не беспокоит.

В том же 1974 году произошла еще одна трагедия: в Бразилии, в Сан-Паулу, во время пожара в небоскребе Joelma погибли почти 200 человек. Работники здания говорят, что в нем до сих пор живут духи жертв пожара.

Известный дом с полтергейстом есть и в жаркой Испании. В андалузской деревне Бельмесде-ла-Мораледа в обычном доме в 1971 году жильцы увидели на полу в кухне непонятное пятно в виде человеческого лица. Стереть изображение не удалось. С тех пор на полу и стенах

Славится своими мистическими замками и Чехия. В замках рода Рожмберк в белом одеянии разгуливает с гремющей связкой ключей привидение Белой Пани. А в замке Сихров Черная Дама стережет сокровища



*История о таинственном доме с привидениями на Оушен-авеню, 112, легла в основу книги Джея Энсона «Ужас Амитивилля» и нескольких фильмов*

этого здания периодически появляются новые лики. При раскопках под домом нашли человеческие останки: оказалось, несколько веков назад на этом месте было кладбище.

В соседней Франции, в долине Луары, есть замок Бриссак-Кенсе, который считается не только одним из самых высоких французских замков (он насчитывает семь этажей), но и самым загадочным. В XV веке один из первых владельцев замка, Жак де Брезе, узнав об адюльтере, зарубил мечом свою жену Шарлотту и ее любовника. Говорят, с тех пор по замку бродят неупокоенные души любовников. Шарлотту нынешние владельцы замка

зовут Дамой В Зеленом — при жизни это был ее любимый цвет. Говорят, она безобидна и является только мужчинам. А вот ее возлюбленный, напротив, предпочитает женщин. Герцоги Бриссаки до сих пор являются собственниками замка, он открыт для посещений и проведения праздников. Стоимость ночи в одной из исторических спален обойдется искателям острых ощущений в €390.

Славится своими мистическими замками и Чехия. В число наиболее известных привидений во всей Восточной Европе входит Белая Пани, которая разгуливает в замках рода Рожмберк в белом одеянии с гремющей связкой ключей. А в чешском замке Сихров Черная Дама стережет сокровища.

Есть своя Белая Дама и в Латвии: в Яунмокском замке обитает призрак женщины в белом. По легенде, это дух Юлии — молодой няни господских детей, которая утопилась в пруду из-за несчастной любви. А в разрушенном замке Кокнесе возле реки иногда видят призрак молодой светловолосой девушки, расчесывающей волосы. Предание гласит, что единственная дочь дворянина влюбилась в обычного крестьянина. Узнав об этом, отец велел на глазах дочери привязать парня к колесу и пустить с откоса. Несчастливая девушка, увидев это,



Сегодня немало старинных зданий выставляются на продажу за копейки. Дело в том, что многие замки нуждаются в дорогостоящей реставрации, стоимость которой подчас многократно превышает цену строения

выбросилась из окна башни. По сей день ее дух приходит на место гибели возлюбленного и оплакивает его.

Рекордсменом по числу домов с привидениями признана Великобритания. Здесь привидения считаются национальным достоянием и частью культуры. Только в этой стране на дорогах можно увидеть знаки «Осторожно, привидение!», а число официально зарегистрированных полицейскими фактов наблюдения за привидениями превышает 150.

Несколько лет назад британский фонд «Национальное наследие» опубликовал список

самых известных домов с привидениями Великобритании. В рейтинг вошли Поуисский замок, усадьба Хагенден, замок Гибсайдхолл, Данстерский замок и Бликлингхолл в Норфолке. Последний, по слухам, призраки особенно предпочитают: помимо самого известного привидения Англии — духа жены Генриха VIII Анны Болейн, обезглавленной за супружескую и государственную измену, в замке часто видят тени рыцарей, убитых на дуэли.

В Великобритании для аренды или покупки риэлторское агентство не отправит вас к психиатру. Специалисты по мистической недвижимости говорят, что такими объектами интересуются далеко не сумасшедшие люди. Среди покупателей замков с привидениями часто фигурируют известные актеры кино и телевидения, писатели и режиссеры. Голливудский артист Николас Кейдж, актриса Кейт Уинслет, певец Рики Мартин, писатель Стивен Кинг, художник-авангардист Ганс Рудольф Гигер в разное время владели домами с нехорошей историей. Но чаще всего замками с призраками

*Любители духов составляют собственные рейтинги домов. Естественно, чем больше привидений и ужаснее история жилища, тем выше его ценят знатоки*

интересуются бизнесмены, желающие приспособить их под отель или для развлекательных мероприятий.

Как правило, замок с по-настоящему жуткой историей, которая подтверждается историческими документами, стоит немалых денег — до нескольких десятков миллионов долларов. Причем в большинстве случаев цена такого домовладения в несколько раз превышает стоимость аналогичного предложения без трагической родословной.

Сегодня немало старинных зданий выставляются на продажу за копейки. Дело в том, что многие замки нуждаются в дорогостоящей реставрации, стоимость которой подчас многократно превышает цену строения. К тому же многие древние замки являются объектами культурного наследия: их нельзя перестраивать и использовать в коммерческих целях, а реставрационные работы должны проводиться в соответствии со строгими нормативами. К тому же замок необходимо содержать: платить налоги,



## Камарес, Пафос. Здесь начинается жизнь

Завоевавший ряд международных наград коттеджный поселок «Камарес Вилладж» является одним из наиболее эксклюзивных проектов Восточного Средиземноморья, созданных компанией Leptos Estates. Расположенный в живописной горной местности пригорода Пафоса рядом с монастырем XII века, комплекс отличается традиционной архитектурой и захватывающими видами на море.

Проект состоит в основном из люксовых вилл, окруженных оливковыми и цитрусовыми деревьями. Это уникальное сочетание комфорта и стиля, основанное на высоких стандартах качества строительства. Комплекс включает роскошные бунгало, дома с разноуровневой планировкой, а также двухэтажные виллы, каждая из которых возведена по специальному проекту. Изысканные арки,

отделка камнем и натуральным деревом характеризуют внешний облик комплекса. Просторные террасы с площадкой для барбекю, частный бассейн и теннисный корт позволят вам наслаждаться средиземноморским образом жизни. Многие дома имеют камины. Здесь есть клубный дом, где за чашечкой ароматного кипрского кофе будет приятно познакомиться с соседями по поселку, организовать деловую встречу или просто провести вечер со старыми друзьями.

Кроме того, данные объекты недвижимости — великолепная возможность для инвестирования вашего капитала. Проект с оригинальной архитектурой Средиземноморья, исключительным качеством строительства и привлекательным интерьером гармонично вписывается в природный ландшафт Кипра.



Москва,  
Кутузовский просп., 9/1, оф. 7  
+7 (495) 974-14-53

[www.LeptosEstates.ru](http://www.LeptosEstates.ru)  
[Sales@LeptosEstates.ru](mailto:Sales@LeptosEstates.ru)

**Цена: от €300 тыс.**

тратиться на его обслуживание — расходы подчас равняются нескольким сотням тысяч долларов в год.

Примечательно, что старинному замку обитающий в нем полтергейст дает солидную прибавку к стоимости, а вот стоимость обычного дома, наоборот, снижает до минимального уровня. В начале этого года во Франции на eBay выставлялся на продажу дом площадью 110 м<sup>2</sup> всего за €1. Собственник объяснил столь смехотворную цену тем, что в особняке после произошедшего в 50-х годах прошлого века убийства появились привидения. Жильцов дома постоянно беспокоили голоса и шумы, стук в окна и двигающиеся предметы.

Дома с привидениями уже неоднократно становились предметом судебных

По данным опроса National Retail Federation, проведенного перед Хэллоуином, в этом году в США отмечать его планировали 158 млн человек. Суммарные траты американцев в канун Дня Всех Святых составили \$7 млрд



*Ярые поклонники мистики считают аттракционы подделкой и уверены, что «живое» привидение нельзя даже сравнивать с рукотворными спецэффектами*

разбирательств. К примеру, в городе Томс-Ривер (США) арендаторы подали в суд на хозяина дома за то, что тот не предупредил их о полтергейсте. По их словам, по ночам хлопали двери, мигал свет в комнатах, они слышали необъяснимые звуки. В итоге арендаторы предъявили иск хозяину на сумму более \$2 тыс., утверждая, что паранормальная активность вынудила их съехать уже через неделю после заселения.

А в Чехии несколько лет назад рассматривалось похожее дело, только арендатор жаловался не на наличие призрака, а на его отсутствие. Владелец старого замка с привидением сдавал в аренду комнату, в которой якобы 400 лет назад умер его основатель. Хозяин уверял арендатора, что тот непременно увидит дух бывшего владельца. Однако арендатор заявил, что привидение ему не явилось, и направил в суд иск, потребовав вернуть ему деньги, уплаченные за аренду. Суд отклонил иск на том основании, что за год до этих событий государственный нотариус официально засвидетельствовал привидение в замке.

На мертвых душах вполне реально заработать живые деньги. Главное — устроить грамотную пиар-кампанию бестелесному обитателю жилища. (АН)



# URBAN AWARDS 2013

5 ЛЕТ

Ежегодная премия в области жилой городской недвижимости

Олимпиада новостроек

26 ноября / ICON HALL / Москва

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

Организатор

URBANUS  
.RU  
КВАРТИРНЫЕ  
МЕТРЫ

Независимый консультант

РWC

Главный партнер

EST-A-TET  
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Официальный партнер

KR PROPERTIES

PIONEER  
GROUP

Партнеры премии

ОПИН

СБЕРБАНК  
Бизнес онлайн

Партнеры инициатив

ЛИДЕР

9

Суту XXI век

ГААС

БЕСТ

НОВОСТРОЙСК  
КВАРТИРЫ

Красный  
Класс

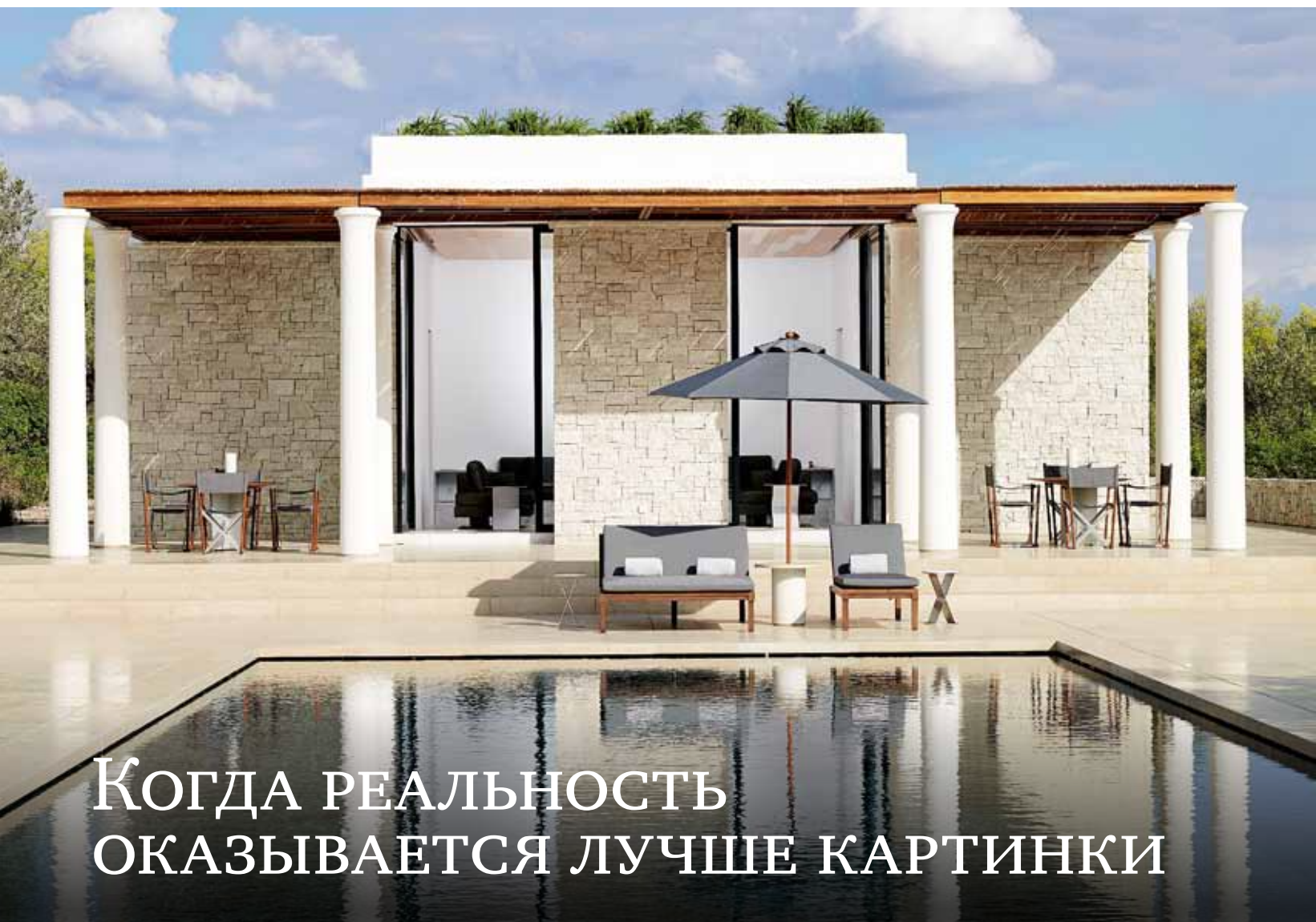
Вальд  
#Эмеральд

ИНТЕКО

HANSA

TWEED

WELHOME



# КОГДА РЕАЛЬНОСТЬ ОКАЗЫВАЕТСЯ ЛУЧШЕ КАРТИНКИ

ЛЕГКО РАССКАЗЫВАТЬ О ДОРОГИХ ОБЪЕКТАХ: ОНИ ВСЕГДА КРАСИВЫЕ. НЕПРОСТО РАССКАЗЫВАТЬ ОБ ЭЛИТНЫХ: ОНИ ВСЕГДА ДОРОГИЕ. НО САМОЕ СЛОЖНОЕ — ОПИСАТЬ ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ОБЪЕКТ: ПРАКТИЧЕСКИ НЕВОЗМОЖНО СОЗДАТЬ ЕГО ТОЧНЫЙ РИСУНОК СЛОВАМИ — ИХ ПРОСТО НЕ ХВАТИТ. ЭТО ТО, ЧТО НУЖНО УВИДЕТЬ. ЗАСТЫТЬ ОТ УДИВЛЕНИЯ. И ПОНЯТЬ, ЧТО ЭТО ИМЕННО ТОТ ДОМ, В КОТОРЫЙ ХОЧЕТСЯ ВОЗВРАЩАТЬСЯ КАЖДЫЙ ДЕНЬ.

Согласитесь, часто приходится ловить себя на не слишком приятных воспоминаниях. Вот смотришь на картинку какого-либо жилого объекта или гостиницы — не налюбуйешься. Сказка, в которой так и тянет побывать. Или различные 3D-модели и макеты элитных жилых домов, которые выглядят потрясающе. А что происходит, когда оцениваешь все это богатство и великолепие вживую? Одно расстройство.

Честно говоря, когда было принято решение о визите в Грецию для осмотра одной из достопримечательностей этой прекрасной страны,





неожиданно подумалось, что итогом поездки может стать разочарование. В толстой книге, посвященной этому проекту — Aman Villas в Porto Heli, были неправдоподобные виды и дома. Не верилось, что они существуют в действительности, что все это не талант фотографа или отличная работа в фотошопе.

Правда, надежду на то, что все именно так, как на картинке, вселяли многочисленные положительные отзывы об отеле Amanzoe, который входит в состав этого комплекса. Один из любителей погостить в самых лучших и дорогих гостиницах мира даже написал, что ничего лучше он нигде не видел и скорее всего уже не увидит.

Что же такое Aman Villas в Porto Heli? Это престижный, элитный, статусный, эксклюзивный (выбирайте определение, которое вам больше греет душу) комплекс, который возводится в холмистой сельской местности греческого полуострова Пелопоннес. В уже построенных резиденциях великолепные интерьеры, захватывающие виды на море и тенистые дворики для отдыха, увитые бугенвиллеями.

На всех виллах запланированы большие террасы, которые послужат отличным укрытием в полуденный

зной, и собственные бассейны разной величины. Виллы находятся на участках площадью около 40 соток, с каждого из них открываются поистине фантастические виды на чистейшее море.

Владельцы вилл Aman Villas в Porto Heli будут обладать доступом к частному пляжному клубу отеля, расположенному на невероятно красивом пляже в первозданной бухте, что в нескольких минутах езды на электрокаре через хвойный лес. К услугам владельцев резиденций также будут библиотека, галерея искусств, бутик, гастрономические рестораны, теннисные корты и обширный спа-центр отеля.

По сравнению с ценами на морские престижные курорты тех же Испании, Франции или Италии стоимость резиденций Aman Villas в Porto Heli выглядит более чем демократично и варьируется от €3 до 7 млн.

Но это все теория. А на практике впервые в жизни приходится констатировать: реальность оказалась лучше картинки. Действительно, нет слов, чтобы описать все открывающиеся панорамные виды, их многообразие и умиротворяющий покой. Нет слов, чтобы описать приветливость, доброжелательность и профессионализм



Владельцы вилл Aman Villas в Porto Heli будут обладать доступом к частному пляжному клубу отеля на невероятно красивом пляже в нескольких минутах езды на электрокаре через хвойный лес

обслуживающего персонала отеля Amanzoe, услуги которого (включая личного повара и хостес) доступны и всем обладателям резиденции Aman Villas в Porto Heli.

Впрочем, надо ли перечислять все достоинства настоящего жилого курорта самого высокого класса? Это надо видеть. Нет, это не московская престижная квартира в джунглях Остоженки. И не классический таунхаус в центре Лондона. И даже не мансарда в Каннах. Это просто самый лучший дом на море, в котором есть все, что определяется словом de luxe. И самое главное — в нем хочется жить. ○


**М. «АРБАТСКАЯ»,  
 СТАРОКОНЮШЕННЫЙ ПЕР., 15**

Квартира площадью 173 м<sup>2</sup>, свободной планировки. Клубный особняк в переулках Арбата. Подземный паркинг, придомовая территория с наземной парковкой. Профессиональная охрана.

+7(985) 991-60-67  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)


**М. «АРБАТСКАЯ»,  
 ТРУБНИКОВСКИЙ ПЕР., 4**

Двухуровневый пентхаус без отделки площадью 304 м<sup>2</sup> с высотой потолков 4 м. в новом фасадном малоквартирном особняке в тихом переулке Арбата. Многоуровневая охрана, подземный паркинг.

+7(985) 991-22-91  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)


**М. «БЕЛОРУССКАЯ»,  
 Б. ТИШИНСКИЙ ПЕР., 38**

3-комн. квартира площадью 130 м<sup>2</sup> с отделкой в стиле французская классика. 2 спальни, кухня, столовая-гостиная, 1 большой с/у. Полностью меблирована. Дом бизнес-класса. Огороженная территория. Профессиональная охрана.

+7(985) 991-60-67  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)


**М. «КРОПОТКИНСКАЯ», КОРОБЕЙНИКОВ  
 ПЕР., 1, ЖК «КРИСТАЛЛ ХАУС»**

Квартира свободной планировки, площадью 172 м<sup>2</sup>. Единственная квартира на этаже. Лифт поднимается в квартиру. Дом уровня DE LUXE на Остоженке. Подземный паркинг, проф. охрана, огороженная территория.

+7(925) 506-77-13  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.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» / «ПИОНЕРСКАЯ»,  
 М. ФИЛЕВСКАЯ, 40 К. 1, ЖК «СУВОРОВ ПАРК»**

3-4-комн. квартира (3 спальни) общей площадью 137.2 м<sup>2</sup>, высота потолков 3.2 метра 15 этаж, видовая квартира. Собственность менее 3-х лет. Цена: 47 000 000 руб.

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


**М. «КУТУЗОВСКАЯ»,  
 СТУДЕНЧЕСКАЯ, 20**

Пентхаус площадью 139,4 м<sup>2</sup> с отделкой в современном стиле. Кухня-гостиная, 2 гост. спальни, 1 основная спальня, большая гардеробная, 2 с/у. Панорамное остекление. Виды на 3 стороны. Проф. охрана, подземный паркинг.

+7(929) 185-65-38  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)


**М. «КУТУЗОВСКАЯ», ПУДОВКИНА, 7,  
 ЖК «ОБЫКНОВЕННОЕ ЧУДО»**

Кв-ры свободной планировки пл. 78.4, 108 и 186.4 м<sup>2</sup> в новом доме с подзем. паркингом, расположенном в зеленом районе в пешей доступности от парковой зоны и набережной Москвы-реки. Рядом школы и детский сад. Собственность.

+7(903) 363-81-52  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)


**М. «ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ»,  
 ЛЕНИНСКИЙ ПРОСП., 67/2**

4-комн. квартира 130 м<sup>2</sup>, 6-й эт. 8-ой секции. Евро-ремонт, меблирована, мебель мировых брендов, хрустальные люстры и светильники, застекленная лоджия, 3 спальни, 2 сан. узла, каминный зал - гостиная. Охр. территория, парковка.

+7(965) 386-53-00  
 +7(499) 995-13-85  
[www.sinnik.ru](http://www.sinnik.ru)





**М. «НОВОКУЗНЕЦКАЯ»,  
ОЗЕРКОВСКАЯ НАБ., 26, ЖК «АКВАМАРИН»**

Квартира площадью 135 м<sup>2</sup> в новом ЖК в Замоскворечье, в районе с богатой историей, развитой инфраструктурой и прекрасной транспортной доступностью. 4 комнаты, 2 спальни, гардеробная, 2 с/у. Отделка в современном стиле.

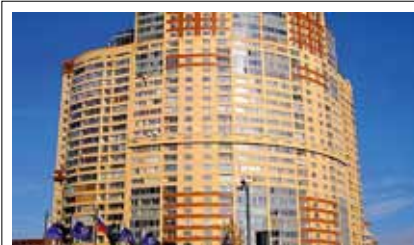
+7(985) 991-22-91  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)



**М. «НОВОКУЗНЕЦКАЯ», Б. ТАТАРСКАЯ, 13,  
ЖК «ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА»**

Квартира без отделки площадью 160 м<sup>2</sup>. 4 комнаты, 3 спальни, 3 санузла. Балкон 5.6 м<sup>2</sup>. Окна во двор. Новый элитный ЖК. Инфр-ра: магазины, рестораны, банки, салоны красоты и т.п. Многоур. система охраны. Подземный паркинг.

+7(925) 506-77-13  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)



**М. «НОВЫЕ ЧЕРЕМУШКИ», ВОРОНЦОВСКИЕ  
ПРУДЫ, 3, ЖК «ВОРОНЦОВО»**

4-комнатная кв-ра, общая площадь 169 м<sup>2</sup>, витринное остекление, эксклюзивная отделка в стиле модерн, 30/31 эт. Система умный дом. 11 онлайн камер, спа-зона, сауна, кинозал, шикарный вид на парк, охрана. 2 м/м. Цена: 75 млн руб. Торг.

+7(985) 299-75-73



**М. «ОКтябрьское поле», ПРОСПЕКТ МАРШАЛА  
ЖУКОВА, 45 К. 3, ЖК «ВЕЛТОН ПАРК»**

3-комн. квартира на 26/40 эт. дома, общей площадью 127 м<sup>2</sup> с восхитительным панорамным видом, без отделки, закрытая охраняемая территория, круглосуточная охрана, подземный паркинг, ландшафтный дизайн, детские площадки.

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



**М. «ПАРК ПОБЕДЫ», НЕЖИНСКАЯ, 1, ЖК  
«КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА»**

Апартаменты площадью 216 м<sup>2</sup> свободной планировки. Окна на две стороны, виды на Москва-Сити, пойму реки Сетунь. Огороженная территория, подз. паркинг. Инфраструктура: салон красоты, фитнес-центр, дет. площадки.

+7(985) 774-09-75  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)



**М. «ПАРК ПОБЕДЫ», ПЛОЩАДЬ ПОБЕДЫ, 2,  
КОРП. 2**

Высококласная, 4-х комн. квартира общ. пл. 100,6 м<sup>2</sup> в Сталинском доме, в 2-х мин. от метро. Вид на Триумфальную арку и Поклонную гору. Квартира с функциональной планировкой в отличном состоянии, эксклюзивная мебель. Охрана.

+7(926) 205-77-99  
+7(499) 995-13-85  
[www.pl-pobedi.ru](http://www.pl-pobedi.ru)



**М. «ПОЛЯНКА»,  
МАЛАЯ ПОЛЯНКА, 2, ЖК «ОНЕГИН»**

Квартира общей площадью 88,6 м<sup>2</sup> с отделкой DE LUXE в стиле Ар-деко. 2 комнаты: кухня-гостиная, спальня, 2 с/у, гардеробная. Многоур. система безопасности, подземный паркинг, бассейн, фитнес-центр, салон красоты, солярий.

+7(903) 363-81-52  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)



**М. «ПРОСПЕКТ МИРА», ПРОТОПОВСКИЙ  
ПЕР., 10, ЖК «ХОРТУС ГАРМОНИЯ»**

Квартира с собственным дополнительным входом. Площадь 200 м<sup>2</sup>. Высота потолков 4 м. Под чистовую отделку. Дом на 35 квартир рядом с Малым Ботаническим садом МГУ. Проф. охрана, подземный паркинг, благоустр. территория.

+7(925) 506-77-13  
[www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)



**М. «ПУШКИНСКАЯ», Б. ПАЛАШЕВСКИЙ  
ПЕР., 10**

Квартира 76 м<sup>2</sup> с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в элитном доме на Патриарших. Малоквартирный, 7-ми эт. дом. Кухня «Spaideo», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Кухня-студия 36 м<sup>2</sup>. Система кондиционирования.

+7(965) 386-53-00  
+7(499) 995-13-85  
[www.patriki.org](http://www.patriki.org)




**М. «ПУШКИНСКАЯ»,  
ТВЕРСКОЙ БУЛЬВАР, 16**

Видовая 5-ти комнатная квартира площадью 155 м<sup>2</sup> с отделкой в классическом стиле. Вид на исторический центр города: Кремль, Храм Христа Спасителя. Дом клубного типа. Бассейн, тренажерный зал, сауна. Подземный паркинг.

+7(985) 991-22-91  
www.paulsyard.ru


**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР»,  
СТАРОВОЛЫНСКАЯ, 15 КОРП. 1**

5-комн. кв-ра на 5/7 эт. общей пл. 154,9 м<sup>2</sup> функциональная планировка, качественный ремонт. Три спальни, гостиная отделена от кухни, большая кухня, 3 с/у, сауна, комната для стирки, кабинет с застекленной лоджией. Цена: \$1 650 000

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


**М. «ТАГАНСКАЯ», ТАГАНСКАЯ, 26,  
«ДОМ БОЛЬШОГО ТЕАТРА»**

Квартира площадью 128 м<sup>2</sup>. Отделка в классическом стиле. 3 комнаты: 2 спальни, кабинет, кухня-столовая, с/у, гардеробная. 3 застекл. лоджии. Окна в тихий двор. Огорож. территория, проф. охрана, подз.паркинг. Рядом 2 парка.

+7(903) 755-49-26  
www.paulsyard.ru


**М. «ТВЕРСКАЯ»,  
Б. ГНЕЗДНИКОВСКИЙ ПЕР., 3/5**

Квартира площадью 147 м<sup>2</sup> с отделкой в современном стиле. 3 комнаты: гостиная-кухня-столовая, 2 спальни, 3 с/у. Виды на МХАТ. М/м в подз. гараже. Клубный дом на 30 квартир. Инфр-ра: бассейн, тренаж. зал, служба безопасности.

+7(903) 363-81-52  
www.paulsyard.ru


**М. «ТУШИНО»  
НАХАБИНО, ЛЕСНАЯ, 7**

2-комн. кв-ра в новостройке. Пл. 65 м<sup>2</sup>: кухня 13 м, спальня 15 м, гостиная 20 м. Сделан хороший ремонт. Есть вся инфраструктура. В собственности более 3 лет. Два взрослых собственника. Готова к сделке. Цена: 5,9 млн. руб.

Виктория  
+7 (926) 302-31-22


**М. «УНИВЕРСИТЕТ»,  
МИЧУРИНСКИЙ ПРОСП., 39, ЖК «ДИПЛОМАТ»**

Двухуровневый пентхаус площадью 220 м<sup>2</sup> с открытой террасой, без отделки в доме бизнес-класса в академическом центре города. Огороженная, благоустроенная территория. Подземный паркинг.

+7(985) 991-10-20  
www.paulsyard.ru


**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МИЧУРИНСКИЙ ПРОСП.,  
29, ЖК «СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ»**

2-уровневая кв-ра пл. 140 м<sup>2</sup>. Отделка в классическом стиле. 3 комнаты: кухня, гостиная, 2 спальни, 3 с/у. Монолитно-кирпич. дом с подз. паркингом. Огорож. территория, детская площадка, салон красоты. Профессиональная охрана.

+7(985) 991-10-20  
www.paulsyard.ru


**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ФОТИЕВОЙ, 6,  
ЖК «ПРЕМЬЕР»**

Кв-ра пл. 120 м<sup>2</sup> с отделкой в современном стиле. 3 комнаты: гостиная-столовая, 2 спальни, кухня, 2 с/у. Огорож. территория. Благоустр. двор с детской площадкой, подз. паркинг. Профессиональная охрана. Развитая инфраструктура.

+7(985) 774-09-75  
www.paulsyard.ru


**М. «ЧИСТЫЕ ПРУДЬ», ПОКРОВСКИЙ БУЛЬВАР,  
3, «ДОМ НА ПОКРОВСКОМ БУЛЬВАРЕ»**

Квартира свободной планировки, площадью 162 м<sup>2</sup> в новом элитном доме в тихом переулке, в окружении старомосковских городских усадеб и особняков. Многоуровневая система безопасности, подземный паркинг.

+7(985) 991-60-67  
www.paulsyard.ru





**ДМИТРОВСКОЕ Ш., 7 КМ ОТ МКАД  
ЖК «ADMIRAL WATERHOUSE»**

Апартаменты бизнес-класса на берегу Клязьминского водохр. Вид на воду (окна от пола), свои пляжи, бассейны, яхт-клуб, охрана, паркинг. Центральное кондиционирование, немецкие лифты. Ф3-214. ГК 2013. Цена: от 5 млн руб.

[www.admiral-house.ru](http://www.admiral-house.ru)  
+7 (495) 227-72-71  
Отдел продаж Застройщика  
ООО «Адмирал Бич Отель»



**Г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ, МКР. «ЦЕНТР-2»,  
НОСОВИХИНСКОЕ Ш., 10 КМ ОТ МКАД**

Мкр. «Центр-2» – это крупный микрорайон в г. Железнодорожный, состоящий из 6 кварталов (68 жилых домов) с объектами инфраструктуры (8 школ на 5500 мест, 11 детских садов на 1425 мест, объекты социально-бытового и культурного назначения). Первые четыре дома уже заселены. Удобная транспортная доступность, это еще один плюс для будущих жителей Мкр. «Центр-2», до Москвы можно добраться не только на автотранспорте, но и на электричке от Курского вокзала (30 мин.). Рядом с жилым микрорайоном расположен Ольгинский лесопарк. Квартыры от 3,1 млн руб. Рассрочка.

+7(916) 090-63-18  
[www.mgcn.pf](http://www.mgcn.pf)



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



**ПЯТНИЦКОЕ Ш.,  
ТАУНХАУСЫ «БЕЛЫЙ ГОРОД».**

Лучшее предложение сезона! Таунхаусы в загородном поселке «Белый Город». 10 км от Москвы. От 118 м<sup>2</sup>, 3 этажа, гараж на 2 авто, от 1 сотки. Детсад, школа. Охрана, магазины, банк, фитнес. Рассрочка. Цена: от 3,5 млн руб.

+7(495) 268-04-48



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

ЖК расположен в городе Химки на берегу канала им. Москвы. Собственная набережная, выход к воде, пляж, зоны отдыха, охраняемая территория с видеонаблюдением, двухуровневый подземный паркинг с прямым доступом из жилой

+7 (495) 215-00-20  
[www.p-bereg.ru](http://www.p-bereg.ru)



зоны на бесшумных лифтах, инновационная система «двор без машин», удобная транспортная доступность. Собственная инфраструктура. Презентабельные входные группы. Панорамное остекление. Цена: 85 000 руб./м<sup>2</sup>




**ВАРШАВСКОЕ Ш., 8 КМ ОТ МКАД,  
ЖК «СУХАНОВО ПАРК»**

Продается таунхаус с полной отделкой. 1-я очередь охраняемого ЖК «Суханово Парк». Красивое место, в окружении сосен, ухоженная территория, спортивные и детские площадки (работают), детский сад. Первый этаж 52,5 м²: кухня-столовая, комната, туалет. Второй этаж 43,3 м²: две спальни, ванная. Мансарда 46,2 м²: две спальни. Подвал 27 м². Общая площадь 169 м² (площадь по БТИ двух этажей - 98 м²). Земельный участок за домом - 1 сотка. Все коммуникации центральные: газ, электричество, канализация, водопровод, телефон, Интернет (оптоволокно), ТВ. В собственности.  
Цена: 15 млн руб.

+7(910) 440-29-89  
suhanovo.bizstr.ru


**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,  
КОТТЕДЖ В ЛЕСУ**

Коттедж площадью 333 м². Монолит. Фасад - Планкен+клинкер. Витражи. Все коммуникации - городские. Вывод под камин. Без отделки. Качество - 100%. В охраняемом поселке. Выход в лес. Дубы на участке. Цена: 39 млн руб.

Давид  
+7 (905) 503-39-39


**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,  
ОСОБНЯК В СТАРОМ ЛЕСУ**

Монолит. Фасад - Планкен. Эл.-во, газ, канализация, водоснабжение - городские. Вывод под камин. Без отделки. Качество - 100%. В охраняемом поселке. Свой выход в лес. 418 м²  
Цена: 46 млн руб. Торг.

Давид  
+7 (905) 503-39-39


**ДМИТРОВСКОЕ Ш., 2 КМ ОТ МКАД  
ID: 44-97**

Безупречная роскошь и высокий статус. Достойное качество и респектабельное окружение. Собственный дом 650 м² в Москве! Участок 52 сотки. Качественная внутренняя отделка, эксклюзивная сантехника и аксессуары. Оборудование от миро-

вых производителей, оригинальный интерьер, грамотная архитектура и безупречная цена дома, позволит Вам не только выгодно инвестировать в ликвидную недвижимость, но и получить настоящее наслаждение, от загородной жизни, находясь в мегаполисе.  
Цена: 120 млн руб.


**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,  
КП «FOREST»**

Закрытый коттеджный поселок бизнес-класса на 14 домов в многовековом лесу. От 333 м². Есть готовые дома. Центральные коммуникации подведены. Цена (с учетом земли и коммуникаций):  
Цена: от 85 000 руб./м².

www.domforest.ru  
+7 (495) 922-90-91  
Отдел продаж Застройщика



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 8 КМ ОТ МКАД,  
НОВАЯ МОСКВА, «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»**

Кирпичный дом пл. 607 м<sup>2</sup> (410+197) с бассейном «под ключ», а также дом для персонала на участке 12 соток. Все городские коммуникации, Интернет. Рядом школа, поликлиника. До ст. м. «Теплый стан» 10 мин. Цена: 29,5 млн руб.

+7(495)363-04-11  
www.incom.ru



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 22 КМ ОТ МКАД  
ID: 70-69**

Коттедж 200 м<sup>2</sup>, в эксклюзивном поселке класса «De Luxe» от ведущих мировых дизайнеров, в одном из лучших районов Новой Москвы. Участок 8 соток. Хвойные леса, хорошие подъездные пути, вся инфраструктура. Цена: 15 млн руб.

+7(495) 785-00-55  
www.dom.miel.ru  
www.for-tops.com



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 25 КМ ОТ МКАД,  
«УСАДЬБА АНОСИНО»**

Объект 590 м<sup>2</sup> на участке 40 соток готов к чистовой отделке, все центральные коммуникации, интернет. Гостевой дом 170 м<sup>2</sup> готов к проживанию. Гараж с квартирой на 2-м этаже. Выполнен ландшафтный дизайн. За забором хвойный лес.

+7(925) 514-51-86



**КАШИРСКОЕ Ш., 40 КМ ОТ МКАД,  
«ВЕЛЬМИНОВО»**

Кирпичный коттедж площадью 170 м<sup>2</sup> на лесном участке 13 соток в охраняемом коттеджном поселке. В доме все центральные коммуникации, отопление - газовый котел. ПМЖ. В продаже имеются лесные участки. Цена: 10 млн руб.

+7(495)363-04-11  
www.incom.ru



**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ПОБЕРЕЖЬЕ  
АЗОВСКОГО МОРЯ, БАЗА ОТДЫХА**

База отдыха на берегу моря. 3/у 2,7 га. Собственный песчаный пляж. Гостевые коттеджи, административные и хоз. помещения. Место для стоянки яхт. Рядом речка с промысловой рыбой. Объект в собственности. Цена: 60 млн рублей.

+7(918) 11-11-330  
+7(86133) 30-330  
www.souz-a.ru  
manager@souz-a.ru



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 18 КМ ОТ МКАД,  
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Жилой поселок на реке Истра. Дом 600 м<sup>2</sup>, кирпичный с монолитными перекрытиями. Панорамное остекление, высокие потолки. 1-й эт-3,6 м, 2-й 3,3 м. Участок 15 соток грунт песчаный. Цена: \$1 650 000

Рада  
+7 (495) 410-42-12



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 34 КМ ОТ МКАД,  
«СОКОЛЬНИКИ КЛУБ»**

Жилой коттеджный поселок ИПОТЕКА! Все коммуникации заведены в дом. 3 га зоны отдыха (детские площадки, парковая зона, пруд). Поселок расположен вдали от дороги и отгорожен лесным массивом. Развитая инфраструктура (горнолыжная трасса, Парк-Отель «Огниково», Истринское водохранилище, Гимназия). Поселок выполнен в едином архитектурном стиле. Все дома построены по европейской технологии с применением качественных материалов (канадская кровля, немецкий блок НЕВАЛ, толщина стены 50 см!).

При покупке коттеджа квартира в подарок!  
Звоните!

+7(495) 774-10-04  
www.sokolnikiclub.ru



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 33 КМ ОТ МКАД,  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «МИСТРАЛЬ»**

Охр. поселок в окружении леса. Участки без подвоя от 8 соток, дома от 120 м<sup>2</sup>, дуплексы от 90 м<sup>2</sup>. Центральные коммуникации. На территории д/сад, озеро, парковые зоны. Рядом школа, фитнес, магазин. 3 км до г. Истра. Цена: от 1 350 000 руб.

+7(499) 647-87-25  
+7(925) 174-50-05  
www.poselok-mistral.ru  
sale@poselok-mistral.ru



**СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш, 77 КМ ОТ МКАД,  
СЕРПУХОВ, ТАРУСА ВСЕГО 100 КМ**

Кирпичный 3-этажный дом 650 м<sup>2</sup>, построенный в 2002 г, на участке 46 соток, содержится в идеальном состоянии. В 200 метрах от реки Ока. Современная архитектура, современная инженерия, все коммуникации, собственная скважина. Для комфортной жизни в доме задействованы: газ, электричество, канализация, отопление всех помещений, водопровод с горячей и холодной водой, телефон с Тарусским номером. В доме расположены:

Цокольный этаж — сауна, купальня, тренажерный зал, санузел с душевой кабиной, комната отдыха и подсобная комната.

1 этаж — прихожая, каминный зал с панорамными окнами, кухня — столовая с панорамными окнами, лестница на второй этаж с двухэтажным светом (окна на два этажа).

2 этаж — два отдельных спальных блока. Дет-

ский — на две отдельные комнаты с панорамными окнами и санузлом. Хозяйская спальня с отдельным санузлом и джакузи. Кабинет с балконом.

3 этаж — большое помещение-студия, используется как кинотеатр, бильярдная, гостевая.

Также на -1 этаже имеется блок коммуникаций и комната обслуживающего персонала.

На большом участке с насыпным грунтом соседствуют вековые дубы и голубые ели. Имеются два искусственных водоема. На территории имеются: детский городок, два открытых бассейна, взрослый и детский. Шашлычный комплекс, огражденный от садовой территории туями.

Теплый гараж на два машиноместа.

Дорога от Москвы до Дома бетонно-асфальтовая, с хорошим подъездом в любое время года.

Все документы (первичные), зарегистрированные на одного человека, на дом, землю, газ, скважину имеются в полном объеме.

Цена: 90 млн руб. Обсуждается.





**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 39 КМ ОТ МКАД,  
«ГОРШКОВО»**

Продается участок 20 соток, прямоугольной формы в живописном месте, в деревне Горшково (рядом пос. Котово) под дачное строительство (ЛПХ) с возможностью прописки. Электричество (15 кВт) по границе, стоимость подключения 500 руб., газ в 700 м. Удобный подъезд с Новорижского шоссе, рядом коттеджные поселки и в непосредственной близости от участка комплекс Истра Кантри Клуб, который имеет собственную отличную инфраструктуру: полноценный комплекс предприятий торговли, сервиса и развлечений, в 700 метрах лесной массив. Цена: 3,1 млн руб.

+7(926) 203-67-42  
Собственник



**ПЯТНИЦКОЕ Ш.,  
40 КМ ОТ МКАД**

Эксклюзивное предложение, коттедж в лесу на берегу Истринского водохранилища. Тут Вы найдете яхт-клуб, эллинг, пляж, прогулочные трассы, детские игровые площадки, конные прогулки.

+7(903) 746-33-47



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 65 КМ ОТ МКАД,  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «МАМОШИНО»**

3 жилых строения из рубленого бревна. Участок 40 соток в собственности и 60 в аренде. Поселок: 20 домов из бревна на берегу озера, введен в эксплуатацию 7 лет назад, охрана. Цена: 16 000 000 рублей.

+7(499) 704-32-16  
www.mamoshino.com



**ЩЕЛКОВСКОЕ Ш., 39 КМ ОТ МКАД,  
КП «ЯКУШОВО НА ПРУЖКАХ»**

Коттеджный поселок расположен на опушке хвойного леса, на реке Пруженка у истока реки Черноголовка.

Поселок полностью благоустроен, имеет единую архитектурную концепцию, все коммуникации подключены. Возле спортивно-оздоровительного комплекса есть собственный водоем. Детский сад скоро откроет двери для малышей.

Комфортный подъезд, качественная внутренняя инфраструктура. Предлагаются готовые деревянные дома(сосна и кедр), а так же участки без подряда.

Все это делает КП «Якушово на Пружках» весьма привлекательным для загородного проживания. Первая очередь проекта уже заселяется!

+7(495) 999-22-74  
www.yakushovo.ru



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 14 КМ ОТ МКАД,  
ТЕРРИТОРИЯ СНТ ГОРКИ-2**

Красивый дом в стиле современной классики с изысканными интерьерами легкими нотками ар-деко, расположенный на Рублево-Успенском шоссе в удобной транспортной доступности от Москвы. Архитектура дома и использование в отделке исключительно дорогих и качественных материалов создает атмосферу представительной роскоши, способной произвести самое благоприятное впечатление даже на самых тонких ценителей архитектуры и стиля.

Расположение на участке идеально: выполнено профессиональное озеленение, проведены все инженерные коммуникации и есть все необходимое для расслабляющего отдыха — ухоженные лужайки, дорожки, открытая беседка-барбекю, а также детская площадка.

Собственник  
+7(985) 233-73-44

**Планировка**

Цоколь: спортзал, комната отдыха, игровая комната, постирочная, с/у, 2 гардероба, кладовая.  
1 этаж: прихожая, холл, кухня-столовая с выходом на летнюю террасу, гостиная, 2 гостевые спальни, 2 с/у, тех. помещение, гараж на 2 м/м с квартирой для персонала (кухня, 2 комнаты, с/у, кладовая).

2 этаж: холл, хозяйская спальня с с/у, 4 спальни, 2 с/у, гардероб.

3 этаж: кабинет, комната отдыха, с/у, 2 гардероба.

Телефон МГТС, высокоскоростной интернет, установлена система пожарной и охранной сигнализации, система центрального кондиционирования воздуха.


**ГЕРМАНИЯ. БЕРЛИН, ТЕМПЕЛХОФ,  
ДОМ С БИЗНЕСОМ**

Жилой дом с бизнесом в районе Tempelhof (Mariendorf). Подходящий район для проживания и инвестиций. Годовая доходность: €36 700 (8,8 %) Квартир: 3 (190,60 м²) Коммерч: 2 (250 м²) Полезная площадь: 440,60 м². Цена: €415 000

+7(495) 643-07-12  
 +7(926) 228-50-66  
 +4917664861446  
 www.ge-rus.ru


**ГЕРМАНИЯ. БЕРЛИН, ТРЕПТОВ,  
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Доходность 5%, но это хороший объект с точки зрения инвестиций. Дом 1971 м², 12 квартир. Находится на берегу реки Шпрее. На чердаке можно построить несколько квартир. До центра Берлина 25 мин. на машине. Цена: €1 900 000

+7(495) 643-07-12  
 +7(926) 228-50-66  
 +4917664861446  
 www.ge-rus.ru


**ГРЕЦИЯ, П-ОВ ХАЛКИДИКИ  
КВАРТИРА**

Проект GREKODOM Development. Квартиры 52 и 70 м² в эксклюзивном комплексе с большим бассейном. До моря 150 метров. Отделка, кухонная мебель, паркинг. Вся инфраструктура. ВНЖ. ID 2084. Цена: €119 000

**GREKODOM**  
 +7(495) 627-38-88  
 www.grekodom.ru


**ГРЕЦИЯ, П-ОВ ХАЛКИДИКИ - КАССАНДРА,  
ТАУНХАУСЫ**

Тунхаусы 78 м² в новом жилом комплексе в 150 метрах от моря. 3 комнаты, 2 с/у, личный участок. Отделка, кухонная мебель, шкафы, камин. Курортный поселок. ВНЖ. ID 1623. Цена: €75 000

**GREKODOM**  
 +7(495) 627-38-88  
 www.grekodom.ru


**ГРЕЦИЯ, П-ОВ ХАЛКИДИКИ - КАССАНДРА,  
КОТТЕДЖ**

Коттедж 108 м² в комплексе с шикарным видом на море. До моря 150 метров. Отделка камнем, кухонная мебель, шкафы, камин, сигнализация. Личный участок. ВНЖ. ID 151. Цена: €129 500

**GREKODOM**  
 +7(495) 627-38-88  
 www.grekodom.ru


**ИСПАНИЯ. АПАРТАМЕНТЫ, КВАРТИРЫ,  
БУНГАЛО, ДУПЛЕКС, ВИЛЛЫ**

На популярных курортах Испании, песчаные пляжи, термальные источники, 320 солнечных дней в году. Объекты любых ценовых категорий от 1,7 млн руб. Вид на жительство! Бесплатная ознакомительная поездка.

+7 (495) 755-95-59  
 +7 (905) 768-15-73  
 www.grupoterrasun.ru


**ФИНЛЯНДИЯ. КП «КНЯЖЕСКИЙ»  
ПРОДАЖА ДОМОВ И УЧАСТКОВ**

Коттеджный поселок Княжеский – это традиционный уклад европейской загородной жизни и современные технологии, это городской комфорт города и магическая природа в сказочном уголке Финляндии.

Живописное место рядом с развитой инфраструктурой города Юва. Удобный круглогодичный подъезд к участку.

Поселок подключен к городским коммуникациям и входит в городскую систему коммунального хозяйства: он обеспечен электроэнергией, есть система водопровода и канализации, сбора и утилизации мусора, а также телефонная связь, интернет и телевидение. Поселок возводит строительная компания Visilla Oy.

Участки находятся непосредственно на берегу живописного озера. При этом участки расположены таким образом, что соседние дома либо не видны вовсе, либо лишь проглядывают за деревьями.

Вас ждет удивительное сочетание уединенности (дикая природа, мало людей) и городского комфорта, который обеспечивает развитая инфраструктура.

Вы будете жить без забора и охраны, при этом совершенно не опасаясь за собственную безопасность, безопасность Вашей семьи и сохранность имущества.

Отличная возможность сдавать жилье в аренду во время Вашего отсутствия. Осталось 4 участка в продаже!

Цена на участки от €19 900/участок.

+358405797927

www.visilla.com

kapanen@visilla.com



# КВАРТИРЫ

В СТРОЯЩИХСЯ И СДАННЫХ ДОМАХ

группа компаний  
**ПЖИ**



**ДОМ №9**

НОВЫЕ  
КВАРТИРЫ  
В ПРОДАЖЕ

**5%**  
годовых  
ИПОТЕКА

**ЖК «ЮЖНЫЙ»**  
г. Подольск, МО  
• со свидетельством  
• военная ипотека  
[www.пжи-южный.рф](http://www.пжи-южный.рф)



**КЛЮЧИ  
В ДЕНЬ ОПЛАТЫ**

**ЖК «РЯЗАНОВСКИЙ»**  
г. Подольск, МО  
• рядом ж/д станция  
• развитая инфраструктура  
[www.пжи-рязановский.рф](http://www.пжи-рязановский.рф)



**ВОЕННАЯ  
ИПОТЕКА**

ФЗ-214

**ЖК «ЛЬВОВСКИЙ»**  
п. Львовский, Подольский район, МО  
• рядом ж/д станция  
• материнский капитал  
[www.пжи-львовский.рф](http://www.пжи-львовский.рф)



**ВОЕННАЯ  
ИПОТЕКА**

ФЗ-214

Apple  
В ПОДАРОК

**0%**  
РАССРОЧКА

**5%**  
годовых  
ИПОТЕКА

**ЖК «ЖЕМЧУЖИНА»**  
г. Серпухов, МО  
• охраняемая территория  
• рядом пруд  
[www.пжи-жемчужина.рф](http://www.пжи-жемчужина.рф)



**ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ:**



звонок по России бесплатно



8 800 **555-601-7**

[www.pgi.su](http://www.pgi.su)

Последний корпус  
Квартиры  
от 70 000 / м<sup>2</sup>

Бутово  
парк-1

Квартиры  
с видом на лес  
от 79 000 / м<sup>2</sup>

Бутово  
парк-2



**GALAXY**  
REALTY

Старт продаж  
Квартиры  
от 66 500 / м<sup>2</sup>

Бутово  
парк-3

Квартиры  
в центре Москвы  
от 290 000 / м<sup>2</sup>

Английский  
квартал

495 **223 8900**

Проектная декларация на сайте 2238900.ru.  
Уступка прав требования по договору долевого участия ЗАО "ЖилИнвест"

[www.galaxy-group.ru](http://www.galaxy-group.ru)