

126

НОЯБРЬ
2017

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU



стр. 28



Сказочно красиво

Двухуровневые квартиры на живописном полуострове. Авторская архитектура. Дома в стиле альпийских шале. Террасы, камины, лифт. Волшебный дизайн среды. Река и набережная для прогулок. 19 километров от МКАД.



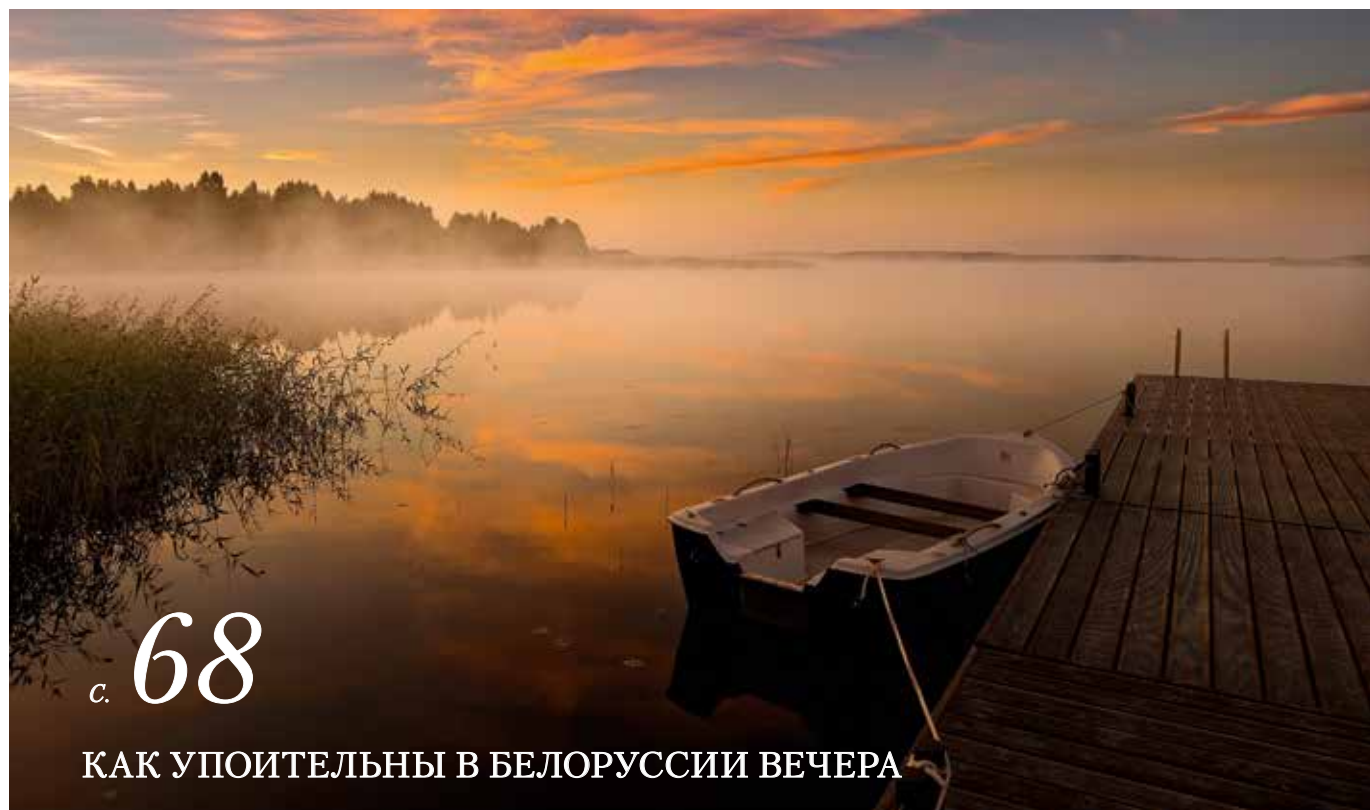
Сказка
жилой комплекс

Квартиры от 3,8 млн. руб.

495 988-44-22

skazka.ndv.ru





с. 68

КАК УПОИТЕЛЬНЫ В БЕЛОРУССИИ ВЕЧЕРА

ДН

6 Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Проекты

16 Замоскворечье остается в сердце навсегда

*Мнение*20 Водными процедурами
статус не подмочишь

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тонкости

28 Развлечь, чтобы продать

Правовая защита

34 Амур уступает место Фемиде

*Всезнайка*42 Колизей, идущие на смерть
приветствуют тебя

ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

49 Новостройки и поселки

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Обзор

58 На загородном фронте без перемен

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиции

68 Как упоительны в Белоруссии вечера

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

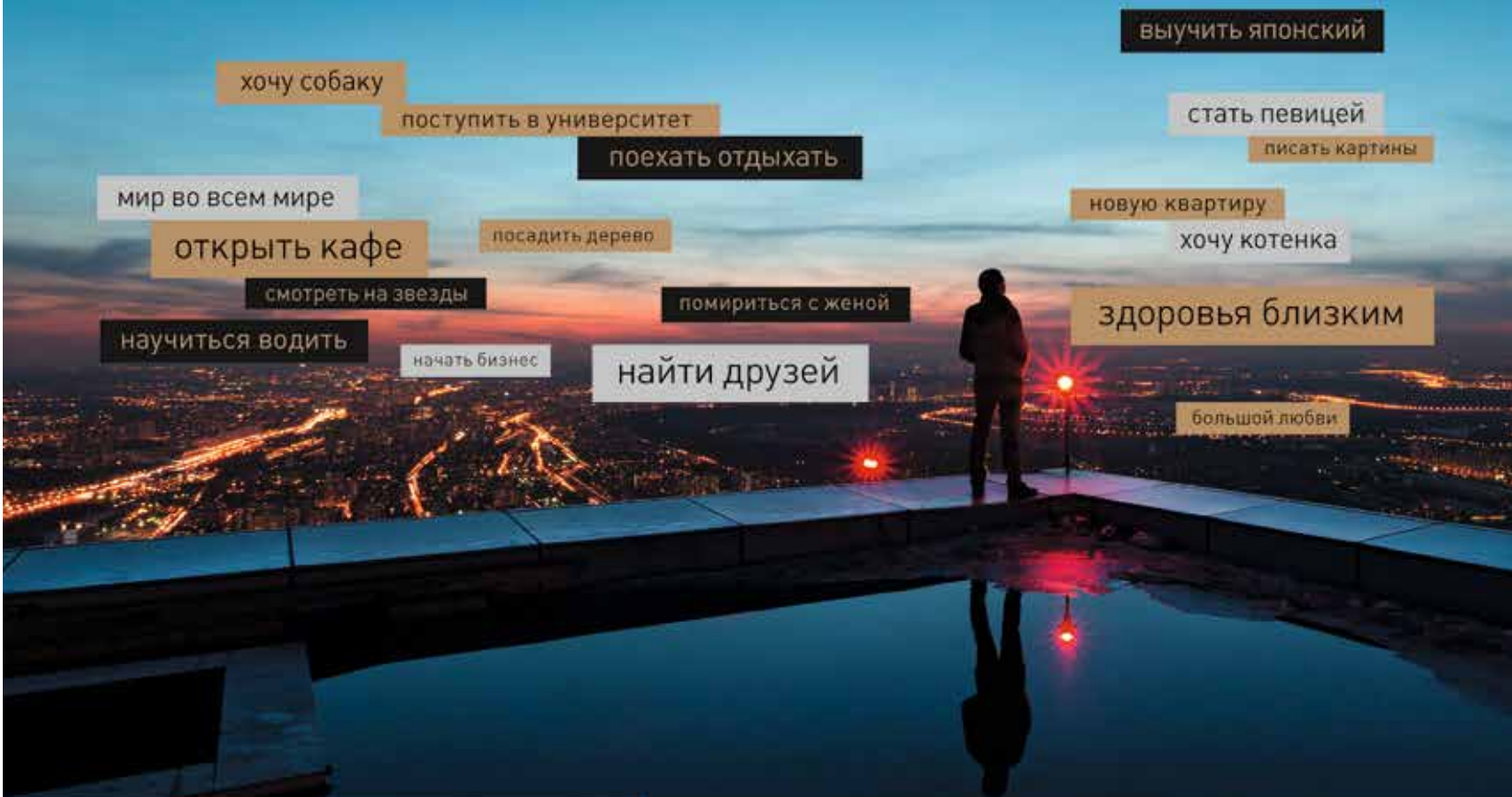
75 Объекты недвижимости на продажу



Амстердам, Будапешт, Стокгольм, Париж, Стамбул — что объединяет эти города? Они стоят на воде, и это преимущество создает уникальную ткань этих городов — пространство, в котором человек чувствует себя особенно гармонично. Неудивительно, что недвижимость с видом на воду ценилась всегда. И Москва в этом ряду не исключение.

Читайте на стр. 20

О ЧЕМ МЕЧТАЕТ ГОРОД?



хочу собаку

поступить в университет

поехать отдыхать

выучить японский

стать певицей

писать картины

мир во всем мире

открыть кафе

посадить дерево

новую квартиру

хочу котенка

смотреть на звезды

помириться с женой

здоровья близким

научиться водить

начать бизнес

найти друзей

большой любви



КОГДА ПОДНЯЛСЯ
НА ВЕРШИНУ

О ЧЕМ МЕЧТАЕШЬ ТЫ?

11 КОРПУС WELLTON PARK –
СТАНДАРТЫ SKY CLASS*
ОТ КОНЦЕРНА «КРОСТ»

WELLTON
TOWERS



8 (495) 795 0 888
проектная
декларация **KROST.RU**

*СТАНДАРТ ВЫСОТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | ВЕЛТОН ТАУЭРС

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

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

 @dnmagazin



55.774323, 37.532267

123007, Москва,
2-й Хорошевский пр., 7, корп. 1

Генеральный директор
Михаил Тимаков
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор
Николай Веденяпин
vede.nb@gmail.com

Финансовый директор
Алла Аббакумова
alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ

Главный редактор
Михаил Морозов
morozovm@gmail.com

Ответственный секретарь
Ирина Танина
iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы
Анна Семина
mintnm@gmail.com

Корректор
Людмила Ласкова
l.laskova@mail.ru

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик
Юлия Мальсагова
malsagova@gmail.com

Дизайнер
Денис Жуков
info@d-n.ru

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор
Ольга Боченина
bochenina61@mail.ru

PR-директор
Эльмира Потуданская
elya1@hotbox.ru

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

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

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

Менеджер рекламного отдела
Кристина Пузинавичюте
kristina@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела
Оксана Боброва
okbobrova14@gmail.com

Координатор рекламного отдела
Анна Гальцова
agaltsova86@mail.ru

Секретарь рекламного отдела
Александра Соркина
digest.russia@yandex.ru



ОБЛОЖКА

Роман Новоселов

Иллюстратор
Ange Shvets

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Из архивов:

ДН,
www.shutterstock.com,
Denis Babenko, Pavel L Photo and Video,
Serg Zastavkin/www.shutterstock.com,
Glorax Development, «Kaskad Недвижимость»,
LK Realty, PREF Awards, «A101 Девелопмент»,
Группы ПСН, ЖК «Сказка», ЗАО ФЦСР,
«Московского бизнес-клуба», 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 65 000 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.

ГРУППА ПСН ПРЕДСТАВЛЯЕТ АПАРТАМЕНТЫ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

PSNGROUP.RU

ГОРОДСКОЙ КВАРТАЛ БИЗНЕС-КЛАССА «ПРАВДА»



- ☆ Все апартаменты с качественной современной отделкой бизнес-класса
- ✂ Панорамные окна (в каждой комнате два и более окон)
- ≈ 60% апартаментов с видом на исторический и деловой центр Москвы
- ⌘ В 7 минутах ходьбы от станций метро «Белорусская» и «Савеловская»
- Площадь апартаментов: 30,6-132 м²
- ↑ Количество этажей: 21

**Окончание строительства
первой очереди:**

I квартал 2020 года

8 (495) 800 2400
pravda-kvartal.com

ПРАВДА
ГОРОДСКОЙ
КВАРТАЛ

Улица Правды, 24
Офис продаж:
Ежедневно 9:00-21:00

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ I'M НА САДОВОМ



- ☆ Видовые квартиры и апартаменты с премиальной отделкой
- ✂ Панорамные окна с французскими балконами
- ≈ 1 га роскошного сада в голландском стиле от архитектора Hysco Verhaagen
- ⌘ Clubhouse — клуб и офис для жителей
- ⌘ 3 минуты до Садового кольца
- Площадь апартаментов: 37-122,5 м²
- ↑ Количество этажей: 6-7

Выдача ключей:

IV квартал 2017 года

8 (495) 825 5858
im-moscow.ru

I'M
на Садовом

Кожевнический пр-д, 4
Офис продаж:
Ежедневно 9:00-21:00

КЛУБНЫЙ ДОМ ПРЕМИУМ-КЛАССА I'M ТВЕРСКАЯ



- ☆ Все апартаменты с премиальной отделкой в стилях «ар-деко», «эко-люкс» и «современная классика»
- ✂ Панорамные окна и стильные зеркала
- ≈ 60% апартаментов — видовые
- ⌘ 5 минут до Кремля по ул. Тверская
- Площадь апартаментов: 31-100 м²
- ↑ Количество этажей: 21

Окончание строительства:

II квартал 2020 года

8 (495) 800 2848
im-moscow.com

I'M
Тверская

1-я ул. Ямского Поля, 28
Офис продаж:
Ежедневно 9:00-21:00



ПРОМКИ В ФАВОРЕ

С октября 2011 года на территории реорганизуемых промышленных зон Москвы введено в эксплуатацию 436 объектов общей площадью 10,7 млн м². Более 6 млн м² приходится на жилье, остальное — на коммерческую недвижимость и социальную инфраструктуру. Самыми перспективными с градостроительной точки зрения территориями, которые сейчас находятся в активной стадии освоения, являются завод имени Лихачева (ЗИЛ), бывший Тушинский аэродром и металлургический завод «Серп и молот».



ШКОЛЫ БЬЮТ РЕКОРДЫ

Проектирование и строительство самой большой в России школы на территории бывшего завода ЗИЛ обойдется в 3 млрд руб. Новая школа будет рассчитана на 2,5 тыс. мест. Ее строительство должно завершиться до конца 2019 года. На данный момент самой большой является школа № 2048 в Некрасовке.



FIX PRICE НА КВАРТИРЫ

На вторичном рынке жилья Москвы доля сделок с бюджетом до 6 млн руб. в сентябре побила рекорд и составила 38%. Предыдущий рекорд был зафиксирован четыре года назад — 25% общего числа сделок, сообщают аналитики риелторской компании «Миэль». Средняя цена предложения в сентябре текущего года составила 215,6 тыс. руб. за 1 м². Увеличение доли сделок с недорогими квартирами на вторичном рынке столичной недвижимости в сентябре произошло из-за роста числа продаж однокомнатных квартир (до 36%) и уменьшения средней цены двухкомнатных. В сентябре в категории двухкомнатных квартир даже в старых границах Москвы 20% продаж пришлось на бюджет до 6 млн руб. — это были лоты в панельных и блочных девятиэтажках общей площадью до 48 м².

11

%

может составить, по прогнозам аналитиков, падение цен на жилую недвижимость в Москве в 2018 году

\$34,8

тыс.

за 1 м² равняется на сегодняшний день средняя стоимость элитных квартир в столице

50

%

достигло падение стоимости загородных домов и подмосковных дач за период с 2014 по 2017 год

€20,1

млн

оказалась стоимость реализации на аукционе особняка Пабло Пикассо на Лазурном Берегу во Франции

на 13

%

способен сократиться объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2017 году

1,5

млн м²

жилья планируется ежегодно сдавать в эксплуатацию в Москве по программе реновации



«КВАРТАЛ ТРИУМФАЛЬНЫЙ». НОВАЯ ЖИЗНЬ. НОВОЕ РАЗВИТИЕ

«Квартал Триумфальный» — respectable жилой комплекс класса бизнес+ с видовыми квартирами свободной планировки и пентхаусами на последних этажах. Комплекс расположен на Кутузовском проспекте — около парка Победы, рядом с красивым Матвеевским лесом и рекой Сетунь. «Квартал Триумфальный» получил новое развитие после того, как у застройщика ЗАО ФЦСР сменились акционеры и новая команда приступила к реализации знакового объекта. Каждый дом «Квартала Триумфальный» создается по авторскому проекту в духе современной классики. Жилой комплекс состоит из нескольких корпусов переменной этажности высотой от 14 до 26 этажей. Основные преимущества комплекса — расположение в престижном районе Москвы, удобная транспортная доступность, эксклюзивная дизайнерская отделка холлов, наличие

видовых квартир и вариантов с выходом на персональные террасы, закрытая территория комплекса, двухуровневый подземный паркинг, авторская концепция освещения и модный формат безопасного пространства — «дворы без машин». По проекту на территории квартала планируется размещение энергоэффективного светового оборудования для уличного освещения, а дома будут украшены эффектной подсветкой. Одним из существенных плюсов проекта можно назвать и наличие собственной инфраструктуры, размещенной на первых этажах домов. Квартальная застройка занимает участок площадью 60 га. Для благоустройства придомовых зон выбраны идеи ведущих ландшафтных бюро. Рядом с новым комплексом планируется создание большой общественной зоны и благоустроенной набережной вдоль реки Сетунь, где смогут проводить время жители района.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДА МОСКВЫ
ПО КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ

ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ТОРГИ

ЕДИНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА



ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДА МОСКВЫ
ПО КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ



РАЗВИТИЕ
И СТИМУЛИРОВАНИЕ
КОНКУРЕНЦИИ



ЗАКУПКИ ДЛЯ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ
НУЖД



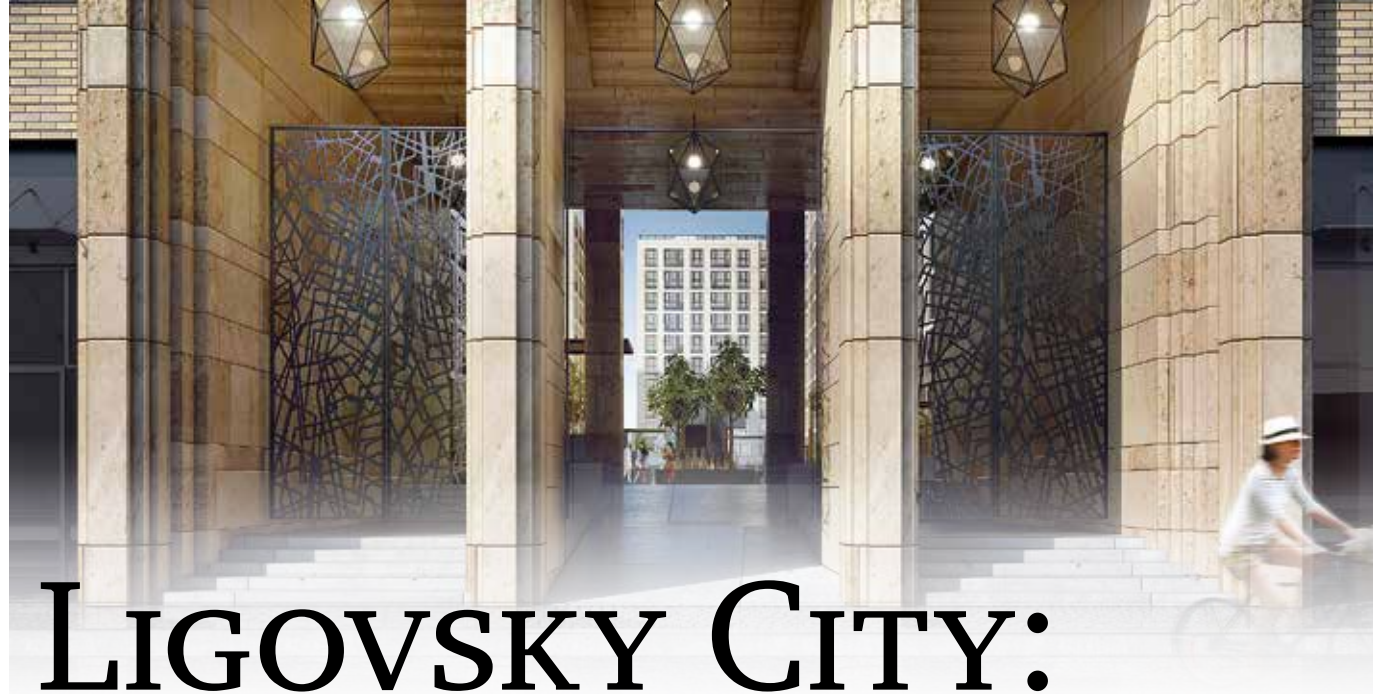
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ
ТОРГИ



ПРОЧИЕ ТОРГИ

investmoscow.ru

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ



LIGOVSKY CITY:

ОДИН ГОРОД ДЛЯ РАЗНЫХ ХАРАКТЕРОВ

Glorax Development продолжает менять облик Санкт-Петербурга, создавая картину будущего Северной столицы. Недавно компания объявила о начале реализации масштабного проекта Ligovsky City, который объединит несколько кварталов, сформированных под разные типы жизненных сценариев. Девелопер убедителен не только на словах: развитие территорий Фрунзенского района уже началось. Первым кирпичиком нового городского образования стал жилой комплекс «Первый квартал» — старт реализации Ligovsky City и первый шаг к принципиально новой комфортной городской среде. Участок, на котором идут строительные работы, занимает почти 3 га территории на Лиговском проспекте, 271. Это место выбрано неслучайно: в двух шагах от комплекса «Первый квартал» запроектирована станция метро «Боровая», которая будет связана с одноименной ж/д станцией и станет ядром нового транспортно-пересадочного узла. Понятие связности пространства — одно из наиболее важных составляющих Ligovsky City. «Первый квартал»

рассчитан на 106 тыс. м² недвижимости бизнес-класса. Он примет более тысячи семей, для которых важен не только статус и качество жизни в историческом центре Санкт-Петербурга, но и возможность свободно и удобно перемещаться как в границах района, так и в масштабах города. Второй важный принцип проекта — единство городских пространств. Желание сформировать кварталы для разных людей объединяет общая идея — комфортное пространство для жизни и развития. При этом предметственность органично выражается в деталях проекта. Так, архитектурную концепцию конструктивизма в комплексе «Первый квартал» продолжает следующий за ним проект «Второй квартал» на Лиговском проспекте, 232. Два квартала, расположенные напротив друг друга имеют не только созвучие в названии, но и общность градостроительных решений. Оба проекта предполагают создание жилой застройки бизнес-класса, высококачественную собственную инфраструктуру, а также коммерческие помещения

и благоустроенные территории, тоже связанные между собой. В будущем году к ним присоединится квартал на Тосиной улице, где Glorax Development приобрела участок 1,6 га. Здесь также будет реализован комплексный подход к развитию территории и созданию насыщенной городской среды. Наконец, главная новость проекта Ligovsky City — девелопер получил право на выкуп около 20 га на Лиговском проспекте, 240. Эта территория, как и предыдущие кварталы, входит в состав Волковской промышленной зоны. Для развития локации была создана уникальная концепция формирования «города в городе», с которой авторы проекта из европейского бюро MLA+ в прошлом году заняли первое место на городском конкурсе «Серый пояс. Преобразование». Именно их идея легла в основу Ligovsky City. Уже сейчас можно наблюдать за ее воплощением в жизнь. Жители Санкт-Петербурга не успеют оглянуться, как на месте старых промышленных построек появятся современные, разнообразные и привлекательные кварталы города будущего.



ligovka232.ru

*Полученный от ГЛА Лиговский/ГЛА Санкт-Петербург/ГЛА Лиговский № 232, стр. 4. Встретились ООО «ГЛА ДИВЕЛОПМЕНТ», ООО «ГЛА ДИВЕЛОПМЕНТ» и ООО «ГЛА ДИВЕЛОПМЕНТ»

Старт продаж в новом
жилом квартале

603 43 43



Russian Realty
русская недвижимость

**БАЗА
НЕДВИЖИМОСТИ**

АНАЛИТИКА

КОНСУЛЬТАЦИИ

НОВОСТИ

800 000
предложений
объектов
недвижимости



WWW.RUSSIANREALTY.RU



Признание для профессионалов

13 октября в Москве состоялась торжественная церемония награждения ежегодной премии в области жилой недвижимости RREF Awards. Самое долгожданное событие на рынке недвижимости, когда определяются лучшие проекты в Москве, Новой Москве и Подмосковье, награждаются компании и персоны за профессиональные достижения в течение года.

На участие в RREF Awards всего было подано более 600 заявок от 170 крупнейших компаний из строительной, инвестиционной, девелоперской, риелторской, банковской и консалтинговой отраслей. В церемонии вручения наград приняли участие заместитель министра строительства

и жилищно-коммунального хозяйства РФ Никита Стасишин, президент НАМИКС Елена Николаева, замруководителя Департамента развития новых территорий г. Москвы, П.С. Перепелица, заместитель координатора программы Госдумы РФ по развитию малоэтажного жилищного строительства «Свой дом» Валерий Казейкин и другие. Среди победителей премии: ГК «Пионер» (номинация «Девелопер года»), ГК «МИЦ» (номинация «Репутация и доверие» для компаний), ЖК «Михайлова, 31», ГК «Инград» (номинация «Комфортная среда. Москва»), Art Residence, компания Stone Hedge (номинация «Элитное жилье»), квартал «Краски жизни», «Сити-XXI век» (номинация

«Комфортная среда. Подмосковье»), ЖК «Центр-Сити», компания «Жилой квартал Сити» (номинация «Лучший строящийся объект бизнес-класса»), городской квартал «Искра-Парк», ПАО «Галс-Девелопмент» (номинация «Лучшая архитектурно-градостроительная концепция»). Грандиозное событие прошло в «Известия Hall» на Пушкинской площади. Яркое и запоминающееся шоу включало выступление известной группы «Градусы». Ведущими церемонии стали блистательная Альбина Джанабаева и Тимур Соловьев. Гости премии ушли с роскошными подарками от шоколадных и бьюти-партнеров, а также с сертификатами в загородный дом отдыха.

Участки ИЖС под Анапой от 99000р/сотка



Участки от 5 соток правильной формы с назначением ИЖС в "Нижней Гостагайке". Участки электрифицированы.

Нижняя Гостагайка находится в 10 минутах езды от аэропорта Анапы "Витязево" и в 20 минутах от центра Анапы.



В продаже также имеются готовые одноэтажные дома под чистовую отделку площадью от 100 до 140 кв.м.

Отдел продаж:

+7 (86133) 66-771

+7 (918) 380-38-50

www.anapa-vinograd.ru

info@anapa-vinograd.ru



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ВЗГЛЯД С ВЫСОТЫ

5 октября «Московский бизнес-клуб» провел круглый стол «Рынок недвижимости: взгляд с высоты». В одном из значимых архитектурных объектов Москвы — Останкинской телебашне — 150 топ-менеджеров обсудили аналитику рынка, технологию блокчейн, использование криптовалюты в недвижимости. Партнер компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский рассказал о технологии блокчейн, позволяющей снизить расходы, предотвратить подделку данных, упростить проверку объектов недвижимости перед продажей.

Коммерческий директор «Главстрой Девелопмент» Дмитрий Земсков дал оценку объема предложения в Москве: 3,3 млн м², средняя цена квартир — 208 тыс. руб. за 1 м², наиболее динамичный сегмент — жилье комфорткласса.

Коммерческий директор ГК «Кортрос» Павел Лепиш осветил программу реконструкции ветхого пятиэтажного фонда, позволяющей расселить 1,7 млн чел., построить не менее 3 млн м² в год жилья комфорт- и экономкласса и практически полностью закрыть эту нишу на рынке.

Генеральный директор компании «Гаврилоф Бразерс» Александр

Каспирович рассказал о комплексных навигационных решениях на примере парка «Зарядье». Главное в навигации — проектирование (определение маршрутов, замеры потоков, логистические узлы) и единая дизайнерская концепция.

Коммерческий директор Stone Hedge Анастасия Малкова раскрыла стратегию умной конкуренции на примере бизнес-центра Neo Geo. Это целый город, включающий в себя зоны мероприятий, переговорные комнаты, теннисный корт, выставочные пространства и лаунж-зоны.

Директор департамента девелопмента KR Properties Александр Подусков представил новый проект доходной недвижимости — Roza Rossa Boutique Hotel Apartments под управлением гостиницы «Метрополь» с 91 номером класса люкс и 120 апартаментами.

Директор по развитию компании «Галерея проектов» Юлия Кристова поделилась распространенными ошибками планировочных решений, которые можно избежать, если привлекать архитектурную компанию на начальном этапе.

Управляющий партнер компании Praedium Александр Ошурко показал посткризисные сложности рынка коммерческой недвижимости:

17,1 млн м² — общий объем офисного рынка, 159,2 тыс. м² — объем нового предложения, что является историческим минимумом.

Старший юрист BGP Litigation Евгений Поляков рассказал о привлечении к субсидиарной ответственности бенефициаров компаний в рамках процедуры банкротства.

Руководитель строительного департамента «КСК групп» Анна Горлова осветила вопрос государственно-частного партнерства как реализацию инвестиционного проекта и преимущества девелопера.

Руководитель аналитического центра IRN.RU Олег Репченко впервые дал долгосрочные прогнозы рынка: при снижении цен на 20–30% будет продаваться намного больше квартир, что приведет к балансировке спроса и предложения.

«Московский бизнес-клуб» вручил кубки и поздравил новых членов клуба — «КСК групп», Stone Hedge, BGP Litigation.

После деловой части гости отправились на захватывающую экскурсию по Останкинской телебашне, поднялись на смотровую площадку и пообедали в уникальном высотном ресторане «Седьмое небо», который совершает вращения вокруг своей оси со скоростью один оборот в 40 мин.



Легко. Стильно. Эффективно.

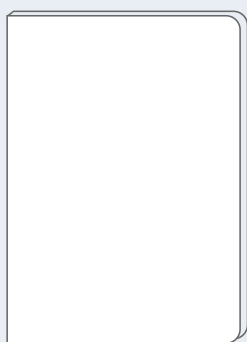
Дизайн и производство
брендованных ежедневников

www.meravega.ru / +7 (495) 188-58-27

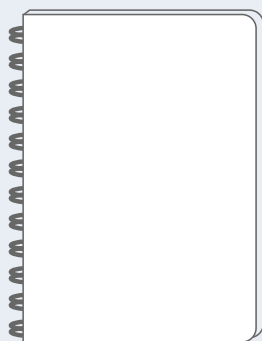


MERAVEGA
for business

ТИП ОБЛОЖКИ



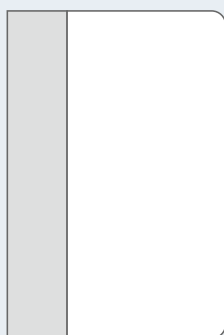
ТВЕРДАЯ



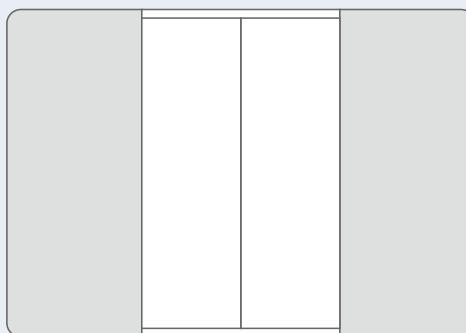
ПОЛУСКРЫТАЯ
СПИРАЛЬ



ГИБКАЯ



SKETCHBOOK



ПОРТФОЛИО



ВНУТРЕННИЕ БЛОКИ

A4 / A5 / A6 / SKETCHBOOK / ПЛАНИНГ
ДАТИРОВАННЫЙ / НЕДАТИРОВАННЫЙ

ВИДЫ ПЕРСОНАЛИЗАЦИИ

ТИСНЕНИЕ / ШЕЛКОГРАФИЯ / МЯГКАЯ ЗАСТЕЖКА
ШИЛЬД НА ЗАКЛАДКЕ / ОКРАШИВАНИЕ СРЕЗА



MERAVEGA
for business

www.meravega.ru / +7 (495) 188-58-27



EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ ОСТАЕТСЯ В СЕРДЦЕ НАВСЕГДА



 **Английский
Квартал**

В ЛАБИРИНТАХ УЛИЦ ЗАБЛУДИТЬСЯ,
ОТЫСКАТЬ НЕХОЖЕНЫЙ МАРШРУТ,
И В МОСКВУ В КОТОРЫЙ РАЗ ВЛЮБИТЬСЯ,
И БРОДИТЬ, МЕЧТАЯ, ТАМ И ТУТ.
ЭТО ЛИ НЕ ЛУЧШАЯ ПРОГУЛКА?
ОТДЫХ И ДЛЯ ГЛАЗ, И ДЛЯ ДУШИ.
НА МОСКОВСКИХ УЗКИХ ПЕРЕУЛКАХ
ТОРОПИТЬСЯ СЛИШКОМ НЕ СПЕШИ.
ПРОХОДЯ ТВЕРСКОЙ ИЛИ НЕГЛИННОЙ,
ОГЛЯНИСЬ – И В АРКЕ, СРЕДЬ ВЕТВЕЙ,
ОСОБНЯК КАКОЙ-НИБУДЬ СТАРИННЫЙ
ПОРАЗИТ ГАРМОНИЕЙ СВОЕЙ.
ПРОГУЛЯЙСЯ ПО ЗАМОСКВОРЕЧЬЮ,
ОЩУТИ КУПЕЧЕСКИЙ УЮТ.
ПОСМОТРИ, КАК ТИХО И НЕСПЕШНО
СТАРЫЕ ДОМА СВОЙ ВЕК ЖИВУТ.
У МОСКОВСКОЙ ГОРОДСКОЙ ВСЕЛЕННОЙ
МНОГО ТАЙН ГОТОВО ДЛЯ ТЕБЯ.
ПУСТЬ ОНА ПОРОЙ НЕСОВЕРШЕННА –
ТОТ, КТО ЛЮБИТ, ВСЁ ПРОСТИТ, ЛЮБЯ.

С тихи? В журнале о недвижимости? — удивитесь вы. Объясняется это просто. Конечно, выбирая квартиру, мы вынуждены ориентироваться на бюджет. Но есть еще одна важная составляющая — эмоциональная. Часто ради мечты мы готовы на безумства. И даже если квартира в любимом московском районе кажется несбыточным сном, сердце все равно упрямо заставляет искать варианты именно там.

Кому-то близка пафосная Остоженка, жизнь обитателей которой надежно скрыта от посторонних глаз. Кому-то — более легкомысленная Пречистенка. Кто-то души не чает в Патриках, оваянных славой Мастера и Маргариты, или арбатских переулках, воспетых Булатом Окуджавой. А многие будут настаивать на том, что нет в столице более душевного, теплого и по-настоящему московского района, чем Замоскворечье.

Московский дух уловить под силу только поэту. Вот что утверждал выросший за Москвой-рекой Андрей Вознесенский: «Замоскворечье является нутром Москвы даже в большей



Многие будут настаивать на том, что нет в столице более душевного, теплого и настоящего московского района, чем Замоскворечье

степени, чем Арбат. Своей размахистостью, живописностью, стихийностью, азиатчиной, перемешанной с Европой, оно влияет на другие районы города, сообщая им московский дух». Эклектику и соседство разных временных пластов на улицах увидеть дано не всякому. Но то, что с местностью за Москвой-рекой связан длинный ряд великих имен, не уступающий Тверской или Арбату, факт бесспорный. Александр Островский, Лев Толстой, Афанасий Фет, Аполлон Григорьев, братья Третьяковы, братья Рубинштейны, Василий Ключевский, Марина Цветаева, Анна Ахматова и Борис Пастернак — список можно продолжать.

Вспоминать литературно-историческое прошлое элитных районов увлекательно, но нас больше интересует, как и чем они живут сегодня. Освоение Замоскворечья, его застройка и реновация проводятся максимально аккуратно, с сохранением неподражаемой архитектурной стилистики этого района. Посмотрите на Полянку, Ордынку: новостройки совершенно не выбиваются из картинки, не выглядят чужеродными в прямых линиях



этих улиц. Подойдите поближе к новому жилому комплексу «Английский Квартал» на Мытной: несмотря на название и возникающие ассоциации с замками Туманного Альбиона, он не только вписался в существующую застройку, но и не нарушил тот самый замоскворецкий дух.

Если вы зайдете внутрь комплекса, то будто попадаете в старый московский дворик (здесь уменьшительно-ласкательный суффикс имеет отношение не к размерам — площадь двора составляет порядка 4 га). Неспешно прогуливаются мамы с колясками, а малыши постарше за руку с родителями спешат в детский сад. Около подъездов в теплое время года припаркованы велосипеды жильцов. Во дворе ни одной машины — все они спрятаны на подземной стоянке. Так приятно окунуться в тишину и спокойствие в центре мегаполиса. Тут начинаешь понимать ощущения, о которых говорил Андрей Вознесенский.

Замоскворечье разительно отличается от других статусных столичных районов. Здесь

Освоение Замоскворечья, его застройка и реновация проводятся максимально аккуратно, с сохранением неподражаемой архитектурной стилистики этого района



Люди селят рядом своих родителей, детей, расширяют жилплощадь, меняя «двушку» на «трешку», но неизменно оставаясь жить здесь же

хочется жить, работать, творить, заниматься повседневными делами: покупать продукты, гулять с детьми, отправлять их в школу или институт. Если для вас это важные и необходимые вещи, лучшего варианта, чем Замоскворечье, сегодня не найти. Интересный факт отмечает генеральный директор компании LK Realty — официального продавца квартир и машино-мест в ЖК «Английский Квартал» — Александр Синицкий. Очень многие покупатели (как из Москвы, так и из регионов) выбирают этот проект для своих детей, справедливо полагая, что расположение комплекса исключительно удачно. Оно позволяет комфортно жить в обеспеченном всей необходимой и давно устоявшейся инфраструктурой районе и быть спокойными за своих детей, для которых дорога до МГУ или МГИМО займет около получаса на метро, а до Плехановской академии и вовсе 10 мин ходьбы.

Впрочем, комфорт детей — далеко не все, что дарит Замоскворечье. Здесь масса мест, где

Если вы зайдете внутрь комплекса, то будто попадаете в старый московский дворик (здесь уменьшительно-ласкательный суффикс имеет отношение не к размерам — площадь двора составляет порядка 4 га). Неспешно прогуливаются мамы с колясками, а малыши постарше за руку с родителями спешат в детский сад



приятно погулять и покататься на велосипеде, благо под боком — благоустроенные набережные, а до Нескучного сада и парка Горького — рукой подать. Вечером прогуляться по улице Бахрушина, Татарской улице. А Пятницкая и Новокузнецкая после реконструкции стали напоминать уголок Европы: кафе, пабы, кондитерские и маленькие магазинчики — настоящая находка для любителей неспешного шопинга и прогулок.

Еще одна характерная черта — звон колоколов, который когда-то был городской особенностью — недаром про московские церкви раньше говорили «сорок сороков». В Замоскворечье их сохранилось много. Церковь Климента, Папы Римского, по которой назван Климентовский переулок, Марфо-Мариинская обитель, храм Успения Богородицы в Казачьей слободе, храм Григория Неокесарийского на Большой Полянке и многие, многие другие хранят что-то старомосковское, древнее, купеческое.

Очень многие покупатели выбирают этот проект для своих детей, справедливо полагая, что расположение комплекса исключительно удачно. Оно позволяет комфортно жить в обеспеченном всей необходимой и давно устоявшейся инфраструктурой районе



Но место — это не только история и памятники архитектуры, но прежде всего люди. Добрососедство, желание делиться радостью с другими — весомая составляющая комфортной жизни. По словам Александра Сеницкого, в жилом комплексе «Английский Квартал», заселенном приблизительно на 70%, люди заботятся не только о себе: жительница одного из подъездов украсила общественное пространство своей картиной, а в другом подъезде житель для себя и соседей установил стол для пинг-понга.

Кстати, еще один момент подтверждает правильность стратегии девелоперов, которые думают не только о высотности зданий, но и об атмосфере внутри них. В этом году в «Английском Квартале» значительно вырос процент повторных сделок, совершенных жильцами комплекса. Люди селят рядом своих родителей, детей, расширяют жилплощадь, меняя «двушку» на «трешку», но неизменно оставаясь жить здесь же. Настоящее Замоскворечье остается в сердце навсегда. ●



ВОДНЫМИ ПРОЦЕДУРАМИ СТАТУС НЕ ПОДМОЧИШЬ

АВТОР:

Ольга Платицына

АМСТЕРДАМ, БУДАПЕШТ, СТОКГОЛЬМ, ПАРИЖ, СТАМБУЛ – ЧТО ОБЪЕДИНЯЕТ ЭТИ ГОРОДА? ОНИ СТОЯТ НА ВОДЕ, И ЭТО ПРЕИМУЩЕСТВО СОЗДАЕТ УНИКАЛЬНУЮ ТКАНЬ ЭТИХ ГОРОДОВ – ПРОСТРАНСТВО, В КОТОРОМ ЧЕЛОВЕК ЧУВСТВУЕТ СЕБЯ ОСОБЕННО ГАРМОНИЧНО. РЕКА, КАНАЛЫ ИЛИ ПРОЛИВ В ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЕ НЕСУТ НЕ ТОЛЬКО ЭСТЕТИЧЕСКУЮ, НО И ПРАКТИЧЕСКУЮ НАГРУЗКУ – НАПРИМЕР, ТРАНСПОРТНУЮ. НЕУДИВИТЕЛЬНО, ЧТО НЕДВИЖИМОСТЬ С ВИДОМ НА ВОДУ ЦЕНИЛАСЬ ВСЕГДА. И МОСКВА В ЭТОМ РЯДУ НЕ ИСКЛЮЧЕНИЕ.



Река в центре мегаполиса — это, образно говоря, глоток живой воды. Но является ли сегодня близость к воде несомненным достоинством элитного жилья и насколько она увеличивает его стоимость для потенциального покупателя?

Специалисты-урбанисты уверяют, что река — естественный кондиционер, на ее берегах теплее зимой и прохладнее летом. В мегаполисе именно вдоль речного русла потоки свежего воздуха проникают с окраин в центр. Из-за этого сплошная, без просветов между домами застройка набережной считается градостроительным недочетом: зазоры играют роль мелких сосудов, по которым воздушные массы попадают к обитателям внутренних кварталов. Таким образом, владельцы окон и балконов, выходящих на воду, оказываются в выигрышном положении.

Разумеется, есть минусы. «Во дворах всегда был сырой воздух, пахло рекой, и запах реки был в комнатах», — писал Юрий Трифонов в знаковой для нашей темы повести «Дом

В Москве почти нет дореволюционных доходных домов с видом на реку, и набережные вплоть до сталинской эпохи не выполняли парадных функций

на набережной». Но его герой жил в ветхом «маленьком домишке», который нельзя сравнивать с современными клубными малоэтажками в районе Остоженки.

Сейчас вполне сухие подземные гаражи оборудуются всего в десятке-другом метров от гидротехнических подпорных стенок набережной, а с сыростью в помещениях справляются центральное отопление, кондиционирование и инновационные стеклопакеты. Кстати, с себестоимостью прибрежных проектов тоже не все однозначно: когда возводили высотку на Котельнической, грунт позволил обойтись обычным фундаментом, а вот ее «сестру» на Каланчевке, удаленную от водоемов, из-за плывунов пришлось ставить на сваи.

Пресловутая магия воды способна компенсировать недостатки архитектурного окружения и вида из окон. Например, наличие ТЭЦ № 12 Мосэнерго на Бережковской набережной не препятствует строить и продавать элитное жилье с видом на ее красно-белые трубы («Дом

на Саввинской набережной», возведенный в 2006 году).

Дом на первой линии от воды гарантирует, что пространство за окном не заслонят — перед глазами всегда будет много «воздуха». Берега в центре города обычно обустроены (ажур-



«Фанаты» воды — не столь большая группа в премиум-сегменте, который достаточно узок сам по себе. Выход к реке — своеобразный бонус только при грамотном решении всего остального

ные перила, гранитная облицовка откосов, кое-где — зеленые бульвары, а то и парадные партеры-спуски), и это придает живописности даже в целом индустриальной картине.

Есть у центральных московских набережных и существенный недостаток: почти все они (за исключением Андреевской и Пушкинской набережных вдоль ЦПКиО и Воробьевых гор) развивались как транспортные артерии. «Поэтому нижние этажи при реализации проектов на первой линии всегда были проблемными», — вспоминает опыт продаж такого жилья независимый эксперт рынка элитной недвижимости Ирина Егорова. На Пречистенской набережной, ширина которой составляет 20–25 м, а высота новых клубных домов — четыре–пять этажей, абстрагироваться от интенсивного трафика бывает сложно.

Старые «сталинки» (когда они еще считались престижным жильем) в этом смысле были более удобными: скажем, ширина Фрунзенской набережной и набережной Тараса Шевченко от кромки воды до первой линии домов доходит до 50–80 м, а сами дома отделены от автомобильного потока зеленым поясом. Разумеется, с большим размахом возводились и возводятся жилые проекты у воды ближе к МКАД. Там и свободного места больше, и берег не проездной (ЖК «Покровское-Глебово» или «Город яхт» с собственным причалом и стоянкой). Но это уже другой формат.

Идею воды многие элитные проекты в разное время эксплуатировали даже в названии («Дом на речном берегу» на Саввинской набережной, «Дом над водой» на Ростовской набережной и другие). Стоит ли утверждать, что за два десятилетия развития рынка в Москве

Берега в центре города обустроены (ажурные перила, гранитная облицовка откосов), и это придает живописности даже индустриальной картине

сформировалась особая аудитория, предпочитающая дома с видом на реку? «За 15 лет работы у меня было всего два клиента из бесчисленного числа, которые ставили подобное условие и были готовы мириться с любыми трудностями. «Фанаты» воды — не столь большая группа в премиум-сегменте, который достаточно узок сам по себе, — комментирует Ирина Егорова. — Выход к реке — своеобразный бонус только при грамотном решении всего остального». Он становится фишкой маркетинговой стратегии, позволяет дополнительно поднять цену квартир, но соседство с рекой без хорошей качественной базы проект не вытянет.

Благоустроенный ландшафт никогда не компенсирует многочисленные издержки старого фонда. Жилье в высотке на Котельнической и «Доме на набережной» состоятельные люди готовы приобретать только ради выдающегося панорамного вида (а среди 500–700 квартир в каждом доме такого эксклюзива немного, тем более в продаже). Предпочтение покупатели все равно отдают высокому классу и удобству.

Этим объясняется востребованность элитных проектов с отличными видами



ГРАЖДАНСТВО ЕС ЧЕРЕЗ ВОЗВРАТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Гражданство Евросоюза и его преимущества

- Владельцы паспортов ЕС имеют право **жить, учиться и работать** в Швейцарии, Великобритании, Германии, а также любой другой стране Евросоюза и Шенгенской зоны.
- Для получения гражданства ЕС через инвестиции в недвижимость компания-застройщик «Пафилия» предлагает большой выбор объектов отличного качества в Лимассоле и в Паросе.
- Штатный юрист компании помогает собрать пакет документов и подает заявку на гражданство.
- Компания «Пафилия» гарантирует возврат инвестиций в случае отказа в гражданстве.
- Компания «Пафилия» получила 100%-ное одобрение всех заявок на гражданство для своих клиентов.

- Паспорт выдается инвестору, супруге, детям до 28 лет и родителям инвестора.
- Срок рассмотрения заявок на получение гражданства – **3-6 месяцев**.
- Требований к обязательному проживанию на Кипре инвестора и всех членов его семьи до и после получения гражданства нет.

Финансовые критерии

- Инвестиции в недвижимость от **€2 млн.**

Условия

- Для сохранения гражданства Кипра инвестор должен всегда иметь в собственности недвижимость стоимостью €500 тыс. Остальная недвижимость может быть продана по истечении трех лет.
- Заявители не должны иметь судимости.

Обратитесь к нам за бесплатной консультацией!

Pafilia

Москва,
Краснопресненская наб., 12,
офис 1032

+7 (495) 258-19-70

Russian@pafilia.com

www.pafilia.ru
www.minthishills.ru
www.eucitizenship.ru

Цена: от застройщика



Есть у центральных московских набережных существенный недостаток: почти все они (за исключением Андреевской и Пушкинской набережных вдоль ЦПКиО и Воробьевых гор) развивались как транспортные артерии

и современной инфраструктурой, хоть и не на первой линии от воды (например, ЖК «Коперник» и «Имперский дом» в районе Якиманки). Они стоят в нескольких сотнях метров от берега, но воспринимаются как статусная замена мрачному и серому «трифоновскому» дому. Тот же адрес, граница с ландшафтной зоной, качество быта — несопоставимо выше. Парк «Музеон» позволяет владельцам большого числа квартир наслаждаться речными панорамами. Хотя концепция этих проектов и не выстроена вокруг воды, картинка из окна способна добавить к стоимости видовых квартир до 15%.

Сама история строительства на Москвереке в новейшее время показывает, что идея использовать соседство с водной стихией для продвижения своих объектов у девелоперов родилась далеко не сразу. Так, в прекраснейшем для обзора месте — на крутом берегу бывшей Мухиной горы (ныне Ростовские переулки) в конце 1990-х появилось несколько клубных элитных жилых комплексов с вытянутыми окнами-бойницами и огромными, почти средиземноморскими террасами, которые крадут обзор у внутренних помещений.

Объекты были востребованы — они продавали клубный статус, прогрессивные на тот момент технологии, хороший адрес, но не вид. Сегодня так не построили бы: «убить» подобную панораму в нынешней рыночной ситуации было бы преступлением.

Еще одним доказательством того, что река является лишь вишенкой на качественно исполненном торте, служит судьба проектов-эксклюзивов. Допустим, ЖК Green Hills стоит в уединенном зеленом месте на берегу закрытой от транспорта Андреевской набережной, в двух шагах от Нескучного сада. Когда-то он входил в рейтинги самых дорогих новостроек, но теперь не пользуется спросом у покупателей. Не исключено, что виной тому близость Новоандреевского моста с Третьим транспортным кольцом и железнодорожными путями или просчеты в организации внутреннего пространства комплекса (мало видов). Как говорят риелторы, проект не сложился.

В качестве проекта, который максимально использовал преимущества реки, стоит привести ЖК «Дом на Озерковской» (2006 год). Место для постройки элитного дома



Максимально реализовать вид — значит, увеличить площадь окна, что предполагает модернистскую архитектуру в стилистике стекла и бетона

неоднозначное — рядом Павелецкий вокзал, но продажи при этом шли вполне успешно. Нынешним архитектурным разнообразием вдоль Москвы-реки мы обязаны промышленному прошлому прибрежных районов. Исторически набережные города развивались своеобразно: с одной стороны, их никогда не превращали в отхожие места, как это часто бывало в небольших населенных пунктах. С другой — не было и стилистически однородного фасада застройки, как в имперской Северной столице.

Увы, в Москве почти нет дореволюционных доходных домов с видом на реку, и набережные вплоть до сталинской эпохи не выполняли парадных функций, как в Санкт-Петербурге. Традиции с бульварами и дворянскими домами начали было складываться на Неглинке, но, как

известно, эту речку градостроители увели под землю. На Москве-реке находились живописные монастырские владения и загородные дворянские усадьбы (летняя резиденция императрицы Анны Иоанновны на Яузе, Нескучное князя Никиты Трубецкого), но это скорее парковые ансамбли, нежели жилье на реке.

Вплоть до исторически близкого нам времени Москва-река играла роль транспортной артерии, вдоль которой теснились заводы и фабрики разных исторических эпох, а также ветхая малоэтажная застройка. Многие были снесены в ходе масштабного благоустройства набережных в сталинскую эпоху.

Сейчас благодаря выводу и реконструкции бывших промзон появляются площадки для возведения небольших клубных проектов у воды. Застройка вдоль Москвы-реки получается настолько контрастной, что говорить о каких-то сложившихся традициях не приходится. Однако постепенно вырисовываются общие черты новых проектов.

Максимально реализовать вид — значит, увеличить площадь окна, что предполагает модернистскую архитектуру в стилистике стекла



проживания семьи. Вторая, третья квартира — нет проблем, в ином случае — лучше селиться уютнее и камернее, где-нибудь в переулках. Так что планировки и позиционирование малоэтажных клубных проектов с большой площадью остекления требуют особого подхода.

Есть попытки скрестить панорамные окна и советский монументальный классицизм. Так, в проекте «Клубный дом на Котельнической набережной» (девелопер ГК «Русский монолит» начал продажи в августе 2014 года) сделан акцент на преэминентности с соседней легендарной высоткой. На верхних уровнях предлагаются террасы, а на основных — балкончики с решеткой. Бывших промышленных площадок на реке, где в существующую застройку реально вписать элитное жилье, еще немало. Тюлево-гардинная фабрика на Саввинской, промзоны в районе Кутузовского проспекта и, разумеется, «Золотой остров» между Москвой-рекой и Водоотводным каналом, архитектурная судьба которого будоражит умы уже не первый год. Поэтому эксперименты с поиском оптимального позиционирования домов у воды далеко не завершены. (ДН)

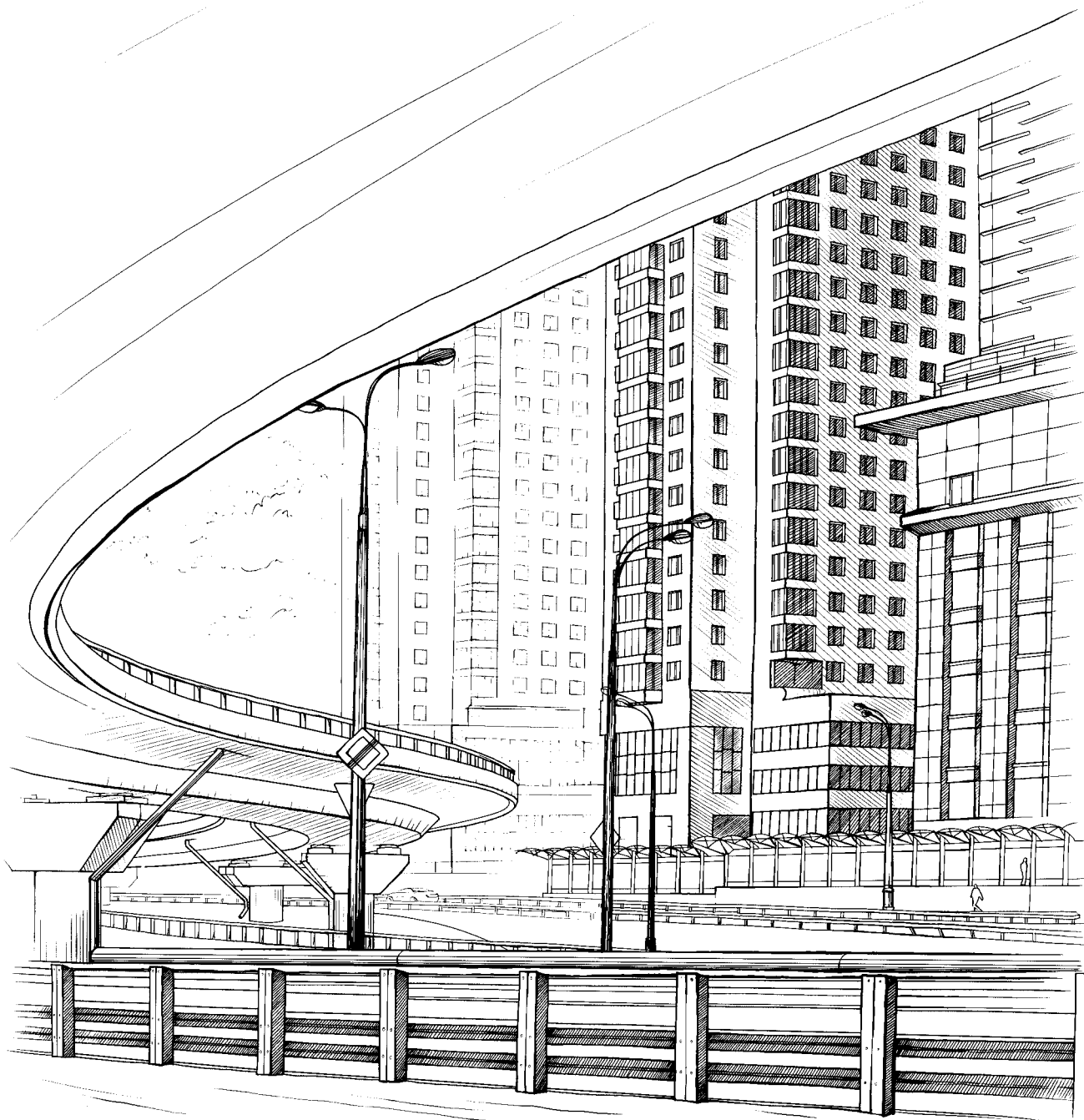
и бетона. Одним из первых подобных проектов на Москве-реке стал конструктивистского вида ЖК Barkli Plaza на Пречистенской набережной (2009 год). За счет узкой набережной и остекления фасадов в пол водная гладь в его квартирах преподнесена практически как часть интерьера.

Москва-река играла роль транспортной артерии, вдоль которой теснились заводы и фабрики разных эпох, а также ветхая малоэтажная застройка

Сейчас авторы новых проектов предпочитают работать по той же модели. Например, по соседству достраивается «Кленовый дом» на 20 квартир (проект «Дон-Строя»). Он также продвигает первую линию при помощи крайне лаконичной архитектуры и огромных окон, непроницаемых для взгляда зрителей снаружи.

Скромность форм и непривычную амстердамскую открытость, по словам Ирины Егоровой, с трудом воспринимают традиционалисты и те, кто подбирает основной адрес для





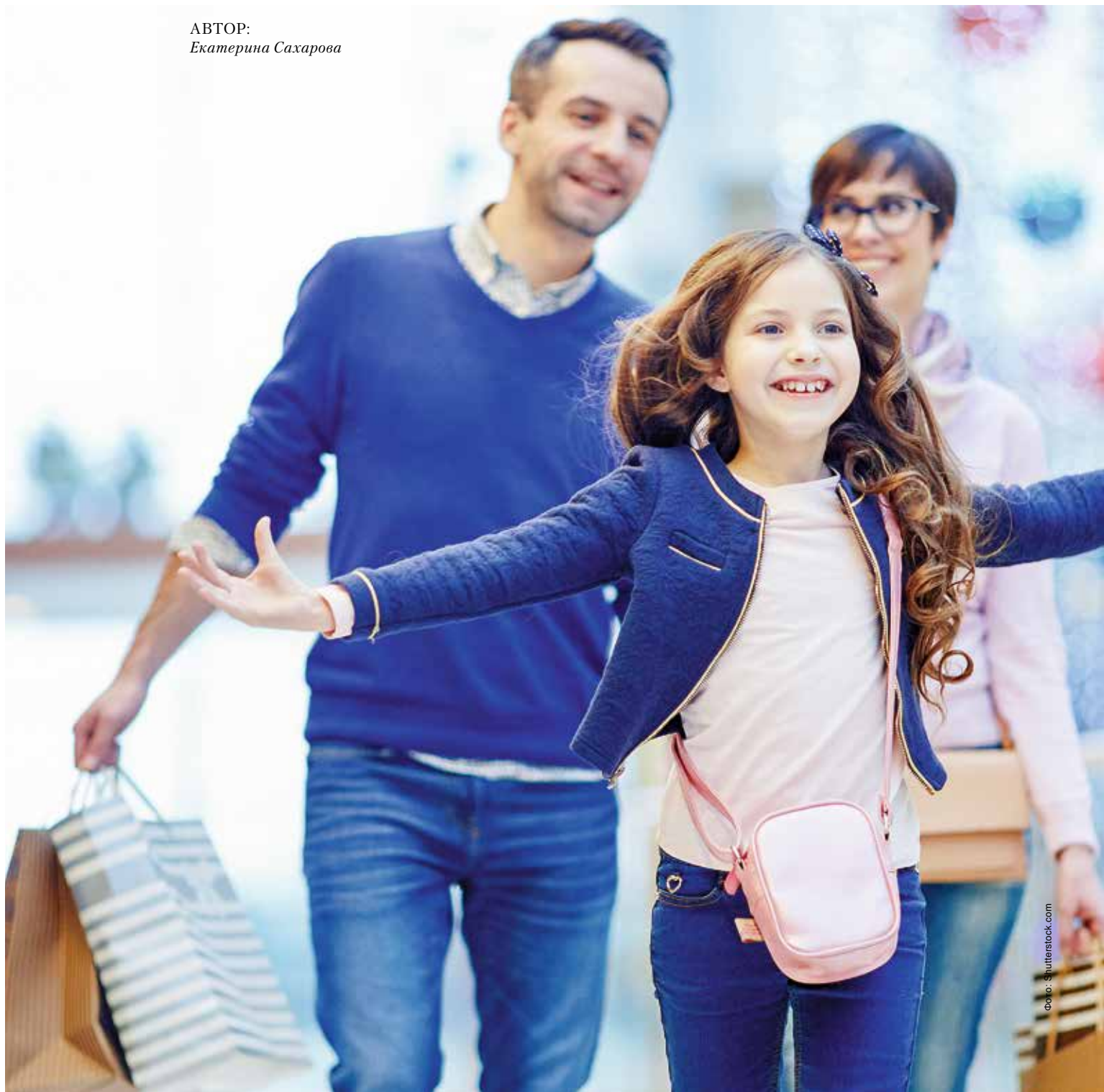
RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

РАЗВЛЕЧЬ, ЧТОБЫ ПРОДАТЬ

АВТОР:

Екатерина Сахарова



В ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРАХ ВСЕ БОЛЬШЕ ВНИМАНИЯ УДЕЛЯЕТСЯ ВТОРОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ – РАЗВЛЕЧЕНИЯМ. АРЕНДАТОРЫ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИЕ РАЗЛИЧНЫЕ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ И ДОСУГОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАНИМАЮТ 15–20% ПЛОЩАДЕЙ, И ЭТА ДОЛЯ РАСТЕТ. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НЕ МОЖЕТ ОСТАВАТЬСЯ ПРОСТО ТОРГОВОЙ: ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ПРЕВРАЩАЮТСЯ ИЗ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ШОПИНГА В МЕСТА ДЛЯ ДОСУГА.



Торговая функция по-прежнему важна, и доля арендаторов, представляющих сегмент «одежда и обувь», все еще доминирует, но их недостаточно для привлечения посетителей. «Традиционный формат, предлагающий определенный набор магазинов и кафе, сегодня приобретает более развлекательный характер. Собственники и консультанты работают над уникальной концепцией и оптимальными слагаемыми каждого торгового центра. Это позволяет стабилизировать поток посетителей и продлить время, в течение которого они находятся в торговом центре», — комментирует заместитель директора отдела исследований рынка компании CBRE Михаил Титов. В результате в ТРЦ становится все больше объектов социокультурной направленности, операторов досуговой и спортивной тематик, а также операторов сферы услуг.

По данным Russian Research Group, в современных ТРЦ операторы развлекательного сегмента занимают до 15–20% арендной площади, притом без учета заведений общественного питания. За последние пять лет этот показатель вырос в два раза. Например, в ТРЦ «Ривьера» арендаторы, предлагающие разнообразные формы досуга, занимают 21% GLA, в «Кунцево Плаза» — 19%, в ТРЦ «Авиапарк» — 17%. Также расширяется и фуд-составляющая: под общепит отводится порядка 5–15% арендной площади торговых развлекательных центров. Лидерами по набору различных концепций эксперты считают такие проекты, как «Авиапарк», «Европейский», «МЕГА Теплый Стан», «МЕГА Химки», «Метрополис», «Афимолл».

В ТРЦ становится все больше объектов социокультурной направленности, операторов досуговой и спортивной тематик, а также операторов сферы услуг

Сами развлечения все более разнообразны: стандартным набором из кинотеатра, боулинга и игрового центра уже никого не удивить. Теперь в ТРЦ появляются футбольные манежи, аэротрубы, фитнес-центры, батутные и канатные парки, скалодромы, сегвейдромы, квест-румы, различные игровые комнаты для детей. Активны и операторы сегмента edutainment (от education + entertainment), нацеленные на обучение и развитие детей в игровой форме:



«Кидбург», «Мастерславль», «Кидзания», Minopolis, «Хлоп Топ» и другие. В ТРЦ пробовали устраивать и контактные зоопарки, но летом 2018 года должны вступить в силу поправки в закон об ответственном обращении с животными — такой формат скорее всего попадет под запрет.

Девелоперы стараются заранее продумать, какие именно форматы развлечений они откроют в своем проекте. По словам испол-

Лидерами по набору концепций эксперты считают «Авиапарк», «Европейский», «МЕГА Теплый Стан», «МЕГА Химки», «Метрополис», «Афимолл»

нительного директора департамента торговой недвижимости Colliers International Дины Постоленко, классический развлекательный центр площадью до 500 м² подходит для большинства ТРЦ. А вот такие специфические арендаторы, как города профессий или батутные парки, требуют особых технических условий для помещений, поэтому они зачастую

закладываются на этапе проектирования здания.

По мнению аналитиков ГК «Экоофис», несмотря на широкий набор различных арендаторов, существует дефицит форматов развлечений для молодой аудитории в возрасте от 18 до 25 лет. Большая часть развлечений в торговых центрах ориентирована на детский либо семейный досуг — это позволяет занять детей, чтобы освободить время взрослых для шопинга, а также увеличить время пребывания семьи в торговом центре.

Более внимательное отношение к интересам и потребностям несемейной аудитории поднимает трафик на треть и более, а оборот — на 15–20%, считают эксперты. Миллениалы серьезно влияют на привычные концепции и решения в коммерческой недвижимости. Согласно исследованию, проведенному CBRE, поколение миллениума считает важной частью своей жизни досуг — 50% своего дохода люди в возрасте от 22 до 29 лет выделяют на питание вне дома, покупки, посещение кинотеатров и концертов.

Еще один вызов для рынка торговой недвижимости — смена потребительского поведения в пользу покупок в интернете. Развитие онлайн-торговли привело к тому, что многие fashion-бренды пересмотрели свои концепции,

«Традиционный формат, предлагающий определенный набор магазинов и кафе, сегодня приобретает более развлекательный характер. Собственники и консультанты работают над уникальной концепцией и оптимальными слагаемыми каждого торгового центра. Это позволяет стабилизировать поток посетителей и продлить время, в течение которого они находятся в торговом центре»



и в торгово-развлекательных центрах начали освобождаться площади. Кроме того, сегмент одежды и обуви сильно пострадал в последние годы из-за спада потребительского бума, который объясняется и кризисными явлениями в экономике, и тем, что люди наконец перестали скупать все подряд.

«В начале 2000-х годов население сметало товар с полок, компенсируя длительный «голод». Теперь потребитель насытился и стал меньше тратить деньги на одежду и обувь. Это вопрос не только упавших доходов населения, но и насыщения. Сегодняшний потребитель более избирательный, он покупает не одежду и обувь, а определенные бренды, за которыми едет в конкретные магазины и торговые центры», — подчеркивает руководитель департамента брокериджа коммерческой недвижимости RRG Светлана Ярова.

Параллельно с чувством насыщения от покупок в обществе формировался спрос



на различные форматы развлечений. Однако, пока площади в торговых центрах занимали fashion-арендаторы, собственники не рассматривали операторов развлечений как приоритетных из-за их невысокой платежеспособности. Но в последние годы крупные проекты выходили на рынок с высоким уровнем вакантных площадей, операторы сегмента «одежда и обувь» серьезно сократили планы по экспансии, и перед собственниками и управляющими компаниями торговых объектов возникли новые вызовы.

«Экономическая ситуация дала входной билет в торговые центры арендаторам сегмента entertainment, операторам с культурно-образовательной функцией и прочим. Девелоперы, попав в кризис с большими площадями, не имели иного выхода, кроме как нестандартно развивать эти пространства, прибегнуть к альтернативному лизингу, привлекая батутные центры, роллердромы, различные выставки, экспозиции, коворкинги», — утверждает Светлана Ярова. Впрочем, она уточняет, что подобные преобразования tenants-микса формируются и по мере развития рынка и усиления конкуренции. Торговым центрам в нынешних условиях жизненно необходимо отличаться от соседнего молла, чтобы привлекать трафик.

Поколение миллениума считает важной частью своей жизни досуг — 50% своего дохода люди в возрасте от 22 до 29 лет выделяют на питание вне дома, покупки, посещение кинотеатров и концертов



Теперь в ТРЦ появляются футбольные манежи, аэротрубы, фитнес-центры, батутные и канатные парки, скалодромы, сегвейдромы, квест-румы, различные игровые комнаты для детей

Развлекательный компонент способен приносить торговому центру от 5 до 30% дохода — такие цифры приводят аналитики RRG. В периоды сезонных мероприятий и различных акций уровень дохода повышается за счет оборота и высокого трафика. При этом ставки аренды для развлекательной и торговой составляющей существенно отличаются. Так, по данным CBRE, средний диапазон ставок аренды для арендаторов формата «развлечения» составляет 4,5–12 тыс. руб. за 1 м² в год, для кинотеатра — 9–12 тыс. руб. за «квадрат», а для оператора сегмента «одежда и обувь» — 9–28 тыс. руб.

«Развлечения нужны для привлечения посетителей, но их доля в общем доходе торгово-развлекательного центра мала. Как правило, такие арендаторы платят лишь процент с оборота. Кроме того, операторы, предлагающие уникальные концепции, часто пытаются договориться с девелопером об отделке. Если арендатор усматривает пересечения с концепцией других операторов развлекательного формата, то он просит существенную скидку или более выгодную локацию», — рассказывает генеральный директор компании ECE Russland Штефан Цайзельмайер. По его словам, основной доход собственники ТРЦ по-прежнему получают от арендаторов fashion-сегмента, которые обычно платят небольшую фиксированную арендную ставку плюс процент с оборота.

Светлана Ярова отмечает, что операторы развлечений получают синергию с операторами других профилей, повышая их доход. Премьера в кинотеатре может существенно

улучшить оборот фуд-корта, а «детские» операторы, продающие абонементы для регулярного посещения, формируют трафик, скажем, для детских магазинов.

Дина Постоленко из Colliers International, пожалуй, относится скептически к развлекательным форматам в ТРЦ, чем ее коллеги. «Развлекательные зоны в торговых центрах стоит рассматривать как автономного оператора, который занимает площадь, при этом не увеличивая проходимость и товарооборот самого центра. В мегаполисах такие зоны не влияют на работу ТРЦ в целом, а просто играют роль места, где посетители проводят семейный досуг», — говорит эксперт. Исключение — детские зоны, где родители оставляют ребенка на некоторое время, а сами занимаются шопингом. Дина Постоленко соглашается, что в случае с региональными проектами приглашение подобных арендаторов оказывается выигрышным, поскольку повышает узнаваемость объекта.

Несмотря на то что с точки зрения экономики операторы, продающие одежду и обувь, для собственников являются более привлекательными арендаторами, форматы развлечений в ТРЦ продолжают развиваться: в этом заинтересованы сами посетители. По мнению экспертов, старые торговые центры классического формата актуальны в том случае, если имеют расположение в топовых местах и на центральных площадках, в зонах с невысоким уровнем конкуренции. В остальных случаях собственникам, как правило, приходится экспериментировать и совмещать разные функции. (дн)

Жилой комплекс «Менделеев»
г. Химки
ДОМ СДАН



**АКЦИЯ!
ДОСТУПНОЕ
ЖИЛЬЕ**

Микрорайон «Новое Бутово»
Новая Москва
ДОМ СДАН



**НИЗКАЯ ЦЕНА!
МОСКОВСКАЯ
ПРОПИСКА!**

Микрорайон «Ново-Молоково»
г. Видное
ДОМ СДАН



СПЕЦЦЕНА!

Микрорайон «Южное Видное»
г. Видное
ДОМ СДАН



**АКЦИЯ!
УСПЕЙТЕ
КУПИТЬ!**

Жилой комплекс «Альфа Центавра»
г. Химки
ДОМ СДАН

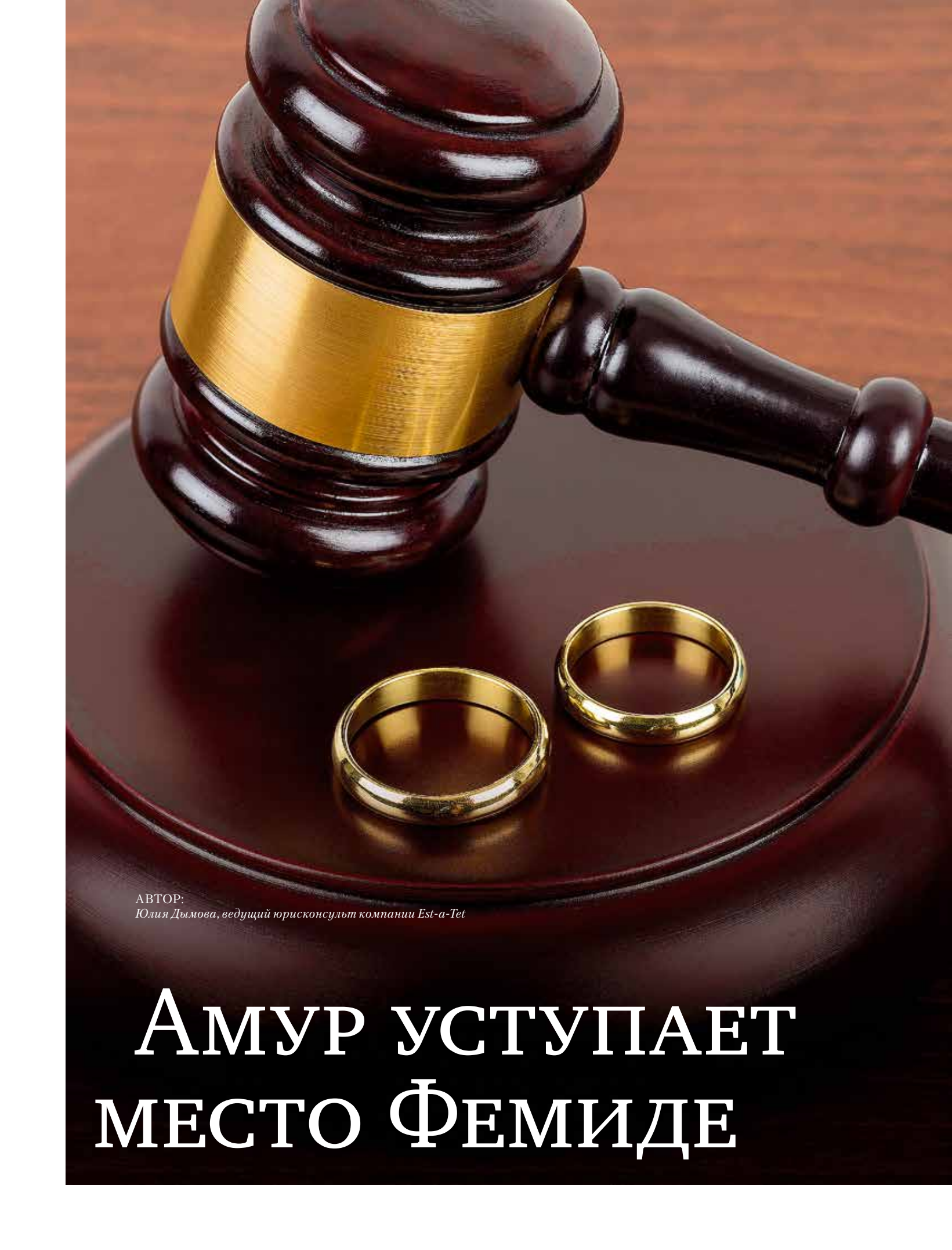


**КОМФОРТ-
КЛАСС**

Жилой квартал «Лидер Парк»
г. Мытищи



2,2 млн руб.
от **С ОТДЕЛКОЙ!**

A close-up photograph of a dark wood gavel with a gold band around its head, resting on a wooden surface. Two gold wedding rings are placed on the surface in front of the gavel. The background is a blurred wooden surface.

АВТОР:

Юлия Дымова, ведущий юрист компании Est-a-Tet

АМУР УСТУПАЕТ МЕСТО ФЕМИДЕ

У МНОГИХ ПАР, НАХОДЯЩИХСЯ НА ГРАНИ РАЗРЫВА, НЕ ПОЛУЧАЕТСЯ ВЫЙТИ ИЗ СЕМЕЙНОГО КРИЗИСА, А ЭКОНОМИЧЕСКАЯ НЕЗАВИСИМОСТЬ СУПРУГОВ ПОЗВОЛЯЕТ РАЗОЙТИСЬ БЫСТРО И ПРАКТИЧЕСКИ БЕЗБОЛЕЗНЕННО. ОДНАКО ПРАКТИКА ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО В ПЕРИОД БРАКА МОЛОДЫЕ ЛЮДИ В ОСНОВНОМ ПРИОБРЕТАЮТ НЕ ИМУЩЕСТВО, А ДОЛГИ, ПОЭТОМУ ВАЖНО, ЧТОБЫ ЭКС-СУПРУГИ ПОНИМАЛИ, ЧТО ИМЕННО ОНИ ПОЛУЧАТ В СЛУЧАЕ РАСТОРЖЕНИЯ БРАКА.

Как же правильно расторгнуть брак и на что обратить внимание? Супруги могут подать заявление в загс при условии, что нет совместных несовершеннолетних детей (до 18 лет). Если же согласия нет и/или есть совместные дети, то расторжение брака осуществляется посредством подачи заявления в мировую суд по месту жительства ответчика. При составлении стандартного искового заявления необходимо будет указать, когда фактически прекратились семейные отношения. Люди обычно не обращают на это внимания, считая данный момент формальностью, однако это принципиально важно при решении вопросов дальнейшего владения имуществом. Наиболее интересные ситуации происходят с долгами — ипотека, займы, микрозаймы, расписки. Здесь возникает вопрос — что же является совместными долгами, а что — личным долгом только одного из супругов? Начнем с расписки о займе некой суммы. В случае, если расписка была написана одним из супругов, то он должен доказать (при отказе второго от «причастности к займу»), что обязательства по возврату долга являются совместными. Существенным доказательством будет являться то, что деньги были потрачены на общие семейные нужды. Если это так, то правильнее в таких расписках указывать: «Я взял в долг деньги для того, чтобы купить квартиру/машину/дачу», или, например, для того, чтобы оплатить расходы на свадьбу общего ребенка. Однако в таких ситуациях возможны манипуляции и умышленное указание на «семейный мотив» займа, когда он таковым не являлся. Если долг признается общим, то обязательства по его возврату ложатся и на того супруга, который не подписывал расписку и мог даже не знать о ее наличии. Что же делать в этой ситуации «незнающему» супругу? Необходимо доказать, что деньги не были потрачены на общее имущество — например, если имеются выписки по счетам о том, что деньги в семье были и заем был не нужен, либо средства, на которые было приобретено имущество, были получены из какого-то другого источника, или

существует формальное несоответствие по датам получения денег и расходам. Интересно, что для наших судов является непринципиальным, подписывал эту расписку второй супруг или нет — имеет значение только законодательная база и те аргументы, на которые ссылается каждая из сторон.

Вторым источником возможных долгов является ипотечный кредит. Главный вопрос здесь заключается в том, кто фактически платит по кредиту и как компенсировать свои сверхзатраты, когда обязательства по оплате лежат на обоих супругах, а выплачивает один. Бывают случаи, когда супруги договорились между собой: «Я тебе все оставлю — ты только плати», но не зафиксировали на бумаге





Только опираясь на наличие брачно-семейных отношений, можно определить, является заем совместным или нет

соответствующие взаимоотношения. В данной ситуации важно указать, в какой все-таки момент прекратились брачно-семейные отношения, потому что только в таком случае «порядочный» супруг вправе требовать компенсации оплаты части кредита, так как до прекращения брачно-семейных отношений все денежные средства считаются совместно нажитыми. Супругу, который оплачивает кредит, не обязательно дожидаться факта окончания уплаты всего долга и закрытия ипотеки. В данной

ситуации применяется общий срок исковой давности, отдельно по каждой оплаченной квитанции, и заявлять о разделе общего долга и возврате денежных средств можно с момента погашения части платежа по кредиту.

Также стоит помнить о существовании определенных правовых механизмов, благодаря которым большая часть имущества может отойти более «умному» супругу. Проводится следующая схема: обязательства по договорам займа признаются совместными, следовательно, необходимо будет истребовать деньги со второго супруга, у которого таких средств нет, а есть только доля совместного имущества. В дальнейшем это приводит к торгам по квартире, чтобы уменьшить долю супруга до незначительной. Затем включается механизм выкупа

Если долг признается общим, то обязательства по его возврату ложатся и на того супруга, который не подписывал расписку

незначительной доли и в судебном порядке устанавливается факт того, что доля ничтожно мала, не может быть выделена в натуре, а супруг не нуждается в этом жилье и не пользуется им. После этого судом будет определена сумма, которую необходимо выплатить в обмен на прекращение права на незначительную долю у другого супруга.

Помимо выше обозначенных видов займов существуют микрозаймы, которые наши граждане очень полюбили в последнее время. Только опираясь на наличие брачно-семейных отношений, можно определить, является заем совместным или нет. Избежать обязанности постоянно оплачивать чужие долги можно с помощью заранее заключенного брачного договора, в противном случае придется собирать доказательную базу, свидетельствующую об отсутствии необходимости в займе. Нужно помнить, что в случае невозможности возврата займа добровольно и в срок кредиторы вправе применить все имеющиеся схемы воздействия: арест имущества, штрафы, невыезд за границу, отсутствие возможности получения ипотечных кредитов, иногда даже не исключено увольнение, если деятельность сопряжена с госслужбой.

При разделе имущественных прав и счетов все имущество, приобретенное на основании

возмездных сделок в период нахождения в официально зарегистрированном браке, делится пополам. В советском прошлом делили ковры и сервизы, наборы посуды и олени рога, а с момента возникновения частной собственности на жилье данный раздел считается самым тяжелым. Многие супруги надеются увеличить свою долю с учетом интересов детей, однако, учитывая судебную практику, в этом нет никакого смысла. В Семейном кодексе указано, что родители не имеют прав на имущество детей, а дети — на имущество родителей. Следовательно, при разделе имущества супруги обычно получают по $\frac{1}{2}$ доли.

Стоит коснуться и безвозмездных сделок. Про общему правилу имущество, перешедшее к одному из супругов в период брака по безвозмездной сделке, является его личной собственностью. Так в практике возник целевой договор дарения денег — мамы, папы, бабушки и дедушки дарили их своим детям или внукам. Целевой договор можно использовать в случае приобретения супругами имущества по ипотеке для последующего увеличения доли одного из супругов в суде. Суды оценивают



Избежать обязанности оплачивать чужие долги можно с помощью брачного договора, в противном случае придется собирать доказательную базу

ЕДИНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



РАЗВИТИЕ
И СТИМУЛИРОВАНИЕ
КОНКУРЕНЦИИ



ЗАКУПКИ ДЛЯ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ
НУЖД



ЗЕМЕЛЬНО-
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ
ТОРГИ



ПРОЧИЕ ТОРГИ

investmoscow.ru

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ



Супругу, который оплачивает кредит, необязательно дожидаться факта окончания уплаты всего долга и закрытия ипотеки. В этой ситуации применяется общий срок исковой давности отдельно по каждой оплаченной квитанции, так что заявлять о разделе общего долга и возврате денежных средств можно с момента погашения части платежа по кредиту

полученные доказательства от каждой из сторон и расценивают данный договор дарения — это были личные деньги одного из супругов либо общее имущество.

Законодательство по-прежнему мало защищает права женщин и детей — даже если есть имущество, которое женщина может получить, ей для подачи заявления в суд нужны денежные средства на оплату государственной пошлины, что исчисляется в процентном соотношении от стоимости имущества. Большим прорывом на сегодня является возможность подачи исков через интернет с помощью портала госуслуг. В законе есть ограничение, по которому супруг в одностороннем порядке не может расторгнуть брак в период беременности супруги, а также в течение одного года с момента рождения ребенка. Алименты на содержание ребенка женщина/мужчина вправе взыскать и в период нахождения в браке, в случае отсутствия содержания со стороны супруга, и после расторжения. Размер алиментов составляет не менее $\frac{1}{4}$ всех видов заработка на первого ребенка либо по выбору истца может быть зафиксирован в твердой денежной сумме — обычно не менее одного прожиточного минимума. Здесь необходимо знать, что

При разделе имущественных прав и счетов все имущество, приобретенное в браке на основании возмездных сделок, делится пополам

по вопросу уплаты алиментов стороны (супруги/бывшие супруги) могут заключить алиментное соглашение, что будет иметь статус того же исполнительного листа. К данному алиментному соглашению применяется обязательная нотариальная форма. Иногда супруг выходит с предложением переоформить свою долю квартиры на ребенка в счет уплаты будущих алиментов. В соответствии с действующим законодательством отказ от уплаты алиментов, а также зачет недвижимости в счет будущих алиментов ничтожны. В любой момент супруга может обратиться в суд с требованием о назначении и уплате необходимой на содержание ребенка суммы. Таким образом, в случае возникновения вопроса о разделе имущества необходимо применить холодный математический и логический расчет и выключить любые эмоции. (АН)

Организатор

Независимый
консультант

URBANUS.RU

РПС



22 НОЯБРЯ

НАГРАДЯТ НОВОСТРОЙКИ СО ВСЕЙ РОССИИ
В CRYSTALL BALLROOM

WWW.URBANAWARDS.RU



ГЛАВСТРОЙ
DEVELOPMENT

СБЕРБАНК



ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ

ЛИДЕР ИНВЕСТ



IT-Development

adventum.

·bon ton

WAFIDEVELOPMENT



FAAC



«СКАНДИНАВИЯ» НА КАРТЕ НОВОЙ МОСКВЫ

В ЦЕНТРЕ НОВОЙ МОСКВЫ И 6,5 КМ ОТ МКАД ЮГО-ЗАПАДНЕЕ ЦЕНТРА СТОЛИЦЫ ВОЗВОДИТСЯ НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СКАНДИНАВИЯ». СКАНДИНАВСКИЕ ТРАДИЦИИ ДОМОСТРОЕНИЯ ВОДХНОВИЛИ АРХИТЕКТОРОВ НА СОЗДАНИЕ В ЛЕСНОЙ ЗОНЕ ПРОЕКТА В СТИЛИСТИКЕ СКАЗОЧНОЙ СЕВЕРНОЙ СТРАНЫ.

Новый жилой комплекс «Скандинавия» — место для уединенной жизни вдали от суеты мегаполиса. Густой лес и небольшие водоемы защищают жилой комплекс от городского шума и создают обособленное пространство для

гармоничной жизни и спокойного отдыха в окружении природы.

ДЫШАТЬ ЧИСТЫМ ВОЗДУХОМ

Приятный сосед «Скандинавии» — Бутовский лесопарк с широколиственными, хвойными и даже фруктовыми деревьями. Жилой комплекс бережно встраивается в природную зону: десятки сохраненных многовековых дубов станут достопримечательностями жилого комплекса, а зеленый пешеходный бульвар, пруд на опушке и благоустроенные зоны с велосипедными дорожками у ручьев — любимыми местами отдыха жителей разных возрастов.

БЫСТРО ДОБИРАТЬСЯ В ЦЕНТР

Жить в лесу и максимально быстро добираться до центра

столицы — преимущество населения «Скандинавии». За 15 мин автовладельцы смогут выехать на Варшавское, Киевское и Калужское шоссе. На общественном транспорте за 15 мин можно доехать до станций метро «Теплый Стан», «Бунинская аллея» и «Саларьево». К 2019 году в 2 км от домов городские власти планируют открыть станцию метро «Столбово», до нее будет удобно добираться пешком или на велосипеде.

ЖИТЬ КРАСИВО

Долговечные монолитные дома переменной высоты (7–16 этажей) имеют простые и четкие формы. Привлекательный колорит зданиям придают современные фасадные стены из керамогранита, клинкерной плитки и кирпича. Узнаваемая



особенность скандинавского дома — большие окна. Такое решение обеспечивает квартиры естественным солнечным светом, а жителей «Скандинавии» — возможностью любоваться впечатляющими видами на лес, небольшие речки и благоустроенный пруд.

РАДОВАТЬСЯ ЖИЗНИ

В «Скандинавии» интересно жить, учиться, заниматься спортом и весело отдыхать. Микрорайон возводится в уже сложившемся районе Новой Москвы, где уже построены детские сады и школа, работают магазины, банки и кафе. Для автовладельцев предусмотрены места в наземных и подземных паркингах. Дух Скандинавии воссоздает в жилом комплексе семейный парк отдыха с огромным кораблем викингов, сказочным замком и панда-парком. Для отдыха взрослых в жилом комплексе построят традиционные для скандинавов спа-центр с баней, беседки для барбекю на природе и велосипедные дорожки.

Дух Скандинавии в жилом комплексе создает семейный парк отдыха с огромным кораблем викингов, сказочным замком и панда-парком. Для отдыха взрослых построят традиционные для скандинавов спа-центр с баней, беседки для барбекю на природе и велосипедные дорожки



ВЫГОДНО РЕШИТЬ КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

Минимальная цена на квартиру в ЖК «Скандинавия» начинается от 2,7 млн руб., а стоимость квадратного метра — от 76,5 тыс. руб. Приобрести квартиру в жилом комплексе «Скандинавия» можно в рассрочку или с использованием ипотечного кредита в крупнейших российских банках-партнерах. Продажа квартир ведется в соответствии с 214-ФЗ. ○



Город, где хочется жить!

+7 (495) 241-92-84
www.a101.ru



АВТОР:
Анна Семина

КОЛИЗЕЙ,

ИДУЩИЕ НА СМЕРТЬ ПРИВЕТСТВУЮТ ТЕБЯ



НЕВОЗМОЖНО ПРЕДСТАВИТЬ ПАРИЖ БЕЗ ЭЙФЕЛЕВОЙ БАШНИ, ЛОНДОН – БЕЗ БИГ-БЕНА, ДУБАЙ – БЕЗ БУРДЖ-ХАЛИФЫ. А ОБРАЗ РИМА НЕОТДЕЛИМ ОТ КОЛИЗЕЯ. ТУРИСТЫ И ЖИТЕЛИ ИТАЛЬЯНСКОЙ СТОЛИЦЫ ПРИВЫКЛИ К РУИНАМ АМФИТЕАТРА, НО ЭТО ЛИШЬ ОСТАТКИ КОЛОССАЛЬНОГО СООРУЖЕНИЯ, КОТОРЫМ ОН КОГДА-ТО БЫЛ.

Сегодня мы видим скелет Колизея: снаружи не хватает почти половины внешнего кольца, а внутри остались только кирпичные ребра. Не сохранилась арена, нет трибуны из белоснежного травертина, пропал последний ряд галерки наверху, нет и статуй между арками. И все равно несколько миллионов туристов, которых притягивает ореол мрачной славы, ежегодно приезжают посмотреть на это грандиозное творение человеческих рук.

Колизей появился почти две тысячи лет назад — его не видели Цезарь и Август, не застали Клавдий и Нерон. Его решил воздвигнуть император Тит Флавий Веспасиан на территории знаменитого «Золотого дома» — императорской резиденции Нерона в центре города. После опустошительного пожара Нерон отвел под частную резиденцию огромный участок с садами и лесами, на котором размещались различные постройки и пруд.

Арена в длину достигала 75 м, в ширину — 44 м. Пол арены, где происходило само действие, был сделан из дерева, обычно его посыпали песком

После его смерти Веспасиан решил вернуть землю городу. Он приказал осушить пруд, дно которого было использовано под фундамент Колизея — самого большого амфитеатра, созданного для римского народа. О вилле Нерона напоминала только огромная статуя из позолоченной бронзы. Обнаженной мужской фигуре, когда-то имевшей лик Нерона, придали черты Гелиоса — бога солнца в короне из солнечных лучей. Высота статуи превышала 30 м, и римляне называли ее «Колосс Нерона». Считается, что названием Колизей обязан именно этому



незавершенными — например, кажется, что колонны только едва намечены. Поэтому зданием лучше любоваться издали, поражаясь его невероятным размерам.

В случае с Колизеем посмотреть было на что. Он возвышался почти на 50 м — снеж-

В XIII веке из Колизея сделали каменоломню. Камни использовали для возведения церквей и домов аристократов, а позже — канцелярии Папы Римского

но-белый, с темными дугами арок, украшенный щитами и цветными лентами. Его венчала «корона» из частокола длинных шестов. В первоначальном виде Колизей был сильнее вытянут по вертикальной оси. Он состоял из четырех ярусов. В трех первых ярусах было устроено 80 огромных арок. Во всех пролетах арок размещены статуи — изображения богов и героев, легендарных или исторических персонажей, а также орлов. Все скульптуры были расписаны яркими красками.

Колизей появился почти две тысячи лет назад — его решил воздвигнуть император Тит Флавий Веспасиан на территории императорской резиденции Нерона в центре города

исполину, стоявшему рядом с амфитеатром. Обиходное название закрепилось вместо официального «амфитеатр Флавия». Впрочем, слово Colloseum на письме впервые встречается лишь в Средние века.

Строительство Колизея началось в 72 году н.э. В Рим было доставлено около 100 тыс. рабов. Их использовали для тяжелых работ — добычи и транспортировки камня из карьеров Альбулы по специально проложенной дороге. Над амфитеатром трудились профессиональные строители, инженеры, скульпторы и декораторы. Строительство велось за счет средств, вырученных за военную добычу.

Работы заняли всего восемь лет — удивительный срок для постройки такого масштаба. Дело в том, что находчивые инженеры Веспасиана множество раз воспроизвели то, что умели делать крайне хорошо, — арку. Они словно взяли и поставили один на другой несколько акведуков, обеспечив равномерное распределение нагрузки. Есть еще один трюк римских архитекторов. Травертин, из которого построен Колизей, является пористой породой, которая не подходит для проработки мелких деталей. Сооружения из травертина выглядят





МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Компания aigroup приглашает принять участие в московской международной выставке зарубежной недвижимости Moscow International Property Show, которая пройдет 10-11 ноября 2017 г. в ТВК «Тишинка», по адресу: г. Москва, Тишинская пл., 1.

www.PropertyShow.ru

10-11 ноября 2017

Ноябрь 2017

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

aigroup

www.aigroup.ru

+7 495 777-25-77

Гладиаторы сражались с голым торсом, только у некоторых было по две защитных пластины на груди. Зато они надевали шлемы, нередко богато украшенные перьями



Работы заняли всего восемь лет — удивительный срок для постройки такого масштаба. Дело в том, что находчивые инженеры Веспасиана множество раз воспроизвели то, что умели делать крайне хорошо, — арку

Большинство окружающих Колизей зданий являлись служебными помещениями: склад реквизита, склад оружия гладиаторов, инструментальные цеха. Вероятно, здесь располагались и небольшие зверинцы для временного содержания животных, а также подобие больницы, где лечили раненых. Здесь же находилась гладиаторская казарма с ареной для тренировок — крупнейшая римская школа гладиаторов Ludus Magnus, соединенная подземным коридором с амфитеатром.

Вход в Колизей был бесплатным, но надо было обзавестись костяной табличкой с указанием места на трибуне, сектора и ворот, через которые следовало входить и выходить. Служитель проверял «билет» и пропускал внутрь. Посетитель оказывался в широком коридоре, освещенном солнечным светом, который пробивался сквозь проемы внешних арок. Своды украшала цветная лепнина — калейдоскоп цветов, мифологических фигур, орнаментов.

Мимо сплошным потоком двигались другие зрители, продавцы предлагали подушки для трибун и различные угощения: лепешки, черешню, персики, оливки, орешки пинии (большое количество скорлупы от них

археологи нашли в канализации). По углам стояли букмекеры, принимающие ставки на победителя в ближайшем гладиаторском поединке. Продуманная система лестничных маршей и коридоров позволяла публике быстро покинуть амфитеатр. Название этим выходам было дано говорящее — vomitoria (от лат. vomere — «извергать»).

Колизей имел форму эллипса, чтобы вместить больше людей, — всего порядка 50 тыс. Трибуны поднимались под углом 37°, обеспечивая отличный обзор с любого места. Мраморные трибуны — белоснежные. Нижний ярус, который ближе всего к арене, был предназначен для знати: сенаторов, весталок, жрецов и магистратов. Выше — сектор для сословия всадников, затем места для ремесленников, торговцев, чиновников. В самой верхней части трибун — места для простого люда. Для женщин отводился отдельный сектор. И наконец, деревянная галерка, опоясывающая Колизей, также была предназначена для обычных граждан.

Над Колизеем был предусмотрен выдвижной занавес. Сверху высилось 240 массивных столбов. От них тянулись длинные канаты, которые держали большое центральное кольцо,



висящее над ареной на высоте 40 м. По этой «паутине» от краев к кольцу раскатывали полотнища ткани, скорее всего из тонкого льна. Длинные клинья ткани создавали навес, защищающий от солнца. А в центре оставалось большое круглое отверстие. Общий вес конструкции с парусом, кольцами, опорами и лебедками составлял около 24 т — нагрузка на каждый столб составляла около 100 кг. Навесную крышу натягивала и убирала тысяча военных моряков.

Арена в длину достигала 75 м, в ширину — 44 м. Пол арены, где происходило само действо, был сделан из дерева, обычно его посыпали песком. Под песком конструкции Колизея уходили вниз на 6 м, там было устроено несколько подземных этажей. Чтобы покрыть арену деревянным настилом, инженеры создали конструкцию из балок, переборок и ребер. Деревянный настил был немного выпуклым, чтобы собирать дождевую воду по краям арены.

Колизей, как любой театр, имел собственные кулисы, которые были расположены не по бокам от сцены, а под ней. Сохранились записи о сценических машинах, внезапно



Амфитеатр возвышался почти на 50 м — снежно-белый, с темными дугами арок, украшенный щитами и лентами. Его венчал частокोल длинных шестов

«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

ЗАПИСЬ НА КАСТИНГ:
+7 (495) 983-10-64, www.kek.ru

ЧТО?
СПРАВОЧНИК
О НЕДВИЖИМОСТИ

О ЧЕМ?
ВСЕ НОВОСТРОЙКИ
МОСКВЫ И ОБЛАСТИ

ЗАЧЕМ?
НАЙТИ ХОРОШУЮ
КВАРТИРУ

КОГДА?
СЕНТЯБРЬ
2017 ГОДА

СКОЛЬКО?
ТИРАЖ
20 000 ЭКЗ



возникающих на арене, — например, о гигантских китах. Когда они открывали пасти, из них выбегали несколько десятков свирепых медведей, и толпа замирала в восхищении. В других случаях из-под сцены вырастали богатые декорации со скалами и деревьями.

Под сценой находились подземные этажи с коридорами, лестницами, залами, оружием, клетками для животных, осужденных. Особые пандусы позволяли водружать на арене любые декорации, установленные в определенных точках лебедки. На нижних уровнях существовали огнезащитные перегородки из перерина (вулканического туфа). Подземные этажи появились в Колизее не сразу. Когда их не было, арену затапливали водой и устраивали настоящие морские сражения с кораблями и оружием.

Как правило, у игр был спонсор (editor) — какой-нибудь патриций, по закону обязанный устраивать подобные события. Несколько игровых дней обходились в целое состояние. Взамен он получал благодарность сената и народа, что способствовало его будущей карьере. Именно спонсор решал, помиловать или казнить проигравшего в поединке гладиатора.

По краям арены сидели оркестры, играющие триумфальный марш. Они же создавали музыкальный фон во время поединков,

Колизей имел форму эллипса, чтобы вместить больше людей, — всего порядка 50 тыс. Трибуны поднимались под углом 37°, обеспечивая отличный обзор с любого места

подчеркивая наиболее важные моменты. Действо начиналось с того, что распахивались главные ворота, пропускающие торжественный кортеж. Сначала шли два ликтора со знаками отличия организатора игр, затем следовали музыканты с длинными трубами. Выкатывалась повозка с большим плакатом — программой поединков.

У игр был спонсор (editor) — какой-нибудь патриций, по закону обязанный устраивать подобные события. Несколько игровых дней обходились в целое состояние

Потом выходил человек, несущий символическую пальмовую ветвь победителя, и рабы со шлемами и мечами гладиаторов. Часть использовалась в поединках, а часть выносилась только для парада. Наконец, шествовали сами гладиаторы. Кстати, никто из них не был облачен в латы, как это любят показывать в фильмах. Гладиаторы сражались с голым торсом, только у некоторых было по две защитных пластины на груди. Зато они надевали шлемы, нередко богато украшенные перьями.

За четыре с половиной столетия работы Колизей стал местом с рекордным количеством смертей на единицу площади. Когда в 80 году н.э. император Тит, сын и наследник Веспасиана, открывал Колизей, за 100 дней торжеств погибло 5 тыс. животных. А при праздновании победы над даками (во времена правления Траяна) представления в Колизее шли 120 дней. За это время было убито 11 тыс. животных и 10 тыс. гладиаторов. Нигде в мире не было столь высокой концентрации смерти. По разным оценкам, на арене лишили жизни от 250 до 500 тыс. человек. А некоторые исследователи полагают, что цифра чуть ли не в два раза больше.

Несмотря на кровавое предназначение, Колизей является выдающимся архитектурным сооружением. После падения Римской империи он стал постепенно разрушаться. В XIII веке из Колизея сделали каменоломню. Камни использовали для возведения церквей и домов аристократов, а позже — канцелярии Папы Римского. Колизей утратил две трети своей первоначальной массы, но все равно поражает масштабом. В 2007 году этот символ Рима и популярнейший туристический объект был признан одним из семи новых чудес света. (АН)



ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



О ПОСЕЛКЕ

ЖК «Сказка» — это новый комплекс уникального формата для людей с изысканным вкусом. Он состоит из трех- и четырехэтажных клубных домов в альпийском стиле, расположенных на живописном полуострове в пойме реки. Представлен широкий выбор квартир площадью от 40 до 150 м², в том числе двухуровневые квартиры с панорамным остеклением и высотой потолков до 8 м, а также варианты с террасами и собственной зоной для барбекю. Проект отличается нестандартной идеей оформления окружающего пространства. Авторы создали парковый ансамбль с ухоженными набережными, прогулочными зонами и детскими площадками. Большую часть территории занимает городской парк, разделенный на две

зоны: спортивно-оздоровительную и детскую. Здесь откроется спа-центр, появятся павильоны для занятий йогой, пилатесом, бассейн и бани, столярные и гончарные мастерские для малышей, а также мини-ферма и фруктовый сад. Уже сейчас у посетителей есть шанс оценить, как будут выглядеть готовые дома. В одном из корпусов ЖК «Сказка» можно ознакомиться с планировками квартир, а также полюбоваться дизайнерским оформлением входных групп и холлов. ЖК «Сказка» — это территория безопасности для жителей всех возрастов. Комплекс будет оснащен современной системой охраны, что гарантирует спокойное пребывание и днем, и ночью.

ИНФРАСТРУКТУРА

В ЖК «Сказка» предусмотрены все необходимые элементы инфраструктуры для полноценной и счастливой жизни. В поселке запланирован большой игровой и развивающий комплекс, где дети найдут себе занятие по душе. Для ребят постарше организуют танцевальные секции и курсы актерского мастерства. Собственный детский сад будет работать по системе Монтессори, которая подразумевает индивидуальный подход к каждому ребенку. Небольшая сербская пекарня предложит отведать свежий хлеб и пирожные. В жилом комплексе откроются медицинский центр, аптека, небольшой супермаркет и ресторан.

Новорижское шоссе,
17 км от МКАД



Объект	жилой комплекс «Сказка»
Адрес	Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД
Тип объекта	квартиры
Цена	от 4,0 млн руб., предлагается ряд ипотечных программ, а так- же беспроцентная рассрочка на весь период строительства



ОФИС ПРОДАЖ

Для посетителей открыт офис продаж
в формате гостиницы по адресу:

Московская область, Павловская
Слобода, ул. Комсомольская, 25

Режим работы офиса продаж:

ежедневно с 10.00 до 19.00

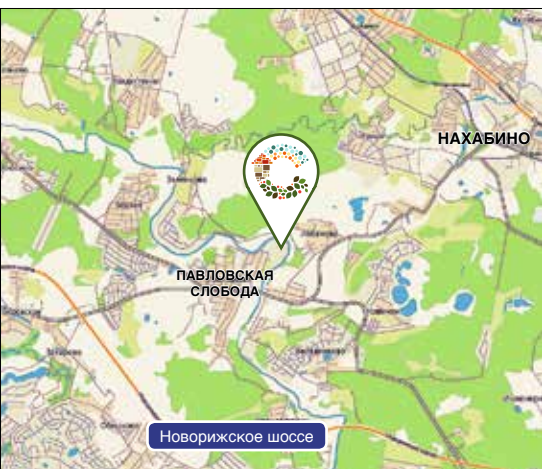
+7 (495) 988-44-22

skazka.ndv.ru



РАСПОЛОЖЕНИЕ

ЖК «Сказка» находится в 17 км от МКАД по Новорижскому шоссе — это одно из наиболее перспективных и экологически чистых направлений в Подмоскowie. Подходит к завершению реконструкция Новорижского шоссе. Это даст возможность жильцам комплекса на долгие годы забыть о проблеме транспортной доступности. А сложившаяся развитая торговая и социальная инфраструктура в расположенной поблизости Павловской Слободе позволит решить любые бытовые вопросы.



Сказка
жилой комплекс

+7 (495) 988-44-22
skazka.ndv.ru

СКИДКИ



ЛЮБОВАТЬСЯ ПРИРОДОЙ НА ОТКРЫТОЙ ТЕРРАСЕ

Вид на миллион и настоящий бизнес-класс без условностей – главные характеристики ЖК «Резиденция Анаполис». Он сочетает в себе элементы современного стиля и средиземноморской курортной классики. Авторская архитектура, продуманные планировочные решения рассчитаны на тех, кто ценит вкус и качество жизни.

Резиденция расположена недалеко от Анапы, в районе легендарного заповедника Большой Утриш. Это живописный уголок, мягкий климат которого признан экспертами полезным для здоровья. Он оказывает благотворное воздействие при лечении заболеваний нервной и сердечно-сосудистой системы. А морской воздух считается своего рода антисептиком, в котором нет места бактериям и аллергенам. Отдых в резиденции

наполнит вас и ваших близких жизненной энергией и повысит иммунитет.

Еще одним преимуществом комплекса является шаговая доступность пляжа с массажной мелкой галькой. Море здесь всегда чистое и теплое, у берега глубина воды небольшая – идеальное место для отдыха с детьми.

Для тех, кто любит роскошные виды, идеально подойдут квартиры с террасами, с которых открываются панорамы на лазурное море и кавказские горы. На внутренней территории размещаются: два бассейна с шезлонгами и баром, детские и спортивные площадки.

Здесь, среди атрибутов бизнес-класса, исполнятся ваши самые немислимые пожелания и найдут подтверждение высокие требования к уровню строительства и дизайна.



Анаполис

резиденция

**Жилой комплекс
«Резиденция Анаполис»**

8 800 500-54-94

www.anapolisdom.ru

Цена: от застройщика

Краснодарский край, Анапский р-н



ПЕРЕДОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ НА СТРАЖЕ КОМФОРТА

Координаты самого технологичного комплекса престижного западного направления: Можайское шоссе, 4 км от МКАД, город Одинцово. 13 корпусов переменной этажности, входящих в состав UP-квартала «Сколковский», возводятся по индивидуальному архитектурному проекту. При этом внутреннее содержание домов не уступает их внешней привлекательности: в жилом комплексе запроектированы дизайнерские входные группы, импортные лифты, помещения для колясочных и консервации. Среди многообразия функциональных планировок встречаются такие оригинальные форматы, как квартиры с увеличенной высотой потолков, панорамным остеклением и окном в ванной комнате. UP-квартал «Сколковский»

возводится в сформировавшемся районе вблизи Подушкинского лесопарка. В дополнение к уже готовой инфраструктуре на территории комплекса будут построены два детских сада, школа и поликлиника с возможностью online-консультирования.

Для получения более полного портрета UP-квартала к перечисленному стоит добавить современную систему видеонаблюдения, вместительный паркинг и удобное расположение. Ближайшая станция метро – «Славянский бульвар». В пешей доступности от комплекса находится железнодорожная станция Трехгорка, путь от которой до станции метро «Кунцевская» составит 10 мин, «Фили» – 15 мин, «Беговая» – 20 мин и «Белорусская» – 25 мин.

ПАВЕЛ БРЫЗГАЛОВ,

директор
по стратегическому
развитию
ФСК «Лидер»



«Название UP-квартала напрямую ассоциируется с прогрессом и технологичностью: на концепцию проекта повлияло его соседство с инновационным центром «Сколково». Так, при строительстве комплекса используется технология вентилируемых фасадов, которая обеспечивает оптимальное соотношение температуры в любое время года. Специально подобранная цветовая гамма UP-квартала призвана благотворно воздействовать на эмоциональный фон его жителей, а многочисленные детские и спортивные площадки, рассчитанные на разные возрастные группы, отвечают всем требованиям безопасности».



**UP-квартал
«Сколковский»**

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

Цена: от застройщика

Можайское шоссе, 4 км от МКАД



ПОКУПАТЕЛЬ ГОЛОСУЕТ ЗА БИЗНЕС-КЛАСС

В 15 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, в окружении леса и реки, реализуется «Федоскино Парк» – самый востребованный поселок бизнес-класса, отмеченный престижной премией «Поселок года – 2017» в номинации «Выбор покупателя».

Покупателям предлагаются стильные дуплексы от 123 до 186 м² и коттеджи от 156 до 233 м². Все объекты, выдержанные в едином классическом европейском стиле, подключаются к центральным коммуникациям. Доступна ипотека от крупных и надежных банков.

В «Федоскино Парк» предусмотрено все необходимое для комфортного круглогодичного проживания и созданы отличные

возможности для спорта и активного отдыха. Развитая инфраструктура загородного комплекса включает детский клуб, магазин, спортивные и детские площадки, веревочный городок, теннисные корты, а также дизайнерский парк с ландшафтным озеленением, цветниками, фонтаном и лавочками.

Для жителей «Федоскино Парк» будут организованы охраняемые выходы в лес и к реке. На благоустроенной береговой линии появится пляж, ресторан с летней террасой и причалы для лодок, водных мотоциклов и катamarанов. В 1,5 км расположена «большая вода» – Пяловское, Учинское, Икшинское, Пестовское, Клязьминское водохранилища.

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



В столичном регионе усиливается дефицит качественного загородного жилья. Поэтому, как только на рынке появляется действительно яркий проект, он сразу находит отклик у покупателей. Подтверждением служит поселок «Федоскино Парк», совершенно заслуженно ставший самым популярным проектом бизнес-класса. Качественные и стильные домовладения, сильная инфраструктурная составляющая и прекрасное расположение в одном из самых живописных районов Подмосковья – «Федоскино Парк» отвечает критериям бизнес-класса, но остается доступным массовому покупателю.

K A S K A D
НЕДВИЖИМОСТЬ

**Коттеджный поселок
«Федоскино Парк»**

+7 (495) 241-81-30
fedoskino-park.ru

Цена: от 5,59 млн руб.

Дмитровское шоссе, 15 км от МКАД



МАЛОЭТАЖНАЯ ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ

На живописном участке, в окружении леса, рядом с водоемом и всего в 19 км от МКАД по скоростному Симферопольскому шоссе, реализуется жилой комплекс KASKAD Park – один из самых ярких и успешных малоэтажных проектов на столичном рынке с уникальной инфраструктурой.

Первая очередь ЖК KASKAD Park состоит из стильных кирпичных таунхаусов шести типов площадью от 97,4 до 177,4 м². Строительные работы ведутся со значительным опережением графика, уже продано или забронировано более 80% от всех объектов. С момента начала продаж в марте 2015 года в проекте наблюдался повышенный интерес со стороны покупателей, в связи с чем

в феврале 2017 года была анонсирована вторая очередь строительства с таунхаусами площадью от 100 до 167 м². Во второй очереди жилого комплекса будет реализована идея квартальной застройки, главная цель которой – создать уютные дворовые пространства, идеально подходящие для прогулок на свежем воздухе и игр с детьми.

Инфраструктура KASKAD Park включает множество оборудованных спортивных площадок и пешеходный бульвар со спортивными и детскими площадками, беговыми и велосипедными дорожками, скейт-парком и веревочным городком. В рамках социального соглашения с городским округом Подольск будут построены детский сад и школа.



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

Популярность ЖК KASKAD Park объясняется четкой концепцией проекта, в рамках которой для жителей загородного комплекса создается максимально комфортная и безопасная среда обитания – в тихом уголке Подмосковья, но со всеми благами цивилизации. Логичным и продуманным шагом стал запуск второй очереди проекта, которая, очевидно, будет столь же благосклонно встречена покупателями, как и первая очередь. Высокий спрос обеспечит безупречное качество строительства, богатая социальная и бытовая инфраструктура, удачное местоположение и доступная цена.

KASKAD
НЕДВИЖИМОСТЬ

**Жилой комплекс
KASKAD Park**

+7 (495) 241-81-30
kaskad-park.ru

Цена: от 4,6 млн руб.

Симферопольское шоссе, 19 км от МКАД



НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м², все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома.

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

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

Общие характеристики:

- Электричество
- Канализация
- Водопровод
- Охрана
- Коттеджи от 180 до 230 м²
- Участки 12 соток
- Назначение земли: под ИЖС
- Материал стен: оцилиндрованное бревно.

+7 (926) 811-20-67

+7 (926) 105-82-02

Цена: от застройщика



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



НА ЗАГОРОДНОМ ФРОНТЕ БЕЗ ПЕРЕМЕН



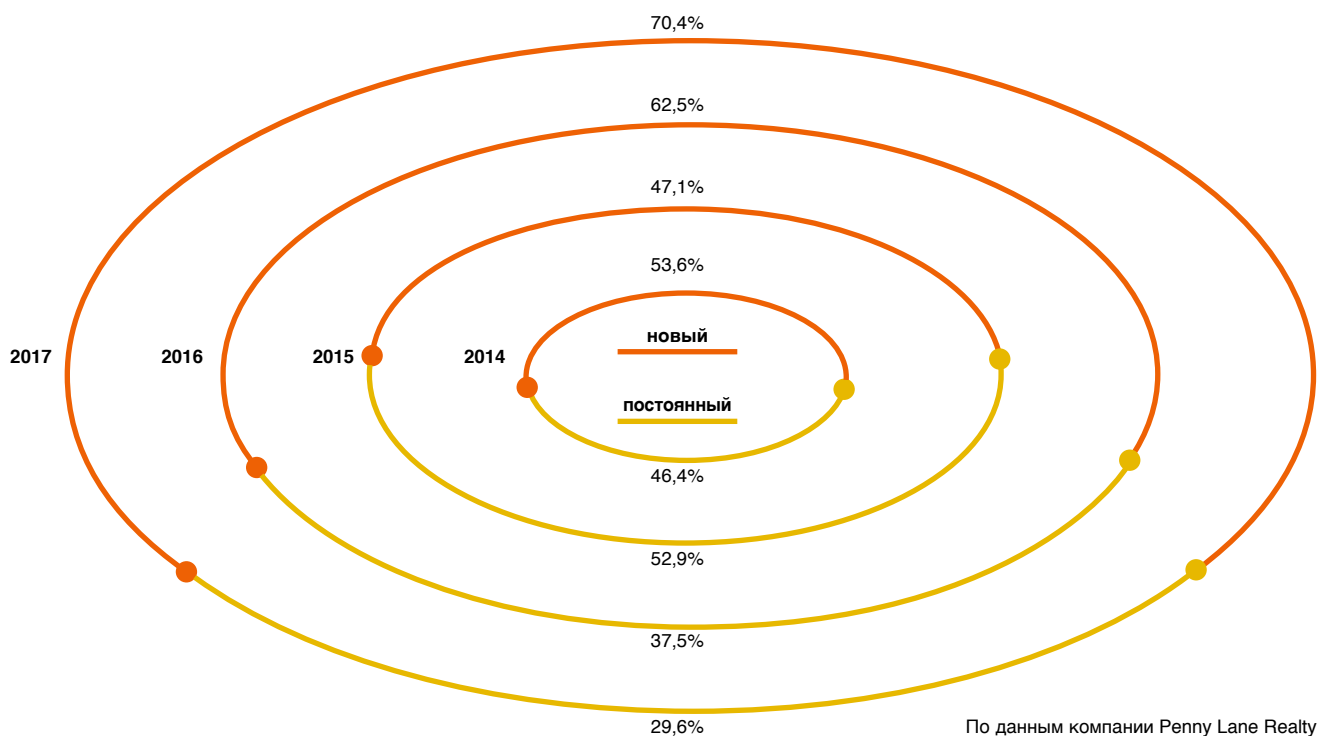
ДЕПАРТАМЕНТ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПАНИИ «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ» ПРОАНАЛИЗИРОВАЛ, КАК МЕНЯЛИСЬ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС В СЕГМЕНТАХ УЧАСТКОВ БЕЗ ПОДРЯДА (УБП) И МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (МЖД) – ОСНОВНЫХ «АНТИКРИЗИСНЫХ» ФОРМАТАХ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ ПОДМОСКОВЬЯ. В ИТОГЕ ВЫЯСНИЛОСЬ, ЧТО ЕСЛИ НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ УБП СТАБИЛЬНО ОКАЗЫВАЛОСЬ ВЫШЕ СПРОСА, ТО В СЛУЧАЕ С «МАЛОЭТАЖКОЙ», НАПРОТИВ, НАБЛЮДАЛСЯ ДЕФИЦИТ.

Интересное наблюдение поддерживают и данные по неликvidу: в МЖД его насчитывается всего 5%, тогда как в УБП доля неликvida разнится от 30 до 80% в зависимости от локации. При этом подходящих для возведения «малоэтажки» земель почти не осталось, а 20% УБП оказываются не застроены спустя пять лет после покупки.

«Вечнозеленый» формат современного рынка загородной недвижимости — УБП — возник в ответ на кризис 2008 года. Тогда на фоне нестабильной экономической ситуации земельные участки быстро стали лидерами спроса: с одной стороны, люди надеялись таким образом конвертировать и сохранить свои сбережения, а с другой — были недостаточно уверены в финансовом будущем, чтобы выбирать участок с подрядом. Малоэтажное строительство, в свою очередь, появилось в массовом сегменте во второй половине 2010 года — и тоже как спасительная мера в рамках диверсификации рынка. До этого момента оно изредка встречалось в проектах премиум-класса, где подобные дома использовали для размещения обслуживающего персонала или гостей. «Выход в народ» принес МЖД настоящий успех, поскольку оно воспринималось как доступное загородное жилье с атрибутами престижа: нестандартной архитектурой, огороженной территорией, небольшим количеством жителей и т.д.

Если говорить о нынешнем распределении УБП и «малоэтажки» по классам, то 98,5% участков относится к экономклассу и не более 1,5% — к высшим ценовым сегментам: когда в элитных поселках остаются нереализованными участки с подрядом, их могут выставить на продажу как лоты без подряда.

Соотношение постоянных и новых клиентов в компаниях, занимающихся загородной недвижимостью в Подмосковье



О качестве предложения в формате УБП рассуждает руководитель офиса «Сретенское» департамента загородной недвижимости «Инком-Недвижимость» Антон Архипов: «Я замечаю связь между качеством продаваемых участков и степенью их удаленности от Москвы. Так, если в пределах 30 км от МКАД доля неликвидных предложений составляет 30–35%, то на большем расстоянии эта цифра достигает 80%. В целом же удачных проектов с УБП рядом с Москвой становится все меньше: они распродаются быстрее всего».

Что касается малоэтажного жилья, то около 85% лотов в сегменте относится к комфорт- и экономклассу, оставшиеся 15% находятся в дорогостоящих проектах.

«Неликвида в МЖД мало, не более 5%, — комментирует руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов. — Обычно невостребованность лотов объясняется их завышенной ценой. А так квартира, пусть и за городом, является априори популярным форматом, имеющим хорошую базу потенциальных покупателей».

Рассмотрим динамику роста предложения в указанных форматах, взяв ключевые



PARK AVENUE

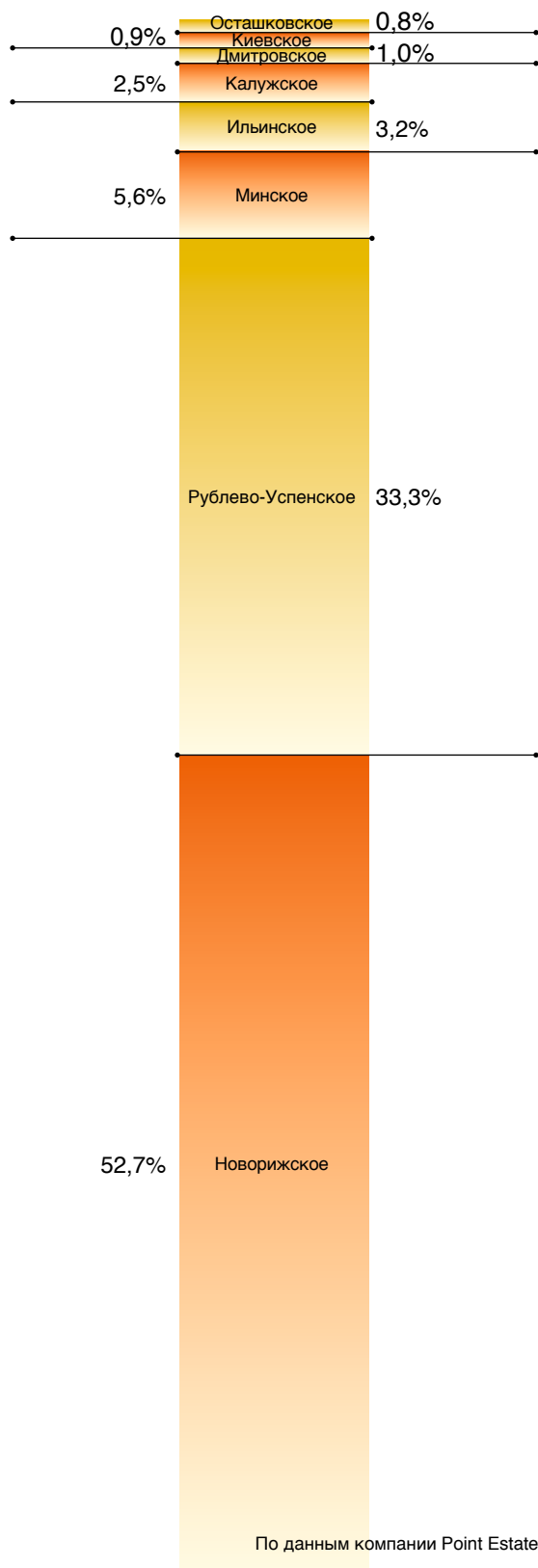
ВАШ ДОМ В ЖИЛОМ
ПОСЕЛКЕ

Идеальная экология, 20 минут от Москвы, развитая инфраструктура, великолепные водоемы и парки — разве не о таком окружении вы мечтаете?

Таунхаусы Park Avenue* — готовый поселок от крупнейшего застройщика новорижского направления Villagio Estate. Планировочные решения, архитектура и благоустройство Park Avenue созданы по образцу престижных кварталов мировых столиц. Здесь продумана каждая деталь: от дизайнерских светильников до ландшафтного озеленения участка, от безопасных детских площадок до современных теннисных кортов.

Более 160 семей предпочли Park Avenue для постоянного проживания: в продаже осталось только 15 таунхаусов. Это идеальный выбор для тех, кто ценит комфорт и ищет по-настоящему просторный и светлый дом для себя и своих близких. Приезжайте в Park Avenue и присоединяйтесь к элитному сообществу жителей Villagio Estate!

*Предложение элитной загородной
недвижимости по итогам
III квартала 2017 года*



временные точки: III квартал нынешнего года, тот же период докризисного 2013-го, а также III квартал 2010-го, когда на рынке уже были и УБП, и «малоэтажка». Так, с 2010 по 2013 год в обоих форматах произошло значительное увеличение предложения: в УБП — на 26 п.п., в МЖД — на 12 п.п. Однако новая волна кризиса затормозила темпы их развития, что особенно отразилось на малоэтажном жилье: с конца 2013-го по настоящий момент его стало больше всего на 2 п.п. При этом количество земельных участков возросло на 6 п.п.

«Большой процент УБП является одним из главных показателей неблагоприятной ситуации на рынке, — рассказывает Дмитрий Таганов. — Это свидетельствует о недостатке у девелоперов средств для создания проектов с застройкой. Малоэтажное строительство сталкивается с другой проблемой: подходящих для него земель почти не осталось, и в целом власти неохотно отдают земельные участки под МЖД из-за нагрузки на инженерную и транспортную инфраструктуру».

Если проанализировать результаты продаж, то с III квартала 2010 года по аналогичный период 2013-го спрос на УБП увеличился с 40 до 55%, почти сравнявшись

Что касается малоэтажного жилья, то около 85% лотов в сегменте относится к комфорт- и экономклассу, оставшиеся 15% находятся в дорогостоящих проектах

с предложением (59%). Впрочем, с этого момента он становится «вечным догоняющим»: показатели предложения оказываются стабильно выше спроса. Так, через четыре года разница между ними возросла до 6 п.п.: 65 против 59%.

У МЖД сложилась обратная ситуация. С момента своего появления в бюджетных сегментах «малоэтажка» пережила несколько лет расцвета: с конца 2010-го по 2013 год количество сделок в этом формате увеличилось на 18 п.п. — до 20%. Если в III квартале 2013 года спрос превышал предложение на 5 п.п., то за тот же период 2017-го, когда продажи достигли уровня 26%, — уже на 9 п.п.

«Разные пути развития двух “антикризисных” форматов ясны, — продолжает Дмитрий Таганов. — В МЖД человек приобретает почти готовое жилье с условиями, близкими к городским, а в случае с УБП — голый участок земли, где неизвестно, удастся ли что-то построить. По моим оценкам, около 20% УБП, купленных пять лет назад, не застроены до сих пор».

При этом эксперты не отдают предпочтение какому-либо формату. Как поясняет Дмитрий Таганов: «Пока не произойдут коренные



Малоэтажное строительство появилось в массовом сегменте во второй половине 2010 года — и тоже как спасительная мера в рамках диверсификации рынка

+7 (495) 651-61-05

МОСКВА

PRO-CONFERENCE.RU

19 ДЕКАБРЯ

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ
САММИТ '17

Организатор
PROESTATE
EVENTS

При поддержке
ARE
Агентство недвижимости

ГДА
РОССИЙСКАЯ ГИППОТЕКА
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

Генеральный партнер:

ИНТЕКО

Партнер:

bon ton

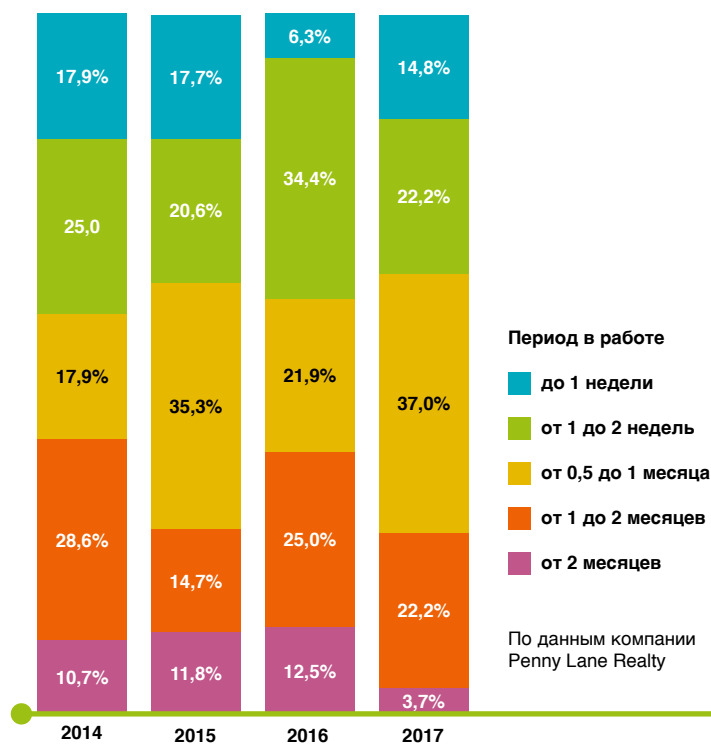
Эксперт
по рынку
недвижимости

KASKAD
FAMILY

Эксперт по зарубежной
недвижимости
KALINKA
Real Estate Consulting Group
Since 2005



*Сроки, необходимые потенциальному арендатору
для принятия решения и заключения сделки*



изменения в экономике — а значит, еще минимум два-три года, — мы будем наблюдать засилье УБП в виде дешевых проектов. Низкие темпы выхода качественных поселков с застройкой, в том числе в сфере малоэтажного строительства, сохраняются. По этой причине может усилиться переток потенциальных покупателей из формата МЖД в высотные новостройки: все-таки “малоэтажка” обычно проигрывает стандартным жилым комплексам в вопросах транспортной и социальной инфраструктуры, а также бытового комфорта — например, наличия лифта и мусоропровода».

Коллегу дополняет Антон Архипов: «Малоэтажное строительство может быть весьма востребованным форматом, если подходить к его возведению продуманно, что требует усилий, времени и денег. К сожалению, сейчас перед большинством застройщиков стоит вопрос банального выживания. Хотя десять лет назад подмосковные власти активно пропагандировали застройку области малоэтажным жильем, сегодня мы можем сказать, что по сравнению с “малоэтажкой” количество жилых высоток выросло радикально. Однако я верю, что эта борьба еще не закончена». (АН)



ВОТЧИНА
Country Club

Вотчина Country Club поселок больших участков



Владимирская область, Юрьев-Польский р-н, в поселок ведут три федеральные трассы: Ярославское, Щелковское, Горьковское шоссе.

#САМСЕБЕФЕРМЕР
#ЗДОРОВАЯ СЕМЬЯ
#КОМФОРТНАЯ ПЕНСИЯ

- большие дачные участки
- площадь поселка 320 га – всего 100 участков
- площадь участков 1 га, 2 га, 3 га, 10 га
- охрана, сервисная служба
- экопродукты с собственной мини-фермы
- вокруг вековой лес, пруды, родники
- сообщество добрых соседей

ПРЕДЛОЖЕНИЯ НАВСТРЕЧУ

- рассрочка от компании до 5 лет
- ипотека от банков-партнеров
- каникулы – отсрочка платежа

100% ГОТОВНОСТЬ

ГАЗ / СВЕТ / ДОРОГИ



+7 (495) 565-32-32
www.votchina.ru

ПРОДЮСЕРСКИЙ ЦЕНТР «КУДРЯВЦЕВ ДРУГ»

Доверьте организацию мероприятий профессионалам

ОРГАНИЗАЦИЯ

- банкетов
- корпоративных вечеринок
- презентаций
- PR-акций
- концертов западных звезд

Техническое обеспечение

+7 925 506 29 61

+7 901 545 45 35

www.kdrug.ru

info@kdrug.ru

Организация банкетов

Продюсер Андрей Кудрявцев и центр «Кудрявцев Друг» рады предложить вам широкий комплекс услуг по организации банкетов.

Организация банкета — самый традиционный способ празднования важного события. Особое внимание при организации банкета мы уделяем не только месту его проведения, кухне и оформлению, но и развлекательной программе. Именно она сможет выделить ваше мероприятие среди десятков других, которые не раз посещали ваши гости. Обязательной частью организации банкета является разработка оригинального сценария, в котором отражается корпоративная тематика. За 15 лет работы нам доверили организацию банкетов для мероприятий, на которых присутствовали люди из таких уважаемых структур, как: Администрация Президента РФ, Совет Федерации и Государственная Дума Федерального Собрания РФ, Русская Православная церковь, Союз журналистов России, Союз кинематографистов России, Гильдия киноактеров России, Союз спортсменов России — мы имеем опыт организации банкетов любой категории сложности.

Организация презентаций и премий

Вам предстоит открытие нового магазина или ресторана? Вы хотите, чтобы ваш новый продукт не остался незамеченным?

Организация презентации — самое эффективное решение этой проблемы. Конечно, можно решать эту задачу самостоятельно, но организация презентации своими силами, как показывает практика, не только требует много драгоценного времени, но и превращается в головную боль. Доверьте организацию презентации профессионалам — и вы поймете, насколько она может быть эффективной. Продюсер Андрей Кудрявцев и центр «Кудрявцев Друг» предлагают самый большой комплекс услуг по организации презентаций, корпоративных праздников, юбилеев.

Продюсерский центр «Кудрявцев Друг» за время своего существования провел большое количество презентаций на самых лучших и модных концертных площадках, в ресторанах и клубах Москвы, таких как Кремлевский Дворец Съездов, «Крокус Сити Холл», «Arena Moscow», ДС «Лужники», «Театр Луны», «B1 Maximus», «Мост», «Sky Lounge», «Прага», «Савой», «Метелица», «Jazz Town», «Zone», «Кристалл», «Империал», и другие.

Организация корпоративных вечеринок, юбилеев, концертов

Одним из направлений деятельности продюсерского центра «Кудрявцев Друг» является проведение корпоративной вечеринки. Мы предпочитаем использовать индивидуальный подход к клиенту, а поэтому для вашей корпоративной вечеринки мы предложим оригинальный сценарий, который будет разработан с учетом масштабов вашего мероприятия, а также специфики деятельности компании. Кроме того, ориентируясь на возраст и социальный статус ваших работников, мы подберем таких артистов, выступление которых порадует бы решительно всех сотрудников и вызвало бы у всех лишь симпатию и удовлетворение.

Продюсерский центр «Кудрявцев Друг» занимался организацией корпоративных праздников с участием таких известных групп, как «Чайф», «Сплин», «Hi-Fi», «Моральный кодекс», «Воскресенье», «Браво», «Цветы», «Блестящие», «Дюна», «Дисотека Авария», приглашал звезд российской эстрады, среди которых Алла Пугачева, Кристина Орбакайте, Дима Билан, Филипп Киркоров, Владимир Кузьмин, Андрей Макаревич, Максим Леонидов, Лев Лещенко, Вячеслав Бутусов, Иосиф Кобзон и многие другие.



ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КАК УПОИТЕЛЬНЫ В БЕЛОРУССИИ ВЕЧЕРА

АВТОР:
Альберт Аюбян



БЕЛОРУССИЯ СТАЛА МОДНЫМ НАПРАВЛЕНИЕМ ОТДЫХА РОССИЯН. ПРИЧЕМ ЕСЛИ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ И ПОВЛИЯЛА НА ОТПУСКНОЕ ПОВЕДЕНИЕ НАШИХ СОГРАЖДАН, ТО ТОЛЬКО КОСВЕННО. СКОРЕЕ ПОМОГЛА СДЕЛАТЬ ВЫБОР – НАЗОВЕМ ЕГО ЭКОТУРИЗМОМ – ТЕМ, КТО К НЕМУ ШЕЛ. ДЕЛО В ТОМ, ЧТО РУССКОЙ ДЕРЕВНИ В ПРЕДЕЛАХ АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ОТ МОСКВЫ ПОЧТИ НЕ ОСТАЛОСЬ.

Сезон летней аренды загородного жилья в Подмосковье подошел к концу. Тысячи и тысячи счастливых москвичей уже возвратились со своих ненаглядных дач «из экологически чистых материалов» в «экологически чистых» районах в серую и скучную столицу. И начали делиться друг с другом своими необычными и занимательными историями, с одной из которых мы и хотим познакомить вас сегодня.

Дама сняла домик в деревне в медвежьем углу (за лесом — Рязанская область), а вечером спросила бабушек на лавочке: «Скажите, а у кого можно покупать козье молоко для детей?» Оцените ответ: «Не знаем, как у вас, москвичей, а у нас еда в магазине продается». Разумеется, ни в поселковом магазине, ни на соседнем рынке ни козьего молока, ни парного мяса, ни домашних кур, ни ягоды с куста не было. Кстати, за лесом — в Рязанской области — тоже. Что-то у нас пошло не так.



Белоруссия великолепна. Для того чтобы познакомиться с минскими костелами, Несвижским и Мирским замками, Гродно, Брестом, Туровом, Витебском, хватает двух недель. И останется еще масса достопримечательностей — от заповедных Браславских озер, где очень хотел построить домик медиазвезда Сергей Доренко (но решил не испытывать суровость белорусских законов на обязательность их исполнения), до знаменитого и единственного зарегистрированного в стране самодельного аппарата в этнографической деревне Дудutki.

Арендуя дачу в Белоруссии, имейте в виду, что любой объект, если хозяева хранят не за стенкой, а где-то в другом месте, называется усадьбой

Попутно вы узнаете, что в Белоруссии лучше расплачиваться рублевой карточкой: при списывании это обеспечит самый выгодный обменный курс. И что предложение как-то взаимовыгодно обменять наличность в частном порядке категорически не поймут. И что улицы тут чисты, а народ законопослушен: вокруг — сплошной *Ordnung muss sein* («порядок должен соблюдаться»), плавно перетекающий в *Ordnung über alles* («порядок превыше всего»).

После первой туристической поездки появляется желание в следующий раз пожить в настоящей белорусской деревне. Местная кухня и исходящее от белорусов умиротворение способствуют. Кстати, карточки в деревне не слишком удобны. Боже упаси научить вас чему-то плохому, но захватите с собой побольше долларов — они всегда пригодятся. Ну и потребуются умение общаться с людьми.

Вообще постоянные связи — самые безопасные во всех смыслах. Если постоянных пока не сложилось, снимайте вдоль дороги объявления, встречайтесь, беседуйте, изучайте рынок во всем многообразии. Арендуя дачу, имейте в виду, что любой объект, если хозяева хранят не за стенкой, а где-то в другом месте, называется усадьбой. Даже если удобства во дворе, а максимальная вместимость усадьбы — 50 человек, по \$5 с человека за ночь.

Для объектов более высокого класса в ходу термин «еврокоттедж», однако «славянских»



коттеджей как-то не попадалось. Зато встретилось пенобетонное строение, украшенное башенкой с амбразами, которое сдавалось как замок. Белорусы, а белорусские риелторы в особенности, — народ поэтичный.

Похоже, уже сложились два направления летнего гнездования россиян в Белоруссии. Первый маршрут — северный, короткий: по деревушкам вдоль Западной Двины от окрестностей Витебска до тех самых Браславских озер на стыке границ с Латвией и Литвой. Второй — западный, длинный — через Минск до Гродно и Бреста. Преимущества первого: он почти вдвое ближе от Москвы и существенно дешевле, не считая Браслава. Хотя озер, пригодных для лодочных прогулок и любительской

Ни в поселковом магазине, ни на соседнем рынке ни козьего молока, ни парного мяса, ни домашних кур, ни ягоды с куста не было. Кстати, за лесом — в Рязанской области — тоже

JOY
JOURNALIST
OF THE YEAR
IN REAL ESTATE
—2017—

Церемония награждения
победителей состоится
14 декабря
в Москве



организатор



МИНСТРОЙ
РОССИИ

при поддержке



генеральный партнер



BARKLI

партнеры номинаций

Посетить событие:
+7 499 394 29 60
assistant@repa-pr.ru

11 декабря приглашаем на Медиа-саммит
в преддверии премии JOY

подробнее: joyrepa.ru/summit



После первой туристической поездки появляется желание в следующий раз пожить в настоящей белорусской деревне. Местная кухня и исходящее от белорусов умиротворение способствуют

рыбалки без амбиций, здесь и без Браслава великое множество.

Второй маршрут — подороже. Те, кто снимают коттеджи в окрестностях Минска, пытаются скрестить деревенский воздух с благами большого города, лыжными курортами (зимой) и казино (круглогодично). Впрочем, это герои не нашего романа. Ну а коттеджные поселки и деревни под Гродно и Брестом — отдельная история. Пару-тройку лет назад россияне почему-то решили, что со дня на день между Белоруссией и Польшей заработает соглашение о местном приграничном передвижении по аналогии с калининградским и что соглашение распространится не только на постоянных местных жителей, но и на дачевладельцев. И принялись бодренько скупать недвижимость в 50-километровой зоне. С соглашением возникла заминка, а пока приходится на этих дачах просто отдыхать или сдавать их.

Обсуждать тему цен начнем тоже с севера. Верхний порог цен на Браславских озерах никак не ограничен. В качестве недорогого здесь позиционируется, например, деревянный двухкомнатный дом без указания площади за \$600 в месяц, но чем дальше, тем дешевле. Из удобств: отопление — печное, вода — из колодца, канализация — местная.



А чтобы с детьми было интересно гулять часами, хоть всю ночь провозился в интернете, изучая виды птиц и растений, но вызубри. А днем показать ребенку: вот это пихма, а это зверобой

Из дополнительных опций — наблюдение за дикими животными.

Но есть домик из трех комнат, с гораздо лучшими удобствами, на перешейке между двумя озерами в нескольких десятках метров до берега каждого, с лодкой, хорошей рыбалкой, пением птиц по утрам, — всего за \$400 в месяц. Непосредственный поиск на месте гарантированно снизит цену на объект как минимум в полтора раза по сравнению с самыми привлекательными объявлениями в Сети.

На западном направлении, особенно в окрестностях Минска, — рыночное буйство. Приличный еврокоттедж под 300 «квадратов»

удастся снять за \$1,3 тыс., но подобные предложения в интернетах начинаются от \$1 тыс. Причем хозяева не возражают, если в дом въедут три-четыре семьи в складчину.

Разумеется, идут навстречу и тем, кто отдыхает не месяцами, а днями. Этой зимой хозяева отличного коттеджа между двумя горнолыжными спусками — Логойском и Силичами — пред-

В Белоруссии, как известно, ничего не меняется. А если изменится, то это не приведет к росту цен на недвижимость хотя бы в среднесрочной перспективе

лагают размещение на 10 человек за \$200 в сутки (\$250 — в выходные), то есть по \$20 с человека. Кстати, хозяин принимает у незнакомых людей американские доллары лично, в собственные руки. Наверное, очень смелый человек.

Во всяком случае, после недавних неприятностей с местным рублем белорусы хранят накопления исключительно в зеленых, а там,





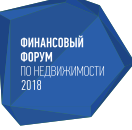
Премия по рекламе
wowawards.ru



Форум по маркетингу
wowawards.ru/forum



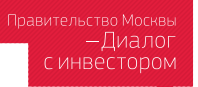
Сери́я меропри́ятий
«Девелоперская среда»



Финансовый Форум
forum-finance.ru



joyrepa.ru/summit



Правительство Москвы
—Диалог с инвестором



Сери́я меропри́ятий
«Легкий понедельник»



Премия для журналистов
joyrepa.ru



repa-pr.ru
сайт ассоциации



facebook.com/groups/reparpr
неформальное общение

Попечители



Партнеры



Специализированные партнеры



Как стать партнером REPA - расскажет Виктория Артющик, manager@repa-pr.ru, +7905 763 30 96



где расчет идет не через кассу, цена и указывается в долларах. И ничего: за патент бизнесмен исправно платит, а для страны сейчас главное, чтобы граждане излишне не волновались. Туристы — тоже.

Что же касается длительного летнего отдыха, то закономерность та же: на месте в окрестностях Минска вы всегда найдете что-то не хуже, но в полтора раза дешевле рынка. Но вернемся к заявленной теме: экотуризму, сельскому отдыху. Знаете, чтобы поехать с ребенком, то есть как можно меньше в пути, чтобы все свежее, чтобы забрести в лес и не испытать вдруг приступа радиophobia (после 30 лет катастрофы на Чернобыльской АЭС, к тому же некоторым областям, соседним с Московской, от нее досталось не меньше).

Некоторые предпочитают окрестности Витебска (20–30–40 км и дальше): тем приятнее посвятить день городу — музею самого знаменитого уроженца Витебска Марка Шагала или белорусскому кукольному театру «Лялька»: примечательно, что дети язык прекрасно понимают.

В остальное время да, представьте себе: козье молоко, ягоды, фрукты, рыба. Взрослым — ути-тина, чахохбили в местной кафешке не из гормонального бройлера, а из настоящей домашней

курицы! Лес, солнце, деревенский пляж с детским прудом на притоке Двины и просто поля с тропинкой вдоль леса или лесополосы. Чтобы с детьми было интересно гулять часами, хоть всю ночь провозись в интернете, изучая виды птиц и растений, но вызубри. А днем — так, буд-то всю жизнь это знал — показать ребенку: вот это пижма, а это зверобой — и рассказать всякие истории про них. А то открываешь классиков, читаешь описание природы, про зной и ароматы русского поля, а в реальности ничего толком не видишь — просто трава.

Извините за лирическое отступление. Рано или поздно многим приходит в голову мысль, а не прикупить ли здесь чего-нибудь. Прикупите — если выпало хорошее предложение, если сложились отношения с соседями, если уверены, что будете ездить сюда каждые длинные выходные.

С инвестированием сложнее. Да, еще недавно в Минске каждую десятую квартиру в новостройке покупали россияне. Из каких инвестиционных соображений, честно говоря, осталось непонятным. В Белоруссии, как известно, ничего не меняется. А если изменится, то это не приведет к росту цен на недвижимость хотя бы в среднесрочной перспективе. Поэтому лучше обойтись без фанатизма. (дн)

Домик из трех комнат, на перешейке между двумя озерами в нескольких десятках метров до берега каждого, с лодкой, хорошей рыбалкой, пением птиц по утрам, — всего \$400 в месяц



CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



Russian Realty

русская недвижимость

Наша миссия:

продвижение вашей
недвижимости

Наша база:

более **800 000** проверенных
и качественных объявлений

Наши партнеры и друзья:

те, кто в недвижимости

Будь с нами!



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

Квартира 76 м² с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в доме на Патриарших. Расположена на 5-м этаже 7-этажного малоквартирного клубного дома 2006 г. постройки. Мебель мировых брендов, кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Видеонаблюдение, охрана, система ресепшн. Система бесперебойного электропитания, пожарная и охранная сигнализация, кухня-гостиная, спальня со своим с/у и французским балконом. Потолки — 3,4 м! Система кондиционирования «Daikin».

+7(965) 386-53-00
+7(499) 955-24-64
www.patriki.moscow



**МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 4,
ЖК «БЕРЕГА»**

Квартиры общей площадью от 30 до 42 м². Элитная новостройка, клубный дом, натуральные материалы строительства, закрытая территория. Дом сдан!

+7(495) 669-92-41

Цена: 80 тыс. руб./м²



**МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 2,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Продается 2-комнатная квартира в клубном доме площадью от 30 до 112 м². Есть машиноместо.

+7(495) 669-92-41

Цена: от 80 тыс. руб./м²



**Г. ЧЕХОВ, МОЛОДЁЖНАЯ, 6А,
ЖК «МОЛОДЕЖНЫЙ»**

Продаю 1-комн. квартиру высокий 1 этаж, общ. Пл. 46 м², комната 17.5 м², кухня 18.3 м², совмещенный с/у, выход на балкон из кухни. Квартира без отделки, сделана хорошая стяжка с гидроизоляцией, окна стеклопакеты, установлены радиаторы отопления, счетчики на электричество, воду и отопление. Возможна перепланировка. Полный пакет документов 1 взрослый собственник, в договоре больше 2млн. Можно перевести в нежилой фонд, идеально подойдет под бизнес. Район с развитой инфраструктурой. Показ в любое время, возможна продажа по ипотеке. Цена: 3 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**Г. ЧЕХОВ, ПОЛИГРАФИСТОВ, 11-В,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Квартира общей площадью 92 м², жилая 60 м², кухня 12 м². 2/9 эт. кирпичного дома. В хорошем состоянии в отличном районе. Гостиная, 3 спальни, 2 совмещенных санузла. Мебель и техника остается. Теплый дом отдельный тамбур на 4 квартиры совместно с соседями сделали ремонт, металлическая дверь. Хорошие соседи. В шаговой доступности Олимпийский дворец спорта, школа, магазины Дикси и Билла. Более 3 лет в собственности. Документы готовы к сделке. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 7,3 млн руб.

+7(968) 939-44-11
www.etalon2016.ru



**Г. ЧЕХОВ, ВЕСЕННЯЯ, 29,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

1-комнатная квартира 43 м². 17/17 этажного панельного дома. Квартира в отличном состоянии продается с мебелью и техникой. Документы в порядке. Отличный район оборудована детская площадка, в шаговой доступности дворец спорта «Олимпийский», школа, 3 детских сада, поликлиника, магазины. 10 минут пешком до авто и железнодорожного вокзала. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 3,6 млн руб.

+7(968) 939-44-11
www.etalon2016.ru



**МОСКВА, М. «ВОЛГОГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ»,
СКОТОПРОГОННАЯ, 35, СТР. 2**

Теплые складские блоки от 600 м².
При необходимости офисные помещения.
Пандус, охрана, коммуникации. Круглосуточно.
Цена: 6000 руб./м²/год. Собственник.

+7(985) 211-81-62

www.transk.ru



**МОСКВА, М. «КРАСНОСЕЛЬСКАЯ»,
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ ТУПИК, 4, ИНВЕСТ. ПРОЕКТ**

Предлагается к реализации инвестиционный проект, на зем. уч. пл. 28 сот. (собственность). Тех. условия на подключение к инженерным сетям получены. Документация на строительство оф. здания с подзем. стоянкой подготовлена и выпущена. Согласно проекту: пл. застройки 1 014 м², общ. пл. здания 10092,5 м², в т.ч. надземная – 6 487 м², подзем. – 3605,5 м², кол-во эт. – 8 +3 подзем. уровня. Положительное заключение Мосгорэкспертизы получено. От метро – 3 минуты пешком. Близость к площади трех вокзалов. Цена: 600 000 000 руб.

+7(926) 872-26-72



**МОСКВА, М. «УЛИЦА СКОБЕЛЕВСКАЯ»,
ИЗЮМСКАЯ, 37, К. 2**

ПСН в жилом доме 2008 г. 73 м² (23,3 и 16,3). 2 входа. Собственник физическое лицо (больше 3 лет), предпринимательская деятельность не велась, первые руки, чистая история, полная стоимость в договоре. Цена: 9,9 млн руб.

+7(916) 827-85-51



**МОСКВА, М. «ФРУНЗЕНСКАЯ»
КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ, 40**

Готовый арендный бизнес!
Арендатор – «Мяснов и Отдохни».
Площадь 250 м². Комсомольский проспект.
Годовой арендный поток 10 204 000 руб.
Окупаемость 10 лет. Цена: 110 000 000 руб.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МО, ОДИНЦОВО, ГВАРДЕЙСКАЯ, 9,
ЖК «ГУСАРСКАЯ БАЛЛАДА»**

Аренда: 50-250 м², ПСН, 1-й этаж ЖД, 51 кВт!
2 входа, пешеходный бульвар, экологичный район, потолки 3,7 м. Виды наилучшего применения: офис, магазин, кафе, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow



**МОСКВА, М «УЛИЦА 1905 ГОДА», 1905 ГОДА, 25
ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Аренда. Станция метро «Улица 1905 года», 7 минут пешком.
Площадь от 260 до 361,2 м².
Размещено на 1 этаже 9 этажного дома, с отдельным входом. Первая линия домов.
Большой трафик (проездной и пеший).
В одном помещении с Правительственным учреждением. Парковка. Прямая долгосрочная аренда от собственника, цена договорная.
Посредникам не беспокоить.

Елена
+7(903)781-19-96



**СЕРПУХОВ, МОСКОВСКОЕ Ш., 96 А.,
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР**

2-этажный торговый центр общей площадью 1214 м², земля 1625 м² (в собственности). Парковка, зона разгрузки для грузового транспорта. Большой проездовой и проходной трафик. Сдан в аренду на 98 %. Цена 85 млн руб. Торг.

+7(925) 004-35-75



**МО, СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ Р-Н,
ПОС. АНДРЕЕВКА**

Готовый арендный бизнес ТЦ «Планета Детства». Арендаторы – «Пятерочка», «Детский мир» (1000/1400/400) м². Годовой арендный поток – 70 400 000 руб. Окупаемость – 7 лет.
Доходность – 13,7%

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**КРЫМ, ЕВПАТОРИЯ.
ПАНСИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

Продается действующий пансионат, 2014 гп, площадью 1000 м². 1-я линия, собственный пляж, паркинг, готов к работе. 3 этажа, 27 номеров с видом на море, лоджии, мебель, техника. Все коммуникации. Готов к продаже. Собственник.

+7(915) 415-17-59

+7(925) 462-53-25



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

Особняк 820 м² 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, центральные кондиционирование, коммуникации.

+7(985) 765-94-47

Собственник



**МО, ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., 18 ОТ МКАД,
ПОСЕЛОК «СНЕГИРИ»**

Продается лесной участок 50 соток с гостевым домом площадью 100 м² в живописном стародачном месте. Липы, ели, сосны, березы. Участок прямоугольной формы. Удачно расположен. Хороший подъезд (асфальт). Все коммуникации. Отдельно баня. Гараж на 2 авто.

+7(903) 774-56-50

+7 (499) 955-24-64

www.moscow-realty.org



**ПОДОЛЬСКИЙ Р-Н, 35 КМ ОТ МКАД,
П. ЩАПОВО, ОЗЕРНАЯ, 1**

Продается 3-уровневый кирпичный дом в охраняемом коттеджном поселке.

Площадь дома 400 м², оштукатуренный, крыша из натуральной черепицы.

2 балкона, в цоколе находятся сауна, спортивный зал, с/у, котельная, постирочная.

На 1-м этаже кухня, каминный зал, с/у, гардеробная, на 2-м этаже 5 комнат, 2 с/у, евроремонт, теплые полы, все коммуникации центральные.

Участок площадью 14 соток, гараж на 2 автомобиля, автоматические ворота, беседка, ландшафт-

+7(915) 298-43-06



ный дизайн. В собственности более 3-х лет. Готовы к сделке! В поселке развитая инфраструктура. Приличные соседи. Рядом лес, каскад озер. Цена: 24 млн руб.



**МО, КАШИРСКОЕ Ш., 5 КМ МКАД,
ДЕР. ПЕТРУШИНО**

Продается коттедж 164 м² на участке 7 соток. Асфальт до участка, в доме газ, вода, свет, 15 кВт 3 фазы, канализация. Отделка «под ключ».

+7(495) 669-92-41

Цена: 10,3 млн руб.



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
25 КМ ОТ МКАД, КП «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

+7(985) 765-94-47

Собственник



**МО, МИНСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ МКАД,
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ГОЛИЦИНО-3»**

Общая площадь строений 400 м² на участке 16 соток. Сборка по австрийской технологии.

Полностью меблированы дорогой мебелью.

Ландшафтный дизайн. Военизированная охрана, все коммуникации. Цена: 49 900 000 руб.

+7(903) 968-73-30

+7(966) 069-89-59



**МО, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш.,
50 КМ ОТ МКАД, КП «РУСЬ»**

Дома из оцилиндрованного бревна 22 см площадью от 180 до 230 м², 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. Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж — кухня, гостиная, с/у, гостевая комната; второй этаж — три спальни и с/у. До пляжа на реке Лопасня — 300 м. До леса — 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь»

+7(926) 811-20-67

+7(926) 105-82-02

**ГЕРМАНИЯ, ГЕЛЬЗЕНКИРХЕН,
ДОХОДНЫЙ ДОМ**

Дом после капитального ремонта в хорошем районе Гельзенкирхена. Дом общей площадью 1262 м² состоит из 23 квартир и имеет свои паркоместа и гаражи. Интересная архитектура и планировки. Возможно финансирование покупки немецким банком!
Доход от аренды - 95 000 евро/год.
Цена: €1 232 500

DEM GROUP GmbH
+7(495) 767-64-52
www.demgroup.ru

**ЧЕРНОГОРИЯ. БАРСКАЯ РИВЬЕРА,
ЗАГРАДЖЕ, ДОМ НА ПРОДАЖУ**

2-эт. дом 120 м². На каждом этаже кухня, с/у. Возможно увеличение строительства до 3 этажа. Центральная канализация. Участок 380 м². Виды на море и горы. До моря 300 м. Приличные соседи. Возможна оплата в России. Цена: €185 000

+7(916) 672-48-66

Собственник

**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ONE**

Жилой комплекс ONE – уникальность и надежность инвестиций. 83 резиденции в самом высоком 37 этажном жилом комплексе на первой береговой линии с панорамными видами на Средиземное море. Современные технологии, безопасность и исключительное качество, гарантированные мировыми архитектурными и инженерными бюро Аткинс. Инвестируйте в комплекс ONE и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей. Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia

**КИПР, ТСАДА,
ГОЛЬФ-ВИЛЛА MINTHIS HILLS**

Гольф-курорт Минтис Хиллз раскинулся в горах на территории заповедника с монастырем XII века.

- умная современная архитектура домов
- богатая инфраструктура
- уникальный горный микроклимат
- близость к морю
- большие земельные участки

Инвестируйте в Minthis Hills и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей. Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia

**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС AURA**

3-х и 4-х спальные виллы
• всего 11 вилл в комплексе
• большие участки
• вид на море
• рядом с городской инфраструктурой и пляжами
• красивый ландшафт
Инвестируйте в Aura и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей. Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia

«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

ЧТО? СПРАВОЧНИК
О НЕДВИЖИМОСТИ
О ЧЕМ? ВСЕ НОВОСТРОЙКИ
МОСКВЫ И ОБЛАСТИ
ЗАЧЕМ? НАЙТИ ХОРОШУЮ
КВАРТИРУ
КОГДА? МАРТ
2018 ГОДА
СКОЛЬКО? ТИРАЖ
25 000 ЭКЗ.

ЗАПИСЬ НА КАСТИНГ: +7 (495) 983-10-64, www.kek.ru



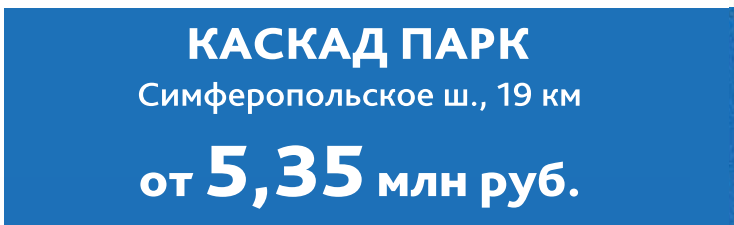
НЕДВИЖИМОСТЬ



АКАДЕМИЯ ПАРК

Киевское ш., 22 км

от **5,71** млн руб.



КАСКАД ПАРК

Симферопольское ш., 19 км

от **5,35** млн руб.



ПАРК АПРЕЛЬ

Киевское ш., 25 км

от **5,15** млн руб.



САБУРОВО ПАРК

Пятницкое ш., 12 км

от **8,3** млн руб.



ФЕДОСКИНО ПАРК

Дмитровское ш., 15 км

от **5,59** млн руб.



СЕРЕДНИКОВО ПАРК

Пятницкое ш., 22 км

от **5,35** млн руб.



АЛЕКСАНДРИЯ ТАУН

Каширское ш., 23 км

от **3,89** млн руб.



ТАУНХАУСЫ +7 (495) 241-81-30

WWW.KASKAD-N.RU