

092

ИЮНЬ 2014

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU



ГДЕ ЖИВЕТ

ПИАЖКАК

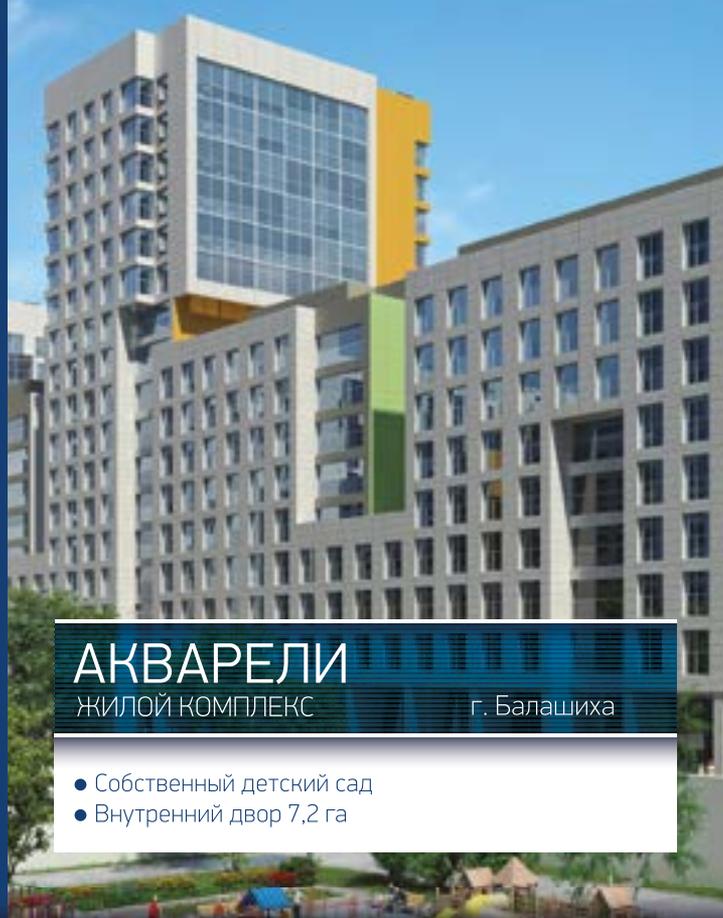


## ДА ВИНЧИ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Одинцово

- 6 км от МКАД
- 500 метров до ж/д станции



## АКВАРЕЛИ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

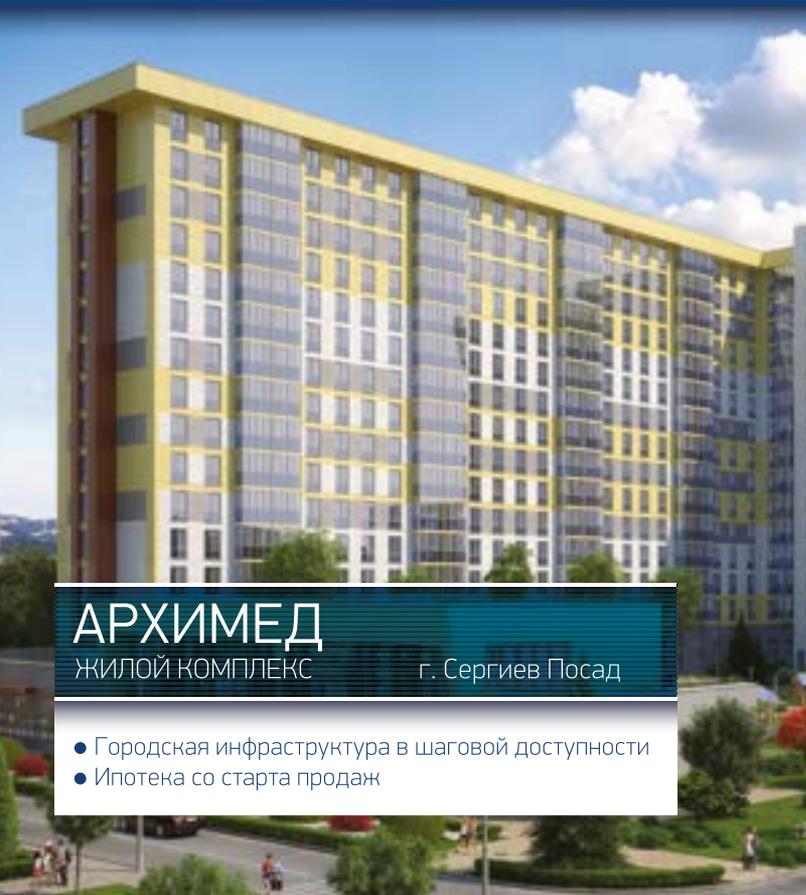
г. Балашиха

- Собственный детский сад
- Внутренний двор 7,2 га

# МЕСЯЦ ИПОТЕКИ\*

10 СПЕЦИАЛЬНЫХ АКЦИЙ | 20 БАНКОВ-ПАРТНЕРОВ | 50 ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ

\* подробности по телефону



## АРХИМЕД

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Сергиев Посад

- Городская инфраструктура в шаговой доступности
- Ипотека со старта продаж



## НЬЮТОН

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Мытищи

- 20 минут от подъезда до центра Москвы
- Индивидуальный архитектурный проект



ТЕКТА GROUP входит в пятерку крупнейших девелоперских компаний Подмосковья. Приоритетной деятельностью компании является комплексное развитие проектов в сфере жилой недвижимости. Компания реализует масштабные проекты жилых комплексов бизнес-класса в Мытищах, Балашихе, Одинцово и Сергиевом Посаде. Портфель проектов составляет более 1,1 млн квадратных метров.

## ДЕКАРТ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Мытищи

- Собственный детский сад
- 5 км от МКАД

# НАДМОСКОВЬЕ

## НОВЫЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ

- Ипотека от ведущих банков
- Паркинг
- Охраняемая территория
- Развитая инфраструктура
- Панорамное остекление
- Строго следуем ФЗ-214

В основе концепции Надмосковья – новый уровень жизни, предлагаемый покупателям квартир в жилых комплексах от ТЕКТА GROUP. Жилье Надмосковья отличается особым вниманием к выбору местоположения, качеству строительства, оснащению объектов, удобству проживания в домах.

# (495) 797 49 49

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



# Суханово Парк

жилой комплекс

*Посёлок, в котором живут  
счастливые люди!*



ВАРШАВСКОЕ ШОССЕ,  
8 КМ ОТ МКАД

ТАУНХАУСЫ    КВАРТИРЫ

Охраняемая территория  
Детский сад  
Широкая инфраструктура  
Центральные коммуникации  
В окружении соснового леса и дубравы  
Посёлок на берегу Большого  
Сухановского пруда  
Таунхаусы от 11,75 млн руб.  
Квартиры от 4,5 млн руб.  
Продажи по 214 ФЗ

8 495 922 4040

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



**ПОСЁЛОК  
СДАН!**





с. 44

ЧУЖИЕ ЗДЕСЬ НЕ ХОДЯТ

8 ..... Новости

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Проекты**

18 ..... Лучший образец квартальной застройки

**Обзор**

20 ..... Подмосковная элитка не может не дешеветь

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Лица**

 34 ..... Леонид Краснянский:  
настоящий король новостроек

**Великие имена**

44 ..... Чужие здесь не ходят

**Тенденции**

54 ..... Размер XS входит в столичную моду

**Дизайн**

 62 ..... Цветовая палитра сезона  
весна–лето — 2014

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Рынок**

78 ..... Арендаторы бегут из Москвы

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Проекты**

88 ..... Dukley Gardens — звезда Черногории

**Инвестиции**

90 ..... Заграница в кредит россиян обогатит

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

**Classified**

97 ..... Объекты недвижимости на продажу



Сегодня в дизайне интерьеров все большее значение приобретает индивидуальность. Неважно, в какие цвета вы нарядили свою квартиру и какой длины ножки у дивана, — главное, чтобы в пространстве дома прочитывался ваш образ жизни и восприятия, а не бренды и привычные клише.

Читайте на стр. 62



коммерческая ипотека  
аренда вторичная недвижимость  
**новостройки**

Микрорайон  
«ЦАРИЦЫНО-2»

от **103 000** руб./м<sup>2</sup>

ЦАРИЦЫНО

**НОВЫЕ  
КОРПУСА!**



- 450 000 кв.м доступного жилья комфорт-класса.
- 12 домов переменной этажности.
- Стильные современные фасады.
- Квартиры от 37 до 104 кв.м.
- Современные планировки.
- Подземные парковки.
- Благоустройство территории по дизайнерскому проекту.
- Собственные школа и детский сад.



Микрорайон  
«НОВОКОСИНО-2»

от **79 000** руб./м<sup>2</sup>

НОВОКОСИНО

**ВЫДАЧА  
КЛЮЧЕЙ!**

- 10 минут пешком до метро «Новокосино».
- Школы, детсады, торговая инфраструктура.
- Дома популярных серий П-44, «Евро Па», а также монолитные дома по индивидуальным проектам.
- Экономичные студии от 24,5 кв.м.
- Паркинги на 5719 машиномест.
- Высокие темпы строительства.
- Ипотека, рассрочка, возможность использования материнского капитала.

**НОВОСТРОЙКИ  
В ИПОТЕКУ**

от **22 000** руб./мес.

проектная декларация на сайте или в офисе по адресу: Трубная пл. 2

**(495) 988-44-22**

**ndv.ru**

# 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 Пузунавичюте**  
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:** Игорь Порхоновский, Юлия Мальсагова, Юрий Савченко.

**Из архивов:** ДН, Getty Images/TS/ Fotobank.ru, CoolR, Irina Afonskaya, Pavel L Photo and Video, Shcherbakov Ilya, Thomas Barrat / Shutterstock.com, Shutterstock.com, «Галс-Девелопмент», ГК ПИК, ГК «Пионер», ЖК «Скай Форт», компании «Сабидом», концерна «Крост», PR-агентства «Правила общения», «Сити-XXI век», «Технониколь», ФСК «Лидер».

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

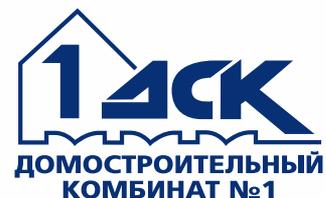
Свидетельство о регистрации  
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.  
Тираж 100 000 экз. Авторские права защищены.

Отпечатано в типографии ЗАО «Алмаз-Пресс»:  
Москва, Столярный пер., 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.

# Каждая 5-я семья в Москве живет в доме, построенном ДСК-1.



**СТРОИМ  
БОЛЕЕ 50 ЛЕТ**

**КВАРТИРЫ  
ОТ ИНВЕСТОРА**

**ОПТИМАЛЬНАЯ  
ЦЕНА**

**КРУПНЕЙШИЙ  
ПОДРЯДЧИК**

**ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ  
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ЖИЛЬЯ**

## МОСКВА

### Квартиры

ЖК «Некрасовка»

от 106 800 р.кв.м.

### Машиноместа

Кожухово, ул. Дмитриевского,  
корп. 16, 18, 25, 26, 27, 29, 30  
Солнцево, ул. Главмосстрой, д.7, 14

от 180 000 р.  
от 1 200 000 р.

### Нежилые помещения

Кожухово, мкрн. 9, корп. 208/306, ТЦ (13 150 кв.м.)

660 млн.р.

## НОВАЯ МОСКВА

### Машиноместа

ЖК «Град Московский»

1 500 000 р.

## ПОДМОСКОВЬЕ

### Квартиры

Лобня, ЖК «Катюшки-2»  
Балашиха, мкрн. «Цитниково», квартал Б  
Балашиха, ул. Зеленая  
ЖК «Центр-2», Железнодорожный  
ЖК «Южное Кучино-2», Железнодорожный  
ЖК «Бутово-парк 2Б»  
ЖК «Путилково», Красногорский район  
ЖК «Пятница», Брехово  
Павшинская пойма, мкрн. 3 (ЗАСЕЛЕНИЕ)

от 64 800 р.кв.м.  
от 84 800 р.кв.м.  
от 83 100 р.кв.м.  
от 71 900 р.кв.м.  
от 67 300 р.кв.м.  
от 71 700 р.кв.м.  
от 88 200 р.кв.м.  
от 62 800 р.кв.м.  
от 106 100 р.кв.м.

[www.dsk1ko.ru](http://www.dsk1ko.ru)

**+7 (495) 357-14-01**

С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе по адресу г.Москва, ул.Розанова, д.8, стр.1.  
Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «ДСК-1 и Компания»



### НАЗАД К ИСТОКАМ

Мэр Москвы Сергей Собянин предложил вернуть ВВЦ — одному из крупнейших выставочных комплексов мира историческое название. «Подавляющее большинство москвичей проголосовали за возвращение Всероссийскому выставочному центру исторического названия ВДНХ. Соответствующие изменения в Единый государственный реестр юридических лиц были внесены 14 мая», — сообщило ОАО «ГАО ВВЦ». Кроме того, ограничен доступ автомобилей на территорию выставочного комплекса.



### МИНИСТЕРСТВО РИТУАЛЬНЫХ УСЛУГ

Минстрой теперь будет курировать похоронный рынок, оборот которого только в Москве достигает 10 млрд руб. в год. Последние 14 лет государство не уделяло внимания похоронному рынку, в результате он стал неконтролируемым. С 2000 года нет федеральной целевой программы по развитию отрасли, а лицензирование похоронной деятельности отменено с 2003 года.

### БАТУРИНА ОСВАИВАЕТ ДУБЛИН

Супруга бывшего столичного мэра Юрия Лужкова Елена Батурина собирается купить отель Westin категории пять звезд в Дублине, где у нее уже есть одна гостиница. Она планирует создать кластер из двух-трех отелей в трех субрегионах: Ирландии и Великобритании; северной Италии, Австрии и Германии; Прибалтике, России и Казахстане. Предпринимательница изъявила желание поучаствовать в предстоящем аукционе Национального агентства по управлению недвижимостью Ирландии. На торги будет выставлен отель Westin, его стартовая цена — €60 млн. Зимой 2012 года структуры Батуриной приобрели на аукционе четырехзвездочный Morrison Hotel в Дублине за €22 млн.

### АЛКОГОЛЬ УЙДЕТ С МОЛОТКА

Банк Москвы намерен продать контрольные пакеты акций Московского межреспубликанского винодельческого завода (ММВЗ) и Московского завода шампанских вин «Корнет». Начальная цена единого лота составляет около 11 млрд руб. Производственные мощности ММВЗ и «Корнет» расположены на ул. Рябиновой, 53. Общая площадь занимаемых ими территорий превышает 10 га.

# 4

тыс. га

промзон реорганизуют в столице в ближайшие годы, по данным замэра Москвы Марата Хуснуллина

# 126

тыс. м<sup>2</sup>

арендного жилья построит в Москве за пять лет компания «Интеко» для своей сети доходных домов

# 5-е

место

в рейтинге самых важных городов Европы заняла Москва, ее опередили Лондон, Женева, Париж и Цюрих

# 2018

год

станет завершающим для строительства всех объектов на территории ММДЦ «Москва-Сити»

# 19

разрешений

на строительство жилья выдали московские власти в I квартале — в три раза меньше, чем годом ранее

# 40

тыс. км

автодорог надо сдать в эксплуатацию в России до 2022 года, считает глава Минтранса РФ Максим Соколов



### ДЖЕНТЛЬМЕНЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ НЕБОСКРЕБЫ

Американский журнал Forbes опубликовал рейтинг самых дорогих домов миллиардеров. Тройка лидеров с прошлого года не изменилась. Самый дорогой дом в мире принадлежит главе крупного промышленного конгломерата Мукешу Амбани. Это 27-этажный жилой небоскреб Antilia в индийском Мумбае. Стоимость здания оценивается в \$1–2 млрд. На втором месте оказалась вилла La Leopolda на Лазурном Берегу, которой владеет Лили Сафра — вдова ливанского банкира Эдмонда Сафра. Цена виллы — \$750 млн. Третья строчка досталась помещью Fair Field в Сагапонаке (США) стоимостью \$248,5 млн. Его собственник — американский миллиардер, основатель группы Renco Айра Реннерт. Четвертое место заняли апартаменты за \$237 млн в лондонском жилом комплексе One Hyde Park (на фото), которые приобрел неизвестный покупатель из Восточной Европы. Замыкает пятерку лидеров особняк за \$222 млн в районе Кенсингтон в Лондоне, который принадлежит индийскому металлургическому магнату Лакшми Митталу.

### МИР ГОТОВ ТОРГОВАТЬСЯ

Мировой рынок торговой недвижимости будет поддержан ростом мирового ВВП, а также улучшением благосостояния потребителей. Аналитики компании Cushman & Wakefield прогнозируют значительный прирост в 2014–2016 годах новых торговых центров в развивающихся странах, таких как Бразилия, Россия, Индия и Китай. Сейчас в мире открыто почти 47 тыс. торговых центров, их общая торговая площадь — 924,5 млн м<sup>2</sup>. В прошлом и позапрошлом году было построено свыше 1650 новых торговых центров. К концу 2014 года ожидается сдача в эксплуатацию 1134 торговых центров общей торговой площадью 38,3 млн м<sup>2</sup>. Наибольшее количество площадей появится в Азии (22 млн м<sup>2</sup>).



м. Новокосино ЖК Салтыковка Престиж  
От 85 тыс.р./м<sup>2</sup>

214-ФЗ



г. Подольск ЖК Весенний  
От 54 тыс.р./м<sup>2</sup>

214-ФЗ



м. Сходненская ЖК Балтийский квартал  
От 149 тыс.р./м<sup>2</sup>

Собственность



г. Ивантеевка ЖК Заречная слобода  
От 54 тыс.р./м<sup>2</sup>

Выдача ключей



м. Бабушкинская ЖК Скай Парк  
от 145 тыс. р./м<sup>2</sup>

## РОССИЙСКИЕ ФИГУРИСТЫ НАГРАДИЛИ ДЕВЕЛОПЕРА

Олимпийский чемпион Алексей Ягудин и серебряный призер Олимпийских игр Илья Авербух вручили девелоперской компании «Сити-XXI век» памятный кубок «За поддержку спорта. Спасибо от чемпионов!». Награждение состоялось на ледовом шоу «Мы — чемпионы», которое прошло 27 апреля на малой спортивной арене «Лужников». В программе приняли участие звезды мирового фигурного катания: олимпийские чемпионы Аделина Сотникова, Юлия Липницкая, Алексей Ягудин, Екатерина Боброва и Дмитрий Соловьев, Татьяна Тотьмянина и Максим Маринин, а также чемпион России Максим Ковтун, серебряные призеры Олимпийских игр Стефан Ламбьель и Ирина Слуцкая и многие другие выдающиеся фигуристы. В своей речи Алексей Ягудин обратил особое внимание на вклад компании



в развитие спорта: построенный ею Ледовый дворец «Янтарь» и одноименный стадион в Строгине стали жемчужинами московской спортивной инфраструктуры. Ледовый дворец еще в 2011 году получил высокую оценку тогдашнего президента РФ Дмитрия Медведева и мэра Москвы Сергея Собянина, а сегодня

признание приходит от именитых фигуристов, сотен юных спортсменов и их родителей. Ведь «Янтарь», в котором с момента открытия работает школа заслуженного тренера России по фигурному катанию Е. А. Чайковской, открывает молодым талантам дорогу в спортивную жизнь, а возможно, и к большим спортивным победам.

# PROESTATE®

Международный инвестиционный форум по недвижимости

**8-10  
СЕНТЯБРЯ**  
Москва, ЭКСПОЦЕНТР



ОРГАНИЗАТОРЫ:



+7 (495) 668-09-37  
[WWW.PROESTATE.RU](http://WWW.PROESTATE.RU)  
 +7 (812) 640-60-70



Живи в своем доме!

# ФИЛОСОФИЯ ЗАГОРОДНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ



GOOD WOOD Арбат  
Москва, ул. Арбат (Старый), д. 11  
Тел.: +7 (800) 333 1111  
[www.gwd.ru](http://www.gwd.ru)





### ИНВЕТОРАМ ВЫДАДУТ КНИЖКИ

К концу лета столичные власти намерены продать три из четырех знаменитых домов-книжек на Новом Арбате (№ 11, 15 и 21). В настоящее время большая часть этих площадей сдается под офисы. Новых собственников обяжут реконструировать здания под гостиницы. Звездность отелей они будут определять сами. Сейчас город анализирует, по какой цене здания будут выставлены на продажу.

Многочисленным арендаторам офисов мэрия готова предоставить другие площадки в собственности города. Еще не решено, кто будет заниматься вопросами расселения. «Мы сейчас определяемся с условиями: либо это будет обязанность нового собственника, либо это будет делать мэрия. Скорее всего, первый вариант», — сказал глава Департамента городского имущества Владимир Ефимов.

### ИВАНТЕЕВКА

#### ЖДЕТ «НОВОСЕЛКИ»

Компания VSN Realty приступает к реализации нового ЖК «Новоселки», расположенного в самом центре Ивантеевки. Проект предусматривает возведение современного четырехсекционного монолитно-кирпичного жилого дома переменной этажности с вентилируемым фасадом, который будет отвечать самым современным требованиям. В продаже одно-, двух- и трехкомнатные квартиры с просторными кухнями, продуманными гостинными и уютными спальнями. В непосредственной близости от комплекса расположены все необходимые для комфортного проживания элементы инфраструктуры: торговые центры, школы, детские сады, супермаркеты, салоны красоты, фитнес-центры и многое другое. Старт продаж запланирован на июнь 2014 года. Первых покупателей ждут скидки и подарки от компании VSN Realty.

# Мкрн «Олимпийский»

г. Мытищи, ул. Стрелковая

**Квартиры от застройщика!**

**Скидки, рассрочка!\***

- 1-, 2-, 3-комн. квартиры площадью от 34,60 до 80,15 кв. м
- Комплексная застройка
- Высокие темпы строительства
- 4-уровневый наземный паркинг
- Развитая инфраструктура
- Рядом лесопарковая зона
- 10 минут от ж/д станции

 ВДНХ, 30 мин. транспортом

 **СБЕРБАНК**  
 Всегда рядом  
 Ген. лицензия №1481 от 30.08.2010 г.

 **МСК**  
 Мытищинская строительная компания

\* Рассрочку предоставляет компания-застройщик – ООО «МСК». Финансовая поддержка – ОАО «Сбербанк России».

 **EST-A-TET**  
 ИНВЕСТИЦИИ В БУДУЩЕЕ

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

(495)

**223 8888**



### ДЛЯ ЧЕГО НУЖЕН ЗАБОР?

В первый день работы выставки «АрхМосква» во дворе Garden Фест развернулась бурная дискуссия молодых московских архитекторов, мэтров отечественной архитектуры и девелоперов на тему проектирования общественных пространств в современных жилых кварталах.

Поводом для дискуссии послужила представленная на выставке экспозиция конкурсных работ «Двор архитектора». Свои идеи по переосмыслению общественных пространств молодые архитекторы воплотили в виде 3D-макетов, которые были заключены в кубы, оклеенные фотографиями реальных московских дворов. Мероприятие организовало архитектурное бюро Megabudka и сообщество архитекторов дизайнеров и творческих людей ARCHiPEOPLE при поддержке финансово-строительной корпорации «Лидер».

Во время дискуссии коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов затронул тему благоустройства и навигации внутри жилых кварталов с точки зрения градостроительных норм и социально-экологических аспектов проектирования. «Большинство столичных дворов спроектировано по советским стандартам. Их скорее можно назвать пустырями среди машин, — посетовал он. — В современных жилых кварталах девелоперы и архитекторы продумывают общественные пространства и внутреннюю навигацию еще на стадии разработки концепции проекта. При таком комплексном подходе формируются функциональные, комфортные, уютные и необезличенные пространства дворов, в которых предусмотрены места для отдыха людей разного возраста».

При этом эксперт высказался в пользу заборов, которыми застройщики огораживают новые жилые кварталы. «Заборы нужны. Расстояние 200 м от дома до забора — своеобразная граница твоей территории, на ней ты вправе рассчитывать на комфорт и безопасность», — подчеркнул Григорий Алтухов.

Архитектора Илью Мукосея, совладельца архитектурной студии «ПланАР», разработчика концепций благоустройства и городской навигации для жилых кварталов «Марфино», «Западное Кунцево», «Новое Тушино» и многих других, такая философия девелопера поразила: «Для чего нужен забор? Тот, кому это надо, все равно найдет способ его преодолеть. При этом с точки зрения создания комфортной среды для людей разного возраста, для реализации концепции «дворов без машин» и обустройства пешеходных зон внутри квартала забор и шлагбаум в первое время, пока квартал только обживается, вполне уместны. Но потом забор, мне кажется, надо убирать».

# МК «Парковые аллеи»

Центр города  
Красногорск!!!



### СТАРТ ПРОДАЖ!!!

Уникальный проект ЖК «Парковые аллеи», расположен в самом центре г. Красногорск всего в 2,5 км от МКАД и 15-ти минутах ходьбы от метро Митино. В наличии вся необходимая инфраструктура города, а также спортивные сооружения и знаменитый лесопарк, который по праву называют жемчужиной Красногорья. Проектом запланировано до 2019 года пять 17-ти этажных монолитно-кирпичных домов в жилом комплексе со своей инфраструктурой

Мы ждем вас!

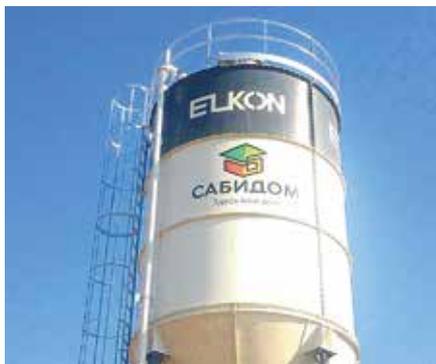


+7 (964) 527-58-61

+7 (495) 992-65-95

Obrei-igor@rastvor.ru

www.park2005.ru



### «САБИДОМ» ОТКРЫВАЕТ БЕТОННЫЙ ЗАВОД

Компания «Сабидом» объявила об открытии собственного производства: бетонный завод начинает работать около Пятницкого шоссе. Завод, спроектированный и оборудованный в соответствии с новейшими технологиями, будет выпускать около 200 м<sup>3</sup> бетонных смесей ежедневно. Сумма инвестиций в производство составила 90 млн руб., при этом

окупаемость проекта при имеющихся объемах строительства составит всего полгода. Запуск бетонного завода совпал с началом нового масштабного проекта на Пятницком шоссе — поселка таунхаусов «Немецкая деревня». «Собственный бетонный завод — это важный шаг для девелопера. По нашим подсчетам, запуск производства позволит сэкономить на стоимости стройматериалов до 30%, — заявил один из собственников компании «Сабидом» Сергей Калужин. — А значит, стоимость конечной продукции — таунхаусов будет еще ниже, компания станет более конкурентоспособной, большее число семей смогут приобрести таунхаус в черте ближайшего Подмосковья». Завод отличается высокой производительностью, он полностью автоматизирован, после выхода на полную производственную мощность он будет обеспечивать растущие потребности компании «Сабидом».

### С ВИДОМ НА КРЕМЛЬ

Мэрия Москвы готова продать 3 га на Софийской набережной рядом с Кремлем и разрешит возведение на нем элитного жилья. Участок, изначально принадлежавший городу, почти 16 лет переходил из рук в руки. Последним собственником была инвесткомпания А1. О планах города рассказал столичный мэр Сергей Собянин. По словам градоначальника, участок будет продан из расчета, что здесь можно построить жилье. Цена участка в настоящее время составляет \$200–300 млн, считает региональный директор по развитию бизнеса в России Colliers International Владимир Сергунин. Ранее покупкой площадки интересовались DB Development и владелец группы компаний «NBM–Стройсервис» Михаил Бабель.

**REAL ESTATE PROFESSIONAL ASSOCIATION**  
**Рера**

**Хочешь в Реру?!**

repa-pr.ru

РЕПА партнерами уже стали:

**ДОНСТРОЙ** **Сити XXI век**

**ИНТЕКО** **НЕДВИЖИМОСТЬ НГВ**



### «КРОСТ» И DISNEY ВОПЛОЩАЮТ ФАНТАСТИЧЕСКИЕ ПРОЕКТЫ

Лидер строительной индустрии — концерн «Крост» и российский офис Disney объявили о начале сотрудничества, приуроченного к выходу в широкий прокат нового фантастического блокбастера Disney «Малефисента».

Фильм Disney «Малефисента» с Анджелиной Джоли в роли легендарной волшебницы — переосмысление классического анимационного фильма Disney «Спящая красавица». Новый фильм предоставит зрителям возможность взглянуть на знакомую с детства историю с неожиданной стороны. Безудержная фантазия создателей нового зрелищного блокбастера Disney переносит зрителя в сказочную историю, где его ждут встречи с волшебными существами, эпические сражения и невероятные превращения.

«Концерн «Крост», как и Disney, воплощает в жизнь фантастические проекты. Примером тому служит масштабный и провокационный проект — жилой комплекс ART, территория которого подобна пейзажам, представленным в сказочных историях Disney. «Крост» делает акцент на социальном и культурном развитии своих будущих жителей, не только предлагая новый уровень жизни, но и прививая любовь к искусству, творческое мышление. Для нас, так же как и для Disney, очень важно моральное воспитание подрастающего поколения, формирование нравственных чувств и правильных представлений о добре и зле», — комментирует заместитель генерального директора концерна «Крост» Марина Резвова.

Сотрудничество компаний не имеет коммерческой составляющей, а несет исключительно социально-ориентированный характер, оно направлено на развитие подрастающего поколения. В рамках соглашения все клиенты, посетившие офис компании в жилом комплексе ART в период с 21 мая по 16 июня, получают приглашения на специальный показ фильма Disney «Малефисента», который пройдет 17 июня 2014 года в кинотеатре «Формула кино Прага».

«Крост» — первая девелоперская компания, ставшая деловым партнером Disney в России.

**КВАРТИРЫ, ТАУНХАУСЫ,  
КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ГОТОВЫХ  
ДОМАХ ПОДМОСКОВЬЯ И НОВОЙ МОСКВЫ**

**ЖК «Центр-2»,  
г. Железнодорожный** От 67 000 р./м<sup>2</sup>

- Выдача ключей
- Ипотека

**Мкр. «Красногорье»,  
Павшинская пойма** От 68 000 р./м<sup>2</sup>

- Квартиры, таунхаусы, коммерческие помещения  
рядом с набережной Москвы-реки  
и все сезонным горнолыжным спуском

**Мкр. «Красная горка»,  
г. Люберцы** От 59 300 р./м<sup>2</sup>

- Собственность
- Ипотека

**Мкр. «Град  
Московский»,  
Новая Москва** От 90 000 р./м<sup>2</sup>

- Дом с физкультурно-оздоровительным  
комплексом и бассейном
- Заселение

# У НАС ЕСТЬ ДАЖЕ ТО, ЧЕГО ЕЩЕ НЕТ

НОВИНКА

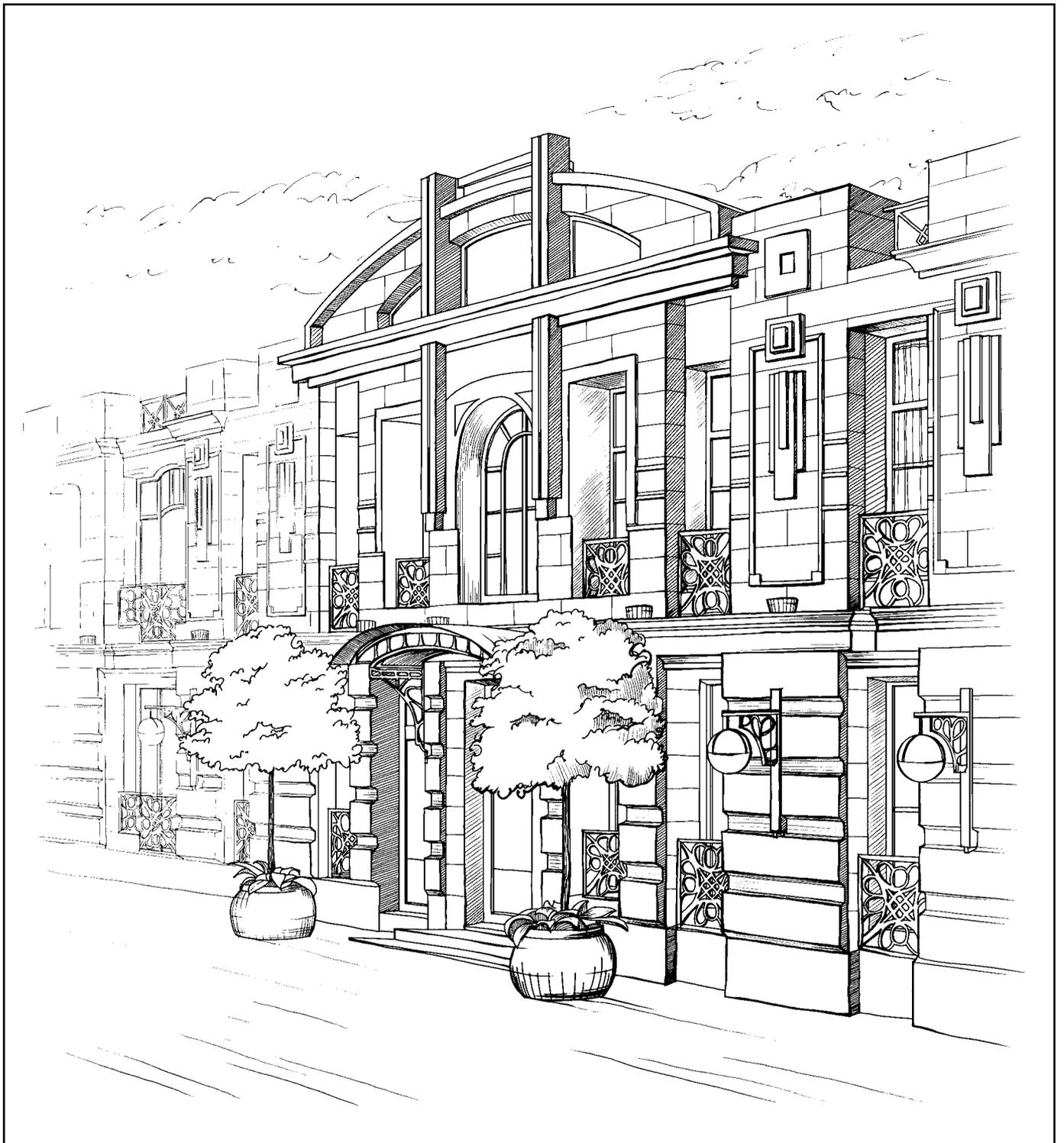
ИСКАТЕЛЬ  
ПОДКРОВАТНЫЙ  
САМООБУЧАЮЩИЙСЯ\*



**ГОРБУШКИН**  
техномолл **ДВОР**

\*ДАННЫЙ ОБРАЗ  
ЯВЛЯЕТСЯ ВЫМЫШЛЕННЫМ.

Багратионовский проезд, д.7



EL

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ЛУЧШИЙ ОБРАЗЕЦ КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

В МОСКВЕ ЗАВЕРШИЛАСЬ АРХИТЕКТУРНАЯ БИЕННАЛЕ. НА НЕЙ ШИРОКОЙ ОБЩЕСТВЕННОСТИ ВПЕРВЫЕ БЫЛО ПРЕДСТАВЛЕНО, ЧТО ПОДРАЗУМЕВАЕТ ПОД СОБОЙ КОНЦЕПЦИЯ КВАРТАЛЬНОГО ГОРОДА, О КОТОРОЙ ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР МОСКВЫ СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ ГОВОРИТ УЖЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД. КУРАТОРОМ БИЕННАЛЕ СТАЛ ГОЛЛАНДСКИЙ АРХИТЕКТОР И ПРИЗНАННЫЙ УРБАНИСТ БАРТ ГОЛДХООРН.

Главной экспозицией выставки стал проект «Кварталы», призванный продемонстрировать новый подход к строительству жилья. Для участия в нем было отобрано восемь лучших образцов квартальной застройки в Москве. Экспозиция объединила наиболее значимые проекты последнего времени, которые отражают современные градостроительные принципы.

Куратор биеннале Барт Голдхоорн считает, что возвращение в Москву кварталов обусловлено не только предпочтениями главного архитектора города, но и исторической логикой: «Квартал стал

основной темой Московской биеннале архитектуры — 2014. Ее задача — показать приемлемость подобного подхода к планированию городской среды на примере проектов российских и зарубежных архитекторов, а также лучших практических воплощений этого метода в разных странах мира, особенно в тех, где переход к городским кварталам уже произошел или происходит в настоящий момент. Пристального внимания заслуживает способность квартала организовать общественную жизнь».

В списке лучших образцов московской квартальной застройки оказался один из проектов компании



«Преимуществами квартальной застройки является единая архитектурная концепция, а также закрытая территория, свободная от движения автомобилей»

«Галс-Девелопмент» — элитный квартал «Литератор». Это малоэтажный жилой комплекс, который возводится на территории более 2 га по соседству с усадьбой Льва Толстого в Хамовниках. Жилой квартал «Литератор», разработанный мастерской «Сергей Киселев и партнеры», образуют корпуса переменной этажности с четырьмя внутренними дворовыми пространствами.

В комплексе расположено 180 квартир. Верхние этажи отданы под резиденции с открытыми террасами, на нижних этажах — двухуровневые квартиры с отдельным входом и мини-садом. «Литератор»

располагает полноценной инфраструктурой для комфортной жизни, а также безопасной благоустроенной территорией, которая закрыта для проезда автомобилей.

Весной 2013 года «Литератор» был признан лучшим объектом элитной недвижимости премии «Рекорды рынка недвижимости — 2013». Завершение строительства жилого комплекса запланировано на IV квартал 2014 года.

Вице-президент «Галс-Девелопмент» Леонид Капров отмечает, что квартальная застройка позволяет правильно осваивать пространство, трансформировать застройку,

не меняя общественного, транспортного и пешеходного каркаса города. «Преимуществами такого рода застройки является единая архитектурная концепция, а также закрытая территория, свободная от движения автомобилей. Мы используем квартальный принцип в нескольких проектах компании: они не только востребованы среди покупателей, но и заметно улучшают облик города. Современные элитные кварталы объединяют передовые технологии строительства и планирования территории, а также продуманное функциональное пространство, предназначенное для комфортной жизни с семьей». ○

# ПОДМОСКОВНАЯ ЭЛИТКА НЕ МОЖЕТ НЕ ДЕШЕВЕТЬ

АВТОР:  
*Оксана Самборская*





ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД НА ЭЛИТНЫЙ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА: ОЖИДАВШИЕСЯ ПРЕМЬЕРЫ — КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ГРИБАНОВО» ИЛИ ПРОЕКТЫ ВТБ — ТАК И НЕ СОСТОЯЛИСЬ. ПОКУПАТЕЛЬСКИЙ СПРОС МАКСИМАЛЬНО СМЕСТИЛСЯ К ОБЪЕКТАМ ДО \$1,5 МЛН — ОТЧАСТИ БЛАГОДАРЯ ЭТОМУ ОБСТОЯТЕЛЬСТВУ УКРЕПИЛИ СВОИ ПОЗИЦИИ МЕНЕЕ ДОРОГИЕ ДМИТРОВСКОЕ И КАЛУЖСКОЕ ШОССЕ, НЕ СМЕСТИВШИЕ, НО ПОДЖАВШИЕ ТРАДИЦИОННЫХ ЛИДЕРОВ — РУБЛЕВСКОЕ И НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ.

**Р**ост средней стоимости первичного элитного квадратного метра всего на 1% и параллельное 4%-ное снижение цен на «вторичке» не давало особых поводов для оптимизма. Итоги I квартала 2014 года лишь подтвердили, что пессимисты были правы. Чтобы понять, что происходит на рынке дорогого загородного жилья, достаточно проанализировать исследование компании IntermarkSavills Prime Moscow Region Top-100 Index (этот индекс рассчитывается на базе 100 самых дорогих загородных домов Подмосковья, выставленных как на первичном, так и на вторичном рынке).

*Впервые за долгое время индекс не просто перестал расти, а продемонстрировал 6%-ное падение по сравнению с показателем конца 2013 года*

Согласно подсчетам экспертов, впервые за долгое время индекс не просто перестал расти, а продемонстрировал 6%-ное падение по сравнению с предыдущим показателем конца 2013 года. В основном это связано с ценовой политикой собственников: за последние три месяца ни один из входящих в рейтинг домов не вырос в цене. Более того, по каждому десятому объекту цена была скорректирована в сторону уменьшения.

Рейтинг покинули три дома с бюджетами свыше \$30 млн, при этом компания IntermarkSavills не расшифровывает значение слова «покинули». Каждый вправе выбирать



более близкую ему трактовку: покинули — в смысле были проданы, сняты с продажи или подешевели настолько, что вышли из этой ценовой категории.

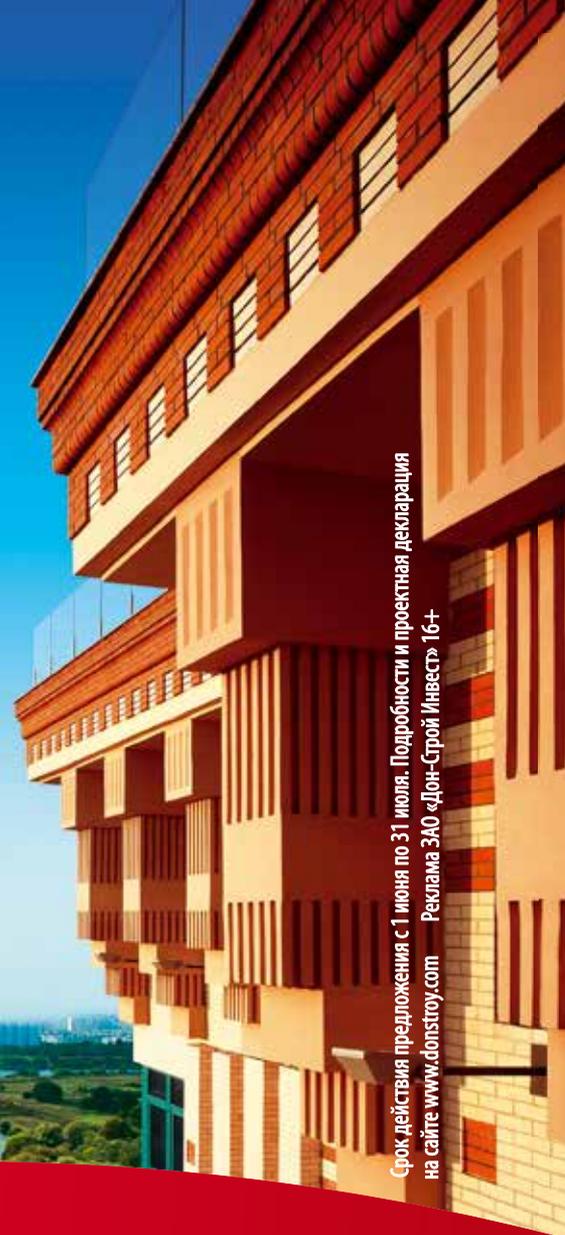
По данным IntermarkSavills, 70% самых дорогих домов находится на Рублево-Успенском шоссе. И здесь же расположено наибольшее количество коттеджных поселков премиум-класса, в которых ведутся первичные продажи. Таких поселков шесть: «ParkVille Жуковка», «Азарово», «Барвиха XXI», «Жуковка-21», «Любушкин хутор» и «Раздоры-2».

Новая Рига не слишком отстает от Рублевки по объему премиального предложения: Agalarov Estate, «Шато Соверен», поселки компании Villagio Estate дают в совокупности немало. Однако в Top-100 Index Новую Ригу



70% самых дорогих домов находится на Рублево-Успенском шоссе. И здесь же расположено наибольшее количество коттеджных поселков премиум-класса, в которых ведутся первичные продажи

# Летом все вдвойне прекрасно! Особенно — двойные скидки



Срок действия предложения с 1 июня по 31 июля. Подробности и проектная декларация на сайте [www.donstroy.com](http://www.donstroy.com) Реклама ЗАО «Дон-Строй Инвест» 16+

## Новые корпуса

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

- Легендарный проект: собственная набережная, яхт-клуб с причалом для яхт и катеров, каскадные фонтаны, ротонда, маяк.
- Футбольное поле, рестораны, кафе, салоны красоты, химчистки, частный детский сад.
- Премиальный фитнес-клуб: аквапарк, бассейн с искусственной волной, бассейн (25 м), SPA с банями и саунами, теннисные корты, клуб боевых искусств.
- Ухоженная территория 15 га с фонтаном и роскошным озеленением (можжевельник, туя, ель, сосна, лиственница, барбарис, рябина, яблоневый сад).
- Художественная ручная ковка: массивные светильники, ажурные ворота, гербы.
- Декоративный кирпич, натуральный гранит шоколадных тонов и клинкерная плитка на фасаде.
- Квартиры с высокими потолками, эркерами и угловым остеклением «в пол».
- 5 мин. пешком до станции метро «Шукинская».

  
**АЛЫЕ  
ПАРУСА**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  


**БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА  
ДО 2-Х ЛЕТ\***



**ДОНСТРОЙ**  
**(495) 925 47 47**

\*Рассрочка предоставляется ВТБ24 Лизинг (ЗАО «Система Лизинг 24»).  
Условия рассрочки на сайте [www.donstroy.com](http://www.donstroy.com)



по реконструкции ряда шоссе и развязок — это также должно было положительно отразиться на потребительском интересе.

А вот компания Knight Frank была куда более пессимистична, считая, что особой девелоперской активности на рынке наблюдаться не будет. Чем дальше, тем больше повышаются риски застройщиков, а реальные продажи девелоперу светят только тогда, когда ценность проекта превышает его стоимость (под ценностью в данном случае понимается совокупный вес таких факторов, как местоположение, архитектурно-планировочная концепция, технология строительства, цена).

Итоги I квартала в очередной раз свидетельствуют: истина где-то посередине. С одной стороны, как отмечает руководитель департамента продаж загородной недвижимости IntermarkSavills Нина Резниченко, в 2014 году должны стартовать продажи в новом поселке в районе Усово. «Сейчас девелопер доводит его до состояния полной готовности. Это небольшой клубный проект (до 30 домов с относительно небольшими по меркам элитного рынка участками 12—15 соток). Дома будут предлагаться без внутренней отделки», — подчеркивает эксперт. Кроме того, ожидается оживление продаж в проектах, которые недостаточно активно развивались в кризис и после него («ParkVille Жуковка», «Барвиха XXI» и «Шато

Проект «Миллениум Парк» изначально позиционировался как суперэлитный. В настоящий момент дома предлагаются с большими скидками по различным акциям, и благодаря этому продажи идут успешно

представляет лишь каждое пятое предложение, а в целом новорижские участники рейтинга на 20% дешевле рублевских собратьев. Так что предсказания, что Новая Рига догонит Рублевку, пока не сбываются.

Что же касается Минского, Калужского или Дмитровского шоссе, которые в последнее время стали заметными игроками на элитном рынке, то их вклад в рейтинг ограничивается единичными проектами, а остальные шоссе, если вообще участвуют в элитном сегменте, то практически случайными предложениями.

В конце прошлого года прогнозы на 2014 год были весьма разнонаправленными. Например, компания IntermarkSavills заявляла, что в 2014 году в Подмосковье запланирован выход на рынок нескольких элитных коттеджных поселков. Специалисты уверяли: предложение пополнится новыми проектами с привлекательными ценами и ликвидными площадями, а уровень спроса, скорее всего, подрастет. Кроме того, они утверждали, что к концу 2014 года завершатся работы



# Наследие

• КВАРТАЛ НА ПРЕОБРАЖЕНСКОЙ •

ПРЕМИУМ-КЛАСС ПО ЦЕНЕ БИЗНЕСА



СТАРТ ПРОДАЖ

*Совсем скоро, в Восточном округе Москвы, появится прекрасный фрагмент города детства, города нашей юности. Жилой квартал «Наследие» одновременно элегантен и амбициозен. Его выразительный облик создает атмосферу доброго прошлого, сочетая в себе современные представления о комфортабельном жилье.*

3 минуты от метро • квартиры от 49 кв.м • детский сад • закрытый двор  
детский сад • торговая галерея

ГАС

+7 (495) 725 5555

[www.nasledie-hals.ru](http://www.nasledie-hals.ru)

*Свободных площадей на Рублево-Успенском шоссе немного, массовая элитная застройка нереальна, а требования покупателей высоки*



Соверен»): девелоперы предприняли для этого определенные шаги.

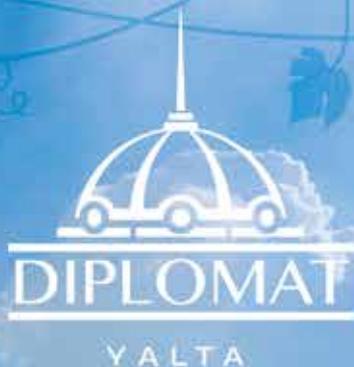
С другой стороны, как уже неоднократно заявлял в своих выступлениях руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank Андрей Соловьев, на российском рынке недвижимости происходит четкое сегментирование. Элитный класс сильно сужается и принимает более жесткие характеристики. В основном речь идет о Рублево-Успенском шоссе. Свободных площадей не так уж и много, массовая элитная застройка коттеджами и усадьбами нереальна, а требования покупателей высоки. Девелоперы элитного рынка, скорее всего, станут развивать уже существующие поселки, занимаясь точечной застройкой в действующих поселках с наименьшими рисками.

Продолжая рассуждения на тему, почему на рынок практически не выходят новые элитные проекты, директор департамента загородной недвижимости агентства Tweed Алексей Артемьев называет две взаимосвязанные между собой причины. Во-первых, рынок настолько перенасытился элитными проектами к кризису 2009 года, что до сих пор нет потребности в новых масштабных поселках на сотни гектаров (подобных тем, что строились в середине 2000-х). Во-вторых, изменился и сам спрос. Сейчас покупатели ориентированы, главным образом, на точечные объекты, которые возводятся в готовых поселках. Соответственно, первичный рынок прирастает в основном именно «точкой».

Конечно, время от времени новые проекты будут появляться, но по большей части в бизнес-классе. Кстати, это подтверждает и Андрей Соловьев, который уверен: если есть шанс так или иначе перейти в бизнес-сегмент, опытный девелопер им воспользуется. Конкретный пример — группа Villagio Estate, которая строит и реализует поселки много лет. Ее проект «Миллениум Парк» изначально позиционировался как суперэлитный. В настоящий момент дома предлагаются с большими скидками по различным акциям, и благодаря этому продажи идут успешно.

Что касается спроса на элитную недвижимость, то до определенного момента 2013 года он подстегивался акциями, а сегодня, по определению Алексея Артемьева, в условиях валютных колебаний и общеэкономической тревожности стало больше желающих держать деньги в недвижимости. «То есть число сделок остается стабильным и даже растет, хотя новых проектов и нет. Просто сделки теперь происходят

ОТДЕЛКА ПОД КЛЮЧ



# Наша Крымская Ривьера

Итальянские апартаменты делюкс в Ливадии



Проект известного итальянского архитектора Кристиано Бони  
Апартаменты под ключ с изысканной отделкой  
Четыре бассейна с пресной и морской водой  
Круглосуточная охрана и консьерж-сервис  
Спа и фитнес-центр

+7 (495) 223 30 23  
[www.diplomat-yalta.com](http://www.diplomat-yalta.com)



РЕКЛАМА



на вторичном рынке или с точечными объектами в рамках уже построенных поселков».

Однако Андрей Соловьев справедливо полагает, что в настоящий момент рынок действует по правилам покупателей. Сегодня им позволительно долго выбирать, торговаться, так что объявленная цена практически никогда не является той, которая будет фигурировать в документах, подтверждающих сделку. Это очень выгодное для покупателей положение крайне тяжело для девелоперов и инвесторов. И если судить по ситуации в стране, оно вряд ли в скором времени изменится.

Но эксперты отнюдь не склонны драматизировать положение дел. «В свое время рынок откусил слишком большой кусок — до сих пор идет его освоение. Только после этого можно

будет идти дальше и строить новые масштабные проекты, — говорит Алексей Артемьев. — Для рынка этот простой (еще раз подчеркну: речь именно об отсутствии новых проектов, продажи ведутся активно) скорее позитивен. В середине 2000-х было осуществлено столько проектов, что инфраструктура оказалась перегруженной — она постепенно подтягивается к требуемому уровню».

Итог подводит Андрей Соловьев: «Любые кризисные ситуации идут во благо рынку: покупатели получают более качественный продукт по адекватной цене, продавцы становятся более рациональными и ответственными за свои действия. Профессионализм консультанта и высокое качество сервиса выходит на первый план». (АН)

За последние три месяца ни один из входящих в рейтинг домов не вырос в цене. Более того, по каждому десятому объекту цена была скорректирована в сторону уменьшения



ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ  
**НОВОГОРСК  
КВАРТИРЫ**

# СТАРТ ПРОДАЖ ДОМОВ У РЕКИ

«Олимпийская деревня Новогорск. Квартiry» — жилой комплекс бизнес-класса на берегу живописной реки, который отличает особая, комфортная среда обитания, соединяющая в себе высокий класс строительства, авторский дизайн и мощную спортивно-образовательную инфраструктуру на границе с национальным парком площадью 248 га.

Такое соседство гарантирует жилому комплексу исключительную экологическую обстановку, а непосредственная близость к Москве обеспечивает отличную транспортную доступность. Кроме того, у «Олимпийской деревни Новогорск. Квартiry» есть собственный выход на гольф-поле.

«Олимпийская деревня Новогорск. Квартiry» — это не просто жилой комплекс нового формата, это образ жизни, в основе которого лежит философия приоритета непреходящих ценностей: семейного благополучия и гармоничного воспитания детей.

(495) **2151155**  
ХИМКИГРУПП.РФ

\* Проектная декларация на сайте одк.рф. Реклама ООО «Северная страна».

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Совсем скоро в Восточном округе Москвы появится жилой комплекс, напоминающий о городе нашего детства, нашей юности. Жилой квартал «Наследие» одновременно элегантен и амбициозен. Его выразительный облик создает атмосферу доброго прошлого, соединенного с современными представлениями о комфортном жилье.

В жилом квартале представлены квартиры площадью от 49 до 148 м<sup>2</sup>. Просторные лоджии позволят насладиться свежим воздухом, а огромные окна с увеличенной площадью остекления подарят много света и прекрасные виды. Квартал «Наследие» находится всего в 3 минутах ходьбы от станции метро «Преображенская площадь». Прекрасная транспортная доступность и близость крупных магистралей не нарушают тишины и спокойствия, царящих внутри квартала, так как он расположен в окружении жилой застройки. Комплекс находится в зеленом массиве между тремя крупнейшими московскими парками: «Сокольниками», «Измайловским» и «Лосиным островом». Квартал «Наследие» — новое имя старой Москвы.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Комплекс имеет собственную инфраструктуру:

- двухуровневый паркинг общей площадью 60 тыс. м<sup>2</sup>, рассчитанный на 1750 машино-мест;
- комплексные системы безопасности и контроля доступа на территории и во внешнем периметре комплекса;
- собственный детский сад с бассейном на 220 мест и детский досуговый центр;
- объекты инфраструктуры: кафе-бар, ресторан, приемные пункты химчистки и прачечной, салон красоты и спа-салон, турагентство, отделение банка, магазины и салон связи.

Внутренние дворы квартала — особая гордость проекта. Это настоящий собственный парк культуры и отдыха! Территория с бесконечными возможностями для приятного времяпровождения на любой вкус. Здесь есть где гулять с малышом в коляске, играть с детьми постарше, уединенно сидеть с книгой или общаться с друзьями. И еще одна замечательная особенность внутреннего двора: в нем совсем не будет машин — предусмотрено строительство подземного паркинга. Надежно охраняемая территория с живописным ландшафтным дизайном прекрасно обустроена, каждый метр ее красив, продуман и безопасен. В подъездах запроектированы места для детских колясок.



# ЖК «НАСЛЕДИЕ»



## ! МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

**ИГОРЬ БЫЧЕНОК**,  
директор  
департамента  
продаж  
недвижимости  
«Галс-Девелопмент»



Комплекс «Наследие» реализуется в формате квартальной застройки. Еще совсем недавно такой формат использовался при возведении только элитной недвижимости, но сейчас высокий уровень жизни предлагают и другие сегменты жилья. Единая архитектурная концепция, развитая инфраструктура, закрытая благоустроенная территория с тщательно проработанной концепцией, рассчитанной на различные возрастные категории, не только обеспечивают высокий уровень качества жизни, но и заметно улучшают облик района. С внешней стороны квартала на первых этажах будут расположены торговые галереи, которые предоставят будущим новоселам все необходимое для жизни. Уютные безопасные дворы, зоны отдыха и зеленая территория вместе с переменной этажностью позволят почувствовать камерность и удобство квартала. Возрождение исторических принципов, одним из которых является квартальная застройка, — это часть новой градостроительной политики города, призванной повысить уровень комфорта его жителей.

## \$ ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

В жилом квартале «Наследие» предлагаются одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры улучшенных планировок (от 49 до 148 м<sup>2</sup>).

Клиенты могут воспользоваться специальными условиями от компании «Галс-Девелопмент»:

- беспроцентной рассрочкой
- гибкими условиями оплаты
- системой скидок
- ипотекой от банка ВТБ 24 с максимально короткими сроками рассмотрения, низкими процентными ставками без дополнительных поручительств.

## ☎ ОФИС ПРОДАЖ

*Наследие*

• КВАРТАЛ НА ПРЕОБРАЖЕНСКОЙ •

**Центральный офис компании:**  
Москва,  
ул. Большая Татарская, 35, стр. 4

**Офис на объекте:**  
Москва,  
ул. 1-я Бухвостова, 12/11, корп. 16

+7 (495) 725-5555  
[www.nasledie-hals.ru](http://www.nasledie-hals.ru)

<b>Объект</b>	жилой квартал бизнес-класса «Наследие»
<b>Адрес</b>	Москва, ВАО, ул. Краснобогатырская, вл. 90
<b>Срок ГК</b>	первая очередь — IV квартал 2016 года, вторая очередь — IV квартал 2017 года
<b>Этажность</b>	1–7–13–16
<b>Проект</b>	индивидуальный, монолитно-кирпичный
<b>Общая площадь квартир</b>	86 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–4
<b>Особенности проекта</b>	просторные лоджии позволят наслаждаться свежим воздухом, а огромные окна с увеличенной площадью остекления подарят много света и прекрасные виды



+7 (495) 725-5555  
[www.nasledie-hals.ru](http://www.nasledie-hals.ru)



31-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ  
**«ДОМЭКСПО»** 16 - 19 ОКТЯБРЯ  
 МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2014

**КВАРТИРЫ • ДОМА •  
 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ •  
 АПАРТАМЕНТЫ • ВИЛЛЫ • ИПОТЕКА •  
 КУРОРТНАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ  
 НЕДВИЖИМОСТЬ  
 В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ**



**ВРЕМЯ РАБОТЫ:**  
 16-18 ОКТЯБРЯ 11.00-19.00  
 19 ОКТЯБРЯ 11.00-18.00

**АДРЕС:** Москва, Ильинка, 4  
 или Варварка, 3, Гостиный Двор  
 Проезд: м. «Площадь Революции»,  
 «Китай-город»

**ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ БИЛЕТ**  
 ДЕЙСТВИТЕЛЕН НА 1 ЛИЦО



**ЛУЧШАЯ ВЫСТАВКА РОССИИ 2011-2012 гг.**  
 ПО ТЕМАТИКЕ «НЕДВИЖИМОСТЬ - АРЕНДА И ПРОДАЖА»



**РОССИЙСКАЯ  
 И ЗАРУБЕЖНАЯ  
 НЕДВИЖИМОСТЬ**

**ПОКУПКА,  
 ПРОДАЖА, ОБМЕН**

**ИПОТЕЧНОЕ  
 КРЕДИТОВАНИЕ**

**БЕСПЛАТНЫЕ  
 ЮРИДИЧЕСКИЕ  
 КОНСУЛЬТАЦИИ**

**WWW.DOMEXPO.RU**

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

ДАЙДЖЕСТ  
 НЕДВИЖИМОСТИ

domus alliance | RUSSIA

gdeetotdom™  
 где я недвижимость

Поиск  
 недвижимости  
 www.domexpro.ru

URBANUS  
 RU  
 МЕТРЫ

НЕДВИЖИМОСТЬ  
 RUSSIA

ИПОТЕКА КРЕДИТ  
 ДОМ

МИР & ДОМ

НЕДВИЖИМОСТЬ  
 ЦЕНЫ

Russian Realty  
 русская недвижимость

ZagranDom.ru  
 все в зарубежной недвижимости

Все поселки.ru  
 все интересные поселки

ХО

tpm

domazza

Лестрой

ИНДИКАТОРЫ  
 РЫНКА  
 НЕДВИЖИМОСТИ

Home

NOVOSTROY.M.RU  
 новостройки москвы

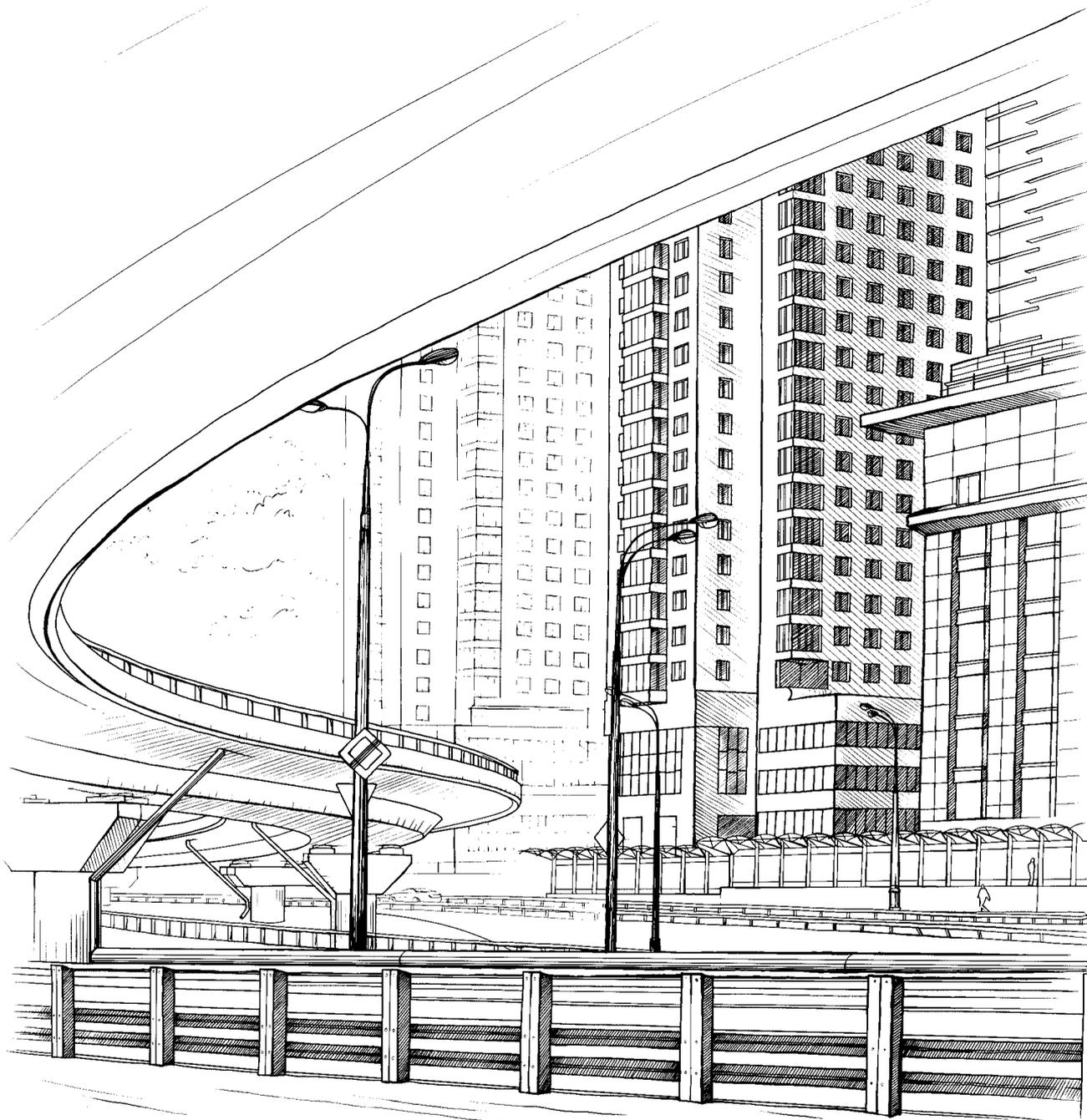
EXCELLENT

Галерея

Cottage.ru

ДОМ

commercialrealty.ru



RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ЛЕОНИД КРАСНЯНСКИЙ: НАСТОЯЩИЙ КОРОЛЬ НОВОСТРОЕК

АВТОР:  
*Оксана Самборская*

Когда Леонид Краснянский покинул пост главы Департамента инвестиционных программ строительства правительства Москвы (ДИПС), все мнения уместились в одно: «Хороший был мужик». Эксперт рынка недвижимости Ирина Наумова, которая работала в пресс-службе Леонида Краснянского, признается, что его отличал фирменный стиль общения, особая задушевность, покорявшая любого собеседника. Незабываемы и пресс-конференции ДИПСа: стройные ряды пиарщиц, встречавших журналистов: «У девочек была одна задача: проследить, чтобы представители прессы по рассеянности или из любопытства не свернули в какой-нибудь коридор департамента».

Интересно, что сегодня топ-менеджеры высылают своих охранников — те вызывают и придерживают лифт, чтобы никто, упаси бог, не проехался вместе с небожителем. А вот атмосфера в ДИПСе была иной. Конечно, было много подобострастия, чиновничьего раболепия, но вот лифты всегда были общие.

И еще одна история, которая отлично характеризует, кем был Краснянский для рынка недвижимости, — связана она с районом Куркино. Проект близился к завершению, шло активное заселение таунхаусов. На расширенном совещании, в котором участвовали представители подрядчиков, управляющих компаний, а также чиновники и жители, в президиуме сидел Леонид Наумович.

— Есть ли еще какие-нибудь вопросы? — спросил он в конце. К микрофону подошла женщина.

Возведение Куркина контролировалось Юрием Лужковым и Владимиром Ресным постоянно: тогдашний мэр приезжал минимум раз в месяц, а «главный прораб» субботние объезды начинал с северо-запада Москвы



Представьте себе  
**ЖИЗНЬ**  
в пентхаусе!

**ПРОДАЖА**



**ПАРКИНГ**  
в подарок!\*

**СОБСТВЕННЫЕ ТЕРРАСЫ**

Вид на Москва-реку  
Панорамное остекление  
Высота потолков — 5,5 м

20  13  
**RIVERDALE**  
Apartments

МОСКВА, 2-Й ПАВЕЛЕЦКИЙ ПРОЕЗД, ДОМ 5/1

[www.river-apartments.ru](http://www.river-apartments.ru)  
(495) **308-01-94**

\* Предложение ограничено



— Я купила таунхаус 120 м<sup>2</sup>, четыре комнаты, — взволнованно начала она. По залу пронесся одобрительный гул.

— Поздравляем вас, — тепло сказал Краснянский.

— Ни одного туалета, — продолжала женщина. — Зато у соседей их четыре на аналогичную площадь: строители неправильно поставили перегородку между нашими квартирами.

Леонид Наумович побагровел, перевел взгляд на подрядчиков:

— Через два дня приеду — чтобы все было исправлено, — сдержанно сказал он, и ни у кого не возникло сомнений — приедет.

Кстати, личные объезды строительных площадок по субботам тоже были в практике ДИПСа. Строители — подрядчики и генподрядчики — готовились к ним очень тщательно. Обычно в штабе строительства накрывался стол с неизменным черным чаем, баранками, красной икрой. Было в этом, наверное, немного барства, но барства, приятного русскому сердцу.

Теперь принято считать, что Краснянский не стал бы тем, кем он был, без давних личных связей с супругой тогдашнего мэра Москвы Еленой Батуриной. Возможно, так оно и есть, но предоставленный ему шанс Краснянский использовал на все сто: создал структуру, которая

стала одновременно инвестором и девелопером большинства столичных проектов; умерил аппетиты строителей, переключив на себя практически все финансовые потоки; изменил характер отношений с префектурами, взяв под контроль распределение готового жилья; провел реформу риелторского бизнеса и т.д. Собственно, пресловутая лужковская Москва с ее башенками, арочками, шатровыми крышами на 20-этажных монолитных башнях — это проекты ДИПСа, точнее — Краснянского.

Отдельная тема — доходный дом в Николоворобинском переулке, который реализовывал департамент. С точки зрения планировок проект оказался довольно неудачным: низкие потолки, небольшие площади квартир никак не вписывались в сегмент элитной аренды, под который и закладывалась его бизнес-модель. Кстати, иногда ДИПС поражал неудачной квартирографией: например, известен случай, когда в одном из его домов туалет площадью 9 м<sup>2</sup> имел ширину 1,1 м. То есть человек заходил в длинную кишку, в конце которой стоял унитаз. Впрочем, контролировать каждую деталь при таких объемах строительства тяжело.

Срок окупаемости доходного дома был рассчитан на восемь лет, то есть фактически это был проект длинных денег. Тем не менее

«Объективно это не было соревнованием двух игроков по цене/качеству проектов. Война «Интеко» и ДИПСа велась далеко не рыночными методами. Это было противостояние двух властных ресурсов, исход был предрешен»

Новые  
Ватутинки



УСПЕЙ КУПИТЬ!



ЖИЗНЬ  
КОМФОРТОМ

# ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

МИКРОРАЙОН



НОВЫЙ  
ГОРОДСКОЙ  
ФОРМАТ



ПРОСТОРНЫЕ  
КВАРТИРЫ  
• С ОТДЕЛКОЙ •  
*Welcome*

## РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- ШКОЛЫ ■ ДЕТСКИЕ САДЫ
- ФИЗИКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
- ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
- МНОГОУРОВНЕВЫЕ ПАРКИНГИ

[www.new-vatutinki.ru](http://www.new-vatutinki.ru) 8 (495) 746-23-23



в течение года практически все квартиры разошлись по корпоративным арендаторам — как западным, так и отечественным компаниям: ситуация с арендой квартир у Правительства Москвы, а не у частного лица или агентства, была более понятной.

Почему смогли «уйти» Краснянского? Одни полагали, что им был недоволен Владимир Ресин, другие видели причину в финансовых проблемах, которые начал испытывать «Собинбанк». Однако развал ДИПСа случился только в 2004-м, когда на московском рынке

началось соперничество двух игроков: Леонида Краснянского и Елены Батуриной, обладавшей практически неограниченным административным ресурсом.

«Объективно это не было соревнованием двух игроков по цене/качеству проектов. Война «Интеко» и ДИПСа велась далеко не рыночными методами. Это было противостояние двух властных ресурсов, исход был предрешен. На совместных совещаниях Елена Николаевна часто переходила на «ты» по отношению к человеку, чей возраст был уже довольно почтенным, вела себя жестко и напористо. Патриарх московских строек Владимир Ресин занял позицию наблюдателя. В течение полутора лет продолжалось это противостояние, которое закончилось уходом Краснянского с политической арены столицы и выбыванием ДИПСа из списков значимых игроков рынка Москвы», — комментирует Ирина Наумова.

В середине 1990-х Леонида Наумовича Краснянского называли не иначе как «денежный мешок стройкомплекса». Практически все строительные организации Москвы оказались банкротами: им не платили деньги, шли массовые сокращения, объемы вводимого жилья свелись к нулю. Вот тогда и было создано Управление внебюджетного планирования

Краснянский создал структуру, которая стала одновременно инвестором и девелопером большинства столичных проектов; умерил аппетиты строителей, переключив на себя практически все финансовые потоки





*Схема «построил — часть отдал городу, остальное продал» помогла многим частным компаниям не просто выжить, а нарастить мощный потенциал*

строительства, которое возглавил Краснянский, и взят кредит под строительство коммерческого жилья. В кратчайшие сроки его возвели и реализовали, расплатились с банком, а выручку запустили в новые проекты.

Раскручивался маховик погашения долгов бюджетным структурам, а Леонида Наумовича тут же назначили ответственным за латание дыр по зарплатам. Но главное — его опыт разрешили использовать негосударственным компаниям. Журналист рынка недвижимости Александр Шевчук уверен, что схема «построил — часть отдал городу, а остальную продал» помогла многим из них не просто выжить, а нарастить мощный потенциал. «Среди таких компаний СУ-155, МФС-6, Мосстроймеханизация-5, «Крост» и т.д. Однако у большинства

## Загородный Квартал Природа городского комфорта



На берегу канала, в окружении 1000 га нетронутого леса раскинулся «Загородный Квартал». Дома переменной этажности 4-7 этажей, таунхаусы, квартиры с террасами и каминами, панорамное остекление, продуманные планировки...

Жизнь на природе с городским комфортом...

Отдел продаж: **+7(495) 500-08-08**

Г. Химки, м-н «Международный»

[www.zagorodny-kvartal.ru](http://www.zagorodny-kvartal.ru)

**ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ**

из них не было выгодных участков под строительство. Наиболее интересные с точки зрения инвестиционной привлекательности доставались Управлению внебюджетного планирования строительства, которое позднее превратилось в ДИПС.

Как альтернатива крупному игроку возник «Московский строительный союз», объединивший несколько уже перечисленных и других компаний, в основном бывших структур Главмосстроя. Возглавил его генеральный директор Мосстроймеханизации-5 Михаил Александрович Чернэ, фигура авторитетнейшая. По стройплощадкам в центре сложно было соперничать с ДИПСом, но вот застройку крупных микрорайонов новое объединение стало «отыгрывать»: Марьи́нский Парк, Братеево, Кожухово. Лишь один масштабный проект — Куркино Краснянский так никому и не уступил».

Первый жилой дом в Куркине возвел МФС-6, потом в строительстве участвовал «Крост», но основным застройщиком стало Управление экспериментальной застройки микрорайонов, которым руководил Валерий Силин. Первые таунхаусы возводил «Небоскре́б ГБ» Бабека Гасанова.

Возведение этого района контролировалось Юрием Лужковым и Владимиром Ресиным постоянно: тогдашний мэр приезжал туда минимум раз в месяц, а «главный прораб» все субботние объезды начинал с северо-запада Москвы. Встречал начальство Леонид Краснянский, вальяжно прохаживаясь перед штабом строительства — сначала обычного строительного вагончика, а затем огромного бревенчатого дома с крыльцом в две высокие лестницы, напоминающего терем. Отчитываться приходилось Валерию Силину, больше всего доставалось Бабеку Гасанову, но, когда страсти накалялись до предела, Леонид Краснянский брал слово и удивительным образом их гасил.

«Его кабинет в Романовом переулке запомнился мне тем, что в последний рабочий день в качестве руководителя ДИПСа Краснянский собрал там журналистов. Леонид Наумович подводил итоги своей работы, говорил искренне, эмоционально, — рассказывает Александр Шевчук. — Когда вопросы закончились, он встал. Ему заплотировали, а тут еще я, с трудом приподнимая заранее приготовленный из бордовых роз числом явно за сотню, вручил ему букет. Впервые увидел, как у него потекли слезы, и он сдавленно произнес что-то вроде «Спасибо вам!»». (АН)



#### СПРАВКА

В 2007 году столичные власти официально ликвидировали Департамент инвестиционных программ строительства, который считался крупнейшим муниципальным застройщиком. ДИПС был создан в мае 2000 года на базе Управления внебюджетного планирования, существовавшего с 1996 года. В 2004 году в отставку подал глава ДИПСа Леонид Краснянский, после чего организация стала уходить со стройплощадок. Среди проектов ДИПСа микрорайон Куркино и доходные дома в Серебряническом и Николоворобинском переулках. Преемник ДИПСа — Управление по реализации инвестиционных программ в строительстве г. Москвы.



# 20 ЛЕТ

# ПИК ГРУППА

# НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

www.pik.ru

Проектные декларации размещены на сайте www.pik.ru

## МОСКВА

**М «ПЕРОВО»**,  
жилой комплекс «Большое Кусково»,  
к. 7, 8, 9 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

**М «МАРЬИНА РОЩА»**,  
17-й пр-д Марьиной Рощи, вл. 1 (КОПЭ-БАШНЯ)

**М «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»**,  
жилой район «Бунинский», к. 7, 8 (П-ЗМ),  
к. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

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

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

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

**М «СЕМЁНОВСКАЯ»**,  
жилой комплекс «Мироновский»,  
ул. Мироновская, вл. 46, к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)

**М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»**,  
жилой район «Ново-Переделкино»,  
мкр. 14, ул. Лукинская

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

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

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

## ПОДМОСКОВЬЕ

**г. ЛЮБЕРЦЫ**,  
жилой район «Красная Горка»,  
мкр. 7-8, к. 13, 14, 15 (П-44ТМ), к. 72,  
72А (П-ЗМ), к. 71А, 71Б (КОПЭ-БАШНЯ)

**г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ**,  
мкр. «Центр-2», кв. 3, ул. Автозаводская,  
к. 302 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»), к. 303 (КОПЭ-М-ПАРУС)

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

**г. ХИМКИ**,  
жилой район «Левобережный»,  
ул. Совхозная, к. 8, 16, 19 (П-ЗМ),  
к. 18 (111М), к. 9, 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)

жилой район «Новокуркино», мкр. 6-7

жилой район «Юбилейный», мкр. 1А

**ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН**,  
мкр. «Бутово Парк 2Б»,  
к. 3, 4 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

мкр. «Восточное Бутово»,  
к. 9, 10, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 11 (КОПЭ-БАШНЯ)

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

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

ул. Внуковская, к. 4 (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



# ЛИДЕР В КОМФОРТЕ

ПОКУПАТЕЛИ КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ ПРЕДЪЯВЛЯЮТ ВСЕ БОЛЬШЕ ТРЕБОВАНИЙ К ИНФРАСТРУКТУРЕ, ЖЕЛАЯ ВИДЕТЬ РЯДОМ С ДОМОМ КАК МИНИМУМ ДЕТСАД И ШКОЛУ, АПТЕКУ, БАНК И МАГАЗИН. ЧАЩЕ ВСЕГО ТАКИМИ ПРЕИМУЩЕСТВАМИ ОБЛАДАЮТ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ. В МОСКВЕ МЕСТ ДЛЯ МАСШТАБНЫХ КОМПЛЕКСОВ ПОЧТИ НЕ ОСТАЛОСЬ. ОДНАКО ПРОДУМАННЫЕ НОВОСТРОЙКИ ВСЕ ЖЕ ВСТРЕЧАЮТСЯ.

Оптимальный набор необходимой инфраструктуры для жильцов отдельно стоящей столичной новостройки — большая редкость. Тем заметнее на рынке проекты-исключения с продуманной концепцией. Так, в районе Чертаново Южное на юге города ФСК «Лидер» строит жилой комплекс комфорт-класса M-House всего в 100 м от станции метро «Улица Академика Янгеля» и рядом с Варшавским шоссе. Это семисекционный дом высотой 22–23 этажа на земельном участке 4,84 га. Он рассчитан на 912 квартир.

В комплексе запроектированы одно-, двух- и трехкомнатные квартиры свободной планировки площадью от 39,5 до 89,25 м<sup>2</sup>. Высота потолков составляет 2,8 м.

В основе проекта — продуманность и комфорт. Жилой комплекс возводится по монолитной технологии, что выгодно выделяет его среди соседних панельных домов. Квартиры в новостройке будут переданы покупателям без внутренних перегородок и позволят будущим жильцам воплотить собственные дизайнерские задумки. В квартирах на верхних этажах запланировано



Масштабная площадь застройки позволяет создать просторную дворовую территорию с прогулочной зоной, где устроят спортивные и детские площадки, проложат велодорожки

панорамное остекление. В отделке наружных стен используются вентилируемые фасады с возможностью скрытого подвеса кондиционеров.

Дом будет оборудован современными лифтами компании LG Sigma, которые отличают низкий уровень шума и вибрации и LED-освещение кабины. Такие лифты потребляют на 50% меньше электроэнергии. Места общего пользования будут иметь качественную дизайнерскую отделку.

Всю территорию ЖК M-House огорожат, она будет круглосуточно охраняться. Во всех подъездах есть помещения для консьержа и колясочной. Масштабная площадь застройки позволяет создать просторную дворовую территорию с прогулочной зоной, где устроят спортивные и детские площадки, установят тренажеры для занятий спортом, проложат велодорожки. Не забыты и владельцы собак: для их питомцев предусмотрена специальная площадка. На первых этажах разместятся нежилые помещения, в том числе аптека, супермаркет, кафе и другие предприятия услуг. В рамках проекта появится подземный паркинг на 380 машино-мест.

Но и это еще не все. В радиусе 2 км от ЖК M-House 33 детских сада, 20 школ, 7 муниципальных и 5 частных многопрофильных медицинских центров, 6 стоматологических

клиник и более 30 магазинов, включая торгово-развлекательные центры и строительные рынки.

А всего в 500 м от новостройки находится один из самых крупных природно-исторических парков Москвы — «Битцевский лес». На его территории сохранились прекрасные дворцово-парковые ансамбли дворянских усадеб XVIII–XIX веков «Знаменское-Садки», «Ясенево» и «Узкое». Близость парка позволит жителям комплекса совершать приятные прогулки на природе и утренние пробежки, устраивать пикники со своей семьей и наслаждаться чистым воздухом. Спортсмены по достоинству оценят один из самых длинных горнолыжных склонов Москвы — «Узкое».

И наконец, будущих жителей M-House не будет беспокоить транспортный вопрос, столь актуальный для столицы. Это единственная новостройка Москвы всего в 100 м от станции метро. Путь от дома до центра города займет менее получаса. Владельцам личного транспорта понравится близость Варшавского шоссе и удобный съезд на Третье транспортное и Садовое кольцо.

Ввод M-House в эксплуатацию намечен на IV квартал 2014 года. Реализация квартир в жилом комплексе ведется в полном соответствии

с требованиями закона № 214-ФЗ о долевом строительстве, который защищает покупателей на всех этапах сделки. Проект аккредитован крупнейшими банками страны, среди которых Сбербанк России, Райффайзенбанк, КБ МИА, банк «Балтика», Уралсиб, Промсвязьбанк, «СМП-Банк», «Альта-Банк» и другие.

Проект ФСК «Лидер» доказывает, что покупка квартиры в отдельно строящемся комплексе в Москве не всегда сопряжена с дефицитом инфраструктуры. Хотя M-House представлен единичной новостройкой, он предполагает комплексное освоение территории. Дополнительные преимущества обеспечивает то, что дом возводится в развитом и сложившемся районе, в котором есть все необходимое для комфортного проживания. ○



+7 (495) 995-888-0  
fsk-lider.ru

# ЧУЖИЕ ЗДЕСЬ НЕ ХОДЯТ

АВТОР:  
*Анна Семина*

КАЖЕТСЯ, ЧТО БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ НАШЕЙ ПЛАНЕТЫ ОТКРЫТА И ИЗУЧЕНА. НО ВСЕ ЖЕ В МИРЕ ЕСТЬ МЕСТА, КУДА ЛЮБОПЫТНЫМ ПУТЕШЕСТВЕННИКАМ ПУТЬ ЗАКАЗАН. ЗАКРЫТЫЕ ДЛЯ ПОСЕЩЕНИЯ ПО РАЗНЫМ ПРИЧИНАМ, ОНИ ПОДОГРЕВАЮТ ИНТЕРЕС ПУБЛИКИ И ПОРОЖДАЮТ МАССУ СЛУХОВ.



фото: CocoIR / Shutterstock.com

Самая очевидная причина ограниченного доступа общественности к какому-либо объекту — его военный статус. Так, на территории Великобритании находится закрытая военная база RAF Menwith Hill, имеющая связи с глобальной шпионской сетью Echelon. Сеть создали в период холодной войны для наблюдения за деятельностью Советского Союза и Восточного блока. Сейчас она занимается политической и дипломатической разведкой. Под военную базу отведено около 225 га в городе Харрогит в Северном Йоркшире — это наземная станция со спутниками. Хотя база принадлежит Великобритании и контролируется королевскими ВВС, здесь также присутствует Национальное агентство безопасности США. Каким образом британская и американская разведка получают и делятся данными, в чьей юрисдикции работают — неизвестно.

На территории Штатов тоже есть закрытые военные базы. В 70 км к западу от Вашингтона расположен центр экстренных операций Mount Weather. Основанный в период холодной войны, сейчас он продолжает работать в качестве центра экстренного реагирования на катастрофы и природные катаклизмы. В случае глобального происшествия именно сюда будут эвакуировать washingtonских политиков.

Другой недоступный военный объект американцев находится на юге штата Невада, в 133 км от Лас-Вегаса. Это военный полигон «Зона 51» возле авиабазы Неллис — его существование правительство с большой неохотой признало лишь летом 2013 года. По официальным данным, здесь создаются экспериментальные летательные аппараты и системы вооружения. Если проекты одобряют ВВС США или другие ведомства, аппараты затем используются на обычных военных базах. «Зона 51» как объект разнообразных теорий заговора нередко фигурирует в произведениях массовой культуры. Она упоминается в фильмах «День независимости», «Ангар 18», сериалах «Секретные материалы», «Доктор Кто», мультфильме «Черепашки ниндзя», видеоиграх Agea 51, Call of Duty: Black Ops и во множестве других.

Еще одна американская база является единственной закрытой для посещения областью Австралии. Объект Pine Gap в 18 км к юго-западу от города Алис-Спрингс известен как крупнейшая зарубежная станция радиоэлектронной разведки США. База расположена под землей, на поверхности — лишь еле заметный вход. Ее работу полностью финансирует американское правительство. По слухам,



Пентхаус  
с видом  
на звезды

140  
КВ.М

Свето-  
прозрачная  
крыша

Высокие  
потолки

Клубный дом  
с террасой на крыше

PETROVSKY  
APART HOUSE

8 (495) 480-85-26

[www.aprt-petrovsky.com](http://www.aprt-petrovsky.com)



Двух-  
уровневый  
пентхаус

170  
КВ.М

Отделка в подарок

Потолки: 3 и 3,5 м  
Панорамное остекление  
Европейская эстетика



### *Существование военного полигона «Зона 51» США признал летом 2013 года. Здесь создаются экспериментальные летательные аппараты*

под Pine Gap высверлено отверстие глубиной более 8 тыс. м, которое используется как подземная антенна. Подобная гигантская антенна способна перезаряжать батареи подводных лодок в Тихом и Индийском океанах.

Один из самых строжайше охраняемых объектов Израиля находится в пустыне Негев. Ядерный научно-исследовательский центр в 13 км от города Димона начали тайно возводить в 1958 году при поддержке Франции. Официальная версия гласит, что здесь возводился текстильный завод. Запуск ядерного реактора состоялся предположительно в 1962 году.

В Северной Корее располагается таинственная организация «Бюро 39», которая занимается операциями с иностранной валютой — это лично одобрено главой государства. «Бюро 39» было создано в конце 1970-х годов и считается одним из главных элементов экономической системы КНДР. Организация базируется в здании

правящей Рабочей партии в Пхеньяне. Якобы она использует от 10 до 20 банковских счетов в Швейцарии и Китае для отмывания денег. Поговаривают, что «Бюро 39» вовлечено в нелегальную продажу оружия и контрабанду наркотиков. По официальным данным, в его юрисдикции 120 иностранных торговых компаний.

На территории России есть целый закрытый город Межгорье у подножия горы Ямантау. В конце 1990-х годов американскому спутнику удалось заснять масштабные раскопки в районе горы. Позже на этом месте появились два закрытых поселения, Белорецк-15 и Белорецк-16, из которых затем образовалось Межгорье. Слухов о назначении закрытого города ходит великое множество — от бункера для политических лидеров на случай мировой войны до секретных ядерных лабораторий и хранилища сокровищ Российской империи.

Вроде бы свой секретный объект существует и в Москве, неофициально его называют «Метро-2». Так называют теоретически существующую засекреченную сеть линий метрополитена специального назначения. Правительство РФ ни подтверждает, ни опровергает ее наличие. Различные источники утверждают, что линия соединяет Кремль, штаб-квартиру ФСБ и другие госучреждения с бункерами, многие

Объект Pine Gap в 18 км к юго-западу от города Алис-Спрингс известен как крупнейшая зарубежная станция радиоэлектронной разведки США. База расположена под землей, на поверхности — лишь еле заметный вход

# 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)



из которых базируются в дальнем Подмосковье. Сеть предназначена для эвакуации и сообщения в случае ядерной войны. Туннели были прорыты еще в конце 1940-х годов по указу Сталина.

Но не только военные и стратегически важные объекты недоступны для туристов. На Гавайях закрыт целый остров — попадают на него лишь избранные. Ниихау является седьмым по величине среди населенных Гавайских островов. На нем нет электричества и водопровода, дорог, магазинов и кафе. Зато работает единственная в стране школа, которая применяет солнечную энергию для получения электричества. В 1864 году остров перешел в собственность семьи Робинсон, а в 1915 году запретили посещение острова, чтобы сохранить островную природу и культуру. Сейчас

на Ниихау только родственники владельцев острова и местные жители, сюда приезжают званые гости, государственные чиновники, и, конечно, он доступен ВМФ США.

Пещеру Ласко во Франции, которую нередко именуют «Сикстинской капеллой первобытной живописи», закрыли, чтобы сохранить. Комплекс пещер на юго-западе страны славится наскальными рисунками палеолита, возраст которых достигает 17 тыс. лет. На стенах пещеры изображены в основном крупные животные, некогда обитавшие в этом регионе. Удивительную пещеру обнаружили в 1940 году четыре подростка, которые случайно наткнулись на узкое отверстие, образовавшееся после падения сосны. Практически сразу Ласко классифицировали как исторический памятник Франции.

На Гавайях закрыт целый остров — попадают на него лишь избранные. Ниихау является седьмым по величине среди населенных Гавайских островов



*В Италии туристам официально запрещено посещать остров Повелья. В XVI веке во время эпидемии чумы на остров свозили больных, а трупы сжигали*

В 1948 году вход в пещеру был оборудован для туристических посещений, количество которых постоянно росло. Образовавшийся в результате этого избыток углекислого газа, а также изменение в температуре и освещении стали угрожать сохранности рисунков. Поэтому в 1963 году публике был запрещен вход в Ласко. Власти Франции создали точную копию части пещеры — она открылась для



# люберцы<sup>2015</sup>

жилой комплекс

69 900<sup>\*</sup>  
рублей/м<sup>2</sup>

\* цена квадратного метра по акции  
для трехкомнатных квартир

(495) 941-62-62  
проектная декларация на сайте  
[www.samoletgroup.ru](http://www.samoletgroup.ru)

...самолет  
девелопмент

туристов в 1983 году и получила название Ласко II.

В Италии туристам официально запрещено посещать остров Повелья в Венецианской лагуне. Дело в том, что в XVI веке во время эпидемии чумы на остров свозили больных, а трупы сжигали. В 1922 году здесь размещалась психиатрическая больница с дурной славой. Клиника закрылась в 1968 году, после чего остров был окончательно заброшен.

Недоступный итальянский объект — Ватиканский секретный архив, в котором собраны



более 35 тыс. документов от Средневековья до наших дней. Общая протяженность стеллажей составляет 85 км. Ежегодно в архиве работают около 1,5 тыс. ученых со всего мира. Секретным он назван потому, что является частным архивом Папы и ограничен для посещения. Фактически любой желающий вправе получить документ из архивов Ватикана, но проникнуть в само здание нельзя. Разрешено лишь сделать запрос на определенный документ, который будет доставлен.

Если вы не принадлежите к числу японских монархов, то вам, вероятно, никогда не попасть в Великий храм в городе Исэ в Японии. Это главная синтоистская святыня в стране, которая посвящена богине солнца Аматэрасу. Согласно учению синтоизма, божество любит все новое и чистое. Поэтому все постройки храма (более 100 святынь) каждые 20 лет

перестраиваются. Последний раз святилища обновлялись в 2013 году. В главный храм, закрытый высоким деревянным забором, заходят только священнослужители высшего ранга и члены императорской фамилии.

Тайная религиозная постройка существует в Эфиопии. Часовня храма Марии Сионской знаменита тем, что здесь хранится ларец, называемый Ковчегом Завета. По преданию, в ларце находились две из десяти скрижалей с заповедями Ветхого завета, полученные Моисеем. Доступ к ларцу есть только у отшельника, охраняющего реликвию. Он ни с кем не разговаривает и не имеет права оставлять пост до конца своих дней. А дотронуться до ковчега хранителю позволено лишь в одном случае: если наступит Страшный суд. Обычные смертные посещают новое здание храма, где размещена копия ларца.

*Ежегодно в архиве работают 1,5 тыс. ученых со всего мира. Секретным он назван потому, что является частным архивом Папы и ограничен для посещения*

В Великобритании женщинам запрещен вход в лондонский клуб для джентльменов White's, основанный в 1693 году итальянцем Франческо Бьянко. Мужчинам разрешается посещение клуба по приглашению уважаемого члена, которое поддержат еще двое. Приглашения в White's получают только члены королевской семьи и самые знаменитые представители политики или мира искусств.

Другой известный закрытый клуб действует на территории американского парка Диснейленд в Новом Орлеане. «Клуб 33» был создан Уолтом Диснеем в 1967 году для частных встреч со спонсорами и прочими важными персонами. Хотя Диснейленд является детским парком развлечений, у него есть лицензия на продажу спиртных напитков. Но продавать алкоголь можно только на частных вечеринках в Club 33, которые проходят в Диснейленде после закрытия. Стоимость членства в клубе — от \$10 до 30 тыс. Впрочем, и тем, кто готов выложить такую сумму, придется подождать. Лист ожидания членства в клубе растянулся минимум на 15 лет. Но если набраться терпения, то удастся побывать в одном из секретных мест. (АН)

# Новые Ватутинки

# ЮЖНЫЙ

КВАРТАЛ



На правах рекламы

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ  
В ЦЕНТРЕ НОВОЙ МОСКВЫ

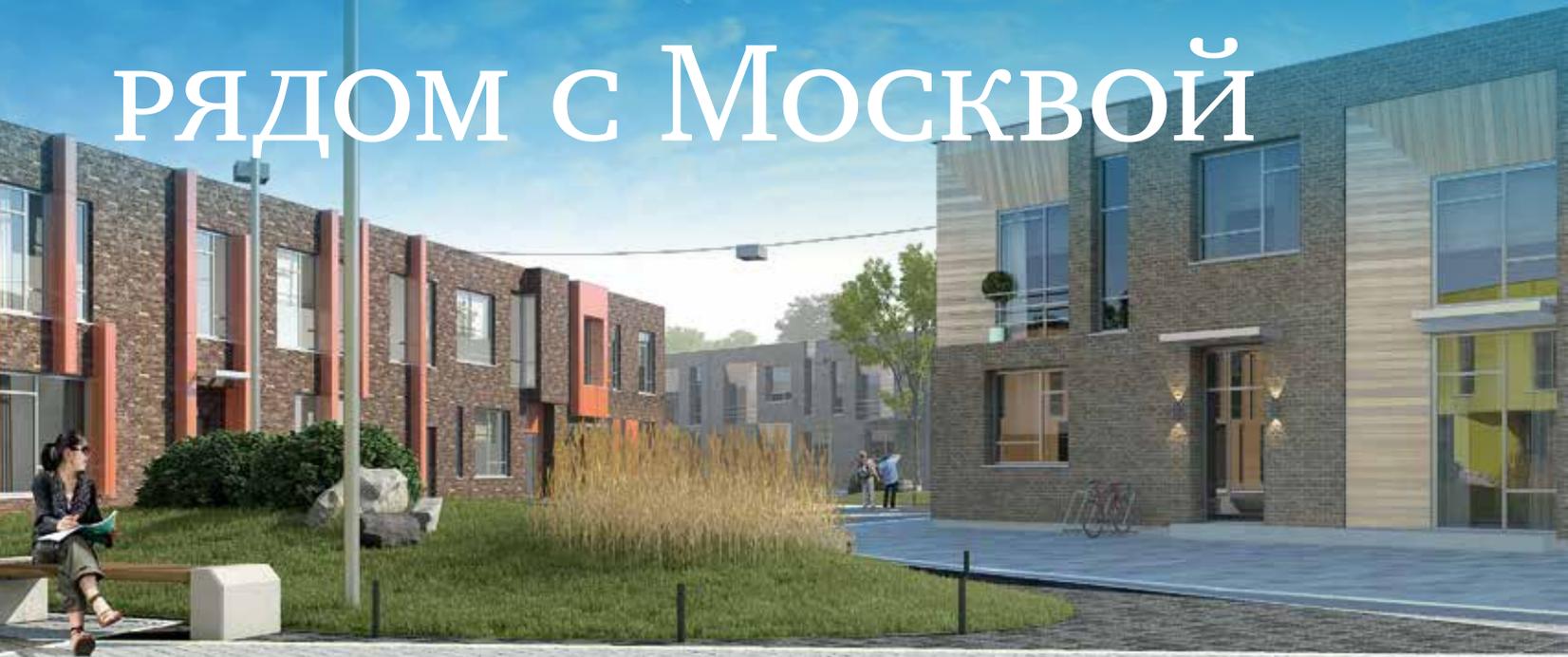
# УСПЕЙ КУПИТЬ!

Квартал Южный в ЖК «Новые Ватутинки» располагается в экологически чистом месте на территории Новой Москвы и обладает развитой инфраструктурой, включающей паркинги, магазины, детские площадки и учебные заведения.

Первая очередь заселена. Окончание строительства второй и третьей очередей.

[www.new-vatutinki.ru](http://www.new-vatutinki.ru) 8 (495) 746-23-23

# ЭКОТАУНХАУСЫ РЯДОМ С МОСКВОЙ



ВЫ КОГДА-НИБУДЬ ЗАДУМЫВАЛИСЬ, ПОЧЕМУ В ЕВРОПЕЙСКОМ ГОРОДКЕ С СОХРАНИВШИМИСЯ СРЕДНЕВЕКОВЫМИ ТРАДИЦИЯМИ ОЩУЩАЕШЬ ОСОБЕННЫЙ УЮТ? В ТАКОМ МЕСТЕ ХОЧЕТСЯ ЖИТЬ: АККУРАТНЫЕ ДОМИКИ, ИНФРАСТРУКТУРА В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ, ПАРКИ, ЛЕС, ОЗЕРО.

**Е**вропейское качество и надежность — вот что сегодня в цене у современных покупателей. «Немецкая деревня» — новый проект от компании «Сабидом», одного из лидеров на рынке строительства таунхаусов малой и средней площади. Это уголок маленькой Европы, комфортная и удобная для жизни среда всего 12 км от Москвы по Пятницкому шоссе. Удаленность от шумных автомагистралей позволяет полностью окунуться в тишину живой природы и ощутить комфорт загородного проживания.

Поселок таунхаусов «Немецкая деревня» возводится в великолепном лесном массиве и граничит с живописным озером. Немецкие стандарты качества жизни воплощаются как

в технологии строительства таунхаусов, так и в деталях. При возведении используются керамические поризованные блоки Purotherm от немецкого лидера — компании Wienerberger. Это строительный материал нового поколения, сочетающий современные технологические решения и многовековые традиции использования керамики.

Неповторимая игра цвета и эксклюзивность внешнего вида таунхаусов в «Немецкой деревне» достигается благодаря особой технологии облицовки зданий — баварской кладке.

## МНОГООБРАЗИЕ ПЛАНИРОВОК

Как и другие поселки компании «Сабидом», «Немецкая деревня» поражает разными типами планировок,

которые отличаются площадью, отделкой фасада, наличием машиномест и расположением внутри поселка. Долой скучные однотипные строения: современный поселок таунхаусов должен выглядеть ярко и одновременно презентабельно. Основных планировок три, но какое многообразие фасадных, цветовых и дизайнерских решений!

Первый тип: таунхаусы, расположенные в пешеходной зоне рядом с лесом, — Waldhof. Площадь каждой секции — от 80 до 140 м<sup>2</sup>. Эти дома органично вписываются в природный ландшафт. Облицовка фасадов: кирпич, декоративные вставки (дерево, HPL-панели).

Второй тип — Zigelhof — трехэтажные двухрядно-блокированные



Инфраструктура «Немецкой деревни» способна удовлетворить даже самый взыскательный вкус

таунхаусы, на первом этаже которых два машино-места, котельная и входная группа. Под жилые площади отведены второй и третий этаж. Площади — 100–130 м<sup>2</sup>. Фасады домов эстетичны: в основном это облицовочный кирпич и шпатлевка.

Третий тип — классические таунхаусы *Vaunhof*, группирующиеся в два-три блока и огороженные забором. Помимо общей дворовой территории на два-три дома у каждого таунхауса есть небольшой придомовой участок, на котором можно, к примеру, установить качели, барбекю или разбить клумбы с любимыми растениями. Площади таунхаусов — 110–140 м<sup>2</sup>. Фасады таких домов сразу привлекают внимание: облицовочный кирпич, декоративные вставки (дерево, HPL-панели).

### ИНФРАСТРУКТУРА НА ЛЮБОЙ ВКУС

Таунхаусы в «Немецкой деревне» — это не только немецкое качество и надежность, но и совершенство деталей, продуманность, логичность жизненного пространства: немецкая брусчатка, пешеходные зеленые зоны, благоустроенная набережная, европейские парки, тематический паб в немецком стиле, уникальные арт-объекты.

Инфраструктура «Немецкой деревни» способна удовлетворить даже самый взыскательный вкус. Два собственных детских сада, школа,

несколько торговых центров, магазины, банки, фитнес- и бьюти-центры, аптека, офисные площади, центры развлечений и досуга, детские игровые зоны, спортивные площадки, культурные учреждения.

Большое внимание проектировщики уделили созданию просторных пешеходных зон между домами, чтобы жители поселка в полной мере наслаждались жизнью в загородном таунхаусе. Оригинально спроектированные парковые зоны порадуют европейским комфортом, на их территории будет приятно заниматься летними и зимними видами спорта.

### ВЫГОДА СЕГОДНЯ

Успейте купить таунхаус по наиболее выгодной цене на начальном этапе строительства. Стоимость 1 м<sup>2</sup> — от 37 тыс. руб. Инвесторы, да и просто семьи, желающие улучшить свои жилищные условия, знают, насколько выгодно покупать таунхаусы на стадии продаж. Цены на таунхаусы в «Немецкой деревне» начинаются от 3,5 млн руб. При этом на выбор предоставляется максимальное количество вариантов. Дом с видом на озеро, лес, торцевой вариант с одним соседом сбоку, поближе к садику или спортивным объектам, с видом на набережную и другие — именно сейчас лучшее время приобрести свой кусочек загородной жизни.

Далеко не все имеют на руках нужную сумму, поэтому, помогая

клиентам, компания «Сабидом» предлагает различные финансовые механизмы приобретения недвижимости. Среди них — кредит под залог имеющегося жилья, ипотека от ведущих банков-партнеров, рассрочка.

Компания «Сабидом» оказывает услугу «Комфортный обмен». Мы берем на себя все этапы проведения сделки: оценку, покупку/продажу недвижимости, оформление документов, взаимодействие с социальными и иными службами, а также предоставляем вам возможность снимать вашу же квартиру после покупки таунхауса и организуем переезд.

Вам надо просто захотеть обменять тесную квартиру на комфортабельный просторный таунхаус вблизи столицы. Мы делаем всё, чтобы комфортабельное загородное жильё было доступно каждой семье. ◉



**САБИДОМ**

+ 7 (495) 268-04-14  
[www.sabidom.ru](http://www.sabidom.ru)

# РАЗМЕР XS ВХОДИТ В СТОЛИЧНУЮ МОДУ

АВТОР:  
*Оксана Самборская*





НЕДАВНО ОДНА ИЗ КОМПАНИЙ ОБЪЯВИЛА, ЧТО ВЫВЕЛА НА РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК КВАРТИРЫ ПО 18 М<sup>2</sup>. ПОНЯТНО, ЧТО СПРОС НА НИХ ОКАЗАЛСЯ ВЫСОК, ТАК КАК СУММА ПОКУПКИ ОЧЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНА. МАЛЕНЬКИЕ КВАРТИРЫ ВОСТРЕБОВАНЫ НА РЫНКЕ — ЭТО СТАЛО СЕРЬЕЗНЫМ АРГУМЕНТОМ В УСТАХ ТЕХ, КТО ДОКАЗЫВАЕТ, ЧТО МАЛОМЕТРАЖКИ ПРЕДОСТАВЛЯЮТ ШАНС ХОТЯ БЫ ВРЕМЕННО РЕШИТЬ ЖИЛИЩНУЮ ПРОБЛЕМУ.

**П**ротивники этой точки зрения, не отрицая необходимости строить жилье небольших площадей, настаивают: всему, в том числе и уменьшению площадей, есть предел, после которого говорить о каком бы то ни было комфорте проживания уже бессмысленно. Опросив игроков рынка, ДН выясняет, на чьей стороне правда.

По оценкам руководителя отдела маркетинга Sezar Group Елены Карповой, маленькие квартиры занимают порядка 50 % общего предложения в сегменте массового жилья. На фоне этого заявления цифры, которые приводит директор по маркетингу Urban Group Леонард Блинов, будто из параллельной реальности: «Сегодня доля однокомнатных квартир метражом менее 32 м<sup>2</sup> составляет 9,5 % всех «однушек», выставленных на продажу в Подмосковье. Доля двухкомнатных квартир площадью менее 44 м<sup>2</sup> — 2,5 % всех «двушек» рынка Московской области».

Объясняется это не только тем, что первый эксперт говорит о рынке жилья столичного региона, а второй — только о Подмосковье. В общий объем малометражного предложения то включается, то не включается жилье, которое генеральный директор компании «Континент» Галина Гараева предлагает называть суперэкономом. Речь идет о возникшем в последние годы новом сегменте первичного жилья — квартирах-студиях площадью до 30 м<sup>2</sup>.

Тут есть два дополнения. Первое: председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова рассказывает, что на рынке стали появляться более просторные студии, по метражу почти совпадающие с двухкомнатными квартирами (до 52 м<sup>2</sup>), но по планировке они остаются именно студиями — кухня совмещена с гостиной. Такой формат



## Рекомендуемые площади для социального жилья

Число жилых комнат	1	2	3	4	5	6
Рекомендуемая площадь квартир, м <sup>2</sup>	28–38	44–53	56–65	70–77	84–96	103–109

## Единая классификация многоквартирных жилых новостроек

Тип квартир	Площадь квартир, м <sup>2</sup>			
	экономкласс	комфорт-класс	бизнес-класс	элитное жилье
1-комнатная	от 28	от 34 (студии — от 28)	от 45	студии — от 60
2-комнатная	от 44	от 50	от 65	от 80
3-комнатная	от 56	от 65	от 85	от 120
4-комнатная	от 70	от 85	от 120	от 250
5-комнатная	от 84	от 100	от 150	от 350

появился неспроста: в студийной планировке есть свои преимущества, но многим требуется более просторное жилье.

И второе: по мнению директора по внешним коммуникациям компании AFI Development Михаила Лоскутова, появление студий не тенденция, а новая ниша на российском рынке, особенно в городах-миллионниках, где стоимость недвижимости очень высока. Студии — очень ходовой товар, поэтому многие застройщики отводят им место в своих проектах.

*Появление студий не тенденция, а новая ниша на российском рынке, особенно в городах-миллионниках, где стоимость недвижимости очень высока*

Раз уж приводятся конкретные цифры, стоит уточнить границы тех квартир, которые эксперты причисляют к малометражному жилью. «Если раньше средняя площадь однокомнатной квартиры равнялась примерно 55–60 м<sup>2</sup>, двухкомнатной — 80–90 м<sup>2</sup>, трехкомнатной — более 100 м<sup>2</sup>, то сейчас 100 м<sup>2</sup> — скорее четырехкомнатная квартира. Сегодня оптимальная площадь для демократичного предложения (не считая суперэконом — студии малой площади): 38–40 м<sup>2</sup> — для однокомнатных квартир, 56–63 м<sup>2</sup> — для двухкомнатных, 85–90 м<sup>2</sup> — для трехкомнатных», — утверждает Галина Гараева.

Елена Карпова напоминает, что существует свод правил СП 54.13330.2011, в котором указаны рекомендуемые площади для социального жилья.

Состав помещений и площадь квартир с другими формами владения устанавливает заказчик-застройщик — они определяются в задании на проектирование. Кроме того, нормы площади указаны в Единой классификации многоквартирных жилых новостроек (Фонд РЖС, РГР).

Правда, все эти параметры служат лишь ориентиром, они необязательны для девелоперов, строящих квартиры для продажи на свободном рынке.

Для сегмента жилья массового спроса ключевым и зачастую единственным фактором, влияющим на окончательное решение покупателя, является цена. Чем скромнее метраж, тем меньше сумма сделки, соответственно, тем больше объем платежеспособного спроса и число потенциальных покупателей. Поэтому, как



## 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.

*Специально, скидка тае!*

*Все лето действуют скидки до 20 %!*

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**

справедливо отмечает генеральный директор Galaxy Realty Филипп Третьяков, в кризисные и первые посткризисные годы многие застройщики спешно перекраивали проекты, зачастую даже те, по которым уже было получено разрешение, проект согласован, строительство вышло за этап котлована.

*В кризисные и первые посткризисные годы многие застройщики спешно перекраивали проекты, зачастую даже те, по которым уже было получено разрешение*

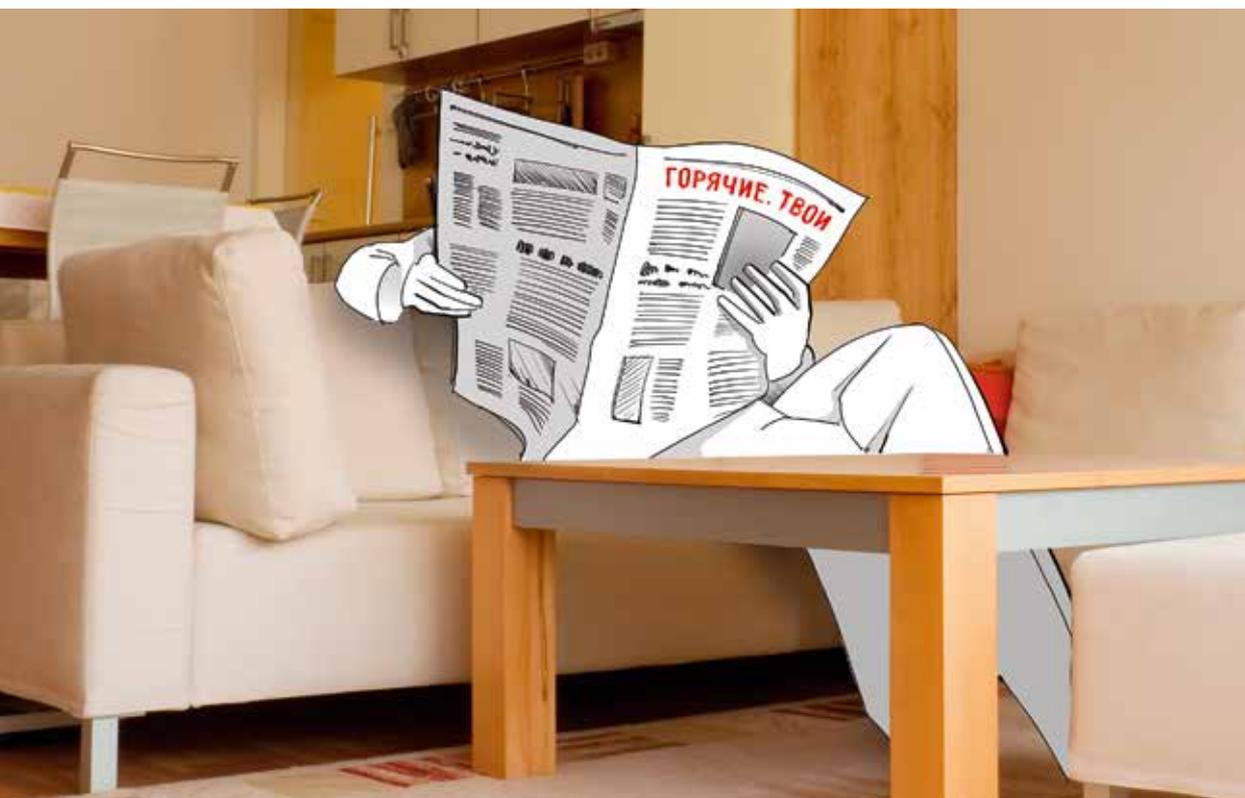
Сейчас данный вектор тоже прослеживается, но, по мнению эксперта, причина этого заключается не только в экономической ситуации. Например, на маленькую и более дешевую квартиру проще дают ипотеку, при этом размер ежемесячного ипотечного взноса ниже. Второй момент: квартиры все чаще используют как «чулки» для денег, желая сохранить накопления. В целом же, как отмечает большинство экспертов, в результате нестабильности в банковском секторе заметно возрос интерес

к небольшим квартирам со стороны тех, кто забирает деньги из банков и вкладывает в более понятные активы.

«Третий момент — арендные квартиры. Арендный бизнес пока остается одним из самых надежных в качестве стабильной прибавки к зарплате или пенсии, поэтому именно небольшие однокомнатные квартиры наиболее популярны», — подчеркивает Филипп Третьяков.

К вышеперечисленным категориям покупателей Ирина Доброхотова добавляет еще две: классических инвесторов, верящих в перспективы рынка недвижимости, но не готовых рисковать серьезными суммами, и тех, кто покупает свое первое жилье, чтобы в недалеком будущем обменять его с доплатой на более просторное. Малометражки привлекают одиноких людей и бездетные пары, родителей, которые хотят обеспечить определенную свободу повзрослевшему ребенку, и, наоборот, детей, которые заботятся о пожилых родителях.

Спрос велик, целевая аудитория широка — это настраивает профессионалов рынка на определенный лад. Галина Гараева иллюстрирует этот настрой примером: «В нашем ЖК «Рациональ» в Реутове один из корпусов почти полностью укомплектован небольшими квартирами: студиями и классическими



«Арендный бизнес пока остается одним из самых надежных в качестве стабильной прибавки к зарплате или пенсии, поэтому именно небольшие однокомнатные квартиры наиболее популярны»

Клубный  
жилой квартал

# Отрада



2-комнатная  
квартира студия  
60 кв.м. за 6 млн.руб.

Комфорт и экология рядом с метро  
Пятницкое шоссе!



- ▶ рядом с метро Пятницкое шоссе
- ▶ лучший малоэтажный комплекс 2013
- ▶ 200 Га собственной территории
- ▶ 80 Га охраняемого леса
- ▶ свободная планировка
- ▶ детский сад и школа уже работают
- ▶ просторные открытые террасы от 63 кв.м. до 107 кв.м. на 6-м этаже
- ▶ патрулируемая территория
- ▶ спортивные и детские площадки
- ▶ зоопарк с более 270 видами животных
- ▶ магазин на территории
- ▶ подземный паркинг
- ▶ освещенные беговые дорожки
- ▶ великолепные палисадники от 24 кв.м. до 67 кв.м. на 1-м этаже



[www.otrada-kvartal.ru](http://www.otrada-kvartal.ru)

проектная декларация на сайте



+7 (495) **215 16 08**



однокомнатными квартирами с небольшой кухней, а также 45-метровыми квартирами, в которых легко выделяются дополнительные функциональные зоны, не требующие согласований».

Для некоторых категорий потребителей комфортность вторична. Так, основной спрос на малометражные (и дешевые) квартиры формируют жители области, которые устали тратить время на дорогу — им важно жить поближе к месту работы. Студенты и молодые семейные пары тоже охочи до малометражек: они хотят жить не столько комфортно, сколько отдельно от родителей.

При этом коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов считает, что сокращать метражи в эконом- и комфорт-классе нужно грамотно, чтобы не скатиться в сторону общежития: за счет уменьшения площади растет число квартир на площадке, а это вызывает недовольство будущих жильцов.

Леонард Блинов даже готов поделиться конкретным рецептом: «Наш опыт показал, что

Малометражки привлекают одиноких людей и бездетные пары, родителей, которые хотят обеспечить определенную свободу повзрослевшему ребенку, и, наоборот, детей, которые заботятся о пожилых родителях

сделать однокомнатную квартиру менее 30 м<sup>2</sup> — однозначно ущемить какую-то из функций проживания в квартире. То же касается и двухкомнатных квартир: их сложно спроектировать площадью менее 40–43 м<sup>2</sup>. Дальнейшее снижение площади реально за счет превращения в студии, когда объединяется кухня и гостиная, в этом случае минимальная эргономичная площадь для студии — 27 м<sup>2</sup>, для двухкомнатной студии (евроквартиры) — примерно 40 м<sup>2</sup>. Дальнейшее уменьшение площади не только не целесообразно, но и социально опасно. Когда человек, купивший квартиру, допустим, 17 м<sup>2</sup>, обзаводится семьей, жилищные условия становятся невыносимыми, из-за этого случаются бытовые конфликты. Резкое снижение площади квартир негативно влияет на социальный фон проекта».

Елена Карпова делится женским взглядом на проблему: маленькой квартире необходим особый подход к организации жилого пространства, который позволит сделать такое жилье уютным. Дизайнеры рекомендуют превращать однокомнатные квартиры в студии, использовать зеркала для визуального увеличения пространства, задействовать каждый сантиметр для хранения вещей (выдвижные шкафы под кроватью, пуфы с ящиками внутри, встроенная мебель и т.д.).

А вот взгляд настоящего мужчины — управляющего партнера ГК «Глубина» Дмитрия Гусева: «Главная ошибка многих девелоперов, занимающихся строительством квартир небольшой площади, — стремление сэкономить на всем, в том числе на работе проектировщиков. А именно они придумывают, как небольшую площадь использовать максимально эффективно».

И в заключение: по наблюдениям компании «Бест-Новострой», в прошлом году изменилась квартирография подмосковных новостроек. «Еще летом мы констатировали, что площади, скажем, химкинских квартир увеличились, а в Новой Москве — сократились», — комментирует Ирина Доброхотова. Но в среднем установилась некое равновесие: 46-метровые «однушки», 68-метровые «двушки» и 95-метровые «трешки». Осенью 2013 года департамент консалтинга и аналитики «Бест-Новострой» сократил количество квартир-студий в подмосковных проектах. Если год-два назад доля студий занимала 15–20% количества квартир в проекте, то сейчас она снизилась в среднем до 10%, а в будущем предположительно уменьшится до 5–7%. ©



жилой квартал

**НОВОЕ ПАВЛИНО**

## НОВОСТРОЙКИ В ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ



**ВОЕННАЯ ИПОТЕКА**

### 214-ФЗ МОНОЛИТ

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

ГРУППА КОМПАНИЙ

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



# ЦВЕТОВАЯ ПАЛИТРА СЕЗОНА ВЕСНА—ЛЕТО — 2014

АВТОР:

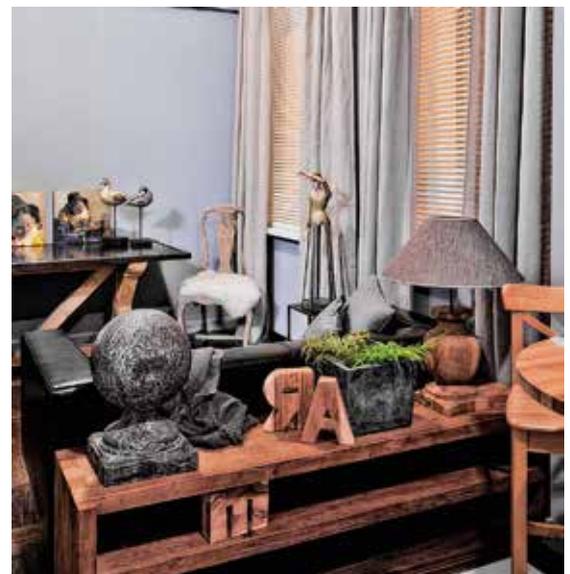
*Анастасия Алимова, руководитель студии дизайна интерьера Smart Design*

СЕГОДНЯ В ДИЗАЙНЕ ИНТЕРЬЕРОВ ВСЕ БОЛЬШЕЕ ЗНАЧЕНИЕ ПРИОБРЕТАЕТ ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ. НЕВАЖНО, В КАКИЕ ЦВЕТА ВЫ НАРЯДИЛИ СВОЮ КВАРТИРУ И КАКОЙ ДЛИНЫ НОЖКИ У ДИВАНА, — ГЛАВНОЕ, ЧТОБЫ В ПРОСТРАНСТВЕ ДОМА ПРОЧИТЫВАЛСЯ ВАШ ОБРАЗ ЖИЗНИ И ВОСПРИЯТИЯ, А НЕ БРЕНДЫ И ПРИВЫЧНЫЕ КЛИШЕ.

**Э**ксклюзивность в несомненном тренде, причем ценятся как редкие и авторские вещи, созданные в единственном экземпляре, всевозможный hand-made, так и нестандартная работа с пространством в целом. Ведь мода — лишь подсказка, предложение по-новому посмотреть на привычное, поискать необычные способы украсить свою жизнь и почувствовать ее вкус.

*Что касается материалов, то в мебели и аксессуарах несомненными лидерами являются медь (люстры, рамы зеркал, посуда), а также необработанное дерево*

Цветовая гамма — самый острый и динамичный аспект моды. В 2014 году на пике популярности Radiant Orchid («сияющая орхидея») — насыщенный розово-сиреневый





*Мода — лишь подсказка, предложение по-новому посмотреть на привычное, поискать необычные способы украсить свою жизнь и почувствовать ее вкус*

тон, символизирующий оригинальность и пробуждающий воображение. Он оптимален для молодежных интерьеров, а также интерьеров а-ля Карим Рашид, в остальных случаях использовать его нужно с осторожностью — без подсказок опытного дизайнера не обойтись.

Следом идут два других фаворита: насыщенный сине-голубой и желтый. Оба отлично впишутся в интерьеры с элементами экостиля, этники, поп-арта, но оживят и вполне консервативные стили. Пригодятся в новом сезоне пастельные оттенки (прежде всего лавандовый, кремовый и нежно-розовый) — они позволят сыграть на тонких нюансах настроения.

Что касается материалов, то в мебели и аксессуарах несомненными лидерами являются медь (люстры, рамы зеркал, посуда), с которой



Дизайн необычайно популярных в Москве лофтов теперь строится на сочетании минимализма (белые стены, строгие линии планировок) и исторических стилей с восточной мебелью

Предпочтение отдается мебели с удобными и обтекаемыми формами, которой начинают подыгрывать и интерьеры: скругленными углами, перегородками и входными проемами

любой интерьер выглядит уютнее и напоминает о стилях бавария и прованс, а также необработанное дерево. В последнем ценятся природная текстура, сучки, даже кора — например, в моде массивные столешницы с необработанными неровными краями.

Продолжают оставаться в тренде геометрические узоры с привкусом ретро в духе 1950-х, Баухауза или этнических орнаментов — такие рисунки приветствуются на текстиле, обоях, плитке. Важная особенность грядущего сезона: узоры становятся мельче. Теперь это уже не активные лидеры дизайна стен и полов, они скорее выступают аккомпанементом общего действия. Набирает популярность еще одна тенденция: цветочные принтованные узоры на белом фоне. Не утратили актуальность и фотопанно.

Юго-Восточная Азия и этника по-прежнему вдохновляют ведущих дизайнеров Европы и Америки. Темные и насыщенные тона, натуральные материалы и низкая мебель, сложные орнаменты не обязательно целиком заполняют интерьер. Отказ от минимализма в чистом виде привел к интересному синтезу: скажем, дизайн



необычайно популярных в Москве лофтов теперь строится на сочетании минимализма (белые стены, строгие линии планировок, несколько нейтральных предметов обстановки) и исторических стилей с восточной мебелью, коврами ручной работы, экзотическими статуэтками и светильниками.

Так называемый шебби-шик («потертый шик») востребован во всех вариантах: естественном (антикварные вещи со следами времени, мебель из тика, отреставрированные паркет и лепнина) и искусственном (составленные, в том числе и с помощью уникальных



В кухнях, если позволяет площадь, пространство над рабочими поверхностями дизайнеры предлагают оставлять пустым, а вместо узкой полоски фартука выбрать интересную отделку во всю стену

старинных технологий, мебель, напольные доски, керамическая плитка).

Пространственные концепции и мебель тяготеют к большей непринужденности и построению уютных мизансцен: все должно выглядеть естественно и согласовываться с индивидуальной эргономикой. Забудьте о шкафах-купе: даже в небольшой квартире реально отыскать место для гардеробной комнаты, которая значительно удобнее. В крайнем случае, замаскируйте гостя из прошлого века под стену.

*Пригодятся в новом сезоне пастельные оттенки (лавандовый, кремовый и нежно-розовый) — они позволят сыграть на тонких нюансах настроения*

В кухнях, если позволяет площадь, пространство над рабочими поверхностями дизайнеры предлагают оставлять пустым, а вместо узкой полоски фартука выбрать интересную отделку во всю стену.

Предпочтение отдается мебели с удобными и обтекаемыми формами, которой начинают подыгрывать и интерьеры: скругленными углами, перегородками и входными проемами. Помните, что подобные детали не должны доминировать: усталость от них наступит быстрее, чем от традиционных прямых углов. (АН)



# ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ



## investshow

Moscow Overseas Property & Investment Show

**Приглашаем 10-11 октября 2014 года**

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

Октябрь 2014

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
29	30	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20						
27						

*Добро пожаловать!*

🕒 10 октября, с 12:00 до 19:00

🕒 11 октября, с 11:00 до 19:00

📍 Москва, Тишинская пл., 1

**aigroup**



moscow@aigroup.ru



+7 495 777-25-77



www.investshow.ru

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Вы любите живописные пейзажи, гладь речных заливов, лесопарковые просторы? Чтобы наслаждаться ими, не обязательно переезжать за город. Все это вы найдете в Строгине — экологически привлекательном районе на северо-западе столицы. Здесь созданы благоприятные условия для комфортной жизни, активного отдыха и занятий спортом.

ЖК «Подсолнухи» — четвертый комплекс «Сити-XXI век», построенный в Строгине по концепции «миниполис». В состав объекта входят два монолитных 25-этажных дома. Подземный паркинг и объекты инфраструктуры располагаются в широкой стилобатной части, а на ее поверхности организовано дворовое пространство с игровыми площадками, газонами, скамейками для отдыха.

ЖК «Подсолнухи» уже заслужили серьезную награду. Они победили в конкурсе «Лучший реализованный проект 2012 года в области инвестиций и строительства» в номинации «Жилые здания и комплексы (массового потребления)».

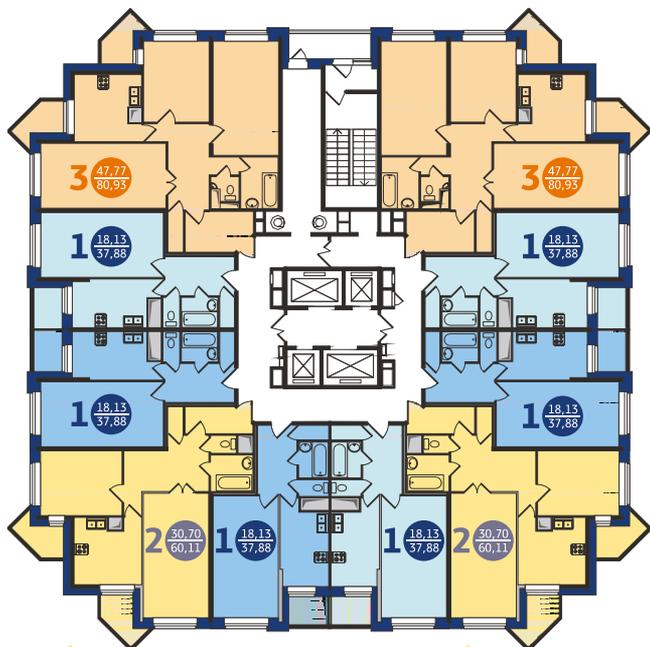
## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Строгино — победитель в номинации «Самый благоустроенный район» профессиональной премии Pro Realty. Развитие Строгина и его растущая популярность во многом связаны с девелоперской программой «Сити-XXI век». Компания построила стадион «Янтарь» с футбольным полем и беговыми дорожками, а также одноименный Дворец спорта с двумя ледовыми катками, плавательными бассейнами, спортивными залами. В нем работает школа заслуженного тренера России Е. А. Чайковской. Причем фигурному катанию учатся как воспитанники, нацеленные на покорение олимпийских вершин, так и ребята, которые занимаются спортом для души. Во Дворце спорта также действуют школы синхронного плавания,

хоккея, мини-футбола и плавания. Появится в Строгине и первый вуз — институт МИЭМ в составе Высшей школы экономики. По соседству (на ул. Твардовского, 14, корп. 2) компания открыла «Соседский клуб», куда жители приходят, чтобы познакомиться и обсудить идеи по улучшению комфорта в домах. В «Соседском клубе» уже более 130 человек. Дети учатся актерскому ремеслу в театральной студии, а в военно-патриотическом клубе — спортивным единоборствам, совмещая их с уроками по истории и духовной жизни. Танцевальная студия принимает всех желающих любых возрастов. Клуб — это площадка, на которой свои мастер-классы проводят и сами жители.



# ЖК «ПОДСОЛНУХИ»



## ! МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

В продаже у застройщика остались лучшие квартиры на верхних этажах, из которых открываются живописные виды на Рублевские пруды, Мякининскую пойму и лесопарковые массивы Красногорского района. Однако людей привлекают и урбанистические пейзажи. Некоторые покупатели именно из-за них приобрели квартиры в «Подсолнухах». Входные группы в домах выполнены по дизайнерскому проекту. Имеющиеся у застройщика «однушки» будут очень интересны молодым семьям. При малом количестве несущих стен можно организовать пространство внутри квартиры по своему усмотрению. В нынешних условиях нестабильности на валютных рынках приобретение такого жилья — беспроигрышная инвестиция. Отмечу, что при благоустройстве территории застройщик постарался учесть потребности разных возрастных групп. Придомовая территория разделена на прогулочную зону со скамейками, кустарниками и газонами для любителей спокойного отдыха и зону активного отдыха с детскими и спортивными площадками.

## \$ ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Покупателям предлагаются однокомнатные квартиры площадью 39 м<sup>2</sup> и трехкомнатные квартиры площадью 86 м<sup>2</sup>. Цены в ЖК «Подсолнухи» стартуют с отметки 185,4 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. Комплекс активно заселяется, ключи выдаются сразу после покупки. При этом с покупателем заключается договор купли-продажи, после чего документы подаются на регистрацию прав собственности. Кредиты на приобретение жилья в ЖК «Подсолнухи» предоставляют ведущие ипотечные банки: Сбербанк России, «Банк Москвы», КБ «Московское ипотечное агентство» (ОАО), банк «Возрождение», Транскапиталбанк и «Ханты-Мансийский банк».

## ☎ ОФИС ПРОДАЖ

**Подсолнухи**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

### Центральный офис продаж:

Москва, просп. Мира, 95, стр. 3

+ 7 (495) 755-88-55

<b>Объект</b>	ЖК «Подсолнухи»
<b>Адрес</b>	Москва, ул. Твардовского, 2, корп. 4, 5
<b>Срок ГК</b>	IV квартал 2012 года
<b>Начало работ</b>	III квартал 2010 года
<b>Состояние монтажа</b>	дом сдан в эксплуатацию
<b>Этажность</b>	25
<b>Проект</b>	монолитные дома с навесными вентилируемыми фасадами
<b>Общая площадь квартир</b>	25,2 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–3
<b>Особенности проекта</b>	наличие ликвидных однокомнатных квартир, ипотека от ведущих российских банков, развитая инфраструктура, удобный выезд и съезд на МКАД и Новорижское шоссе



**Ситу XXI век**  
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

+7 (495) 755-88-55  
[www.city-xxi.ru](http://www.city-xxi.ru)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Апарт-отель YE'S — новый актуальный продукт для российского рынка. Первый в Москве объект под сетевым брендом YE'S строится на северо-западе столицы, около станции метро «Митино». В отличие от обычных апартаментов формат апарт-отеля предоставляет полноценный гостиничный сервис для жильцов. Такая недвижимость особенно привлекательна для частных инвесторов, которые покупают ее для сдачи в аренду. Поиск и обслуживание арендаторов можно полностью делегировать управляющей компании-отельеру. Апартаменты востребованы у средне- и долгосрочных арендаторов, но многие собственники предпочитают в них жить. Уровень бытового комфорта на высоте: уборка, room service, консьерж-служба.

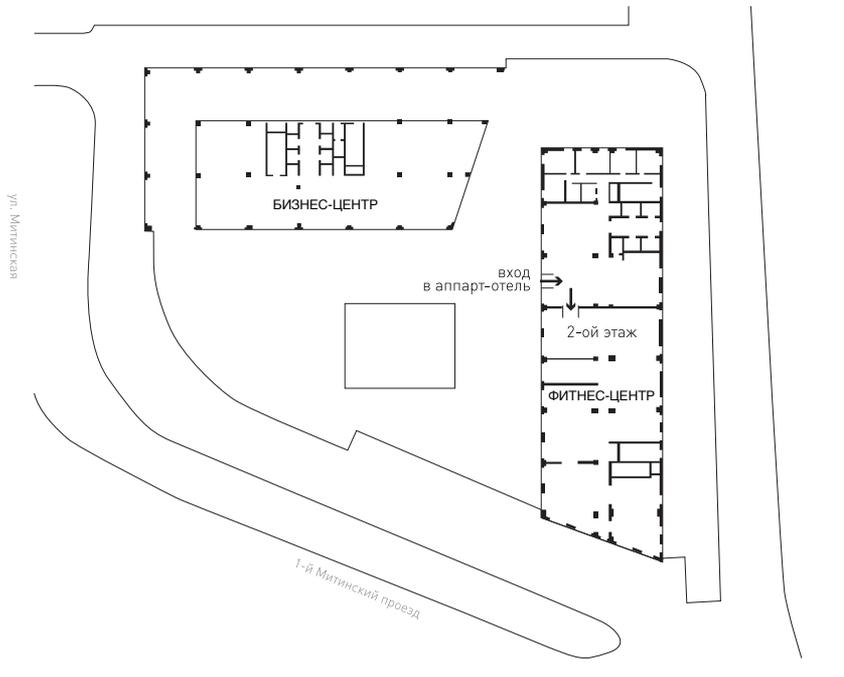
## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Многофункциональный комплекс YE'S исключительно удобно расположен: динамично развивающийся и экологически чистый район Митино, 8 мин до метро и 35 мин до центра Москвы. Дорога до аэропорта Шереметьево займет полчаса. В непосредственной близости находятся бизнес-парки «Мякинино», «Гринвуд», Riga Land. При этом YE'S соседствует с рекреационной зоной — одним из крупнейших в Европе ландшафтных парков. Многофункциональный комплекс состоит из двух зданий (15 и 25 этажей), объединенных общей стилобатной частью, с фитнес-центром и торговой галереей. Апарт-отель включает 480 апартаментов с высококачественной отделкой и мебелью, которые

полностью готовы к проживанию. Помещения оснащены современной системой кондиционирования и поддержки микроклимата, кухни оборудованы современной техникой. В подземной части здания располагается паркинг на 355 машино-мест. Дополнительный комфорт проживающим в апарт-отеле обеспечивают элементы, присущие объектам бизнес-класса: высококачественная отделка и оснащение жилых зон, комфортно оборудованное лобби и lounge-зона, фитнес-центр с 25-метровым бассейном. Кроме того, доступен консьерж-сервис для заказа еды, напитков в номер и бронирования авиабилетов, а также клининг и услуги бизнес-центра при апарт-отеле (переговорные комнаты, презентационное оборудование).



# ЖК «АПАРТ-ОТЕЛЬ YE'S»



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Проект YE'S предлагает номера площадью от 30 до 44 м<sup>2</sup> с выделенной кухонной зоной, как у квартиры-студии. При этом апартаменты гораздо удобнее обычной квартиры: в них уже включена авторская отделка, меблировка и встроенная бытовая техника. К тому же, имея структуру отеля, апартаменты предоставляют комплекс гостиничных услуг — например, уборку помещения. Это оценят деловые люди, целый день занятые на работе. На мой взгляд, такая недвижимость идеально подходит мобильной аудитории — молодым парам и небольшим семьям. Такой продукт заинтересует и тех, кто часто бывает в командировках. Наличие фитнес-клуба, достойной охраны, ресторанов, торговой зоны и парковки, а также близость парка и станции метрополитена превращают YE'S в крайне привлекательный объект для жизни. Кстати, номера в апартамент-отеле покупают и для дальнейшего коммерческого использования — сдачи в аренду. И в этом кроется еще одно коренное отличие от гостиниц. По сути апартамент-отель YE'S — хороший шанс стать инвестором и получать гарантированный доход.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

ГК «Пионер» сотрудничает с ведущими банками в области ипотеки, чтобы покупка недвижимости была удобна для клиентов. Стратегическим партнером компании является Сбербанк России. До конца 2014 года апартаменты можно приобрести в рассрочку с минимальным первоначальным взносом 30% стоимости.

## ОФИС ПРОДАЖ



ул. Красная Пресня, 24

**Режим работы офиса продаж:**  
будни с 9.00 до 20.00,  
выходные с 11.00 до 17.00

**+7 (495) 987-35-35**  
**www.yesapart.ru**

<b>Объект</b>	многофункциональный комплекс YE'S
<b>Адрес</b>	СЗАО, Митино, ул. Митинская, 16
<b>Срок ГК</b>	IV квартал 2015 года
<b>Начало монтажа</b>	октябрь 2013 года
<b>Состояние монтажа</b>	завершены работы нулевого цикла
<b>Этажность</b>	15–25
<b>Проект</b>	индивидуальный, монолит, разработан архитектурной мастерской «Сергей Киселев и партнеры»
<b>Площадь апартамент-отеля</b>	20 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат</b>	1
<b>Особенности проекта</b>	апартамент-отель YE'S — надежно, доходно, ликвидно: апартаменты с отделкой под ключ, оборудованные всей необходимой мебелью, бытовой техникой и текстилем



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

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Жилой район «Левобережный» расположен на левом берегу канала им. Москвы города Химки. Площадь района — более 40 га. На этой территории появится 20 современных зданий модернизированных индустриальных серий и домов, разработанных по индивидуальному проекту. Общая площадь жилья составит 380 тыс. м<sup>2</sup>, где будут проживать более 6,3 тыс. семей. Возведение всех домов жилого района «Левобережный» ведется с использованием качественных экологических материалов, отвечающих современным строительным нормам. Остекление — пластиковые стеклопакеты немецкой фирмы KBE. Квартиры имеют увеличенные площади и комфортные планировки. Усовершенствованные счетчики воды, современная система конвекторного отопления, медная электропроводка и другие технические решения обеспечат надежность и удобство эксплуатации домов. Все квартиры в «Левобережном» сдаются с качественной отделкой, а некоторые — и с дизайнерским ремонтом, что позволяет справиться новоселье в уютной квартире сразу после получения ключей.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

В Московском регионе не так легко найти районы, окруженные дубравами, лесопарками и водоемами. «Левобережный» — пример такого удачного сочетания. Территория нового строительства с одной стороны примыкает к левому берегу канала им. Москвы по границе с Химками, с другой — окружена лесопарковой зоной.

«Левобережный» станет районом полноценной комплексной застройки. Здесь будут введены в строй все необходимые бытовые, образовательные и социальные объекты: три детских сада, две средние общеобразовательные школы и школа начальных классов, поликлиника, несколько торговых, деловых и развлекательных центров. Паркинги и гаражи в специально отведенных

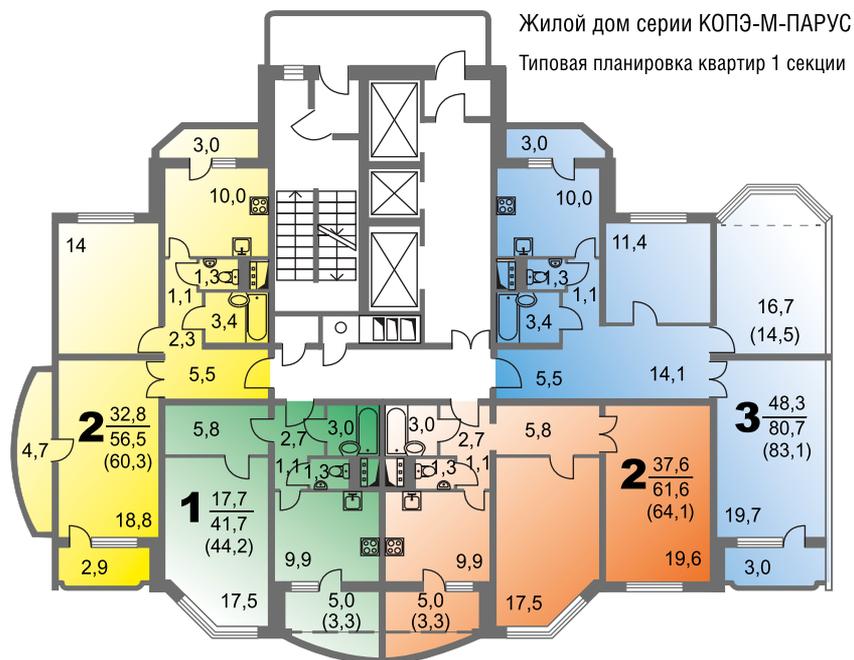
местах позволят освободить придомовые территории — они будут благоустроены и оборудованы детскими площадками и зонами отдыха.

В непосредственной близости от жилого района «Левобережный» функционируют крупнейшие торговые центры, такие как «Ашан-Сити», «МЕГА», «Гранд» и многие другие.

«Левобережный» возводится в 1 км от МКАД, в 7–8 мин езды на общественном транспорте — станция метро «Речной вокзал», в 15–20 мин — «Планерная». За 22 мин от железнодорожной станции Левобережная электричка по расписанию привезет вас на Ленинградский вокзал, практически в центр столицы.



# ЖИЛОЙ РАЙОН «ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ»



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Новый жилой комплекс «Левобережный» находится на Ленинградском шоссе, буквально в километре от МКАД. С верхних этажей открываются прекрасные виды на парковую зону микрорайона. Транспортное сообщение развито замечательно. Недалеко от района расположены две станции метро – «Речной вокзал» и «Планерная», а также железнодорожная станция Левобережная. Инфраструктура «Левобережного» позволяет жителям, не покидая пределы района, определить своего малыша в дошкольные учреждения, которые располагаются на первом этаже домов. Кроме того, жилой район славится своими спортивными объектами. На территории расположено два стадиона, которые открыты для всех желающих. В микрорайоне находится большое количество научных учреждений. Далеко не все крупные центры способны похвастаться таким культурным, образовательным и научным потенциалом. Вблизи жилого комплекса есть несколько крупных торговых центров. Все это позволяет сделать вывод, что «Левобережный» — динамичный, молодой и перспективный микрорайон.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

**Ипотека:** от ведущих банков  
**Рассрочка:** от застройщика

Подробнее о проходящих акциях и новых возможностях приобретения квартир в жилом районе «Левобережный» можно узнать на сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru)

## ОФИС ПРОДАЖ

### Группа Компаний ПИК

#### Центральный офис продаж:

ул. Баррикадная, 19, стр. 1  
(м. «Баррикадная»)  
+7 (495) 500-00-20 (многоканальный)  
8 (800) 500-00-20 (многоканальный)

#### Офис продаж в г. Химки:

ул. Совхозная, 3  
+7 (495) 229-90-33

<b>Объект</b>	жилой район «Левобережный»
<b>Адрес</b>	Московская область, г. Химки, ул. Совхозная
<b>Срок ГК</b>	часть домов сдана, идет заселение
<b>Начало монтажа</b>	I квартал 2010 года
<b>Состояние монтажа</b>	большая часть жилого района застроена
<b>Этажность</b>	переменная, 17–23
<b>Проект</b>	панельные дома серий КОПЭ-М-Парус, П-3М, 111-М и монолитно-кирпичные дома
<b>Общая площадь квартир</b>	380 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–4
<b>Особенности проекта</b>	большинство квартир сдается с качественной отделкой, разработанной по авторским дизайн-проектам



**+7 (495) 500-00-20**  
[www.pik.ru](http://www.pik.ru)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Скай Форт» — это новый современный квартал бизнес-класса рядом с Нагатинской набережной. Комплекс состоит из трех монолитных корпусов переменной этажности (от 19 до 33), возведенных по индивидуальному проекту. Они объединены между собой подземным двухуровневым паркингом на 1600 м/м. Придомовая территория охраняема и благоустроена: разбиты клумбы, организованы спортивные и детские площадки. На первых двух этажах будут размещены объекты социального назначения: магазины, кафе, аптеки, банки, салоны красоты, химчистки, прачечные.

При строительстве жилого квартала, которое осуществляла компания STRABAG, использовались новейшие технологии и современные материалы. В отделке наружных стен применена технология вентилируемых фасадов. Система внутренней инженерии комплекса отвечает высочайшим стандартам, принятым в современном строительстве.

Дома построены, идет заселение и оформление прав собственности! Покупая квартиру сегодня, уже завтра вы получаете ключи и приступаете к ремонту своей квартиры.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Скай Форт» расположен по адресу: 1-й Нагатинский пр., 11, в 10 мин пешком от станции метро «Нагатинская» и 5 мин транспортом от станции метро «Коломенская».

Жилой квартал «Скай Форт» возведен в муниципальном районе Нагатина-Садовники Южного административного округа. Район имеет множество рекреационных зон и богат объектами исторического наследия: в непосредственной близости на территории 390 га находится музей-заповедник «Коломенское». Еще одним местом отдыха для жителей комплекса станет парк Садовники вдоль проспекта Андропова. Жилой квартал расположен в 5 мин ходьбы от Нагатинской набережной — самой протяженной набережной в Москве: ее длина составляет

5,6 км. Это одно из любимых горожанами мест для катания на велосипедах и роликовых коньках. К услугам местных жителей имеется два рынка: Каширский фермерский рынок и рынок строительных материалов «Каширский двор», а также восемь аптек, шесть поликлиник, две городские больницы, 18 детских дошкольных учреждений, девять общеобразовательных школ, несколько техникумов и колледжей. В жилых кварталах района расположено 37 продовольственных и 43 промтоварных магазина (в том числе пять универсальных), 10 предприятий общественного питания, пять библиотек, выставочный зал «На Каширке», два аэроклуба, несколько военно-спортивных клубов и спортивных школ.



# ЖК «СКАЙ ФОРТ»



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



**АНДРЕЙ БЕЛОВ**,  
коммерческий директор  
«Миэль-Новостройки»

Пирамида потребностей человека состоит из нескольких важных ступеней. **Физиологические потребности:** потребность человека в жилье ЖК «Скай Форт» удовлетворяет полностью — это готовый к проживанию жилой комплекс. Получайте ключи и приступайте к отделке. **Социальные потребности:** каждая семья, в которой есть дети, по достоинству оценит закрытую благоустроенную территорию со спортивными и игровыми детскими площадками. **Потребность в безопасности:** внешний вид и содержание ЖК «Скай Форт» олицетворяют выражение «Мой дом — моя крепость». Футуристичная архитектура, монументальность высоких корпусов с матовыми стеклами фасадов — все это выглядит как город будущего, который дарит спокойствие и отдых от шумной столицы. **Потребность в уважении:** жилой комплекс относится к бизнес-классу — это статусная, дорогая и качественная недвижимость, при возведении которой применялись только передовые строительные материалы и технологии. **Потребность в саморазвитии** нельзя утолить материальными благами, поэтому покупатель квартиры в ЖК «Скай Форт» может уделять свое время духовному росту. К слову, сейчас, пока действует скидка 3%, лояльные условия покупки еще выгоднее.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

К продаже предлагаются квартиры от 56,7 до 242,6 м<sup>2</sup>. Стоимость 1 м<sup>2</sup> составляет 136 тыс. руб.

Вы можете приобрести квартиру с помощью ипотечного кредита, который предлагают пять банков, или воспользоваться беспроцентной рассрочкой на срок до трех месяцев, платной — на срок до шести месяцев.

Отдел продаж регулярно проводит акции, которые позволяют значительно сэкономить при покупке квартиры. Если вы оставите свои координаты менеджеру отдела продаж «Скай Форт», то будете своевременно получать информацию о специальных условиях.

Реализацию квартир в ЖК «Скай Форт» осуществляют уполномоченные дилеры: компании «Миэль» и Est-a-Tet.

## ОФИС ПРОДАЖ



**Офис продаж**  
1-й Нагатинский проезд, 11:  
корп. 1 — офис компании «Миэль»  
корп. 2 — офис компании Est-a-Tet

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

+7 (495) 988-88-77  
единая справочная служба

<b>Объект</b>	жилой квартал «Скай Форт»
<b>Адрес</b>	Москва, 1-й Нагатинский пр., 11
<b>Срок ГК</b>	дома введены в эксплуатацию, заселены
<b>Начало монтажа</b>	II квартал 2009 года
<b>Состояние монтажа</b>	сдан в эксплуатацию
<b>Этажность</b>	переменная, 19–33
<b>Проект</b>	индивидуальный
<b>Общая площадь квартир</b>	240 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат</b>	1–5
<b>Особенности проекта</b>	готовый к проживанию жилой комплекс — идеальное место для жизни: удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура, рядом парки и Москва-река



+7 (495) 988-88-77  
[www.sfort.ru](http://www.sfort.ru)

# 16

СТРОИТЕЛЬНАЯ  
НЕДЕЛЯ  
МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ



+7 (495) 651-6105  
Info@stroymosreg.ru  
www.atroymosreg.ru

Организатор:



**«Строительная неделя Московской области»** –  
проекция основных векторов развития  
градостроительной политики региона

- Демонстрация разумного подхода к градостроительной политике.
- Открытый регион для обсуждения вопросов градостроительства с бизнесом и обществом.
- Новые технологии, подходы, тренды.
- Взвешенные решения.
- Более 300 экспонентов.
- Площадь выставочной экспозиции более 20 000 кв. м.
- 15 000 участников.
- Более 50 мероприятий деловой программы.
- 150 спикеров.

6-8 августа 2014 г., МВЦ «Крокус-Экспо»

# 16



VP

# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# АРЕНДАТОРЫ БЕГУТ ИЗ МОСКВЫ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*



АРЕНДАТОРЫ СТОЛИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСЕ ЧАЩЕ ПРЕДПОЧИТАЮТ ЕЙ ПОДМОСКОВНЫЕ КВАРТИРЫ. ЭКСПЕРТЫ ОБЪЯСНЯЮТ ЭТО ДОРОГОВИЗНОЙ МОСКОВСКИХ МЕТРОВ. СО СНОСОМ ПЯТИ-ЭТАЖЕК СО СТОЛИЧНОГО РЫНКА СТАЛИ УХОДИТЬ ДЕШЕВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, И В ПОПЫТКАХ СЭКОНОМИТЬ НАНИМАТЕЛИ ЖИЛЬЯ МАССОВО ПЕРЕЕЗЖАЮТ ЗА МКАД. СКОЛЬКО МОЖНО ВЫИГРАТЬ, ПЕРЕБРАВШИСЬ ЗА ЧЕРТУ МЕГАПОЛИСА?

**О**сновной поток съемщиков жилья, решившихся на переезд в Подмоскowie, по словам риелторов, не хочет уезжать далеко от столицы. Самым большим спросом пользуются города, минимально удаленные от Москвы: Реутов, Химки, Красногорск, Люберцы, Котельники, Дзержинский и другие. Путь до работы в Москве и обратно из многих городов-спутников по временным затратам сопоставим с дорогой до центра из некоторых окраинных районов столицы. Правда, и прилично сэкономить, арендуя квартиру в ближайшем Подмоскowie, вряд ли удастся.

Стоимость однокомнатной квартиры с хорошим ремонтом и современной мебелью в городах-спутниках составляет 20–25 тыс. руб. В Москве, по словам первого заместителя директора компании «Миэль-Аренда» Марии



## ТЕРРИТОРИЯ НОВОЙ МОСКВЫ

### Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



Здание бассейна

- 9 км от МКАД,
- Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м<sup>2</sup>, 500 м<sup>2</sup>, 800 м<sup>2</sup> на участках 12 и 24 сот.
- Все центральные коммуникации
- Круглосуточная охрана
- ИЖС
- ФОК с бассейном 6 метровой глубины, комплекс социально-бытовых услуг, детская школа искусств



+7 (499) 739-51-59  
+7 (495) 740-64-51  
[www.rstmos.ru](http://www.rstmos.ru)  
[tatrst@mail.ru](mailto:tatrst@mail.ru)





Генеральный директор портала «Мир квартир» Павел Луценко главной тенденцией этого года на рынке аренды жилья Московской области называет выравнивание цены предложения в городах ближнего и среднего Подмосковья. По его данным, аренда однокомнатной квартиры в Щелкове или Подольске равняется в среднем 23–25 тыс. руб. в месяц, что сопоставимо со стоимостью «однушек» в Балашихе.

Арендаторам с ограниченным бюджетом эксперт советует обратить внимание на города дальнего Подмосковья: Чехов, Дмитров, Серпухов. В Чехове за 11–13 тыс. руб. в месяц удастся снять скромную однокомнатную квартиру, а за 15 тыс. руб. — после ремонта и с новой мебелью. Двухкомнатная квартира в Чехове обойдется арендатору в 16–18 тыс. руб. А в Серпухове попросят 10 тыс. руб. в месяц за «однушку» и 15–17 тыс. руб. — за «двушку».

«В столицу на работу умудряются ездить жители Петушков и Владимира, но это

*Путь до работы в Москве из многих городов-спутников по временным затратам сопоставим с дорогой до центра из окраинных районов столицы*

Жуковой, тоже встречаются «однушки» с такими ставками. Однако располагаться они будут в традиционно недорогих административных округах (ЮВАО, ВАО, ЮАО), на значительном расстоянии от метро (например, на территории Новой Москвы, Зеленограда). Кроме того, низкая цена часто связана с небольшим метражом (квартиры гостиничного типа) или отсутствием мебели и бытовой техники. Что касается качественных однокомнатных квартир в Москве, то они сейчас предлагаются за 35–40 тыс. руб. в месяц.

Арендаторам, ежедневно работающим в Москве, нет смысла уезжать дальше ближайшего пояса Подмосковья. Квартиры в населенных пунктах среднего Подмосковья с хорошей транспортной доступностью и удачным расположением вблизи железнодорожных станций стоят практически столько же, сколько и их аналоги в городах-спутниках. При этом уровень инфраструктуры в этих городах, как правило, хуже, чем в Москве и ближайшем Подмосковье. А для семей с детьми это очень важный показатель.

Стоимость однокомнатной квартиры с хорошим ремонтом и современной мебелью в городах-спутниках составляет 20–25 тыс. руб. Качественные однокомнатные квартиры в Москве предлагаются за 35–40 тыс. руб. в месяц



# PARK AVENUE



Park Avenue – современный комплекс премиум-класса, выполненный в стиле модных европейских кварталов. В поселке возводится 7 четырехэтажных корпусов с комфортабельными студиями, лифтами и просторными откры-

тыми террасами. Обширная инфраструктура и роскошные парки, расположенные в шаговой доступности от апартаментов Park Avenue, позволят вам наслаждаться загородной жизнью, не отказывая себе в столичном уровне комфорта.

[WWW.PARK-AVENUE.SU](http://WWW.PARK-AVENUE.SU)  
НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ

**(495) 363-9939**

- СТУДИИ СВОБОДНОЙ ПЛАНИРОВКИ
- ОТКРЫТЫЕ ЗОНЫ ОТДЫХА
- ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ
- БЛАГОУСТРОЕННЫЙ ПАРК





*Для арендаторов подмосковных квартир главным критерием является ставка аренды, поэтому собственники не считают нужным вкладываться в ремонт*



крайний случай. Обратная сторона привлекательной цены — долгая дорога. Поэтому потенциальным арендаторам квартир в дальнем Подмоскowie следует взвесить все плюсы и минусы такого подхода и только потом искать подходящую жилплощадь. В среднесрочной перспективе транспортная доступность дальнего Подмоскovia вряд ли улучшится», — говорит Павел Луценко.

Еще одна особенность арендных квартир в среднем и дальнем Подмоскowie — их невысокое качество: жилье представлено в основном старым фондом. Так как для арендаторов подобных квартир главным критерием является ставка аренды, собственники не считают нужным вкладываться в хороший ремонт и мебель. Иногда, отмечает Мария Жукова, встречаются предложения, которые с натяжкой относятся к бизнес-классу (по цене, ремонту, обстановке), но в типовых домах-новостройках, а не в жилых комплексах.

Тем не менее и на такую площадь найдутся свои наниматели. В качестве основных арендаторов квартир в среднем и дальнем Подмоскowie руководитель компании «Мособлжилсервис» Ирина Порхунова называет низкоквалифицированных рабочих, приезжающих на заработки: торговцев на рынках,

ухаживающих за престарелыми, уборщиков, дворников, водителей и т.д. Причем работают эти люди как в Москве, так и в области.

Особняком среди арендаторов подмосковных квартир стоят рабочие из ближнего зарубежья. Они практически полностью формируют спрос на дешевые комнаты в коммуналках и общежитиях, а также на трех- и четырехкомнатные квартиры, которые раньше считались малоликвидными с арендной точки зрения объектами.

Сегодня многокомнатные квартиры в Подмоскowie сдаются за большие для области деньги — 45–50 тыс. руб., правда, жить в них

Особняком среди арендаторов подмосковных квартир стоят рабочие из ближнего зарубежья. Они практически полностью формируют спрос на дешевые комнаты в коммуналках и общежитиях

будут по пять-восемь человек, многих из них скорее всего придется регистрировать. Такие квартиры для своих рабочих снимает руководство расположенных неподалеку стройплощадок дорожных сетей, метро и других крупных объектов. Однако далеко не все собственники готовы связываться с таким контингентом, даже невзирая на высокий доход.

Спрос со стороны иностранных рабочих частично удовлетворяют специально строящиеся для этих целей общежития и гостиницы, где за 1,5–3 тыс. руб. в месяц сдается койко-место с регистрацией. По словам Ирины Порхуновой, эти объекты в большом количестве встречаются в таких подмосковных городах и поселках, как Жуковский, Домодедово, Железнодорожный, Малаховка, Красково, Томилино и других.

В отдельную категорию нанимателей жилья в дальнем и среднем Подмоскowie выделяют те, кто в силу различных причин решает сдавать собственное жилье в Москве и городах ближайшего пояса, а для себя арендует что-нибудь подальше и подешевле. В качестве примера Ирина Порхунова приводит своих клиентов — супружескую пару, которая сдает



### Средняя стоимость аренды в городах Московской области (март–апрель 2014 года)

Название города	Средняя стоимость найма квартир (без учета комнатности), руб./мес.	% к общему количеству предложений в Подмоскowie
Люберцы	31 208	8,57
Пушкино	24 722	2,14
Подольск	24 558	6,87
Жуковский	24 182	1,31
Раменское	23 778	1,43
Щелково	22 957	4,13

По данным «Миэль-Аренда»

Эксклюзивное предложение!



ЖИВОПИСНЫЕ УЧАСТКИ У ВОДЫ  
РУССКАЯ УСАДЬБА

Реклама

- ЗАПОВЕДНЫЙ БЕРЕГ РУССКОГО ВОДОХРАНИЛИЩА
- КОММУНИКАЦИИ ГОРОДСКОГО УРОВНЯ

- УЧАСТКИ ОТ 1 ГА С СОБСТВЕННЫМ ВЫХОДОМ К ВОДОХРАНИЛИЩУ
- ВОЗМОЖНО СТРОИТЕЛЬСТВО ПО СОБСТВЕННОМУ ПРОЕКТУ

RUZAVIP.RU



+7 (495) 374-55-66



*«В столицу на работу ездят жители Петушков и Владимира, но это крайний случай. Обратная сторона привлекательной цены — долгая дорога»*

свою двухкомнатную квартиру в Люберцах за 27 тыс. руб. в месяц, а снимает комнату в поселке Удельная за 8 тыс. руб. Семья была вынуждена пойти на этот шаг после того, как муж потерял трудоспособность.

В целом, оценивая состояние рынка аренды жилья в Московской области, специалисты констатируют спад. Многие подмосковные агентства недвижимости закрывают отделы аренды, агенты, которые специализируются на данном сегменте, переходят в сферу продаж недвижимости. Главная причина кроется в широком распространении интернета и открытых баз недвижимости. Теперь арендодатели предпочитают самостоятельно выставлять свои объекты в бесплатных базах и тематических группах в социальных сетях, куда заходят арендаторы, не желающие платить риелторам комиссионные.

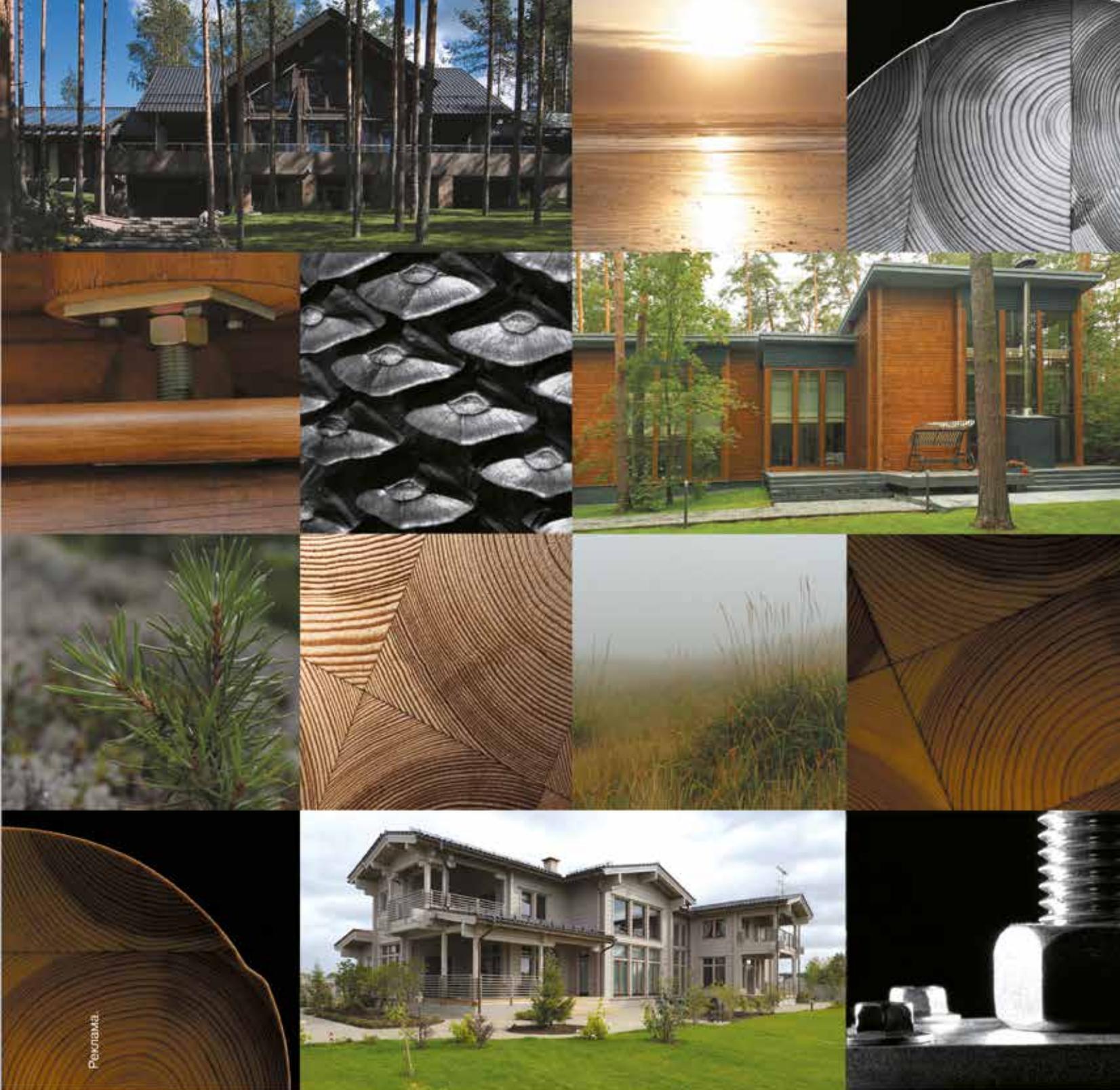
Впрочем, эксперты предупреждают любителей экономить, что вместе с бесплатными

базами множится и число мошенников, которые активно ими пользуются в корыстных целях. Как поясняет руководитель управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Галина Киселева, главной приманкой аферистов становятся заниженная стоимость найма и красивые фотографии. В лучшем случае эта сумма окажется месячной ставкой при предоплате за полгода или год, в худшем — недостоверной информацией, такой объект может и вовсе не существовать.

Собственник, размещая объявление, рискует стать жертвой нечистоплотных маклеров, которые наживаются на информации о сдаваемой квартире. Речь идет о так называемых информационных агентствах, которые дают только номер телефона хозяина, но при этом предоставляют ложные сведения о квартире и условиях сдачи. Разбираться с такой, мягко говоря, неловкой ситуацией придется собственнику.

Вывод из вышесказанного однозначен: арендовать жилье дальше 15 км от МКАД людям, ежедневно работающим в Москве, нецелесообразно. Сэкономленные на найме несколько тысяч рублей обернутся долгой и утомительной дорогой, невысоким качеством жилья и недостаточно развитой инфраструктурой. (аН)

В Чехове за 11–13 тыс. руб. в месяц удастся снять скромную однокомнатную квартиру, а за 15 тыс. руб. — после ремонта и с новой мебелью. А в Серпухове попросят 10 тыс. руб. в месяц за «однушку»



# ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ПРЕВОСХОДСТВО

Построить жизнь по своим принципам, нет смысла отступать от них при строительстве дома. Он должен быть уникальным и максимально точно отражать личность владельца. Компания HONKA строит дома из дерева по всему миру и является признанным профессиональным лидером. Это освобождает нас от стереотипов и позволяет гарантировать каждому клиенту индивидуальный подход и максимальное внимание к проекту на всех стадиях. Мы воплощаем идеи, не навязывая собственного мнения, предоставляя полную свободу для самовыражения. Строительство дома HONKA – это по-настоящему творческий процесс, в котором неповторимый внутренний мир человека обретает законченную архитектурную форму. Всегда.



**ПОДЛИННАЯ АРХИТЕКТУРА**

С.-Петербург: +7 (812) 320-50-60

Москва: +7 (495) 921-30-01

Казань: +7 (843) 567-11-10

Пермь: +7 (342) 215-07-77

Екатеринбург: +7 (343) 351-70-74

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



## Настоящие русские деревянные дома!

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

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке

Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

### ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

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

### СОБСТВЕННИК

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

Цена: от застройщика



ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# DUKLEY GARDENS — ЗВЕЗДА ЧЕРНОГОРИИ

РОССИЯНЕ АКТИВНО ИНТЕРЕСУЮТСЯ ПОКУПКОЙ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ. ДАННОЕ УТВЕРЖДЕНИЕ ПЕРЕСТАЛО БЫТЬ ТЕОРЕМОЙ, КОТОРУЮ НЕОБХОДИМО ДОКАЗАТЬ — ЭТО БЕССПОРНЫЙ ФАКТ.

Главный вопрос, который волнует иностранных девелоперов и риелторов, для которых россияне наравне с представителями Аравийского полуострова являются одними из самых желанных клиентов: как и где покупатели выбирают запасной аэродром на случай треволений на родине или просто уютный домик на берегу теплого моря?

Ответ на него достаточно прост для тех, кто знает русских, их душу и характер. Они выбирают сердцем. Им сначала необходимо полюбить страну, в которой они предполагают

в будущем проводить большую часть свободного времени. И если раньше они останавливали свой выбор на модных вариантах, которыми в разное время считались Кипр, Болгария, Испания и ОАЭ, то теперь стремятся найти такую страну, в которой им будет наиболее комфортно. Именно поэтому все больше сделок заключается на территории тех государств, где к русским относятся с любовью и уважением. Где умеют тепло и широко встречать гостей. Где солнце всегда ярко светит, но не слишком сильно печет. Где море

чистое и спокойное. Где еда вкусная, сытная и дешевая.

Таких уголков на земле немало. Самый близкий из них — Черногория. Три часа лета (к слову, это немаловажный фактор) — и вы уже в одном из двух аэропортов этой небольшой страны. Дорога отсюда на машине до самой удаленной части страны займет не более полутора часов. Везде улыбки и спокойствие. В каждом саду готовы угостить пршуттом и сливовицей. Причем с любой скамейки в любом городе открываются такие виды, что сразу понимаешь: именно здесь хочется просто отдыхать. В Черногории понимаешь, что такое настоящий отдых, красота и наслаждение жизнью.

Причем все это удовольствие стоит не каких-то сумасшедших (во всяком случае, по подмосковным меркам) денег. Даже беглый мониторинг предложений в интернете показывает, что интересные варианты для покупателей с бюджетом до €150 тыс. начинаются от €30 тыс. В такую сумму обойдется, к примеру, прекрасный домик площадью 100 м<sup>2</sup> с садом и пристанью на одной из рек недалеко от Ульцина, на моторке до моря — пара минут. А диапазон €1–1,5 тыс. за 1 м<sup>2</sup> позволяет замахнуться на недвижимость в наиболее известных в мире черногорских городах Будва, Петровац или Котор.

Впрочем, в последние годы стали появляться и настоящие элитные предложения, в которых стоимость «квадрата» доходит до €8 тыс. Моду на подобные объекты ввел небезызвестный своими эскападами Сергей Полонский, который еще в докризисные времена начал возведение жилого комплекса «Астра Монтенегро». Однако довести дело до ума не успел, закопавшись в заботах и долгах и оказавшись в итоге в камбоджийской тюрьме.

Но комплекс жив. Называется он теперь Dukley Gardens и по-прежнему расположен в одном из самых видовых мест приморской Черногории — на Будванской



Приобретение недвижимости на курортах Черногории способно стать неплохим вложением средств. На сегодняшний день цены на жилье в стране все еще ниже докризисных пиковых показателей в среднем на 15–20%



ривьере, на небольшом полуострове Завала. Уже летом этого года первая очередь комплекса будет сдана в эксплуатацию.

Dukley Gardens состоит из 36 вилл с 202 апартаментами класса de luxe площадью от 65 до 544 м<sup>2</sup>. Все апартаменты Dukley Gardens сдаются с чистовой отделкой. В базовый пакет входит оформление интерьера в изысканном стиле, а также

экслюзивная кухонная мебель и современная бытовая техника.

Завершить проект, причем с заметными улучшениями по сравнению с первоначальным вариантом, удалось благодаря действиям первых покупателей этого комплекса. Они смогли объединиться, отстаивать свои права и найти необходимые инвестиции для завершения проекта, который теперь по праву стоит называть звездой Черногории.

Однако романтические ощущения от этой удивительной страны не должны затмевать рациональные доводы. Судя по отчетам крупнейших европейских банков, приобретение недвижимости на курортах Черногории способно стать неплохим вложением средств. На сегодняшний день цены на жилье в стране все еще ниже докризисных пиковых показателей в среднем на 15–20%. Это позволяет прогнозировать, что уже в ближайшее время данная разница будет отыграна. Добавит привлекательности черногорской недвижимости обсуждаемый в настоящее время законопроект, который предусматривает предоставление вида на жительство в стране иностранным покупателям недвижимости, — конечно, если он будет принят. ○

# ЗАГРАНИЦА В КРЕДИТ РОССИЯН ОБОГАТИТ

АВТОР:

*Элина Плахтина*





НА ФОНЕ БАНКОВСКИХ ЗАЧИСТОК, КОЛЕБАНИЙ ВАЛЮТНЫХ КУРСОВ И СЛУХОВ ОБ ОЧЕРЕДНОЙ ВОЛНЕ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА РОССИЯНЕ, ПО СЛОВАМ РИЕЛТОРОВ, СТАЛИ ОХОТНЕЕ ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ. СООТЕЧЕСТВЕННИКИ ВКЛАДЫВАЮТ СРЕДСТВА НЕ ТОЛЬКО В РОССИЙСКИЕ, НО И ЗАРУБЕЖНЫЕ МЕТРЫ. ПРИ ЭТОМ КАЖДЫЙ ВТОРОЙ ЕСЛИ НЕ ПОЛЬЗУЕТСЯ, ТО ИНТЕРЕСУЕТСЯ ВОЗМОЖНОСТЬЮ ПОЛУЧИТЬ КРЕДИТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ИНОСТРАННОМ БАНКЕ.

**И**нтерес российских покупателей к зарубежной ипотеке вполне объясним: иностранная недвижимость подчас гораздо более доступна в финансовом плане, нежели отечественная, а ипотечные ставки в несколько раз ниже, чем в российских банках. И хотя у иностранных кредиторов жесткий отбор и высокий процент отказов по обращениям, это практически не сказывается на количестве желающих получить жилищный кредит за рубежом.

Среди стран, где россиянам не составит особого труда получить ипотеку на приобретение недвижимости, эксперты называют Германию, Великобританию, Израиль, Швейцарию, Испанию, США. Сложнее это сделать в Австрии, Франции и Италии. А в Египте, Греции, Таиланде и Черногории получить кредит на покупку жилья сейчас нереально.

Управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru Игорь Индриксонс уверен, что российские инвесторы чаще всего берут ипотеку не там, где проще, а там, где целесообразнее. Россияне предпочитают вкладываться в объекты недвижимости со стабильной доходностью в развитых странах.

«Большинство местных покупателей покупают квартиру, чтобы в ней жить. Банки считают, что клиенты продадут такое жилье в последнюю очередь и продолжают выплачивать кредит даже в случае ухудшения ситуации. Иностранцы покупают в основном являются инвесторами и получают кредит на покупку доходной недвижимости или второго дома. Кредиторы справедливо полагают, что такие квартиры или дома будут проданы в случае ухудшения

## Условия ипотечного кредитования за рубежом

Страна	Плавающая ставка по кредиту, %	Фиксированная ставка по кредиту, %	Часть стоимости недвижимости, на которую выдается кредит, %	Возможные сроки по кредиту, лет	Min сумма кредитования, тыс. €
Австрия	от 2,8	3–4	до 60	от 5 до 25	300
Великобритания	от 2,9	3,5–5,3	до 70	от 3 до 20	350
Германия	от 1,8	2,8–3,5	до 60	от 5 до 20	150
Испания	от 3,4	4–4,5	до 70	от 5 до 40	30
Италия	от 4,3	4,6–5,8	до 50	от 5 до 30	150
Кипр	от 5,3	5,4–7,3	до 70	от 5 до 40	100
Монако	от 2	3,1–4,2	до 100	от 3 до 15	500
Португалия	от 4,0	4,3–5,7	до 60	от 5 до 30	100
Франция	от 2,1	3–4,7	до 70	от 5 до 30	100
Швейцария	от 2	2,3–3	до 60	от 5 до 35	500

По данным JustReal Consult



Во Франции, несмотря на низкие ставки (около 3%), получить ипотеку нерезиденту непросто: учитывая нестабильность рынка недвижимости, банки стараются уменьшить риски и тщательно проверяют все документы

экономической ситуации, а при самом плохом сценарии инвесторы просто перестанут за них платить и отдадут банку, поэтому последний несет большие риски», — объясняет управляющий партнер компании Evans Анна Левитова.

По словам эксперта, ставки и условия кредита для инвесторов из других стран почти не отличаются от ипотечных программ для местных заемщиков, но лишь небольшое количество банков работает с иностранцами. С нерезидентами трудно судиться, у них часто нет активов, кроме заложенной недвижимости, и постоянного адреса в стране. Как правило, и размер первоначального взноса для иностранцев больше.

Директор отдела исследований Knight Frank Russia & CIS Ольга Ясько добавляет, что

*Обращаясь в банк за ипотекой, заемщик обязан представить пакет документов, который практически идентичен требованиям российских банков*

в каждой отдельно взятой стране свои ограничения для заемщиков-нерезидентов. Например, в Великобритании сложно приобрести в кредит номера в апарт-отелях или квартиры в лиз-гольд сроком менее 60 лет. В среднем стоит ориентироваться на 3–4% годовых при первоначальном взносе около 25%. Ежегодный доход соискателя должен быть не менее £30 тыс., а выплаты не могут превышать 35% ежемесячного дохода.

Во Франции, несмотря на низкие ставки (около 3%), получить ипотеку нерезиденту непросто: учитывая нестабильность рынка недвижимости, банки стараются уменьшить риски и тщательно проверяют все документы. Размер кредита для иностранцев — не более 70% стоимости объекта, кроме того, условия часто индивидуальны, поэтому следует очень внимательно изучать кредитный договор.

В Италии самые непростые условия для иностранцев, стремящихся получить ипотеку. Необходимо отвечать очень жестким требованиям, но даже при условии их выполнения соискатель не застрахован от отказа. Охотнее всего выдают кредиты на приобретение недвижимости в северной части страны. Ипотеку дают на объекты, чья стоимость не превышает €700 тыс. В среднем ставки колеблются около 4–6%, сумма первоначального взноса — около 30%. Многие застройщики идут навстречу



# ЛЕПТОС ЭСТЭЙТС

Ведущий застройщик на Кипре и Греческих островах

ЖИЗНЬ СО ВКУСОМ



## ИНВЕСТИЦИИ

в самую востребованную недвижимость на Кипре и в Греции.  
Наилучший выбор для постоянного проживания, отпуска или выхода на пенсию.

### Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 25.000 довольных домовладельцев
- Проекты победители международных наград
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 325 превосходных проектов

### Кипр

- 340 солнечных дней в году
- Множество налоговых льгот
- Православная страна
- Безопасность для Вас и Вашей семьи
- Космополитичный стиль жизни
- Проекты в Пафосе, Лачи, Лимассоле

### Греция

- Превосходные пляжи, живописные пейзажи
- Богатая история и культура
- Дружелюбный и гостеприимный народ
- Греческая православная церковь
- Отличный потенциал прироста
- Проекты на Крите, Парос и Санторини



### ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия Тел.: +7 (495) 974 1453  
email: [sales@Leptos-Estates.ru](mailto:sales@Leptos-Estates.ru) | [www.LeptosEstates.ru](http://www.LeptosEstates.ru)



покупателям и дают выгодные условия рас-срочки, которые подчас выгоднее, чем предло-жения банков.

Банки Испании лояльнее прочих относятся к нерезидентам и предоставляют ипотечные кредиты на тех же условиях, что и местным жителям. Постоянное падение цен делает приобретение недвижимости в этой стране с инвестиционными целями неоправданным, но сейчас хороший момент купить объект для собственного пользования. Ставки находятся на уровне 3–5%, первоначальный взнос — не менее 40%. В Испании существует два вида процентных ставок: плавающие, которые зави-сят от базовой процентной ставки Европейско-го центрального банка, которая способна как расти, так и падать, — это наиболее распро-страненный вариант. Второй тип — фиксированные ставки, которые чуть выше, однако гаранти-руют определенный размер выплат на весь срок кредитования.

Помимо особых условий у банков есть и об-щие требования: обращаясь в банк за ипотекой, потенциальный заемщик обязан представить полный пакет документов, который, к слову, практически идентичен требованиям росси-йских банков. «Прежде чем заключить договор, банки потребуют подтверждение платежеспо-собности клиента: необходимо представить максимально подробные сведения о доходах (справку с места работы о размере дохода,

налоговую декларацию о доходах и т.д.) и рас-ходах (выписки с банковских счетов и прочее). К основным требованиям относятся финансо-вая стабильность, прозрачность и легальность доходов», — комментирует Игорь Индриксон.

Для некоторых банков важна определенная сумма на счету, при помощи которого клиент собирается покрывать кредит. Нелишними будут документы, подтверждающие наличие у заемщика ценного имущества (квартиры, за-городного дома, земельного участка и т.д.).

Генеральный директор компании «Миэль-Новостройки» Софья Лебедева утверждает, что требования к заемщикам при выдаче кредита зависят не от страны, а от политики конкрет-ного банка. Однако основные требования у всех примерно похожи: дееспособное физическое лицо старше 18 лет (на момент погашения кредита возраст должен быть допенсионным), которое ведет трудовую деятельность от шести месяцев и получает стабильный доход. По сло-вам Софьи Лебедевой, заемщику, который подходит под эти требования, с большей долей вероятности выдаст кредит как российский, так и иностранный банк.

Анна Левитова добавляет, что наемным работникам обычно легче получить кредит, нежели предпринимателям. Такие заемщики представляют форму 2-НДФЛ, письмо с ра-боты с указанием должности, зарплаты и вре-мени найма. Также необходимы налоговые

Постоянное падение цен делает приобре-тение недвижимости в Испании с инвести-ционными целями неоправданным, но сейчас хороший момент купить объект для собственного пользования



# ГЕРМАНИЯ консалтинг и инвестиции

ДОХОДНЫЕ ДОМА В БЕРЛИНЕ —  
ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД  
В ЕВРОСОЮЗЕ

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,  
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

ПОКУПКА ГОТОВОГО БИЗНЕСА:  
КАФЕ, РЕСТОРАНЫ, ГОСТИНИЦЫ И Т.Д.  
БИЗНЕС-ИММИГРАЦИЯ  
ПОЛУЧЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО  
ЧЕРЕЗ СОЗДАНИЕ И ВЕДЕНИЕ БИЗНЕСА

ОБРАЗОВАНИЕ:  
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО  
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;  
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;  
Сайт: [www.partnergermany.ru](http://www.partnergermany.ru)  
[info@partnergermany.ru](mailto:info@partnergermany.ru)



InterCommerz Consulting und Immobilien GmbH  
Lietzenburger Str.34, 10789 Berlin  
Tel.: +49 30 30 10 40 54, Fax.: +49 30 30 10 40 64  
Сайт: [www.icci-berlin.de](http://www.icci-berlin.de)  
[info@icci-berlin.de](mailto:info@icci-berlin.de)





декларации за последние два или три года, выписки из банков, где хранятся сбережения, за последние шесть месяцев, информация о других активах. Предприниматели раскрывают информацию о своем бизнесе, показывают налоговые декларации за три года, выписки со счетов компании или индивидуального предпринимателя, письма от бухгалтера, которые демонстрируют стабильность бизнеса и рост доходов.

Что касается отказов, то чаще всего банки дают от ворот поворот тем, кто не в силах подтвердить доход, представляет недостоверные документы, не соответствует требованиям по возрасту или другим параметрам, имеет отрицательную кредитную историю.

По словам Анны Левитовой, самый большой риск отказа у тех, у кого есть деньги на счетах офшорных компаний, но нет налоговых деклараций и объяснений, откуда деньги взялись. «Источник дохода должен быть простым, понятным банку: зарплата, продажа недвижимости, подарок родственников. Подарок — это, конечно, крайний случай, потому что обязательно спросят, откуда они у родственников, к тому же непонятно, за счет чего будет выплачиваться кредит — нужен постоянный источник дохода», — поясняет эксперт.

Банки предъявляют требования и к кредитному объекту недвижимости. Руководитель отдела продаж компании Just Real Consult Алина Вальдман отмечает, что банки охотно кредитуют недвижимость, которая стабильно сдается в аренду, — это хорошая гарантия того, что ипотека будет выплачиваться в срок. Принимая

решение о финансировании, банк тщательно проверяет объект: цена не должна быть завышена, он ликвиден и нет риска возникновения юридических претензий третьих лиц.

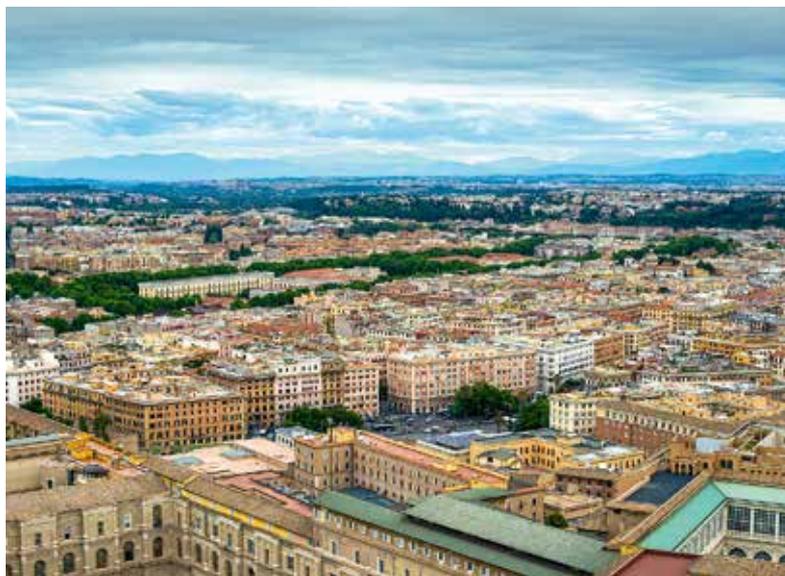
По мнению Ольги Ясько, немаловажным фактором является стоимость приобретаемой недвижимости. Так, в развитых странах увеличивается доля крупных кредитов: банки предпочитают видеть в числе своих клиентов людей, приобретающих дорогую недвижимость стоимостью от €500 тыс. и имеющих часть этой суммы (от 30%), считая их благонадежными заемщиками.

Если судить по статистике запросов на зарубежную ипотеку, россияне не пугаются строгие критерии отбора иностранных банков. Привлекательная низкая ставка по кредиту зачастую перевешивает все трудности.

«Покупать зарубежную недвижимость в кредит разумно, так как ставки небольшие. Если деньги вложены в бизнес и приносят большой процент, то мы рекомендуем подать заявку на получение финансирования, — говорит Алина Вальдман. — В среднем половина наших клиентов приобретают с привлечением заемных средств».

В целом специалисты сходятся во мнении, что брать ипотеку в зарубежных банках россиянам на сегодняшний день весьма выгодно. Ипотечный кредит позволяет купить более дорогую и качественную недвижимость. Такая недвижимость приносит более высокий доход, быстрее дорожает, а расходы на обслуживание кредита позволяют уменьшать налогооблагаемый доход. (цн)

В Италии самые непростые условия для иностранцев, стремящихся получить ипотеку. Необходимо отвечать очень жестким требованиям, при этом соискатель не застрахован от отказа





CF

# КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



**М. «БАУМАНСКАЯ», БАКУНИНСКАЯ, 84,  
БИЗНЕС КОМПЛЕКС НА БАКУНИНСКОЙ**

Продается офис от собственника. Класса В+ площадью 100,6 м², на 1 этаже 3-этажного здания. Евроремонт, вентиляция, кондиционирование, охрана, парковочное место бесплатно. Цена: \$4950/м².

**Виктор Михайлович**  
+7(903) 961-58-02



**М. «КУЗЬМИНКИ», ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ, 31, К. 1**

Кв-ра в хорошем состоянии, пол плитка/паркет (плитка подогрев), в комнатах кондиционеры. Комнаты: 28,8 м²; 18,9 м²; 14,1 м². Окна на 2 стороны. Огороженная и охраняемая территория, пропускная система. 1 собственник. Цена: \$800 000

+7(915) 270-63-87  
+7(495) 589-22-22



**М. «КУНЦЕВСКАЯ» / «ПИОНЕРСКАЯ»,  
М. ФИЛЕВСКАЯ, 40 К. 1, ЖК «СУВОРОВ ПАРК»**

3-4-комн. квартира (3 спальни) общей площадью 137,2 м², 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



**М. «МАЯКОВСКАЯ», ТВЕРСКАЯ-ЯМСКАЯ, 13**

2-комн. кв-ра 44 м²., юридически и физически свободная, 2 мин. от метро. Дизайнерский ремонт с использованием натуральных материалов: оникс, массив дерева, мрамор, итальянская сантехника, стеклопакеты, кондиционеры. Потолки 3,4 м.

+7(965) 386-53-00  
+7(499) 995-13-85  
www.moscow-realty.org



**М. «МОЛОДЕЖНАЯ», ЯРЦЕВСКАЯ, 32/30,  
ЖК «СОЛНЦЕВО»**

Квартира расположена в малозэтажной секции. Комнаты: 26,1 м²; 15,3 м², большая лоджия. окна во двор. Машино место продается отдельно цена 2 300 000 лифт пассажирский и лифт грузовой. 1 собственник. Цена: \$568 571

+7(915) 270-63-87  
+7(495) 589-22-22



**М. «ОКТЯБРЬСКАЯ», МЫТНАЯ, 7  
ЖК «АНГЛИЙСКИЙ КВАРТАЛ»**

Отличная 3-комнатная квартира в центре 10 минут пешком. Площадь: 116/80/17 м²., без отделки. Ключи на руках! Элитный дом, охрана, солидные соседи. Распашенка, окна на 2 стороны. Оперативный показ. Цена: 39,9 млн руб.

**Денис Викторович**  
+7(926) 565-75-96



**М. «ПАРК ПОБЕДЫ», ПЛОЩАДЬ ПОБЕДЫ, 2,  
КОРП. 2**

Высококласная, 4-х комн. квартира общ. пл. 100,6 м² 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



**М. «ПУШКИНСКАЯ», Б. ПАЛАШЕВСКИЙ  
ПЕР.,10**

Квартира 76 м² с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в элитном доме на Патриарших. Малоквартирный, 7-ми эт. дом. Кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Кухня-студия 36 м². Система кондиционирования.

+7(965) 386-53-00  
+7(499) 995-13-85  
www.patriki.org



**М. «ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР», ПЕТРОВСКИЙ  
БУЛЬВАР, 17, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Продается 4-комнатная квартира на первой линии домов Петровского бульвара. Часть окон на бульвар, второй этаж, общая площадь 172,5 м²., жилая 120 м²., кухня 20 м². Потолки 3,4 м, три саузла, 9 окон, не требует вложений. Звоните!

+7(926) 960-16-31





**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. ФЗ-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 5 500 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.

Квартиры от 3,5 млн руб. Рассрочка.

+7(495) 651-95-55  
+7(916) 090-63-18  
[www.mgcn.rf](http://www.mgcn.rf)



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 5 КМ ОТ МКАД,  
ЖК «ДУБРОВКА» В НОВОЙ МОСКВЕ**

Новостройки находятся на закрытой территории 54 Га, на 5 км Калужского шоссе. 10 мин от м. Теплый стан. Сохранена природная зона в 6 Га, есть мини-зоопарк и все необходимые для жизни объекты инфраструктуры.

+7(495) 720-93-93  
[www.dubrovka.info](http://www.dubrovka.info)

жилой комплекс  
**ДУБРОВКА**



**Г. КРАСНОГОРСК, «КРАСНОГОРЬЕ DELUXE»,  
ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., 2 КМ ОТ МКАД**

Таунхаусы в Мкр. «Красногорье DeLuxe» расположены в живописном месте, на берегу Москвы-реки. Развитая инфраструктура района включает в себя горнолыжный спуск с всесезонным снежным покрытием, детские сады, школы. В шаговой доступности расположены магазины, всевозможные предприятия бытового обслуживания и фитнес-клуб. Любимым местом отдыха будущих жильцов будет пешеходная набережная вдоль Москвы-реки, работы по благоустройству которой, подходят к концу. Трехуровневые таунхаусы с гаражами. Цена: от 13 млн руб., площадью от 200 м². Собственность. Рассрочка. Ипотека. Также, в продаже нежилые помещения свободного назначения от 100 м².

+7(495) 651-95-55  
+7(916) 090-63-18  
[www.mgcn.rf](http://www.mgcn.rf)



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

Комплекс из 5 монолитно-кирпичных домов комфорт класса. Площади 48-120 м². Транспортная доступность: электричка 55 мин. от м. Киевская, автобус или автомобиль 35 мин. от м. Юго-западная. Вся инфраструктура. Цена: от 60 000 руб./м²

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



**Г. ОДИНЦОВО, МОЛОДЕЖНАЯ, 19,  
ОСОБНЯК НА ПРОДАЖУ**

4-ур. особняк 1200 м², меблир. Участок 42 сотки. 1 эт: прихожая, гардеробная, с/у, спальня, кухня, зал с камином. 2-эт: 3 спальни, кабинет. 3 эт: 2 спальни. Цоколь: гараж на 2 м/м. Спа-комплекс. Подходит как для офиса, так и для проживания.

Madison Estate  
+7(495) 980-20-10



**ПЯТНИЦКОЕ Ш.,  
ТАУНХАУСЫ «БЕЛЫЙ ГОРОД».**

Лучшее предложение 2014 года! Таунхаусы в загородном поселке «Белый город». 10 км от м. Митино. От 118 м², 3 этажа, гараж, от 1 сотки. Дет/сад, школа. Охрана, магазины, банк, фитнес. Ипотека. Рассрочка. Цена: от 6,4 млн руб.

+7(495) 268-04-48





#### Г. КРАСНОГОРСК, МКР. «КРАСНОГОРЬЕ» ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Продаются нежилые помещения на первых этажах новых жилых домов. Каждое помещение имеет отдельный независимый вход. Помещения свободного назначения: под офисные помещения, торговые, сервисные центры в шаговой доступности от места проживания большой клиентской аудитории. Для обеспечения потребностей такого крупного жилого микрорайона будут востребованы салоны красоты, аптеки, стоматология, туристическое агентство, нотариальная контора, отделение банка и другое. Микрорайон «Красногорье» – крупнейший сформировавшийся район ближайшего Подмосковья, возводится на территории площадью 150 га и включает в себя более 100 жилых домов. Мкр. «Красногорье» расположен в 2 км от МКАД

+7(495) 651-95-55  
+7(903) 597-84-73

www.mgcn.pф

по Волоколамскому шоссе в пойме Москвы-реки напротив Крокус Сити и Дома правительства Московской области. Транспортную доступность микрорайона обеспечивает развитая сеть наземного общественного транспорта от станций метро Тушино, Мякинино, Волоколамская. Население микрорайона по численности равно населению небольшого города и составляет на сегодняшний день более 60 000 человек. Среди жителей микрорайона преобладают семьи с детьми, население активного возраста с высокими характеристиками потребительского спроса. Приобретение коммерческой недвижимости в Красногорье – перспективные инвестиции в создание и развитие бизнеса. Площадь помещений: от 67 м<sup>2</sup> до 290 м<sup>2</sup>  
Цена: от 90 000 руб./м<sup>2</sup>



#### Г. ЛЮБЕРЦЫ, МКР. «КРАСНАЯ ГОРКА», ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Продаются нежилые помещения на первых этажах новых жилых домов. Каждое помещение имеет отдельный независимый вход. Помещения свободного назначения: под офисные помещения, торговые и сервисные центры в шаговой доступности от места проживания больших клиентских потоков. Для обеспечения потребностей такого жилого микрорайона формата «город в городе» будут востребованы салоны красоты, аптеки, стоматология, туристическое агентство, нотариальная контора, отделение банка и другое. Мкр. «Красная горка» – это новый крупный микрорайон в центре г. Люберцы на границе с Москвой. Расположенный в ближнем Подмосковье в 4 км от МКАД по Октябрьскому проспекту. Ближайшая

+7(495) 651-95-55  
+7(905) 509-02-23

www.mgcn.pф

станция метро «Лермонтовский проспект». В 2015 году запланировано открытие станции метро – «Некрасовка». Кроме того, хорошую транспортную доступность микрорайона уже сегодня обеспечивает скоростная сеть железнодорожного транспорта до Курского вокзала. Население микрорайона составляет более 25 000 человек, количество жителей активного возраста постоянно увеличивается за счет ввода нового жилья. По проекту, общее число жителей в мкр. «Красная горка» составит около 40 000 чел., что делает приобретение коммерческой недвижимости в микрорайоне перспективным и выгодным для создания и развития собственного бизнеса. Площадь помещений: от 75 до 300 м<sup>2</sup>  
Цена: от 90 000 руб./м<sup>2</sup>



#### Г. МОСКОВСКИЙ, МКР. «ГРАД МОСКОВСКИЙ» ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В продажу предлагаются нежилые помещения свободно назначения, расположенные внутри жилого массива на первых этажах домов, без отделки. Каждое помещение имеет отдельный вход. Потребность крупных клиентских потоков микрорайона могут обеспечить небольшие магазины в шаговой доступности, офисы различных сервисных компаний, отделения банков и другое. Мкр. «Град Московский» – это 30 заселенных жилых домов на территории Новой Москвы в г. Московский. Микрорайон расположен в 7 км от МКАД по Киевскому шоссе. Ближайшая станция метро Юго-Западная. Большая программа развития и улучшения транспортной доступности г. Московский утверждена на правительственном уровне на ближайшую перспективу.

+7(495) 651-95-55  
+7(903) 279-64-67

www.mgcn.pф

Население микрорайона составляет более 10 000 человек. Основная структура жителей мкр. «Град Московский» – активная часть населения Московского и других российских регионов, семьи с детьми, служащие и представители малого бизнеса в возрасте 30-45 лет. Активный потребительский спрос населения микрорайона «Град Московский» делает приобретение коммерческой недвижимости в микрорайоне перспективным и выгодным для создания и развития собственного бизнеса. Площадь: от 95 м<sup>2</sup> до 150 м<sup>2</sup>  
Цена: от 105 000 руб./м<sup>2</sup>





**АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., 4 КМ ОТ МКАД,  
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ВЕШКИ»**

Объект 820 м<sup>2</sup> в поселке на 6 домов. Участок 50 сот. В доме 5-6 спален с с/у и гардеробными, мебель – дорогая классика, лифт, бассейн с сауной, тренажерный зал, гараж на 3 м/м. Генератор, центральное кондиционирование, коммуникации.

**Собственник**  
**+7(985) 765-94-47**



**ДМИТРОВСКОЕ Ш, 29 КМ ОТ МКАД,**

Лучший (с 3-х сторон окружен лесом) участок 60 соток в поселке класса de luxe на большой воде «Лазурный берег». Береговая линия 1,5 км (Пестовское водохранилище), причал для яхт и катеров.

**Собственник**  
**+7(985) 922-12-13**

**ДМИТРОВСКОЕ Ш., 23 КМ ОТ МКАД,  
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ФОРТУНА»**

Клубный поселок «Фортуна» - это тихое, уединенное и живописное место на берегу Пяловского водохранилища, удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура поселка и всего района, близость к городу. Есть причалы и марины.

**+7(985) 226-86-85**      **www.fortunadom.ru**

Дом на воде 350 м<sup>2</sup> из клееного бруса в клубном поселке Фортуна, расположенном на участке 19,5 га на берегу Пяловского водохранилища в 23 км от МКАД по Дмитровскому шоссе.  
Цена \$2 500 000 Собственник.



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 15 КМ ОТ МКАД,  
ВАТУТИНКИ, Д. ЧЕРЕПОВО, КП «ОЗЕРНЫЙ»**

Участок ИЖС 317 сот. на берегу озера, окружен вековыми ивами и дубами, асфальтированная дорога до участка. Эл-во 200 Квт, газ (ГРП на участке). Поселок заселен. На озере пляж, зона отдыха. Продажа от 53 сот. Цена: \$28 000/сотка

**Елена**  
**+7(985) 765-94-47**



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 34 КМ ОТ МКАД  
КП «МАРСЕЛЬ»**

Коттеджный поселок «Марсель» - мультиформатный проект на территории Новой Москвы. Таунхаусы, дуплексы и коттеджи от 80 до 235 м<sup>2</sup>. В поселке будут все необходимые коммуникации: газ, электричество, водоснабжение и канализация.

Особое внимание уделяется инфраструктуре: В «Марселе» будут построены детский сад и семейный центр, детский театр, игровые и спортивные площадки, торговый и фитнес-центр с бассейном, прогулочные зоны, гостевые домики, набережная и пляж.

«Марсель» - все краски загородной жизни. Ипотека на этапе строительства от ОАО «Промсвязьбанк». Цена от 4,1 млн руб.

**+7(495) 726-00-33**  
**www.p-marsel.ru**



#### ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 117 КМ ОТ МКАД, ТУРБАЗА В ЗАВИДОВО

Комплекс из 3 домов и домом для приемов на берегу Волги. На территории: пляж, пирс, парковка для яхт. Территория оборудована видеокамерами и датчиками слежения, пожарной системой. Цена: \$6990000 Торг! Рассрочка!

+7(495) 980-20-10



#### НОВОРИЖСКОЕ Ш., 25 КМ ОТ МКАД ПОСЕЛОК «КЕМБРИДЖ»

Поселок «Кембридж» - это таунхаусы в едином архитектурном стиле на охраняемой территории. Мы знаем, что необходимо людям для комфортного проживания за городом, поэтому уделяем большое внимание развитию внутренней инфраструктуры.

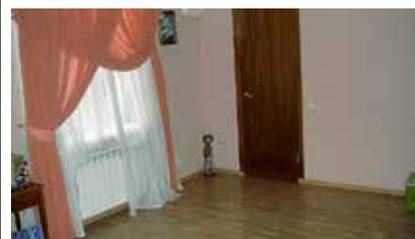
В Кембридже, как и в поселках элит-класса будут 2 детских сада и английская школа, медицинский центр, фитнес с бассейном и прочее. На выбор таунхаусы с общей стеной и классические таунхаусы от 80 до 150 м².

Ипотека на этапе строительства от ОАО «Промсвязьбанк».

Фиксированная процентная ставка - 12,75 %.

Цена: от 5,15 млн руб.

+7(495) 720-60-06  
www.p-cambridge.ru



#### ПОДОЛЬСКИЙ Р-ОН., 35 КМ ОТ МКАД, П. ЩАПОВО, ОЗЕРНАЯ, 1

Продается 3-уров. кирпич. дом 400 м². Евроремонт. Все коммуникации, гараж на 2 а/м с автоматич. воротами. Дизайнерский ландшафт. В собственности более 3 лет, полная сумма в договоре, готовый пакет документов. Цена: 24 млн руб.

+7(915) 298-43-06  
Собственник



#### КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК СЕРЕБРЯНЫЙ БОР, ТАМАНСКАЯ, 19

Элитный коттеджный поселок Серебряный Бор находится в заповедном природоохранном сосновом бору с вековыми насаждениями на северо-западе Москвы. Серебряный Бор на сегодняшний день считается самым дорогим загородным

комплексом Москвы и Подмосковья и отличается совершенно уникальным местоположением - приобретая дом здесь, Вы сможете наслаждаться всеми достоинствами высококлассной загородной жизни в 10 минутах езды от центра столицы. Участок 14,78 соток с домом 140 м² (под реконструкцию до 750 м²). Цена: \$6900000 Собственник.

+7(985) 226-86-85      www.domserbor.ru



#### РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 7 КМ ОТ МКАД РЕЗИДЕНЦИЯ В БАРВИХЕ

Резиденция под ключ. Общ. пл. строений - 2500 м². Уч. - 50 сот. Основной дом - 1100 м², (4 комн. с с/у и гардеробными), гостевой дом - 600 м², (6 комн. с с/у) гараж на 6 а/м, КПП, дом охр. и персонала. SPA-комплекс с турецкой и финской баней.

+7(495) 980-20-10





**ПЯТНИЦКОЕ Ш., 6 КМ ОТ МКАД,  
КП «ETUDE FAMILY CLUB»**

Таунхаусы в поселке «Etude family club» – отличное решение для тех, кто выбирает комфорт городской жизни в экологичном загородном районе уровня бизнес класс. Удобное и престижное расположение вблизи МКАД (6 км, Пятницкое шоссе), новой станции метро («Пятницкое шоссе») и жилого района Митино с развитой инфраструктурой. Общая площадь поселка в 22,2 Га включает в себя участки под индивидуальные коттеджи, малоэтажные дома и 4 квартала современных таунхаусов.

Каждый квартал представляет собой две линии облокированных двухэтажных домов, образующих внутри озелененные территории от 1,5 до 2,5 сотки. На выбор 59 таунхаусов площадью от 130 до 180 м<sup>2</sup>.

+7 (495)644-20-54  
www.etude-club.ru

Уникальный симбиоз функциональности квартиры и комфортабельности собственного дома! При необходимости в каждом доме заложена возможность перепланировки и объединения соседних домов. В КП предусмотрены все необходимые коммуникации – электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация. Поселок оснащен интернетом, телефонией, сигнализацией, круглосуточной охранной и противопожарной системами, просторной парковкой. Ведется активное строительство спортивных и детских площадок, теннисного корта, ресторана, что понравится не только любителям здорового и активного образа жизни, но и ищущим спокойствия жителям.

Созданы все условия для максимально комфортного проживания круглый год. Застройщик: Pragma Development, ипотека Сбербанк РФ, договор ФЗ-214, Цена: от 9,3 млн руб.

**pragma**  
development



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 24 КМ ОТ МКАД**

Дом под ключ, 800 м<sup>2</sup>., построен по индивидуальному проекту, меблирован, дизайнерская внутренняя отделка, участок 24 сотки, в камерном поселке на Николиной горе. Это особый стиль жизни в гармонии с собой и окружающим миром.

+7(903) 746-33-47



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 11 КМ ОТ МКАД,  
ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «ЖУКОВКА»**

Продается земельный участок на Рублево-Успенском шоссе площадью 32,41 сотки с домом 125 м<sup>2</sup> в дачном поселке Жуковка 1 (Одинцовский р-н, с/о Барвихинский, в районе деревни Жуковка). Цена: \$2500 000 Собственник.

+7(985) 226-86-85



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 25 КМ ОТ МКАД,  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЗАРЯ»**

Земельный участок в уютном охр. застроенном поселке, 15 сот., правильной формы, все коммуникации - центральные, оплачены. Рядом вся инфраструктура Рублевского ш., отличная дорога, магазины, школа, д/сад, фитнес. Цена: \$700 000

**Собственник**  
+7(985) 765-94-47



# Выставка Недвижимости в Санкт-Петербурге

St.Petersburg International Property Show

Организаторы Международной Выставки Недвижимости пригласили в Санкт-Петербург более 200 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

Участники выставки представят разнообразие предложений по продаже, аренде недвижимости и дадут профессиональные консультации о том, как правильно покупать, арендовать и управлять недвижимостью в той или иной стране, о наиболее выгодных способах инвестирования и кредитования.

# 17-18 октября 2014

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,  
ВК «Ленэкспо», павильон 4

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

Тел.: +7 812 385-75-65

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

группа компаний  
**ПЖИ**<sup>®</sup>

# ВОЕННАЯ ИПОТЕКА ДЛЯ ВЕЖЛИВЫХ ЛЮДЕЙ



Подольский район, п. Львовский



г. Подольск



г. Серпухов

звонок бесплатный по России:

8 (800) **555-601-7**

[www.pgi.su](http://www.pgi.su)



**(495) 223-89-00**  
**www.2238900.ru**



Проектная декларация на сайте 2238900.ru. Уступка прав требования по договору долевого участия ЗАО "ЖитНвест"