

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE



ИЮНЬ 2011 (№ 62)

WWW.D-N.RU

АУТЛЕТЫ В РОССИИ: А БУДУТ ЛИ СКИДКИ?

С. 22

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
БЕЗ ПРАВА НА ОШИБКУ » С. 12

МАРИНА – НАДЕЖНЫЙ ПРИЧАЛ
ДЛЯ БОЛЬШИХ ИНВЕСТИЦИЙ » С. 66

Самый подходящий момент для выгодного капиталовложения **на КИПРЕ!**

- 30-летняя репутация безупречной работы на рынке недвижимости
- Международный стандарт качества ISO 9001
- Разнообразие проектов по всему побережью Кипра
- Современный дизайн и высококачественные материалы
- Высокий уровень постпродажного обслуживания
- Представительства в Москве, Киеве, Лондоне, Афинах и Стокгольме
- Гибкие условия оплаты
- Самая крупная и надежная строительная компания на Кипре

Mersinia Hills

Новые роскошные виллы «Мерсиния Хилс» в Айа-Напе



Цены от **299, 000 Евро** + НДС

- виллы с бассейнами, построенные по высочайшим стандартам
- в пешей доступности до центра Айа-Напы
- в 5 минутах езды до пляжа
- С панорамными видами на море

Aristo Bay Residence

Эксклюзивные апартаменты, пентхаусы и виллы в проекте «Аристо Бей Резиденс» в туристической зоне Лимассола



Цены от **293, 000 Евро** + НДС

- большой общий бассейн
- барбекю-площадки
- в пешей доступности до магазинов, банков, баров, ресторанов
- 10-15 минут езды до Лимассола и торгового центра

www.aristo-developers.ru

Все цены и наличие объектов могут измениться без предварительного уведомления.
Аристо Девелоперс является членом группы «Долфин Капитал Инвесторс»

☎ ТЕЛ: +7 495 22 555 99

www.aristodevelopers.com



ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

«ДОМЭКСПО»

6-9 ОКТЯБРЯ 2011 МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
МОСКВЫ



ОГРОМНЫЙ ВЫБОР РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ!

ВРЕМЯ РАБОТЫ:

6 - 8 ОКТЯБРЯ 11.00-20.00

9 ОКТЯБРЯ 11.00-18.00

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:



ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕРЫ:



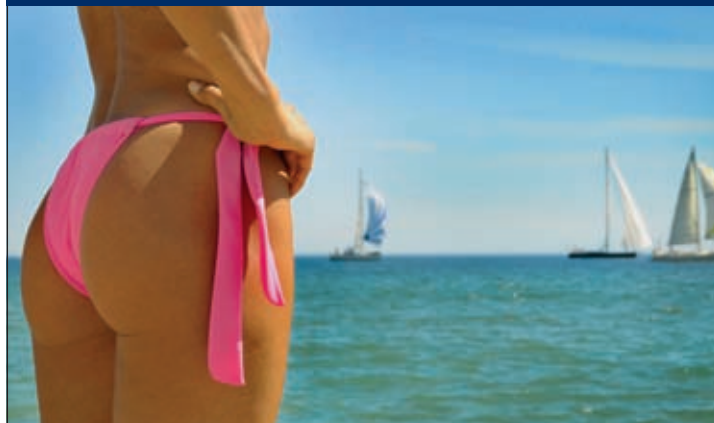
ЧИТАЙТЕ В НОМЕРЕ



**ПЯТЬ НАПРАВЛЕНИЙ
НА ПЯТЬ ЛЕТ** **стр. 48**

**Я КУПЛЮ ТЕБЯ,
МАРИНА!**

стр. 62



**НА МЕСТЕ ПРОМЗОНЫ —
ЖИЛЬЕ И ГАЗОНЫ**

стр. 42



РЕДАКЦИЯ

ООО «Информ-дом» Москва, 123007, 2-й Хорошевский пр., 9, стр. 1, оф. 511
Генеральный директор Михаил Тимаков informdom@d-n.ru
Исполнительный директор Николай Веденяпин vede.nb@gmail.com
Директор по развитию Константин Скоробогатов daigest@inbox.ru
Финансовый директор Алла Аббакумова alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ +7 (495) 940-18-15, 940-19-54
Главный редактор Михаил Морозов morozovm@gmail.com
Выпускающий редактор Элина Плахтина elly.dn@mail.ru
Ответственный секретарь Ирина Танина iritana@yandex.ru
Руководитель информ. службы Анна Семина mintnm@gmail.com

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА
Дизайнер-верстальщик Юлия Мальсагова malsagova@gmail.com

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ +7 (495) 940-18-15, 941-11-42
Директор по рекламе Ольга Тимакова informdom@d-n.ru
Коммерческий директор Ольга Боченина bochenina@d-n.ru
Администратор рекламного отдела Ирина Туранская tur@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Виктория Гуськова vgvskova@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Анна Липа annalipa@d-n.ru
Секретарь рекламного отдела Анна Гальцова informdom@d-n.ru

РАСПРОСТРАНЕНИЕ +7 (495) 940-19-54, 940-18-15
Начальник транспортного отдела Владимир Громченко informdom@d-n.ru

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото: Алла Аббакумова, Николай Веденяпин, Анна Кантемирова, Юлия Мальсагова, Юрий Савченко, Ирина Танина, Ярослав Ушаков
Иллюстрации на стр. 88-93: Михаил Золотарев



Из архивов: Core Group-BrandCity, Fashion House Development, Hines, Knight Frank, RGI International, агентства недвижимости «Константа-Глобал», «Велес Капитал Девелопмент», Группы Компаний ПИК, группы компаний «Цезарь-Сателлит», Дмитрия Гордова, Екатерины Симоновой, «МОРТОН», Петра Кирилловского, «Сити XXI век».

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

Регистрационное свидетельство ПИ - ФС77 - 19243 от 24 декабря 2004 г.
Тираж 30 000 экз.
Цена свободная

Авторские права защищены.

Полное или частичное воспроизведение статей и фотоматериалов, опубликованных в журнале «Дайджест российской и зарубежной недвижимости», **запрещается** без письменного согласия редакции.

Редакция не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в рекламе.



Leptos Estates

the Leading property developers

ЖИЗНЬ СО ВКУСОМ



На продажу

лучшая недвижимость на Кипре и в Греции для жизни, отдыха, выхода на пенсию и инвестиций



Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 20.000 довольных домовладельцев
- Проекты победители международных наград
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 300 превосходных проектов

Кипр

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

Греция

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



ГОЛОВНОЙ ОФИС:

111, Авеню Апостолос Павлос, CY – 8046, Пафос, Кипр

Тел: **(+357) 26 880 120**

e-mail: info@LeptosEstates.com www.LeptosEstates.com

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия

Тел.: **+7 (495) 974 1453**

email: sales@Leptos-Estates.ru www.LeptosEstates.ru

СОДЕРЖАНИЕ

НОВОСТИ

WWW.RUSSIANREALTY.RU

6



МОСКВА

МНЕНИЕ

Максимальный комфорт жизни в мини-полисе 12

ТОЧКА ОТСЧЕТА

Жить по закону № 214-ФЗ можно, но невыгодно 16

ГЛАВНОЕ

Большие надежды на уцененные одежды 22

ПРОЕКТЫ

Покупатели берут курс на юго-запад 32

ТОНКОСТИ

Вчера в фаворе, сегодня в игноре 34

ПРОЕКТЫ

ПИКовая перезагрузка. Версия 2.0 40

ТЕНДЕНЦИИ

На месте промзоны — жилье и газоны 42

WWW.VSEPOSELKI.RU

FUTURUSSIA

Пять направлений на пять лет 48

В ФОКУСЕ

Жаркое лето впереди,
а горячий сезон аренды позади 56



WWW.ZAGRANDOM.RU

ИНВЕСТИЦИИ

Я куплю тебя, марина 62

ГИД ПО СТРАНЕ

Порядок и прогресс в тропике Козерога 68

ПУТЕШЕСТВИЕ

Живая история Хорватии 74

ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Воровство на стройке по-французски 76

ПУТЕВОДИТЕЛЬ

Софийский «Арбат» по штуке евро за «квадрат» 82

ИСТОРИЯ

ХОЧУ ВСЕ ЗНАТЬ

Как на Савеловской дорожке деньги делали 88

КАК ЭТО БЫЛО

Дворники-умельцы: подмета́й да сдавай 94





АКТЕР ПАРК-ОТЕЛЬ

Вилла Прима

построена и введена в эксплуатацию



- *первая линия от моря*
- *собственный пляж, бассейн, СПА*
- *10 минут пешком до центра Ялты*
- *старинный парк*
- *панорамное остекление*
- *роскошные виды*
- *профессиональная охрана*
- *современный комфортный стиль жизни*
- *эко-проект*
- *перспективные инвестиции*

Подробности на сайте www.akterparkhotel.ru
в Москве + 7 (985) 762 30 86, +7 (495) 544 72 70
в Ялте + 38 (068) 406 80 26, + 38 (050) 497 69 86



»» Микрород от застройщика «Золотой мили»

Девелоперская компания RGI International, застройщик «Золотой мили» на Остоженке и торгового центра Tsvetnoy Central Market, представила новый проект – микрород «В лесу».

Проект будет реализован в Митине, в 6 км от МКАД. Микрород – новый формат жилья, сочетающий городской комфорт и преимущества жизни на природе. Специально для него разработан индивидуальный дизайн не только каждого дома, но и каждого блока квартир. «Продумывая наш проект, мы в первую очередь заботились о том, как сделать жизнь будущих обитателей микророда максимально удобной», – отмечает генеральный директор RGI International Борис Кузинец. Особое внимание уделено инфраструктуре. Одновременно со сдачей первой очереди жилых домов в шаговой доступности от них откроются школа, детский сад, магазины, аптеки. Предприимчивые жители получат возможность открыть свой маленький бизнес на первых этажах жилых зданий. Строительство микророда намечено завершить уже к концу 2013 года. ■

»» Нового мэра пока не оценили

Москвичи не испытывают особого восторга от работы нового градоначальника Сергея Собянина. На 45% горожан деятельность мэра производит среднее впечатление, на 25% – хорошее. Негативно к мэру относятся 11% москвичей. Такие данные приводят социологи «Левада-центра». Согласно результатам исследования, 39% москвичей уверены, что Собянин действует в интересах федеральных властей, 19% – что в собственных и своего окружения. В то, что мэр трудится на благо москвичей, верят только 27% опрошенных. Большинство жителей столицы убеждены, что в работе транспорта, полиции, медучреждений и других ключевых сферах при новом мэре ничего не изменилось. ■

»» Батурин условно виновен

Пресненский суд Москвы признал бизнесмена Виктора Батурина виновным в мошенничестве при продаже помещения в центре столицы и приговорил к трем годам лишения свободы условно с испытательным сроком и штрафу 300 тыс. руб. Брата главы «Интеко» Елены Батуриной обвиняли в получении мошенническим путем \$1,5 млн за помещение, которое ранее уже было им продано. При этом потерпевший Дмитрий Журавлев просил снисхождения для предпринимателя, так как последний полностью возместил ущерб. Батурин уверен, что его свободу приговор никак не ограничит. Он собирается выпустить большую книгу по почвоведению, развивающую идеи генетика Николая Вавилова. ■

»» Красная карточка Лужникам

Власти Москвы намерены до конца июня закрыть вещевой рынок на территории спортивного комплекса «Лужники». Такое решение было принято после проведенных прокуратурой проверок, выявивших множество нарушений земельного и миграционного законодательства, санитарных норм и требований противопожарной безопасности. Также с «Лужниками» будет расторгнут договор на право безвозмездного пользования пространством под эстакадой ТТК, примыкающим к комплексу. Одновременно столичное правительство планирует приобрести «Лужники» за €10 млн у его основного владельца Владимира Алешина. Данную покупку уже одобрила Федеральная антимонопольная служба России. ■

» Деревянная курватура завоевывает интерьеры

Церемония награждения победителей **Общероссийской премии за лучшее архитектурное сооружение из дерева «Архиwood-2011» состоялась в конце мая в Центральном доме художника.**

Премия вручалась в шести номинациях: «Загородный дом», «Интерьер», «Арт-объект», «Малый объект», «Дерево в отделке», «Дизайн городской среды». На конкурс было подано около 100 заявок из разных регионов России. Голосование проводилось на сайте, а также на выставке в ЦДХ, где все желающие могли отметить понравившиеся работы.

Одновременно с общественным голосованием лучшие работы выбирало профессиональное жюри, в состав которого вошли архитекторы Владимир Плоткин, Александр Ермолаев, Николай Лютомский, Андрей Иванов, Федор Арзаманов, архитектурные критики Елена Гонсалес, Александр Ложкин и Николай Малинин.

В номинации «Дерево в отделке» победили два объекта, построенные на курорте «Пирогово». «Дом у пятой лунки» (архбюро Александра Бродского) стал победителем по итогам общественного голосования,

а «Дом яхтсмена» Светланы Головиной (архитектурная мастерская «X.Y.Z.») был награжден жюри за высочайший профессионализм исполнения и комбинирование дерева и оргстекла на фасаде.

Объект «Деревянная курватура», реализованный Дмитрием Александровым и Верой Гапон в подмосковной деревне Пикино, признан лучшим в номинации «Интерьер». Стоит отметить, что это первый случай в истории премии, когда мнения профессионалов и любителей совпали.

В номинации «Дизайн городской среды» победителем общественного голосования стали беседки в Марфине, построенные Ильей Мукосеем и Наталией Воиновой из студии «ПланАР». А жюри отметило «Стрелку» (Институт медиа, архитектуры и дизайна на «Красном Октябре») как проект, действительно преобразивший городскую среду.

В главной номинации премии «Загородный дом» общественность проголосовала за «Дом на склоне» архитектора из Нижнего Новгорода Кирилла Пернаткина (ЗАО «Автокомплект»). Профессиональное жюри в этой номинации выбрало лапидарный дачный дом с черными фасадами и белыми интерьерами VolgaDacha от Бориса Бернаскони (бюро Bernaskoni) – за последний год этот проект обошел все архитектурные журналы.

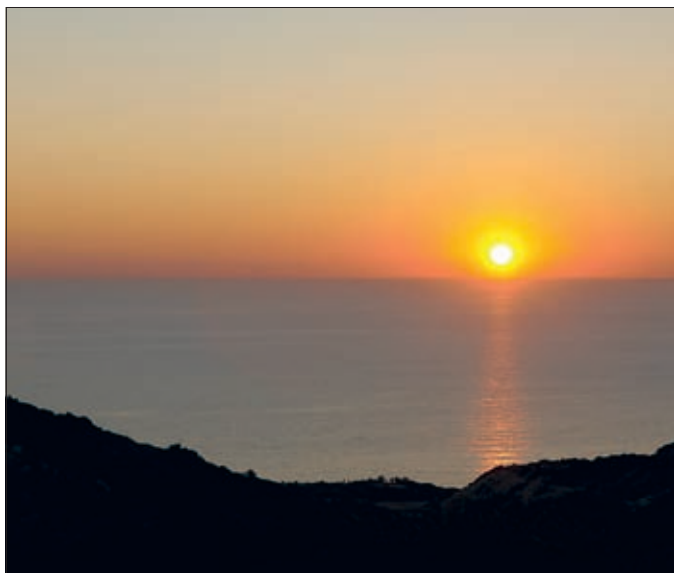
Спецприз получили молодые архитекторы Евгений Морозов и Анастасия Измакова (АБ METATECTURE) за надстройку под названием «Летний домик», которая кардинально изменила облик старого гаража на дачном участке. ■

PSN group | **КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «Никола-Пятницкое»**

Коттеджный поселок «Никола-Пятницкое»

от 9,9 млн. руб

775.74.75.ru | **15 км от МКАД Пятницкое шоссе**



» Александр пожелует в гости к Афродите

Компания Lanitis Development приступила к строительству последней очереди элитного гольф-курорта Aphrodite Hills недалеко от Пафоса. Проект называется Alexander Heights.

Общая площадь комплекса составит более 49 тыс. м². Запланировано 69 вилл и апартаментов (от 98 до 262 м²). Сроки реализации – два года. Alexander Heights расположен в живописном месте южного побережья Кипра, в лучшей части Aphrodite Hills рядом со спа, академией тенниса, ресторанами, магазинами, гольф-клубом, отелем и детскими центрами. Во всех виллах предусмотрены бассейн и джакузи, края которых визуально сливаются с линией горизонта и морем, а также сад с ландшафтным дизайном. Все жилье оснащено системами центрального кондиционирования и «теплым полом». В Aphrodite Hills работает собственная управляющая компания, которая предлагает широкий спектр услуг, среди которых сдача недвижимости в аренду по программе гарантированного дохода. На российском рынке проект представляет компания Knight Frank. ■

» Золотая плитка

Обустройство тротуаров плиткой вместо асфальтового покрытия в центре Москвы обойдется столичной казне почти в 2,8 млрд руб. Таковы результаты открытых аукционов на выполнение работ по замене асфальтобетонного покрытия тротуаров на плиточное, озвученные Тендерным комитетом города. Планируется устройство плиточного тротуара, ремонт бортового камня и проезжей части вдоль него в центре города – на Садовом кольце, Якиманке, вокруг Кремля, на Ленинском проспекте, проспекте Мира и других крупных магистралях. Государственным заказчиком выступает Департамент ЖКХ и благоустройства Москвы. Все работы предполагается завершить до 25 октября этого года. ■

» Рекламная пауза

Власти Москвы запретили размещение крупноформатных рекламных конструкций на фасадах зданий и строительных объектах. В настоящее время на территории города установлено 73 крупных рекламных объекта, из которых только восемь имеют разрешительную документацию. Столичные власти легко отказались от подобного вида рекламы, так как он не приносил никакого дохода в казну, зато изрядно портил внешний вид столицы. Кроме того, уже к августу с московских улиц исчезнут все рекламные перетяжки, которых сейчас насчитывается порядка 2 тыс. При этом город возместит затраты по действующим договорам. В целом объем рекламы в Москве сократится не менее чем на 20%. ■

» Село на продажу

Целая деревня Валле Пиола выставлена на продажу в Италии. За столь необычный объект недвижимости собственники просят €550 тыс. Село расположено в горной местности, в центре национального парка Гран Сассо. Деревушка занимает территорию площадью 6 га, в ней 11 каменных зданий и костел XIII века. С 1977 года село находится в полном запустении: все жители покинули его из-за закрытия своего основного бизнеса – торговли овцами. За это время дома обветшали и требуют реставрации. Местные власти объяснили решение продать село отсутствием средств на восстановление и пообещали не устраивать торги. Кто первый предложит деньги – тот и подпишет документы. ■

» «Промсвязьнедвижимость» провела ребрендинг

Компания «Промсвязьнедвижимость», один из крупнейших участников российского рынка, завершила ребрендинг – она обрела новый логотип и запустила новый интернет-сайт.

Разработка визуального образа компании стала частью новой стратегии компании «Промсвязьнедвижимость» на российском рынке. По словам руководителя департамента корпоративных коммуникаций компании «Промсвязьнедвижимость» Евгения Шкирева, изначально бренд «ПСН» был ориентирован на рынок B2B-услуг в области недвижимости и девелопмента. При этом он не менялся с момента образования компании в 2000 году.

В 2009 году компания вышла на стратегически важный рынок загородной недвижимости, а в будущем намерена значительно расширить свой портфель проектами жилищного строи-

тельства в Москве и Подмосковье. В связи с этим бренд «ПСН» призван объединить направления B2B и B2C. В компании надеются, что новый имидж поможет более успешно проводить маркетинговую политику и повысит лояльность клиентов.

Проект по ребрендингу стартовал в конце 2010 года. Сначала проводились исследования потребительских настроений и ожиданий, оценивались восприятие образа компании и степень известности бренда на рынке недвижимости, изучались бренды компаний-конкурентов. Затем была сформирована программа изменений.

«Реализация этой бизнес-стратегии требует перемен, способных вывести «ПСН» на новый виток развития. Но свою главную задачу мы видим в том, чтобы изменение имиджа произошло не столько на рекламных носителях, сколько в сознании клиентов и сотрудников компании. Именно в этом случае ребрендинг становится действительно эффективным маркетинговым и коммуникационным инструментом», – отметил Евгений Шкирев. ■

7,5 км от МКАД

Элитный малоэтажный жилой комплекс

<http://www.gldom.ru/>

Green light

8-499-136-67-67
8-495-579-21-80

ЗАО "Стройсевер"



» География безопасности

Расположение загородного дома влияет на его безопасность. Эксперты ГК «Цезарь Сателлит» отмечают, что в зоне наибольшего риска – коттеджные поселки вблизи городов Подмосковья.

Значительную долю потенциальной опасности загородным домам несут промышленные зоны и крупные магистрали (15 и 10% соответственно). Меньше всего следует беспокоиться владельцам коттеджей в поселках у лесных массивов (5%). По статистике, наиболее безопасными из подмосковных направлений являются Ступино, Жуковский, Дубна, Пушкино и Троицк. Наиболее криминогенные районы – Мытищи, Балашиха и Руза. При этом чаще всего неприятности происходят в загородных поселках, предназначенных для временного проживания. В эту категорию в основном попадают проекты экономкласса (75%). Владельцы домов в таких поселках часто отсутствуют, что увеличивает различные потенциальные угрозы их жилью. Решить вопрос безопасности загородного жилья поможет монтаж охранно-пожарной системы с магнитноконтактными датчиками на дверь. ■

» Малоэтажное будущее

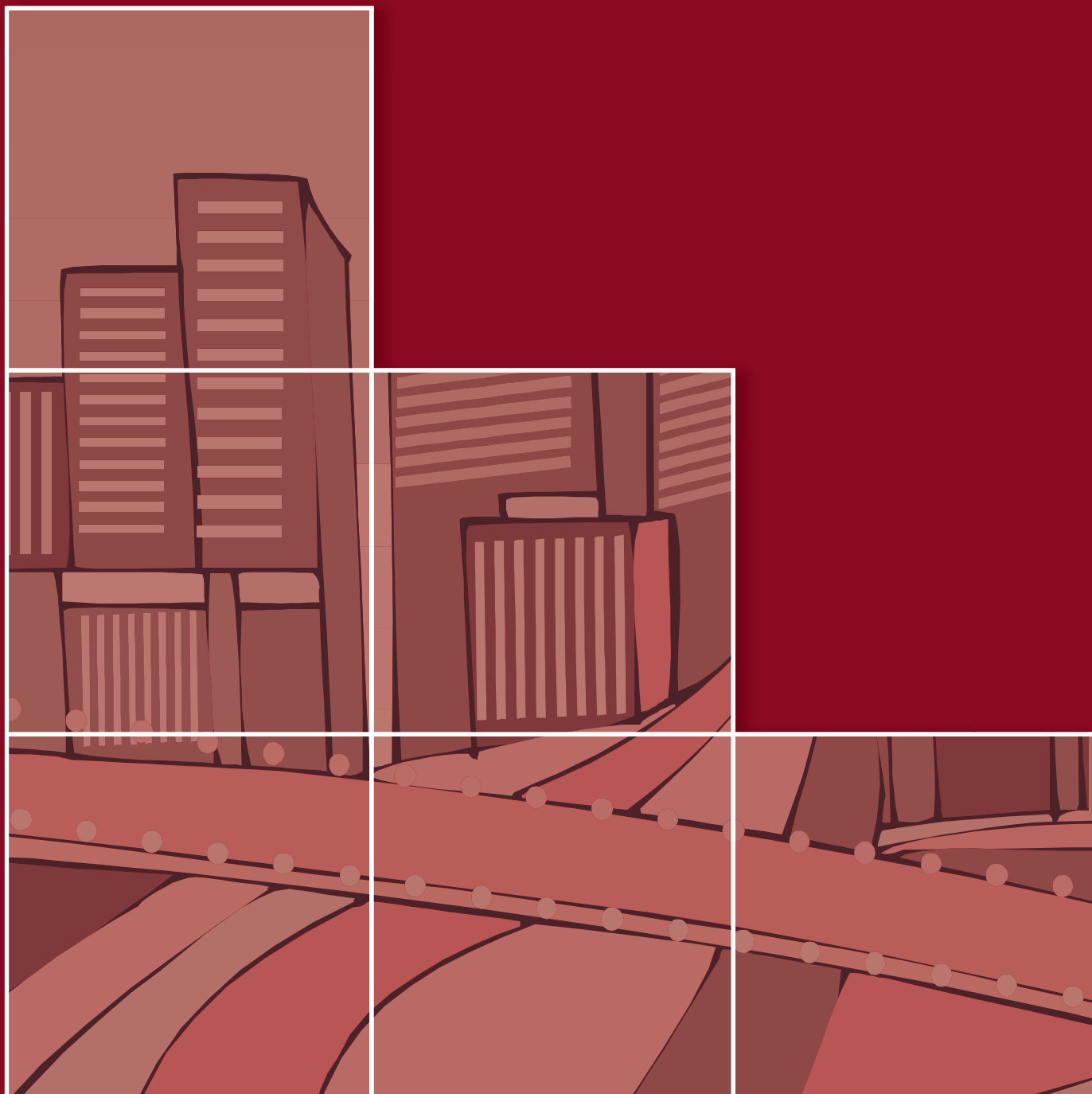
Конференция «Жилая недвижимость Центрального федерального округа: инвестиции, строительство, реализация», организованная АН Conferences, прошла в Москве. Ряд докладов посвящался проектам доступного малоэтажного жилья. Спикеры анонсировали объекты, которые будут обеспечены должной транспортной и социальной инфраструктурой и возводятся с применением ресурсосберегающих технологий. Девелоперы и риэлторы включились в активную битву за клиентов, гарантируя последним не только квадратные метры, но и должный уровень качества жизни. Однако эксперты замечают, что рынок жилой недвижимости развивается инерционно: станут ли такие объекты трендом, вопрос. ■

» «Величь» справил юбилей

Один из первых коттеджных поселков на Новой Риге – «Величь» – празднует 10-летний юбилей. Эксперты отмечают, что это редкий пример, когда сформировалось сообщество постоянных жителей. Причина – как в наличии инфраструктурного комплекса высочайшего класса «Величь Country Club», так и в заботливом отношении хозяев к проекту. Архитектурная концепция домов оказалась настолько популярной, что растиражирована в других подмосковных поселках. В будущем планируется расширить проект до 100 домов. Строительство ведется локально и постепенно, чтобы не нарушать спокойствия жильцов. Стоимость предложения в поселке начинается от 26 млн руб. за домовладение. ■

» Курс на подземку

Минимум 75 км новых линий появится в столичном метро к 2015 году. Это позволит снизить перегруженность московской подземки с 40 до 10%. На эти цели только в 2011 году выделено 50 млрд руб. Кроме того, в этом году будет обновлен подвижной состав. Планируется закупить 80 вагонов для Кольцевой и Калининской линий. Столько же вагонов отдадут для строящегося перегона «Марьино–Зябликово» Люблинской линии. О своей готовности прокладывать столичное метро и поставлять состав заявляют корпорации Siemens и Hyundai. Они готовы участвовать в проектировании новых линий, брать в концессию целые участки, обеспечивать финансирование и привлекать кредиты банков. ■

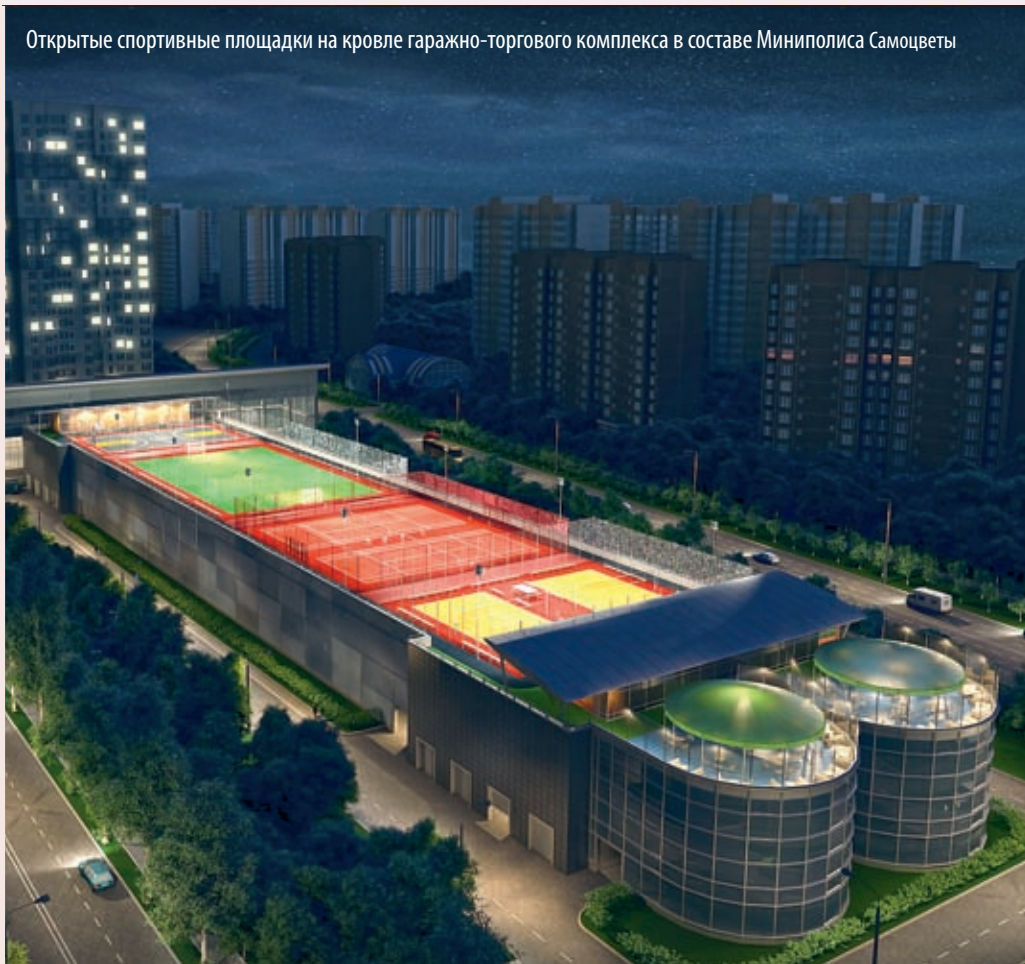


ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МИНИПОЛИС САМОЦВЕТЫ

Миниполис Самоцветы (г. Люберцы Московской области) включает жилую часть, физкультурно-оздоровительный комплекс с первым в городе бассейном и гаражно-торговый центр. Проектом предусмотрены открытые спортплощадки, реабилитационный центр для ветеранов, отделение детской поликлиники и женская консультация, детский развивающий центр, библиотека, всевозможные магазины и центры обслуживания населения, отделения банка и связи, нотариальная контора. Общая площадь нежилых помещений составит более 30 тыс. м². Общая площадь строительства – около 125 тыс. м².

Открытые спортивные площадки на кровле гаражно-торгового комплекса в составе Миниполиса Самоцветы



МАКСИМАЛЬНЫЙ КОМФОРТ ЖИЗНИ В МИНИ-ПОЛИСЕ

БЕСЕДОВАЛ Михаил МОРОЗОВ

Мы живем в обществе и, как известно, не можем быть свободны от него. Поэтому для гармоничного существования нам необходимо не просто иметь собственную, пусть и хорошую, квартиру. И даже не магазины, спортивные клубы и детские площадки рядом с домом, хотя это важно. Главное – нам всем нужна дружелюбная и ориентированная на человека среда, некая общность, сознание того, что ты – дома. И дом – не четыре стены, а место, где ты живешь и которое любишь.

Сложно чувствовать себя уютно в огромном городе. Помните, как было в детстве? На лавочках у подъездов сидели бабульки, которые обсуждали последние новости, мы знали своих соседей и клички их собак, мы играли со сверстниками из близлежащих домов в казаков-разбойников. Те времена давно прошли, и теперь мы, как правило, даже не здороваемся с теми, кто едет с нами в лифте. Ни о каком душевном комфорте и речи не идет.

Еще недавно основной задачей застройщиков было построить и продать как можно больше квадратных метров. Сейчас, после кризиса, ситуация кардинально изменилась. О том, реально ли создать комфортную для челове-

ка среду, о новых подходах к созданию жилых районов и о ситуации на рынке недвижимости мы беседуем с **коммерческим директором компании «Сити-XXI век» Виталием Разуваевым.**

» Сначала давайте поговорим о нынешней ситуации на подмосковном рынке новостроек, что происходит с ценами? Риэлторы ждут взлета, покупатели — падения. Чьи ожидания окажутся правильными? Только честно.

— Кризис, заметно сокративший количество участников рынка, постепенно уходит в прошлое. В 2010 году количество сделок на первичном рынке недвижимости Московской

Жилой комплекс «Лазурный блюз» в составе Миниполиса Строгинский



области увеличилось на 38% относительно 2009 года, а объем предложения подмосковных новостроек вырос в среднем на 30%. Так что увеличение объемов строительства свидетельствует о повышении покупательского спроса. А увеличение спроса всегда ведет к росту цен — во всяком случае, в теории рынка. Однако делать на этом основании какие-либо прогнозы, на мой взгляд, преждевременно.

» То есть поведение покупателей недвижимости серьезно изменилось по сравнению с прошлым или позапрошлым годом?

— В позапрошлом году большинство покупателей (более 70%) предпочитали брать только готовое жилье. Они не рассматривали другие варианты и были готовы платить больше, так как в условиях кризиса и замораживания строительства многих объектов не хотели рисковать. Теперь все больше людей предпочитают покупать жилье на самой ранней стадии строительства. Они руководствуются максимально низкой стоимостью

квадратного метра. И абсолютно правы в этом решении.

» Не буду спорить. А какие подмосковные города сейчас лидируют по количеству новых проектов, в чем их прелесть?

— Наиболее активное строительство ведется в окрестностях крупных городов на юге, юго-западе, западе и востоке области в 30-километровой зоне от МКАД. В прошлом году стартовали крупные проекты в Железнодорожном, Мытищах, Люберцах, Красногорске, Химках, Домодедове, Подольске, Балашихе. Главная особенность буквально всех новых проектов — их размах, поскольку речь идет о проектах массовой застройки на 300–700 тыс. м² жилья. Такого раньше не было.

» Попытаюсь немного сбить вас с официального тона и сухих цифр. Вот ваша идея мини-полиса — это тоже желание быть в тренде?

— Не столько желание, сколько ответ на потребности рынка. Мини-



СПРАВКА

ВИТАЛИЙ РАЗУВАЕВ —

коммерческий директор инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век». Окончил Государственный университет управления им С. Орджоникидзе по специальности «Государственное и муниципальное управление».

Имеет опыт эффективного управления в девелоперских и строительных компаниях с 2000 года. Работал на руководящих должностях в АН «Бест-Финанс», ФСК «Лидер» и компании «Пересвет-Регион». С марта 2009 года возглавляет коммерческий департамент «Сити-XXI век».

Свой детский театр в Миниполисе Строгинский



МИНИПОЛИС СТРОГИНСКИЙ

Центральный объект Миниполиса Строгинский – многофункциональный спортивный центр, в который входят Дворец спорта «Янтарь» и стадион «Янтарь». Они имеют в своем распоряжении ледовые арены, 25-метровый бассейн и детский бассейн, спортивные залы, боулинг-центр, футбольное поле, фитнес-центр и многое другое. Составная часть Миниполиса Строгинский – жилые комплексы «Янтарный город», «Лазурный блюз», «Альбатрос» и «Подсолнухи». Сейчас идет строительство нового учебно-лабораторного комплекса Московского государственного института электроники и математики. Для детей работают театральная студия и развивающий центр. Общая площадь строительства – около 500 тыс. м².

Жилой комплекс «Янтарный город» в составе Миниполиса Строгинский



Мини-полис – продукт, который несет идею комплексности, полноценного социального окружения с учетом потребностей и интересов покупателей, их предпочтений и всего того, что им нужно для удобной жизни

полис — продукт, который несет с собой идею комплексности, полноценного социального окружения с учетом потребностей и интересов покупателей, их предпочтений и всего того, что им нужно для удобной жизни. Разрабатывая нашу концепцию, мы исходили из идеи обеспечить человека максимальным набором преимуществ с точки зрения социального благоустройства, воссоздать, если хотите, утраченные корни общинности и добрососедства.

» Общинность — это что-то из идей марксизма-ленинизма...

— Отнюдь нет, не соглашусь с вами. Это более глубокая традиция, которая восходит к истокам христианства, древнерусской общине — всему тому, что имеет в нашей культуре духовную ценность, связанную, в том числе, и с вопросами проживания, организации своего жизненного пространства. Это и ориентир на греческие города-полисы, где у человека все было под ру-

кой — от рыночной площади до храма и школы. Отсюда и наш мини-полис. Только в современной интерпретации. Концепция мини-полиса подразумевает полную реализацию проекта, начиная от нашего участия в проектировании, освоении площадки, стройке, реализации и заканчивая управляющей компанией, которая будет заниматься вопросами эксплуатации наших комплексов.

» Необычно: всегда было главным квартиру продать, дальше о клиенте благополучно забывают. А мини-полис по сути работает от первого обращения клиента в компанию до его проживания в комплексе?

— Именно так. Качественная эксплуатация дома и дополнительные социальные сервисы и блага для жителей — приоритетная задача, поскольку многие наши комплексы уже построены. Не хочу хвастаться и говорить, что все удастся быстро и сразу, — трудности есть. Однако необходимо иметь силы, желание и мудрость выстраивать долгосрочное и взаимовыгодное партнерство с жителями.

Вид на Мينيполис Радужный с высоты птичьего полета



МИНИПОЛИС РАДУЖНЫЙ

Миниполис Радужный – 14 жилых домов переменной этажности, восемь из которых уже построены и введены в эксплуатацию. В состав проекта также войдут школа на 550 мест, детский сад на 180 мест, детский развивающий центр, многофункциональный комплекс с торговыми помещениями и предприятиями социально-бытового назначения, магазины и паркинги. Проект «Радужный» был удостоен национальной награды в области достижений в жилищном строительстве RREF Awards 2010 в номинации «Новый формат». Общая площадь строительства составляет более 250 тыс. м².

»» Как идея мини-полиса воплощается в ваших проектах на практике?

— По принципу мини-полиса сегодня развиваются наши девелоперские программы в московском районе Строгино — здесь идея мини-полиса, пожалуй, реализована максимально. В первую очередь благодаря масштабам самой программы и значимым объектам внешней инфраструктуры: стадиону «Янтарь», Ледовому дворцу «Янтарь» и будущему новому корпусу Московского института электроники и математики. В мини-полисе «Радужный» в подмосковном Видном сейчас активно строится детский сад — в городе велика потребность в дошкольных учреждениях. Скоро там появятся детский развивающий центр, школа с современным спортивно-тренажерным комплексом и торговый центр с блоком социально-бытовых услуг.

»» Новые проекты, как я понимаю, ваша компания также намерена развивать по принципу мини-полисов?

— Безусловно. Как раз сейчас стартует один из таких проектов — мини-полис «Самоцветы» в Люберцах. Он получается самым полным и интересным по насыщенности социальными объектами: идеи, опробованные в Строгине, тут мы закладываем уже на этапе проектирования. Поэтому в «Самоцветах» у нас получилось все гармонично и взвешенно. Уже летом проект будет выведен в продажу и рынок сможет с ним познакомиться. И, уверен, оценить его по достоинству. ■

P.S. В момент подписания номера в печать стало известно, что проект «Самоцветы» победил в номинации «Новостройка Подмосковья № 1» на международном конкурсе «Рекорды рынка недвижимости». Действительно, рынок оценил мини-полис. Поздравляем проект и компанию с заслуженной победой!



Дворовые территории в Мينيполисе Радужный



ЖИТЬ ПО ЗАКОНУ № 214-ФЗ МОЖНО, НО НЕВЫГОДНО

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Авторы закона о долевом строительстве, неудачно пошутив (документ вступил в силу 1 апреля 2005 года), проявили упорность. Чем подтвердили слова экс-спикера Совета Федерации Сергея Миронова: «Правительство активно само предлагает законопроекты, проталкивает их и само же их исполняет. Иногда у нас не хватает силы воли отклонить такие законопроекты, и тут же в них вносятся поправки, а следом – поправки к поправкам».

Прошло шесть лет после вступления закона в силу. Что изменилось за это время? Генеральный директор «Мортон-Инвест» Антон Скорик напоминает, что, как только закон вступил в силу, по нему работали единицы: «на тот момент не были созданы даже элементарные условия для регистрации договоров долевого участия, не было четкой и определенной по времени процедуры оформления всех необходимых документов. Постепенно эти вопросы были решены, но процесс оформления документов перед началом строительства в органах местной власти и регистрационной службе по-прежнему требует времени и весомых

финансовых затрат. Но закон есть закон, и работать по нему необходимо».

Нет, 214-ФЗ, конечно, не глупость законодателей. Близкие сердцу правительства банки получили крупных клиентов — застройщиков, у которых был отнят прямой источник финансирования (приобретатели жилья). Многим девелоперам пришлось уйти с рынка. Но после трех-четырёх пакетов поправок закон заработал.

Сегодня в столице по 214-ФЗ реализуется порядка 25% объектов, но они дорогого стоят, поскольку составляют 65% всего предложения по Москве. В апреле увеличилась доля объектов, реализующихся по схеме ЖСК (10%),



основная доля московских новостроек, как и ранее, оформляется через предварительный договор купли-продажи (38 %).

Директор департамента рисков Национального страхового и кредитного агентства Борис Шаронов объясняет вспыхнувшую у застройщиков любовь к ЖСК: «Многие «монстры» строительного рынка перешли к разрешенной 214-ФЗ форме ЖСК. Застройщик имеет договорные отношения с кооперативом, а фактический дольщик является пайщиком кооператива. При этом статус дольщика в контексте 214-ФЗ становится не совсем понятным».

Говорить о безопасности приобретателей жилья, якобы гарантированной им законом о долевом строительстве, пока не приходится. Даже если забыть о «родовой травме» 214-ФЗ — дольщики являются кредиторами третьей очереди, то есть при банкротстве компании-застройщика и распродаже ее активов они получат компенсацию последними, пропустив вперед конкурсных управляющих, банки, сотрудников компании и бюджет. При этом 214-ФЗ все так же противоречит Гражданскому

кодексу РФ. Закон изначально запрещает, а последние поправки вводят гигантский штраф за любые формы фактической продажи жилья, кроме тех, что содержатся в тексте закона.

Но предварительный договор — форма закрепления отношений, предусмотренная ГК РФ. Это по сути обязанность сторон заключить в дальнейшем, в срок и на условиях, указанных в предварительном договоре, основной договор. В нашем случае — купли-продажи указанного в предваритель-

Если пойдет по плану, все получат желаемое: дольщики — квартиры, девелопер — прибыль. Если ситуация станет неблагоприятной, девелопер оставит дольщика один на один с застройщиком-банкротом





ном договоре помещения по определенной цене. При отказе — суд. И в Гражданском кодексе нет указания на то, что рынок недвижимости выводится из-под действия этих статей.

Устранены ли в законе внутренние противоречия, он больше не толкает застройщика на нарушения? Тоже нет! «До сих пор остается неурегулированным вопрос реализации квартир в домах, которые введены в эксплуатацию, но права собственности еще не оформлены, — говорит начальник отдела маркетинга ООО «Квартал Эстейт» Олег Исаев. — Это может быть период до двух лет, а в проблемных случаях и больше. В течение этого времени застройщик не имеет права реализовывать квартиры ни по договору купли-продажи (поскольку объекта купли-продажи формально не существует), ни по договору о долевом участии в строительстве (ведь строительство уже завершено). Единственно реаль-

ным остается предварительный договор купли-продажи». Напомним, запрещенный 214-ФЗ.

Не противоречат закону формы «самозащиты» застройщиков, описанные руководителем юридического департамента компании «НДВ-Недвижимость» Валерией Симоновой: «Застройщики все чаще начинают прибегать к использованию банковского инструмента — безотзывного аккредитива. При расчетах по аккредитиву плательщик — покупатель жилья — открывает расчетный счет в банке. Он дает банку поручение списать со счета некую сумму при условии выполнения получателем определенных действий — к примеру при предъявлении банку договора участия в долевом строительстве с отметкой о его государственной регистрации. Безотзывный аккредитив не может быть отменен без согласия получателя средств. Таким образом, застройщик гарантированно получит оплату по договору от покупателя, а покупатель гарантированно не заплатит ни копейки без зарегистрированного договора».

По словам Валерии Симоновой, существует еще один широко применяемый



застройщиками способ получения денежных средств. С покупателем заключается соглашение «об обеспечении надлежащего исполнения обязательств по подписанному договору» путем уплаты определенной суммы застройщику. Судебной практики, признающей такой способ противоречащим законодательству, на сегодня нет. И это тоже связано с Гражданским кодексом, который содержит открытый перечень способов обеспечить исполнение обязательств.

Полученные от дольщиков средства девелопер может направлять не только на строительство объекта недвижимости, но и на оплату проектной документации, инфраструктуры, на выполнение техусловий

Стороны вправе самостоятельно определить способ обеспечения исполнения обязательств по любому из договоров, не исключая и договор долевого участия.

«А ведь и статус девелопера законом не определен, — продолжает тему Борис Шаронов. — Закон говорит о застройщике как о собственнике, арендаторе или субарендаторе земельного участка под застройку. Поэтому мы часто видим, что девелопер — реальный организатор строительства — оформляет все права застройщика на отдель-



Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

- склады
- базы отдыха
- производственные базы
- административные здания
- незавершенные строительством объекты
- гаражи
- и многое-многое другое



Тел. 8 (8482) 757-850
Сайт: group.avtovaz.ru



Закон № 214-ФЗ изначально запрещает, а последние поправки вводят гигантский штраф за любые формы фактической продажи жилья, кроме тех, что содержатся в тексте закона

ное ООО, от имени которого публикуется проектная декларация, на него же оформляется исходно-разрешительная документация на объект.

Дальше все зависит от ситуации. Если пойдет по плану, все получат желаемое: дольщики — квартиры, девелопер — прибыль. Если ситуация станет неблагоприятной и возникнет угроза дефолта застройщика, девелопер «переложит

ной цене. При возникновении проблем с объектом финансовые требования дольщика к застройщику будут значительно меньше суммы, которую он заплатил при заключении договора.

Олег Исаев отмечает, что последние поправки в 214-ФЗ предусматривают и послабления для девелоперов. Например, полученные от дольщиков средства девелопер может направ-



Дольщики являются кредиторами третьей очереди: при банкротстве компании-застройщика они получат компенсацию последними, пропустив вперед конкурсных управляющих, банки, сотрудников компании и бюджет

деньги в карман брюк» и оставит дольщика один на один с «пиджаком» — застройщиком-банкротом.

Есть еще схема продаж, при которой застройщик заключает договор долевого участия не напрямую с покупателем, а с фирмой-посредником по цене, близкой к себестоимости, а посредник переуступает права дольщикам по рыноч-

лять не только на строительство объекта недвижимости, но и на оплату проектной документации, инфраструктуры, на выполнение технических условий. «Но отношения станут полностью прозрачными, только когда клиенты будут отказываться от любой схемы продажи, которая отличается от предусмотренной в законе», — заключает эксперт. **Ш**

Главное событие офисной индустрии – Best Office Awards 2011 – состоялось 18 и 19 мая 2011 года в МФК «Город Столиц». Оно было представлено в трех форматах: конференция Office Event, выставка Office Trend Show и церемония награждения премии за лучший офисный интерьер Awards Party.

ПОДВЕДЕНЫ ИТОГИ премии Best Office Awards 2011

Мероприятия посетили более 1 500 представителей CEO компаний и корпораций, арендаторов и представителей служб заказчика, архитекторов, дизайнеров, девелоперов, строителей, проджект-менеджеров, производителей и поставщиков решений и услуг для современного офиса.

В 2011 году темой премии Best Office Awards 2011 стал «Офис без границ». Это отразило основные мировые тренды в организации работы: мобильность, открытость, размывание границ между домом и офисом, возможность трудиться в любой точке мира. Появились новые номинации «Бизнес-пространство в общественном интерьере» и «Зарубежный проект». Номинация «Кабинет руководителя» отвечает потребностям компаний в современной эффективной среде для топ-менеджмента. Номинация «Приз зрительских симпатий» позволила включить в обсуждение проектов не только профессионалов рынка, но и более широкую аудиторию — всех тех, для кого и создаются новые офисы. Приз был вручен по итогам открытого голосования на сайте www.officenext.ru. В премии Best Office Awards 2011 участвовало 75 проектов в 10 номинациях.



ИТОГИ BEST OFFICE AWARDS 2011:

Организация пространства

Офис Siemens (г. Москва). Архбюро ABD Architects.
Архитекторы: Михаил Гуманков, Федор Ращевский, Ирина Приседская.

Бренд и имидж

Офис «Яндекса» (г. Москва). Архбюро «Атриум».
Архитекторы: Антон Надточий, Вера Бутко, Светлана Харитонова.

Комфорт и эргономика

Офис Google. Архбюро Camenzind Evolution.
Архитектор Т. Руэгг.

Лучший кабинет руководителя

Офис Yota (г. Москва). Архбюро Archi-do.
Архитектор Вадим Кондрашев.

Бизнес-пространство в общественном интерьере

Barvikha Hotel & Spa. Архбюро Antonio Citterio Patricia Viel and Partners.
Руководитель проекта в России — архитектор Екатерина Рутковская.

Лучший атриум бизнес-центра

БЦ Quattro Corti (г. Санкт-Петербург).
Архстудия Piuarch.
Архитектор М. Палларес.

Лучший зарубежный проект (в этой номинации были выбраны два победителя):

Медиатека Parventas (г. Вентспилс).
Архбюро India.
Архитекторы: Петерис Баярс, Иварс Калванс.

Рекламное агентство McCann Erickson-Riga. Архбюро Open arhitektūra un dizains.
Архитектор З. Тетере, дизайнер Э. Тетере.

Приз зрительских симпатий

Офис Фондовой биржи RTS. Архбюро группы компаний «Гинт-М».
Автор проекта, главный архитектор проекта — Милица Митрович; архитекторы: Ненад Живанович, Никола Митрович, Наталья Андрушкевич.

Гран-при

Walt Disney Studios Sony Pictures Releasing.
Архбюро UNK project.
Архитекторы: Николай Миловидов, Николай Федосеев, Олег Бурмистров.

С 2011 года главный приз вручается не только команде архитекторов и заказчикам, но и генеральному подрядчику и управляющей компании. Гран-при за реализацию проекта Walt Disney Studios Sony Pictures Releasing достался компании ISG Olson (генеральный подрядчик) и Mott MacDonald (управление проектом).

С 20 мая 2011 года открыт прием заявок на премию Best Office Awards 2012, в которой примут участия проекты, реализованные в период с 1 января 2011 по 1 апреля 2012 года.





БОЛЬШИЕ НАДЕЖДЫ НА УЦЕНЕННЫЕ ОДЕЖДЫ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Стоит разобраться, что такое аутлет и с чем его едят. В словаре профессиональных терминов недвижимости, выпущенном Международным советом торговых центров, аутлет-центр (outlet center) определяется как «торговый центр, состоящий в основном из магазинов производителей, продающих товары своих марок со скидками».

«По классике жанра торговать в аутлете должны не ритейлеры, а производители, как минимум — донорские компании (например владельцы франшизы). Из-за отсутствия торговых наценок, в частности, и достигается невысокая цена. Кроме того, низкая стоимость

товара объясняется тем, что в аутлетах практически не продаются новые коллекции», — проводит ликбез генеральный директор консалтинговой компании RRG Денис Колокольников.

Формат аутлета предполагает относительно низкие арендные ставки для компаний. «Меньшая по сравнению с обычными торговыми центрами ставка аренды достигается благодаря тому, что такие проекты располагаются за чертой города — это снижает стоимость первоначальных инвестиций. Здания аутлет-центров — одноэтажные, что уменьшает затраты на строительство, и в них отсутствуют якоря, которые опускают рентабельность обычных центров низки-

Осенью на российском рынке должно произойти долгожданное событие – открытие первых аутлет-центров, причем сразу двух. В Америке и Европе этот формат успешно функционирует без малого полвека, а в нашу страну пришел недавно. Приживется ли он на российской земле и как встретят его потребители, пока не может сказать никто. Но большинство ритейлеров и покупателей возлагают на аутлеты большие надежды.



Первые аутлеты придумали американцы. Уже во второй половине XIX века некоторые обувные и швейные фабрики на восточном побережье США начинают продавать своим сотрудникам залежавшуюся на складах продукцию и товары с дефектами. Впоследствии распродажи стали устраивать для всех желающих. В 1936 году производитель мужской одежды Андерсон-Литтл сделал эту деятельность официальной, открыв первый «Фэктори Аутлет» и создав по всей стране целую сеть подобных магазинов.

ми ставками», — поясняет ведущий консультант компании «Магазин Магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis» Нармина Горина.

Аутлет-центры давно снискали славу у западных девелоперов и покупателей. В Европе, например, работает 145 аутлет-центра, а потенциал — еще примерно 160 новых торговых центров к 2017 году. Россия только готовится принять первых переселенцев.

» АНАЛОГИ И ОРИГИНАЛЫ

Надо отметить, что речь идет о классических аутлет-центрах. В России давно представлены торговые центры, называющие себя аутлетами, но по сути таковыми не являющиеся. Наиболее известны из них дисконт-центр на ул. Орджоникидзе, торговые центры «Гвоздь», «ОК», «Колизей» (спорт-комплекс «Олимпийский»), «Остатки сладки», «Подיום» и недавно открывшийся в «Крокус-Сити» «Модалполис». Аутлетами, уверены эксперты, их называть нельзя. Они являют-

ся либо миксом, состоящим из дисконтов, дискаунтеров и мелких розничных магазинов, либо мультибрендовыми магазинами одного оператора. Классический же аутлет-центр — это именно пул сетевых арендаторов, причем не только дистрибьюторов известных люксовых брендов, но и самих производителей.

На звание полноценного первопроходца претендует Outlet Village Belaya Dacha, который планируют открыть в городе Котельники Московской области в сентябре 2011 года. Это совместный проект компании Hines и группы компаний «Белая Дача». В аутлет-центре арендуемой площадью 38 тыс. м² свои товары и услуги будут предлагать более 200 арендаторов. Общий объем инвестиций в проект составляет \$160 млн. Инвесторами проекта выступают фонд Hines International Real Estate Fund и «Белая Дача».

За право стать первым российским аутлетом борется и другой проект, открытие которого намечено примерно на то же время, — BrandCity. Правда, это не новый проект, а результат реконцепции ТРЦ «Вэймарт», расположенного на пересечении МКАД и Каширского





АКВАРЕЛИ
жилой комплекс

Балашиха



от **45 000**
руб./м²

7 км
от МКАД



Сергиев Посад



от **40 000**
руб./м²

СОБСТВЕННОСТЬ



Да Винчи
жилой комплекс

Одинцово



от **68 000**
руб./м²

6 км
от МКАД

Монолит • Вентилируемые фасады • Панорамное остекление • Огороженная и охраняемая территория
Подземный и гостевой паркинги • Детские сады • Школы • Супермаркеты • Рестораны • Магазины
214-ФЗ • Ипотека • Рассрочка • Скидки



www.tekta.com
застройщик

797 49 49

С проектными декларациями можно ознакомиться на сайтах www.wcolour.ru, www.grand-park.su, www.lvinci.ru

шоссе. Девелопер проекта — компания «Роситал». Реконцепцию осуществляет собственник совместно с консалтинговой компанией Core Group, которая выступает агентом по сдаче в аренду.

В новом комплексе предусмотрено 70 монобрендовых магазинов одежды, обуви и аксессуаров известных марок. По мнению специалистов, если

зательно присутствуют в классическом аутлете.

Третьим откроет свои двери для столичных покупателей аутлет-центр Fashion House Moscow. Он появится на северо-западе Московской области, в 15 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, недалеко от аэропорта Шереметьево. Общая площадь проекта —

Россияне готовы тратить деньги на дорогую одежду как внутри страны, так и за ее пределами. Но покупатели стали более рациональными: они ждут распродаж и совершают меньшее количество импульсных покупок

Классический аутлет-центр – это пул сетевых арендаторов, причем не только дистрибьюторов известных люксовых брендов, но и самих производителей

BrandCity и опередит Outlet Village Belaya Dacha по времени открытия, то концептуально, скорее всего, проиграет. Аутлет в Котельниках строится с нуля по образу и подобию западных аналогов, «Вэймарт», хоть и подвергнется масштабной реконцепции, все же останется переделанным торговым центром, а это вряд ли позволит ему привлечь люксовые бренды, которые обя-

38,6 тыс. м², торговая — 28,8 тыс. м². В Fashion House Moscow будет 192 магазина, рестораны и кафе, детская игровая зона. Открытие центра заявлено на I квартал 2012 года.

Эксклюзивным брокером объекта на российском рынке является компания «Магазин Магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis». Инвестиции в проект оцениваются примерно в €90 млн. Аутлет-центр





В числе особенностей российских аутлетов, играющих не в их пользу, следует отметить плохую транспортную доступность и более ограниченное количество брендов по сравнению с зарубежными аналогами



на Ленинградке — проект компании Fashion House Development. Она, кстати, приобрела площадку в Санкт-Петербурге, возле аэропорта Пулково, чтобы построить там еще один аутлет-центр. Российским девелопером этих двух проектов стала компания GVA Sawyer.

» НАСТАНЕТ ДЕНЬ И ЧАС
Игроки рынка объясняют столь дружный выход на российский рынок сразу нескольких аутлетов весьма просто: настало их время. Так, по словам старшего вице-президента, управляющего директора компании Hines Россия Ли Тимминс, 80 из 100 опрошенных ими представителей брендов ответили, что российский рынок готов к новому формату.

Согласно оценкам Федеральной таможенной службы, товарный импорт из стран дальнего зарубежья в I квартале 2011 года увеличился на 46% по сравнению с IV кварталом 2010 года. Спрос на импортную трикотажную и текстильную одежду возрос в I квартале 2011 года в 1,6 и 1,5 раза соответственно, на обувь — на 46%.

При этом эксперты отмечают две параллельные тенденции. С одной сторо-



ны, люксовые бренды становятся все популярнее у россиян, которые готовы тратить деньги на дорогую одежду как внутри страны, так и за ее пределами. В то же время покупатели стали более рациональными: они ждут распродаж и совершают меньшее количество импульсных покупок, уделяя повышенное внимание соотношению цены продукта и его качества. Аутлеты, по мнению экспертов, как никакой другой формат отвечают этим требованиям.

«В отличие от привычных нам ТРЦ аутлет предусматривает принципиально иное покупательское поведение. Данный формат рассчитан на подготовленного покупателя, который уже освоил все предложенные на российском рынке форматы, посетил аутлеты за рубежом и настроен на их посещение в России. Таких покупателей не устраивают цены в бутиках, но они намерены приобретать только качественный товар», — комментирует Денис Колокольников.

» НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОЛОРИТ

Однако, воздавая хвалы аутлетам, эксперты с некоторой осторожностью вы-

сказываются относительно их будущего в России. Уж слишком много национальных особенностей они могут приобрести, тем самым довольно далеко отойдя от канонов и разочаровав как девелоперов, так и покупателей. Уже сегодня имеются отклонения от стандарта. Во-первых, два из заявленных аутлетов находятся гораздо ближе к мегаполису, чем им предписано. Это влечет за собой большую стоимость строительства и, следовательно, высокие арендные ставки, что само по себе способно сломать концепцию аутлета. Да и флагманам, расположенным в городе, такое соседство, как правило, приносит больше вреда, нежели пользы. Во-вторых, оба аутлета находятся в непосредственной близости не только от города, но и от крупнейших ТРЦ: BrandCity — возле «Вераса», Outlet Village Belaya Dacha — около «Мега-Белая Дача», что может негативно сказаться на потоке покупателей.

В числе других особенностей российских аутлетов, играющих не в их пользу, следует отметить плохую транспортную доступность и более ограниченное количество брендов по сравнению с зарубеж-

В европейских аутлетах действуют жесткие правила, регламентирующие торговлю.

Производителям строго запрещено выпускать отдельные линейки товаров низкого качества для реализации со скидкой





В конце 60-х годов XX века в США появилось общество анонимных транжир, выделившееся из американского общества анонимных алкоголиков. В 2010 году в США насчитывалось более 400 центров этой организации

ными магазинами. Да и по цене российский sale не в состоянии конкурировать с западными. «С учетом таможенных сборов, которые прибавляют к стоимости одежды минимум 30%, цены в российских аутлетах будут на порядок выше западных аналогов», — поясняет заместитель директора департамента консалтинга компании NAI Весар Анна Данченко.

Для полноценного развития сегмента в России придется преодолеть еще целый ряд сдерживающих факторов. Среди них руководитель отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International Дмитрий Волков выделяет отсутствие законодательного регулирования распродаж в рознице, низкий уровень потребительской культуры (отличить новую коллекцию от старой способны немногие покупатели), отсут-

ствие острой проблемы реализации стоковых остатков у сетей.

» КОНЕЦ БРЕНДОВОЙ ОЛИГОПОЛИИ

Но главным препятствием для развития аутлетов, по мнению Дениса Колокольникова, является то, что основные европейские дорогие бренды в России сосредоточены в руках шести крупных компаний (Bosco di Cilieggi, JamilCo, Mercury, «Подיום», «Артс Групп», «Крокус Int.»). Зачем со скидками распродавать то, что и так разойдется по полной цене?

Однако стоит отметить, что позиции брендовой олигополии становятся все более шаткими. Так, недавно Hermes заявил о том, что намерен развиваться самостоятельно и не будет продлевать соглашение с JamilCo, ранее продви-

Тимур ФАИЗОВ, начальник управления маркетинга компании «Велес Капитал Девелопмент»:



– Формат аутлет-центров, несомненно, уже в ближайшие годы завоюет в России большую популярность. Аутлеты – явление для нашей страны пока новое, поэтому требуют пояснений. Чем они концептуально отличаются от дисконт-центров, стоков и обычных торговых центров?

Сравним аутлет с обычным торговым центром, рассмотрим по порядку все аспекты. По площади отличия несущественные: оба объекта могут занимать от 15 до 30 тыс. м². Аутлеты располагаются только в пригороде и за городом (вне торговых зон), в то время как торговый центр может быть в черте мегаполиса. В аутлетах вы не встретите продуктовых супермаркетов, бытовой техники и развлечений. Обычные арендаторы – фэшн-галереи, в которых представлено более сотни брендов, товары для дома и фуд-корт.

Аутлеты продают коллекции предыдущих сезонов, а также специальные товары, произведенные для них. Торговые центры предлагают покупателям и новые коллекции.

Основное различие в цене: в аутлетах покупатель может получить 30-90-процентные скидки на любой товар каждый день. Посетителям торговых центров остается об этом только мечтать! Почему в аутлетах такие низкие цены? Из-за понятий «мода» и «сезон», также они обусловлены желанием ритейлеров быстро обновлять коллекции. Так что количество людей, совершивших покупку в аутлете, составляет более 80% всех посетителей, а в торговом центре верхний предел – 27%. К тому же в аутлетах люди ищут, как правило, специальное предложение на конкретную марку или продукт. Для этого они готовы потратить на дорогу в среднем в три раза больше времени, чем на дорогу до торгового центра. Среднестатистический покупатель посещает аутлет примерно раз в сезон. ■

гавшей бренд в России. До этого от услуг оператора отказался Dior, который JamilCo представляла на нашем рынке восемь лет. Компания Guess сама ведет бизнес в России с начала 2011 года, расторгнув договор с ООО «ЛВБ», входящим в JamilCo.

А в январе 2011 года итальянский дом моды Prada сообщил о прекращении сотрудничества с группой Mercury и подготовке к открытию собственных магазинов в Москве. После 19 лет работы в России по системе франчайзинга в одиночное плавание решила погрузиться и немецкая компания Hugo Boss.

Все эти изменения вселяют надежду, что как минимум одно препятствие на пути развития российского ритейла в целом и аутлетов в частности постепенно исчезнет. Специалисты рынка утверждают, что, несмотря на все трудности, будущее у аутлетов в России есть. Другой вопрос, каким оно будет. «Говорить о коммерческом успехе пока рано, но тот факт, что проекты аутлетов заявлены не только в Москве, но и в других городах РФ, свидетельствует о высоком интересе девелоперов к данному формату», — убежден Денис Колокольников.

Успех аутлетов в России — дело времени, уверяют наиболее оптимистично настроенные игроки рынка. И добавляю, что первые реальные оценки можно будет давать только после запуска пилотов. Остается ждать и надеяться на то, что отечественные аутлеты не потеряют главных преимуществ, присущих формату. В конце концов, и на улице российских шопоголиков должен когда-нибудь наступить праздник — праздник низких цен и качественных товаров. ■

«Данный формат рассчитан на подготовленного покупателя, который посетил аутлеты за рубежом. Таких покупателей не устраивают цены в бутиках, но они намерены приобретать только качественный товар»





г. Нижний Новгород, ул. Ошарская

Продается имущественный комплекс в центре на огороженной, охраняемой территории, зем. участ. 5700 м² (в аренде до 2051 года). Все центр. коммуник. и полная инженерная инфраструктура. Четыре кирп. здания площ.: 652 м²; 1692 м²; 1334 м²; 1400 м². Здания в собственности.



+7 (495) 739-63-30



г. Смоленск, 2 км от центра

Офисное здание, 3 этажа, пл. 3553,1 м², 250 рабочих мест, в отличном состоянии, с новой офисной мебелью и комплектом телекоммуникационного оборудования, земельный уч. 4412 м², парковка на 25 мест. Здание обеспечено системами жизнедеятельности, пожарной безопасности, охраны, видеонаблюдения.

E-mail: GR_AL@arkada-rus.com

Киселев Ростислав Александрович

(4812) 65-12-54, 8-920-316-12-21



ООО «Газпром газнадзор» сообщает о **проведении торгов** на право заключения договора купли-продажи производственной базы с испытательным стендом и лабораторией, принадлежащей ООО «Газпром газнадзор» на правах собственности.

Продавец: ООО «Газпром газнадзор» в лице **Агента ЗАО «АФИНА»**, тел./факс: +7 (495) 739-63-30.

Дата и время проведения торгов: торги состоятся 27 июня 2011 г. в 16 часов 00 минут по московскому времени.

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

Выставляемое на торги имущество: производственная база (далее Имущество) состоит из трехэтажного административно-производственного здания общей площадью 463 м² с системой обслуживающих сооружений и оборудования. Земельный участок, занимаемый производственной базой, имеет площадь 431,7 м² и принадлежит ООО «Газпром газнадзор» на правах аренды. Договор аренды от 9 февраля 2010 г. Срок аренды – 5 лет.

Место нахождения Имущества: Пермский край., г. Пермь, Индустриальный район, ул. Верхнемуллинская, 134а.

Наличие обременений: отсутствуют.

Начальная цена Имущества: 6 791 970 (Шесть миллионов семьсот девяносто одна тысяча девятьсот семьдесят) рублей, включая НДС 18% – 1 036 063,22 (Один миллион тридцать шесть тысяч шестьдесят три) рубля 22 копейки. Расчет в российских рублях.

Описание процедуры проведения торгов и заключения договора купли-продажи, а также перечень документов, прилагаемых к заявке, публикуется на сайтах www.gazprom.ru и www.zaoafina.ru.

Дополнительную информацию о порядке проведения торгов можно получить по телефону (495) 739-63-30.



+7 (495) 739-63-30



ООО «Газпром торгсервис» сообщает о **проведении торгов** на право заключения договора купли-продажи на объекты движимого и недвижимого имущества «Склад моторного топлива».

Продавец: ООО «Газпром торгсервис» в лице **Агента ЗАО «АФИНА»**, тел./факс: +7 (495) 739-63-30.

Выставляемое на торги имущество:

- имущество, входящее в состав объекта «Склад моторного топлива»:** очистные сооружения замазученных дождевых стоков, 95,9 м²; ж/д пути, 1024 м; 4 металлических резервуара по 300 м³; здание КТП-250, 2,4 м²; два резервуара противопожарного запаса по 144,0 м³; резервуар счищенных дождевых стоков, 250 м³; здание насосной, 36,0 м²; здание производственного корпуса, 94,3 м²; устройство для налива топлива (3 шт.), молниеотвод, эстакада для осмотра цистерн;

- земельные участки, на которых расположены объекты:** земельный участок 6843 м² (земли поселений), предоставлен под промышленные предприятия, нефтебазы; земельный участок 10 277 м² (земли поселений), предоставлен под промышленные предприятия.

Все объекты принадлежат ООО «Газпром торгсервис» на правах собственности как объекты незавершенного строительства.

Место нахождения Имущества: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Энтузиастов, 8.

Начальная цена Имущества: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, вкл. НДС 18%. Расчет в российских рублях.

Описание процедуры проведения торгов и заключения договора купли-продажи, а также перечень документов, прилагаемых к заявке, публикуется на сайтах www.gazprom.ru и www.zaoafina.ru.

Дополнительную информацию о порядке проведения торгов можно получить по телефону (495) 739-63-30.



+7 (495) 739-63-30



г. Новосибирск, Дзержинский район, Доватора ул., 11

ВТБ 24 (ЗАО) в лице Агента **ЗАО «АФИНА»** сообщает о намерении **реализовать имущество** и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах.

Объект продажи: административно-складской комплекс.

Место нахождения имущества: г. Новосибирск, Дзержинский район, улица Доватора, дом 11.

Описание объекта: 4-этажное здание площадью 3112,5 м². Высота потолков в помещении – 3 м, материал перекрытий – ж/б, материал стен – панель, кирпич.

Центральные коммуникации: отопление, водо- и теплоснабжение, канализация, выделенная электрическая мощность на здании – 168 кВт, возможно увеличение. Здание построено в 1986 году, находится в городской черте, расположено рядом с основной магистралью. Хорошие подъездные пути. Здание расположено на земельном участке 14 403 м².

Дополнительную информацию можно получить по телефону (495) 739-63-30.



+7 (495) 739-63-30



ООО «Газпром трансгаз Ухта» сообщает о намерении **реализовать имущество** и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах.

Продавец: ООО «Газпром трансгаз Ухта» в лице Агента **ЗАО «АФИНА»**, тел./факс: +7 (495) 739-63-30.

Выставляемое на торги имущество: гараж, ул. Строительная, инв. № 49227 (одноэтажное здание площадью 570 м², расположенное по адресу: Республика Коми, г. Ухта, ул. Строительная, 11). Этажность – 1, площадь застройки – 663,1 м², год постройки – 1993, функциональное назначение – гараж, состояние – рабочее.

Договор аренды земельного участка № 07.49 А.516 от 14 июня 2007 г. на земельный участок с кадастровым номером: 11:20:0603 004:0034, категория земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации гаража-стоянки общей площадью 869,0 м², расположенный по адресу: Республика Коми, г. Ухта, ул. Строительная, 11, сроком на 49 лет с 16 апреля 2007 г. по 16 апреля 2056 г. (арендодатель – администрация муниципального образования городского округа г. Ухта).

Дополнительную информацию о порядке проведения торгов можно получить по телефону (495) 739-63-30 в ЗАО «АФИНА».



+7 (495) 739-63-30



ООО «Газпром трансгаз Ухта» сообщает о намерении **реализовать имущество** и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах.

Продавец: ООО «Газпром трансгаз Ухта» в лице Агента **ЗАО «АФИНА»**, тел./факс: +7 (495) 739-63-30.

Выставляемое на торги имущество: баня сухого жара, инв. № 45693 (одноэтажное здание площадью 151,71 м², расположенное по адресу: Республика Коми, Усть-Вымский район, г. Микунь, ул. Пионерская). Этажность – 1, площадь застройки – 229,1 м², год постройки – 1993, функциональное назначение – баня сухого жара, состояние – рабочее.

Договор аренды земельного участка № 57/06 от 20 октября 2006 г. на земельный участок с кадастровым номером: 11:08:02 01 007:0009, категория земель: земли поселений, для эксплуатации бани сухого жара общей площадью 498,0 м², расположенный по адресу: Республика Коми, Усть-Вымский район, г. Микунь, ул. Пионерская, сроком на 49 лет с 01 января 2006 г. по 31 декабря 2054 г. (арендодатель – администрация муниципального района «Усть-Вымский»).

Дополнительную информацию о порядке проведения торгов можно получить по телефону (495) 739-63-30 в ЗАО «АФИНА».



+7 (495) 739-63-30



ОАО «Газпром» сообщает о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи объектов недвижимого имущества в п. Новый Ленинского района Тульской области с объектами инженерной инфраструктуры.

Продавец: ОАО «Газпром» в лице Агента **ЗАО «АФИНА»**, тел./факс: +7 (495) 739-63-30.

Дата и время проведения торгов: 27 июня 2011 г. в 12 часов 00 минут по московскому времени.

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

Выставляемое на торги имущество: незавершенный строительством объект: 18 двухквартирных жилых домов в п. Новый Ленинского района Тульской области с объектами инженерной инфраструктуры, принадлежащих на праве собственности ОАО «Газпром». Земельный участок площадью 156 264 м² в аренде на 49 лет. Договор аренды № 70 от 30 сентября 2005 г. Имущество выставляется на торги единым лотом. Наличие обременений: отсутствуют.

Начальная цена: 34 988 800 рублей, включая НДС 18%. Описание процедуры проведения торгов и заключения договора купли-продажи публикуются на сайтах www.gazprom.ru и www.zaoafina.ru. Дополнительная информация – по тел. (495) 739-63-30.



+7 (495) 739-63-30



ПОКУПАТЕЛИ БЕРУТ КУРС НА ЮГО-ЗАПАД

По итогам 2010 года юго-запад Московской области стал одним из наиболее активно развивающихся направлений региона с высоким уровнем платежеспособного спроса. Именно здесь появляются современные яркие проекты, привлекающие покупателей отличными качественными характеристиками и доступной ценой.

Увеличение предложения на юго-западе области обусловлено выходом на этот локальный рынок новых крупных игроков, заявивших здесь масштабные проекты комплексной застройки. Так, в 2010 году ГК «Мортон», ведущий застройщик столичного региона, приступила к строительству сразу двух мегапроектов совокупной площадью жилья более 840 тыс. м².

Весной 2010 года компания начала реализацию первых корпусов в микрорайоне «Солнцево-Парк», расположенном в Ленинском районе, в 9 км от МКАД по Боровскому шоссе. К лету 2011 года уже полностью построено 11 жилых корпусов, шесть находятся на стадии активного строительства, началось возведение первого

из трех детских садов. Всего на территории 56 га в живописном районе рядом с Ульяновским лесопарком появится 28 корпусов общим объемом жилья более 473 тыс. м².

«Солнцево-Парк» — один из признанных лидеров по объемам продаж в Подмоскovie, — говорит генеральный директор ООО «Мортон-Инвест» Антон Скорик. — Покупателей наш микрорайон интересует благодаря удачному местоположению, хорошей транспортной доступности, высокой скорости строительства и максимально привлекательной цене, которую мы стараемся выдерживать». В начале лета минимальная стоимость однокомнатной квартиры площадью 37,2 м² в панельном доме составляла 2,4 млн руб.



Востребованность микрорайону обеспечивает ипотека, развитию которой ГК «Мортон» уделяет большое внимание. Компания имеет самый солидный на рынке пул банков-партнеров, насчитывающий 13 ведущих банков, среди которых «Сбербанк», ВТБ-24, «Газпромбанк», банк «Возрождение», «Райффайзенбанк», «Уралсиб» и другие. С большинством банков разработаны эксклюзивные программы кредитования, а на территории офиса продаж микрорайона «Солнцево-Парк» организуются ипотечные персональные консультации для клиентов «Мортон». По словам руководителя отдела ипотеки ООО «Мортон-Инвест» Алены Анцышкиной, только за два месяца по ипотеке было продано более 200 квартир.

Другой заметный проект компании на юго-западе Подмоскovie — жилой микрорайон «Бутово Парк», строящийся в 3,5 км от МКАД по Варшавскому шоссе в окружении лесопарковой зоны. В рамках проекта предполагается возведение 23 жилых домов различной этажности совокупной жилой площадью более 370 тыс. м² и всей необходимой инфраструктуры.

Успешность проекта «Бутово Парк», одного из самых востребованных предложений на рынке недорогого и качественного жилья ближнего Подмосковья, обеспечивается близостью к Москве, удачной концепцией и высокими темпами строительства. Сейчас возводятся все 11 жилых корпусов первой очереди микрорайона. В мае застройщик объявил о старте продаж квартир в двух новых секциях 5-го корпуса микрорайона. На реализацию выставлены наиболее популярные на рынке одно-двухкомнатные квартиры площадью от 39 до 64,3 м².

Еще один масштабный проект ГК «Мортон» появится в южной части подмосковного Видного. В рамках комплексной застройки города на территории 20 га компания возведет 13 домов высотой 17 этажей общей площадью более 180 тыс. м².

Покупателю, обратившему свое внимание на юго-запад Московской области, будет из чего выбрать. А высокое качество и надежность гарантирует многолетний опыт ГК «Мортон» — застройщика, уже 16 лет успешно работающего на рынке недвижимости. ■

«Покупателей микрорайон «Солнцево-Парк» интересует благодаря удачному местоположению, хорошей транспортной доступности, высокой скорости строительства и максимально привлекательной цене»



МОРТОН

+7 (495) 921-22-21

www.morton.ru



ВЧЕРА В ФАВОРЕ, СЕГОДНЯ В ИГНОРЕ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Современный рынок элитного жилья Москвы еще далек от идеала, но все же он проделал значительный путь за немногие годы своего существования. К некогда единственным представителям «недвижимой элиты» – квартирам в «сталинских» высотках и номенклатурных домах ЦК – добавились аскетично-стильные студии, шикарные пентхаусы, эпатазирующие лофты, а также другие разновидности самого престижного жилья.

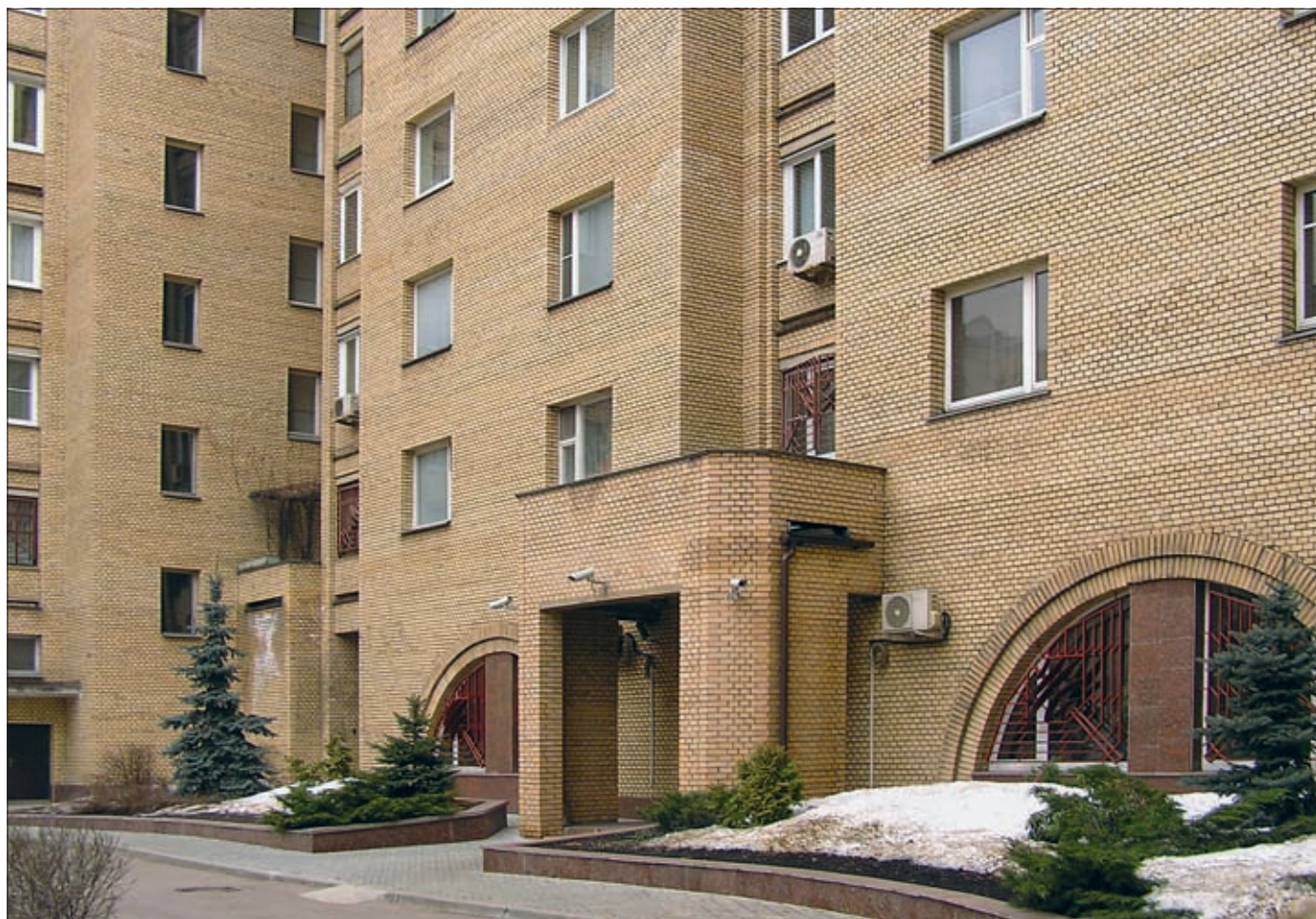
Причем вчерашние новички сегодня стали полноправными хозяевами на рынке, завоевав сердца и кошельки современных нуворишей. А от недавних фаворитов состоятельные покупатели брезгливо воротят нос. Неужели вечная классика безнадежно отстала от жизни?

Рынок московской недвижимости насчитывает всего пару десятков лет. Образовавшись в новом государстве, он формировался исключительно из жилья старого фонда, которое изначально делилось только на два условных сегмента: дорогое и дешевое. К дорогому и элитному относились «сталинские» высотки и так называемые дома ЦК, построенные

в 70–80-х годах XX века для советской партийной номенклатуры и ведомств.

Они отличались от объектов остального жилого фонда столицы прекрасным месторасположением, высоким качеством строительства, улучшенными планировками квартир и однородным социальным окружением. К тому же нередко ко всем вышеперечисленным достоинствам можно было добавить и громкое имя прежнего владельца — такую вишенку на торте.

Понятно, что когда-то «цековские» квартиры нельзя было купить ни за какие деньги. Улучшение жилищных условий «высоких особ» происходило чаще всего на основании заявлений с резо-

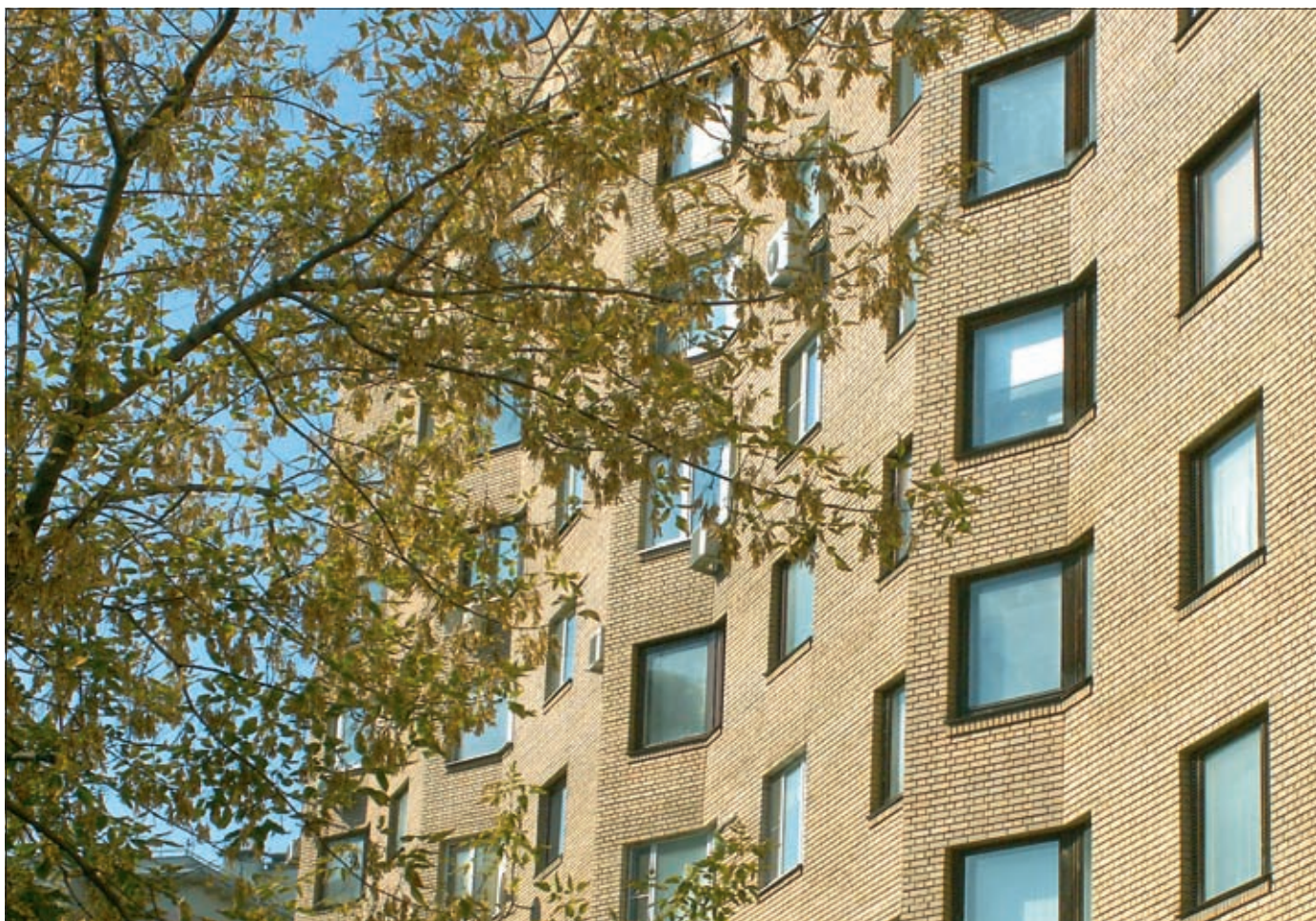


люциями секретарей ЦК. Причем очередность исполнения просьб зависела от аппаратного веса секретаря. А качество выделяемой квартиры было прямо пропорционально статусу жильца и ведомства, для которого этот дом возводился. «В домах Политбюро высота потолков доходила до 3,2 м. Чуть ниже были потолки в домах Совмина и Верховного Совета», — рассказывает управляющий партнер Evans Анна Левитова.

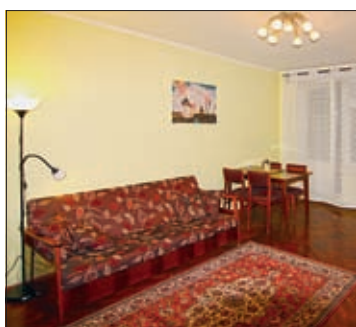
Отличались квартиры в «цековских» домах и по метражу — все они были больше стандартных для того времени квартир. Средняя площадь двухкомнатной квартиры в доме ЦК — 75 м², трехкомнатной — 105 м², четырехкомнатной — 130 м². В просторных квартирах, как правило, имелось по два санузла, что для советского времени считалось большой редкостью. Размер кухни был обычно не меньше 12 м², были предусмотрены просторные лоджии и ванные комнаты.

Когда-то «цековские» квартиры нельзя было купить ни за какие деньги. Улучшение жилищных условий «высоких особ» происходило чаще всего на основании заявлений с резолюциями секретарей ЦК





«Одна из наиболее высоких цен – \$2,5 млн – зафиксирована на трехкомнатную квартиру площадью 130 м² с двумя санузлами, евроремонт, современной мебелью и оборудованием в Гагаринском переулке. Это номенклатурный дом для генералитета. Также здесь жили Ирина Роднина и Вячеслав Тихонов. Наименьшая цена – \$584,5 тыс. – выставлена за двухкомнатную квартиру 54 м² с мебелью и техникой, отциклеванным паркетом в доме Совмина в 1-м Самотечном переулке»



Существуют целые «цековские» кварталы (около станций метро «Белорусская», «Краснопресненская», «Речной вокзал», в Крылатском, Новых Черемушках). Острые на язык москвичи прозвали их «царскими селами»

«Все дома ЦК однотипны по архитектуре, — добавляет генеральный директор агентства недвижимости Great reality Наталья Ракова, — но и в них есть принципиальные различия. Они делятся на те, что строились для чиновников высшего ранга (например дом № 10 в Гранатном переулке, в котором должен был жить генеральный секретарь ЦК КПСС Л. И. Брежнев) и те, что предназначались для чиновников более низкого ранга (скажем, на Спиридоновке, 18, где квартиры давали дипломатам и руководителям предприятий)».

Места под номенклатурные дома, само собой, выбирались самые лучшие — либо в центре Москвы, либо в экологически чистых районах. Сегодня подобные дома можно найти в районах Арбата, Бронной, Чистых и Патриарших

прудов, а также в престижных районах за пределами ЦАО — Черемушках, на Ленинском проспекте, вблизи парковых зон и водоемов.

Кроме того, существуют целые «цековские» кварталы (около станций метро «Белорусская», «Краснопресненская», «Кропоткинская», «Речной вокзал», а также в Крылатском, Кунцеве, Новых Черемушках). Острые на язык москвичи прозвали такие кварталы «царскими селами».

Однако сегодня золотые времена квартир ЦК позади. По потребительским свойствам они могут конкурировать разве что с современными новостройками бизнес-класса. Хотя последние имеют неоспоримое преимущество — наличие паркингов. Кроме того, в силу возраста (20–40 лет) инже-



нерные сети и отделка «цековских» домов часто требуют ремонта, а толстые несущие стены затрудняют возможность перепланировки.

Помимо объективных минусов эксперты выделяют и субъективные. Так, PR-директор компании EliteCenter Ольга Строева считает, что главная проблема всех домов ЦК — их энергетика. «Если с объективными недостатками, такими как неудобные планировки, старые коммуникации, внешний вид домов, еще можно справиться различными реконструкциями и ремонтами, то с негативной атмосферой бороться бесполезно».

Среди преимуществ новостроек перед старым фондом директор департамента продаж жилой недвижимости компании Blackwood Оксана Дивеева выделяет широкий набор необходимой инженерной и социальной инфраструктуры. «К тому же архитектура новостроек часто бывает более привлекательной для современного покупателя», — добавляет она.

По оценке Анны Левитовой, стоимость квартир в номенклатурных домах выше, чем в «сталинских» или доре-

волюционных домах, в которых не была проведена реконструкция, но уступает цене объектов в новых комплексах.

В качестве наглядного примера эксперт приводит «цековский» дом на 2-й Тверской-Ямской улице, где в свое время жили Б. Н. Ельцин и Г. А. Зюганов. Стоимость четырехкомнатной квартиры 160 м² с кухней 20 м², двумя санузлами и необходимой техникой в этом доме составляет \$1,88 млн.

Два других объекта — в «цековских» домах на Денежном переулке: четырехкомнатная квартира площадью 114 м² с двумя санузлами, евроремонт, частично меблированная и оборудованная техникой — за \$1,23 млн; трехкомнатная квартира площадью 130 м² с двумя санузлами, евроремонт, отциклеванным паркетом, подогреваемыми полами, мебелью и техникой — за \$1,5 млн. В одном из этих домов жил бывший председатель КГБ Крючков.

«Одна из наиболее высоких цен — \$2,5 млн — зафиксирована на трехкомнатную квартиру площадью 130 м² с двумя санузлами, евроремонт, современной мебелью и оборудованием в Гагаринском переулке. Это

Золотые времена «цековских» квартир позади. По потребительским свойствам они могут конкурировать с современными новостройками бизнес-класса. Хотя последние имеют преимущество – наличие паркингов





Как и на всем рынке дорогого жилья, местоположение является основным ценообразующим фактором. Имя и чин бывшего владельца, по признаниям риэлторов, не играют значительной роли

номенклатурный дом для генералитета. Также здесь жили Ирина Роднина и Вячеслав Тихонов», — рассказывает Анна Левитова.

Но стать обладателем ведомственной старины можно и за более скромные деньги, отмечает эксперт: «Самая низкая цена — \$584,5 тыс. — выставлена за двухкомнатную квартиру 54 м² с мебелью и техникой, отциклеванным паркетом в доме Совмина в 1-м Самотечном переулке». По оценкам Оксаны Дивеевой, средняя стоимость квартир в домах ЦК — примерно \$12 тыс. за 1 м², при этом разброс цен на квартиры в домах, расположенных в разных районах Москвы, колеблется от \$6,4 тыс. до 32 тыс. за 1 м².

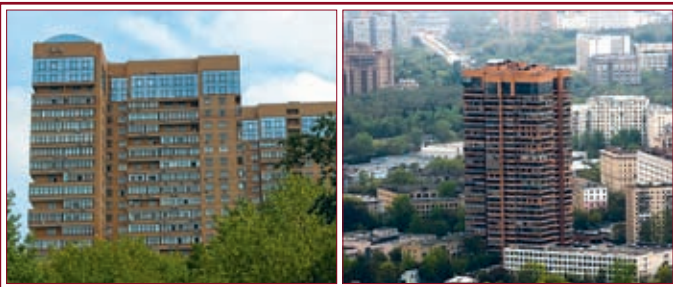
Как и на всем рынке дорогого жилья, местоположение является основным ценообразующим фактором. А вот имя и чин бывшего владельца не играют значительной роли. Исключение могли бы составить дома ЦК на улице Косыгина или в Гранатном переулке, построенные специально для генсеков. Правда, этот пример чисто гипотетический: квартиры в этих домах вообще не продаются.

В целом, несмотря на некоторую отсталость и несовременность, дома ЦК, по словам риэлторов, имеют стабильный спрос. Хорошее качество и удачное месторасположение вкупе с более низкой ценой по сравнению со стоимостью квартир в современных комплексах позволяют «цекушкам» оставаться конкурентоспособными на современном рынке недвижимости. Не в последнюю очередь из-за своей редкости. По оценкам Анны Левитовой, в настоящее время для реализации предлагается примерно 6 % объектов общего количества ведомственных квартир в домах ЦК.

Кроме того, у них всегда есть и, как утверждают риэлторы, будет особая категория «своих» покупателей — либо соседи, либо те, кто раньше жил в этих домах, но по каким-то причинам выехал, а теперь желает вернуться.

Так что там, где одним мерещатся призраки, другие чувствуют запах родного дома. Как говорится, каждому свое. Благо рынок элитной недвижимости столицы может предоставить богатый выбор. Но кто знает, что будет завтра. Впрочем, это совсем другая история. **ШН**





г. Москва, Врубеля ул., 8

3-комн. квартира с хорошим ремонтом в огороженном охраняемом жилом комплексе с подземным паркингом. 105,0 м², кухня-столовая – 30 м². 21-й этаж – прекрасный панорамный вид. Оборудована кондиционерами, 2 санузла, продается с мебелью. **Цена: 26,5 млн руб.**



+7 (495) 937-75-65

www.cgl.ru



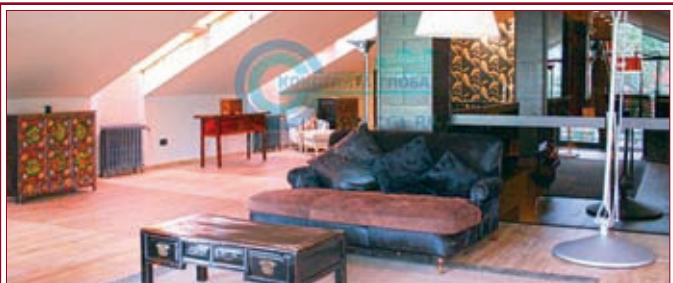
г. Москва, м. «Третьяковская», Лаврушинский пер., 11

Квартира свободной планировки площадью 261 м² в жилом комплексе класса De Luxe. Парковая и прогулочная зоны, богатая входная группа, подземный паркинг. Исторический центр, рядом Третьяковская галерея, Кремль, набережные Москвы-реки. **Цена: \$6,5 млн**



+7 (495) 937-75-74

www.cgl.ru



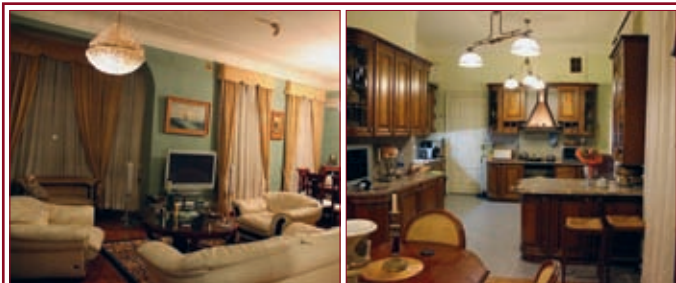
г. Москва, Спасский тупик, 4

Предлагается двухуровневая 4-комн. квартира 211,0 м² с действ. камином. Дом после реконструкции, тихий центр – 5 мин ходьбы от м. «Красные ворота». Ремонт представительского класса. Полностью меблирована. Свободная продажа. **Цена: 45,7 млн руб.**



+7 (495) 937-75-74

www.cgl.ru



г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер., 10

Квартира в тихом переулке. Малокварт. (12 кварт.) дом – по 2 кв. на этаже. После реконстр. Ж/б перекар. Прекрас. рем. в классич. стиле по инд. проекту. Полн. меблир. в соотв. с общим дизайн. стилем квартиры. Пот. 3,4 м. Собств. маш./место в охр. дворе. **Цена: 42,9 млн руб.**



+7 (495) 937-75-65

www.cgl.ru



м. Университет, Мичуринский просп., 6, к. 2, ЖК «Ломоносов»

2-комн. меблированная квартира, 14-й эт. 17-эт. элитного дома. Общ. пл. 153 м², жил. – 88 м² (48+40), кухня-столовая – 24 м². Итальянская мебель - под заказ. Панорамный вид на МГУ, парк, Москву-реку. Интел. сист. автоматизации «умный дом». Огороженная охраняемая территория. Подземный паркинг – одно машиноместо. **Цена: \$3 100 000**

www.tatrst.ru

Тел.: +7 (903) 506-3687, +7 (903) 258-7886



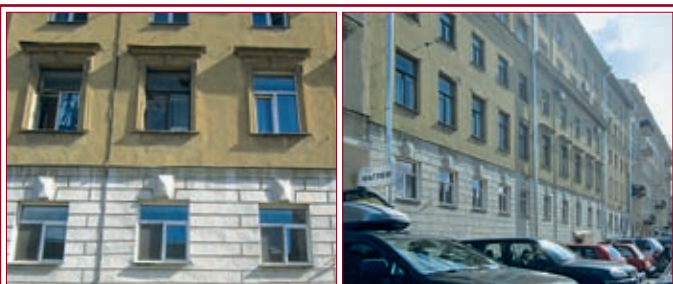
г. Подольск, Варшавское ш.

ЖК «Рязановский», 12 км от МКАД. Монолитно-кирпичный дом, 1–2–3-комн. квартиры, ФЭ-214 (оплата после регистрации). Ипотека, рассрочка.

Цена: от 53 200 руб./м²

+7 (495) 926-22-61

www.пжи-рязановский.рф



г. Санкт-Петербург, 2-я линия Васильевского острова, 17

Квартира в элитном доме, год постройки – до 1917 г., капитальный ремонт – в 1969 г., были поставлены бетонные перекрытия. В 2010-м – реконструкция квартиры (на завершающей стадии). Общ. пл. 200 м². Пот. 3,35 м, после ремонта – 3 м. Три спальни, гостиная, кухня, подсобная комната, душ, ванная, 2 санузла, есть проект кухни. **Цена: 36 млн руб.**

Сергей Николаевич

+7 (812) 448-98-46



ПИКОВАЯ ПЕРЕЗАГРУЗКА. ВЕРСИЯ 2.0

Рынок недвижимости меняется, становится более цивилизованным. Надежные застройщики не будут предлагать покупателям пустую бетонную коробку в новостройке. Хорошим тоном считается жилье с отделкой, в доме с развитой инфраструктурой и благоустроенной территорией. На первый план выходит комфорт будущего жильца.

Таким путем пошла и Группа Компаний ПИК, которая разработала и уже приступила к реализации программы «ПИК_2.0». Данная программа предусматривает внедрение современных технологий в строительстве, повышенные требования к качеству отделки квартир и подъездов, инвестиции в благоустройство придомовых территорий. Ее обязательные требования — бережное отношение к окружающей среде и постоянное внимание к каждому клиенту, к его нуждам и проблемам.

Среди основных направлений реализации программы — применение инновационных технологий и эффективной системы контроля качества строительства, формирование оптимальной коммерческой инфраструктуры, повышение

качества работы управляющих компаний, улучшенная отделка квартир, подъездов и благоустройство придомовых территорий.

Использование самых современных материалов значительно повышает энергоэффективность домов. А собственные лаборатории компании гарантируют высочайшее качество материалов. Также принято решение о дополнительном благоустройстве территории около жилых домов.

Создание оптимальной коммерческой инфраструктуры будет предусматриваться еще на этапе строительства каждого из микрорайонов или домов. Этому помогут рекомендации ведущих экспертов и результаты опросов, которые проводятся среди клиентов.



Постоянно изучая мнения потенциальных клиентов о том, что является наиболее значимым в современном комфортном жилье, в ГК ПИК сделали простой, но серьезный вывод: важно все! Слишком значимую роль в жизни человека играет его жилье, поэтому мелочей нет.

Управляющая компания «ПИК-Комфорт» будет предоставлять клиентам подробную информацию о каждом доме, новости, данные о тарифах и способах

покупателями, предоставит клиентам компании возможность поделиться своим мнением, высказать пожелания и рекомендации.

Программа «ПИК_2.0.» нацелена на людей, которым важен комфорт и высокое качество жизни. Она распространяется на клиентов компании, которые уже купили жилье или планируют сделать это в будущем.

Программа бессрочная, это не какой-то комплекс мероприятий, а инстру-

Создание оптимальной коммерческой инфраструктуры будет предусматриваться еще на этапе строительства каждого из микрорайонов или домов

Обязательные требования программы «ПИК_2.0.» – бережное отношение к окружающей среде и постоянное внимание к каждому клиенту и его потребностям

оплаты. Через личный кабинет жильцы смогут получать квитанции в режиме онлайн и оплачивать коммунальные платежи при помощи банковских карт.

Интернет-портал <http://2-0.pik.ru/> создан для эффективной реализации программы. Работа сайта позволит вести постоянный диалог между компанией и ее

мент, который призван улучшать качество жизни покупателей квартир в течение продолжительного времени. Разумеется, представления жильцов о комфортном доме могут меняться, поэтому программа будет регулярно адаптироваться и совершенствоваться с учетом актуальных пожеланий клиентов. ■





На месте промзоны — ЖИЛЬЕ И ГАЗОНЫ

АВТОР: Сергей РОМАНОВ

Аналитики подсчитали, что на территориях бывших предприятий и промышленных зон, выводимых из столицы, можно построить около 170 млн м² жилой недвижимости. Общая площадь застройки только в пределах ТТК составит почти 7 тыс. га. Плюс еще около 50 млн м² жилья намечено возвести на месте «хрущевок», которые будут снесены в течение двух лет. Итого более 200 млн м² коммерческого и социального жилья.

Россия в области освоения промзон идет по проторенному пути. В Соединенных Штатах и некоторых европейских странах редевелопмент промышленных территорий в 1950-60-х годах стал массовым явлением. В Париже, Лондоне, Берлине появлялись ухоженные жилые кварталы и престижные деловые центры, новые объекты гармонично вписались в окружающую застройку, при этом архитекторам и проектировщикам удалось избежать перегрузки городских коммуникаций и транспортных проблем.

Так, в Лондоне еще в 1970-х годах решили реконструировать промышленную зону Docklands, расположенную в

центральной части города. В XXI веке деловой район, построенный на месте портовых доков, стал альтернативой традиционному Сити, превратившись в один из самых масштабных европейских проектов редевелопмента.

» ОПЫТ НА ЭКСПОРТ

В российской столице не так все радужно. В 2006-2010 годах правительство Москвы утвердило промышленные зоны, подлежащие реновации. С помощью конкурсов и аукционов их предполагалось отдавать застройщикам для возведения недвижимости. Но до впечатляющих масштабов дело не дошло. Новое правительство снова вернулось



к этому вопросу, внесло существенные поправки в «Правила землепользования и застройки» и намерено принять их ближайшее время. Выяснится, какие еще промзоны в дополнение к тем, на которых уже идет строительство, будут выделены под девелоперские нужды.

Относительно аукционов по продаже промзон для редевелопмента у потенциальных инвесторов и застройщиков нет единого мнения. После прихода нового мэра и его противоречивых заявлений о приостановке сноса пятиэтажного фонда и временной «заморозке» нового строительства в пределах ТТК часть застройщиков предпочитает журавлей в небе не ловить, мечтая получить хотя бы небольшую площадку.

Другие нервно потирают руки, рассчитывая, что будут «разыгрываться» довольно крупные объемы освоения. Ведь на долю участков от 3 до 11 га под комплексное развитие территорий приходится почти 95% всех промзон города. Причем как на окраинах, так и внутри Третьего транспортного кольца.

Еще одним источником площадей для застройки будут районы, где расположены объекты ветхого жилого фонда, тре-

бующие расселения жителей или реконструкции. Чтобы компенсировать значительные затраты и сделать проект реконструкции коммерчески привлекательным для инвесторов, им, как правило, разрешают увеличивать объем здания — так появляются новые квадратные метры. Согласно программе сноса некомфортного жилья в Москве, на месте снесенных 20 млн м² предполагается возвести 50 млн м² жилых площадей.

» ЛИКВИДИРОВАТЬ ПЕРВЫМИ

Промзоны Капотни, Коптева, Калошина, Карачарова, Перова, а также Магистральные, Силикатные и Донские улицы, Волгоградский проспект стали самыми крупными и первоочередными территориями, которые будут отданы под новую застройку. «Нашелся хозяин на два гектара, принадлежащих фабрике «Экстра М» в Сокольниках, — рассказывает директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский. — Группа «Экоофис» Андрея Ковалева планирует в течение пяти лет построить здесь жилой комплекс общей площадью 40 тыс. м².

Лондонский Docklands стал альтернативой традиционному Сити, изменив географию делового города и превратившись в один из самых масштабных европейских проектов редевелопмента





Промзоны Капотни, Коптева, Калошина, Карачарова, Перова, а также Магистральные, Силикатные и Донские улицы стали самыми крупными и первоочередными территориями, которые отданы под новую застройку

В то же время ЗиЛ, АЗЛК, «Серп и молот» и Тушинский машиностроительный завод полностью из Москвы выводиться не будут. Их решено модернизировать. При этом они поделятся с городом излишками производственной земли. Так, в концепции реорганизации завода «Серп и молот» (промзона № 23), находящемся на юго-востоке столицы в районе станции метро «Площадь Ильича», пред-

выкупил промышленные территории Московского завода автоматических линий и специальных станков, завода «Мосвормет», автокомбината № 10, Института стекла.

Правда, по мнению некоторых экспертов, пока сложно сказать, начнется ли в нынешнем году на территориях этих промзон новое строительство. Тормозит реновация не столь-



Чтобы сделать проект реконструкции коммерчески привлекательным для инвесторов, им разрешают увеличивать объем здания. На месте снесенных 20 млн м² предполагается возвести 50 млн м² жилых площадей

усмотрено, что из 562 га под застройку жилым фондом отойдет 390 га.

Впрочем, освоение «серповских» территорий уже не только началось, но и принесло конкретный результат. В 2009 году группа компаний ТЭН возвела на шоссе Энтузиастов крупнейший торговый центр «Город». Остается добавить, что ряд девелоперских компаний

ко кризис, сколько различные административные и производственные факторы. Например, утверждение реконцепции той или иной промышленной территории занимает от трех до пяти лет. Да и сами концепции в большинстве случаев разрабатываются вслепую, без четких правил игры: в столице еще не утверждены новые законы земле-



пользования и застройки, не отработан процесс получения градостроительного плана земельного участка.

Наконец, собственники площадок на территории промзон могут заартачиться и отказаться от переезда, даже если инвестор готов его оплатить. Им есть что терять: большая часть бывших производств давно и успешно сдается в аренду. И пока дело разрешится в арбитражном суде, пройдут годы, если не десятилетия.

» ВСЕМ КЛАССАМ ПО СЕРЬГАМ

Предварительно подсчитано, что 90% построенного на месте промзон жилья займут жилые комплексы бизнес- и экономкласса. Типовое жилье будет строиться частными инвесторами по горзаказу в рамках закона о переселении жителей из ветхих зданий. Самый масштабный и уже наполовину реализованный проект — микрорайон комфорт-класса «Царицыно», который еще называют «городом в городе». Появился он на месте Московского комбината хлебопродуктов. Только в рамках первой очереди продадут

и заселят полтора десятка монолитных домов общей площадью 369,6 тыс. м². Помимо жилых корпусов здесь появятся детские сады, школы, поликлиника, и подземные паркинги.

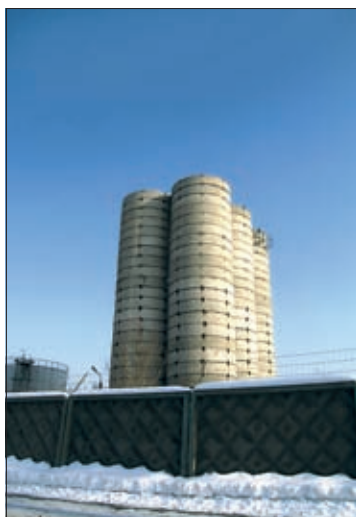
Еще около 10% отведенных под жилищное строительство площадок будет застроено элитной недвижимостью. Среди удачных проектов премиум-класса можно назвать жилой комплекс Knight's Bridge, возводимый на месте бывшего хлебозавода № 6. И это не единственный пример. «На месте бывших промзон в сегменте жилья элитного класса успешно реализуются и другие проекты, — говорит директор департамента, консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольга Широкова. — На улицах Ефремова и Малой Трубецкой, на месте завода «Каучук», продолжается строительство ЖК «Садовые кварталы». Также следует отметить жилой комплекс на месте экспериментального завода напитков «Хамовники» (ул. Льва Толстого, вл. 23) и комплекс строений на Малой Пироговской улице на месте переехавшей фабрики «Моснитки». Будет освоена и территория завода «Мосдормаш»

Зил, АЗЛК, «Серп и молот» и Тушинский машиностроительный завод полностью из Москвы выводиться не будут. Их решено модернизировать. При этом они поделятся с городом излишками производственной земли





Тормозят редевелопмент различные административные и производственные факторы. Так, утверждение реконцепции той или иной промышленной территории занимает от трех до пяти лет. Да и сами концепции разрабатываются без четких правил игры



в Пресненском районе, где также планируется построить жилье».

» СКРОМНЫЙ ЗАМАХ НА РУБЛЬ

Впрочем, в стенах бывшей фабрики могут появиться офисный или торговый центр, художественная галерея или апартаменты. Это выгодно, ведь класс строения в результате реконцепции, как правило, повышается — даже старые заводские цеха становятся модными и престижными. Один из наглядных примеров — деловой центр «Красная Роза», который возник на улице Тимура Фрунзе на месте бывшей промзоны.

«Помимо жилья и коммерческих объектов на освободившихся площадках будут строить транспортную и социальную инфраструктуру — в первую очередь подземные и наземные паркинги, — продолжает тему Александр Зиминский. — В течение трех лет московские власти намерены построить 1 млн машиномест, или 32 млн парковочных квадратных метров».

Немалая часть промзон отойдет под строительство социальных объектов. Только в этом году за счет городского

бюджета сдадут в эксплуатацию 64 детских сада, 10 школ, 9 физкультурно-оздоровительных комплексов и 7 объектов здравоохранения. Самые глобальные изменения ждут Западный округ, где в рамках реновации промзон № 40 «Фили» и № 40а «Западный порт» в районе ММДЦ «Москва-Сити», а также на территории между Киевским направлением железной дороги, улицами Большой Очаковской и Марии Поливановой предполагается возвести более 2,5 млн м² жилья. Еще около 2,4 млн м² построят в Северном округе в процессе реорганизации промзон № 5 «Магистральные улицы», № 44 «Братцево» и № 46 «Коровино».

Казалось бы, и планов громадье, и дела идут неплохо. Но в целом редевелопмент промзон в столице большого размаха пока не приобрел. Проекты осуществляются разрозненно, без единой концепции. Но важно, что девелоперы при перестройке промышленных районов стали бережно относиться к объектам культурного наследия. Теперь уже никто не штурмует бульдозерами исторические здания, а при их внешней отделке учитываются все особенности оригинала. **Ш**



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Пять направлений на пять лет

АВТОР: Дмитрий ГОРДОВ

Несмотря на трудности, российский рынок загородной недвижимости совершенствуется, усваивая современные западные тенденции. Одна из них связана с созданием поселков, которые пронизаны общей идеей: единое пространство, тематические инфраструктура и услуги, определенный стиль жизни. Девелоперы не просто возводят поселок в соответствии с той или иной концепцией, а создают сообщество единомышленников.

Подобная идея распространена на Западе, но пока нова для отечественного рынка. Уверен, что в ближайшие пять лет российский загородный рынок будут развиваться по пяти основным векторам.

» КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Сначала концептуальные поселки появились в дорогом сегменте, поскольку их создание более затратно для девелопера, нежели застройка участка одинаковыми домиками или продажа участков без подряда. Для таких поселков обязательна общественная инфраструктура: расходы по ее строительству несет

девелопер, а дальнейшее содержание ложится на плечи покупателя.

Теперь концептуальные поселки представлены также в бизнес-классе и «экономе». Правда, подобные проекты во всех сегментах занимают не более 3% рынка. Но можно предположить, что в ближайшие пять лет их доля увеличится до 15–20%.

Предложений формата «дом с участком по адекватной цене» на рынке довольно много, что увеличивает конкуренцию среди девелоперов. Предложение с изюминкой, хотя и сужает аудиторию покупателей, дает проекту конкурентное преимущество, некую эксклюзивность.



СПРАВКА

ДМИТРИЙ ГОРДОВ –

исполнительный директор
девелоперской группы
«Интегра». Окончил Московский
энергетический институт.
Прошел обучение по программе
MBA Warwick Business
School. С 1997 по 2010 год
работал на различных
позициях в московском
представительстве IBM –
от специалиста учебного центра
до заместителя директора
департамента программного
обеспечения. В 2010 году пришел
на должность исполнительного
директора в группу «Интегра».
Занимается вопросами
корпоративного управления
и развития.

Практика показывает, что дальние дачи все больше используют для постоянного проживания. В системе ценностей потребителей расстояние становится менее значимым фактором, нежели цена и экология

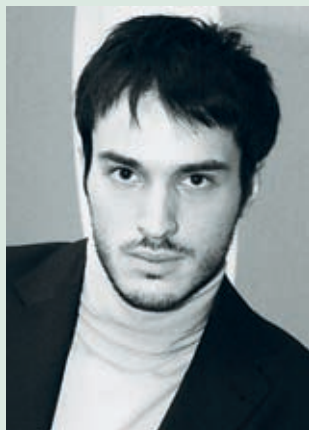
Есть еще один неоднозначный аспект — большая доля инфраструктуры и общественных территорий. Например, в концептуальном проекте экономкласса 25 % территории может быть зарезервировано под прогулочные зоны, детские игровые зоны, спортивные площадки, клуб и т.д. В обычном загородном поселке такого класса на инфраструктуру было бы отведено не более 10–12% земли. Для девелопера это означает более высокие затраты, для покупателя — более высокую цену. Однако на выходе получается более качественный и конкурентоспособный продукт с точки зрения девелопера и более приятный для жизни поселок с точки зрения потребителя.

Что касается «повышенных» расходов на содержание инфраструктуры,

то, как показывает наш опыт, покупатели коттеджей в концептуальных поселках к ним готовы. К тому же расходы выражаются вовсе не заоблачными суммами,



ПЕТР КИРИЛЛОВСКИЙ, директор по маркетингу поселков «Ліркi Парк» и «Величь»



– Последние кризисные годы стали периодом деградации рынка. Продажа земли без подряда и тем более без коммуникаций создала предпосылки для долгостроя, хаотичной застройки и конфликтов между собственниками и девелопером. Потребитель, который уже имеет опыт за-

городной жизни, понимает все риски, связанные с подобными предложениями.

В будущем число новых поселков продолжит расти, но это не означает, что ассортимент качественных проектов сильно изменится. На покупателя, который начинает искать загородное жилье, обрушивается несколько сотен предложений. Но, как только он всерьез приступает к выбору, обнаруживается, что только половина всех поселков расположена

на направлениях с вмняемой транспортной обстановкой. Из этой половины не более трети имеет реально подведенные и подключенные центральные коммуникации. Всего половина этой трети строится с использованием качественных строительных материалов и технологий. И только у небольшой доли оставшихся поселков есть соответствующий статус, назначение земли и реально оформленные документы. А если вы не хотите видеть поблизости вредные и уродливые объекты, а также предпочитаете красивую архитектуру и богатую инфраструктуру, то выбирать придется из трех-четырёх вариантов.

В поселках «Величь» и «Ліркi Парк» мы уделяем внимание каждой мелочи. Капитальные коммуникации рассчитаны на многолетнее использование, кирпичные дома должны прослужить не одному поколению, а черепица даже через 200 лет лишь покроется благородной патиной. Именно это позволяет нашим проектам, даже на фоне появляющихся предложений, со временем прибавлять в цене. ■

Многие застройщики уверены, что клиенту нравится делать все под себя. Но не меньше количество покупателей с удовольствием сэберегут нервы и время, выбрав готовый продукт, если он будет качественным



они вполне сопоставимы со стоимостью проживания в поселках соответствующих классов. А вот удовольствие от жизни неизмеримо выше этих затрат.

» БЕСПЕРСПЕКТИВНЫЙ «БЕСПОДРЯД»

Предложение участков без подряда отлично зарекомендовало себя в кризис. В самые тяжелые времена — летом 2009 года — количество подобных сделок занимало до 80% общего количества, что говорит как о большом объеме предложения, так и о высоком спросе. Но в настоящее время мы наблюдаем тенденцию к уменьшению спроса. По статистике нашей компании, сейчас участками без подряда интересуется не более 50% покупателей, из которых только каждый пятый не заключает договор подряда.

Снижение интереса обусловлено рядом причин. Во-первых, непрофессиональный подход некоторых девелоперов создал сегменту плохую репутацию. В прессе постоянно публикуются материалы, в которых рассказывается об обманутых покупателях, которые годами ждут обещанных электричества, дорог

или оформления документов. Поэтому сейчас покупатели боятся приобретать участки без подряда, особенно на ранних стадиях реализации проекта.

Но дешевизна предложения играет свою роль, поэтому формат остается достаточно популярным. Конечно, со временем он не исчезнет, но спрос на него будет заметно ниже, чем сейчас.

Разумеется, нельзя с уверенностью утверждать, что прошедший кризис — последний. Но если в течение пяти лет ничего подобного не произойдет, то основной интерес потребители будут проявлять к более качественному предложению — к участкам с подрядом и готовым домам.

» МОДА НА ЗДОРОВЬЕ

Экологичности и энергоэффективности в последнее время придается все большее значение. И дело не в том, что ресурсов мало и они дороги. Просто люди все больше разбираются в вопросах здорового образа жизни. Им нравится находиться в экологически чистой обстановке, есть только полезные продукты и т.д. В таком огромном мегаполисе, как Москва, это трудноосуществимо.



Правда, пока внимание здоровому образу жизни уделяют в основном потребители. Что касается застройщиков загородных объектов, то на сегодняшний день добровольный сертификат экологического соответствия по стандарту EcoVillage имеют менее 6% поселков Московской области.

Я убежден, что девелоперы все больше будут задумываться и об этой стороне вопроса. Как известно, спрос рождает предложение. Уже сейчас наличие сертификата по системе EcoVillage, которая подразумевает оценку территории поселков и прилегающей местности, а также используемых технологий и организации работ с точки зрения экологии, нередко становится одним из значимых моментов при принятии решения о покупке. К тому же затраты застройщика на соответствие экологическим стандартам, например в проекте стоимостью до \$5 млн, составляют всего 2–3% бюджета.

Что касается энергоэффективности зданий и сооружений, то перспективы развития этого направления очевидны. За ним будущее, причем это общемировая тенденция. В наших проектах мы придерживаемся политики разумного

использования энергоресурсов, предусматривая энергоэффективные системы освещения и технологии строительства, системы «умной» вентиляции, «умные» окна. Расходы девелопера на эти мероприятия составляют около 5% бюджета строительства. На первый взгляд, это немало, но их прелесть заключается в том, что при долгосрочном использовании они оборачиваются экономией ресурсов и средств, а самое главное — позволяют беречь природу, ведь запасной окружающей среды у нас нет.

» КИПИИ И ЖИВИ

На Западе широко распространена практика, когда покупатель приобретает готовое предложение, а не полуфабрикат. То есть фраза «приходи и живи» воспринимается буквально: в жилье есть практически все необходимое, включая кухонную технику.

У нас такая практика распространена лишь на рынке аренды. Есть единичные предложения на загородном рынке, когда продаются не просто дома с отделкой, но и дизайнерские решения интерьеров на выбор. Но массового распространения такой подход еще не получил.

Сегмент дальних дач получит развитие в самое ближайшее время. Здесь много уникальных участков, которые можно приобрести по вполне доступной цене – около 1,5-2 млн руб.



Екатерина СИМОНОВА, генеральный директор агентства элитной недвижимости «Bonton Realty»:

ний по нескольким причинам.

Во-первых, принадлежность того или иного объекта к элитному сегменту становится максимально прозрачной для клиента: на первый план выходит уникальность месторасположения поселка в местах с подходящим ландшафтом и природными ресурсами, наличие соответствующей инфраструктуры и ее качество.

Во-вторых, немаловажным является и тот пакет услуг, который клиент приобретает вместе с коттеджем: консьерж-сервис, ресторанный сервис, услуги управляющей компании и службы эксплуатации. Но поскольку мы говорим о формате hobby realty, где инфраструктура завязана на определенный вид спорта, важен сопутствующий сер-

вис: наличие профессиональных инструкторов, возможность хранения и обслуживания необходимого оборудования и др.

Естественно, предложение в этом сегменте весьма ограничено: по-настоящему интересных объектов не так много. Среди них стоит отметить загородные резиденции в подмосковном клубном поселке «Целеево», расположенном по Дмитровскому шоссе. Главная особенность заключается в том, что при покупке домовладения клиент агентства «Bonton Realty» получает пожизненное членство в «Целеево гольф-клубе» и «Горнолыжном клубе Целеево», а значит, доступ ко всей круглогодичной инфраструктуре и возможность бывать на всех загородных светских мероприятиях.

На огромной территории клуба (более 300 га) расположено 18-луночное поле, которое входит в пятерку лучших в Европе, академия гольфа, поле для игры в поло, зимой можно кататься на горнолыжных склонах или совершать прогулки на снегоходах.

Но главное преимущество поселка «Целеево» – его атмосфера. Здесь всего 14 домовладений, построенных в стиле профессорских дач, – это просторные, выполненные из клееного бруса резиденции, которые идеально вписаны в ландшафт. Солнечные веранды созданы для того, чтобы собирать вечерами несколько поколений семьи за чашкой ароматного чая. ■

Многие застройщики уверены, что клиенту нравится делать все под себя. Однако, по нашему опыту, не меньшее количество покупателей с удовольствием сэберегут свои нервы и время, выбрав готовый продукт. Разумеется, при условии, что он будет качественным.

многие девелоперы предлагают некую полумеру: дизайн-проект будущего дома, в который могут входить не только варианты оформления, но и примеры расстановки мебели. На мой взгляд, этот подход — начало движения рынка к готовому предложению. И со временем

Большая доля общественных территорий означает для девелопера более высокие затраты, для покупателя – более высокую цену. Однако на выходе получается более качественный и конкурентоспособный продукт



При долгосрочном использовании энергоэффективные технологии оборачиваются экономией ресурсов и средств, а самое главное – позволяют беречь природу, ведь запасной окружающей среды у нас нет

С оформлением и интерьером довольно легко «не угадать», что еще больше ограничивает круг целевой аудитории. Поэтому девелоперы предпочитают не идти на лишние траты и не предлагать жилье «под ключ».

Но стоит отметить, что дом в бетоне (или дереве) выглядит не слишком привлекательным — не все обладают достаточным воображением, чтобы представить, насколько прекрасным он будет после отделки и меблировки. Поэтому

объекты по принципу «приходи и живи» будут появляться все чаще.

» **ДАЛЬНЯЯ ДАЧА ПОВЛИЖЕ К ПРИРОДЕ**

Освоение подмосковных земель началось, естественно, с самых привлекательных участков с уникальными характеристиками: возле леса, водоема и т.д. Развитие этого рынка привело к тому, что интересных для девелопмента (и проживания) участков в ближнем

Освоение подмосковных земель началось, естественно, с самых привлекательных участков с уникальными характеристиками: возле леса, водоема и т.д. Развитие этого рынка привело к тому, что интересных для девелопмента (и проживания) участков в ближнем



«Новорижская Рублевка», 32 км

Коттеджи и дуплексы от 350 до 600 кв. м от 7 до 25 соток с лесом

Место. Признанная чистота природы и возможность быстро добраться до центра.

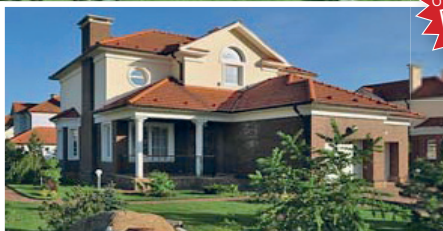
Клуб. Бассейн; SPA; фитнес; теннис; ресторан; боулинг; отель; детский сад; салон красоты; охрана; служба сервиса.

Качество. Проверенный застройщик и высокий уровень строительства.

Надежность. ИЖС, собственность на землю и лучшие коммуникации.

от создателей Величь

763-4411
www.lipkipark.ru



Открытое акционерное общество «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 30.08.2010 г. 8 (495) 500-55-50, www.sberbank.ru.

Подмосковье практически не осталось (в 30-километровой зоне их единицы, да и то по непрестижным направлениям). Поэтому сегмент дальних дач, где природа богата на отличные видовые характеристики, получит развитие в самое ближайшее время. Здесь много уникальных участков, которые можно приобрести по вполне доступной цене — около 1,5–2 млн руб. Кроме того, чем ближе к Москве, тем больше загрязнен воздух. А если отъехать от столицы 100–120 км (по хорошей трассе), то попадаешь в экологически чистые места, один день пребывания в которых дает заряд бодрости на всю рабочую неделю.

Впрочем, практика показывает, что дальние дачи все больше используются для постоянного проживания. Люди оставляют квартиры в Москве, сдают их в аренду и перебираются поближе к природе. Если работа не требует ежедневного присутствия в столице, это также становится фактором, влияющим на желание уехать подальше от мегаполиса. Поэтому в системе ценностей потребителей расстояние становится менее значимым фактором, нежели цена и экология. **Ш**





Дмитровское ш., 28 км от МКАД

Коттеджный поселок «Спаское-Семеновское» окружен лесами, красивыми реками и озерами. Всего в 15 минутах езды от поселка находятся известные спортивные курорты Подмосковья, Клязьминское, Икшинское и Пестовское водохранилища. Поселок построен в единой архитектурной концепции. Все участки имеют категорию «земли поселений», возможна прописка. Все коммуникации. Площадь домов от 230 до 400 м². Участки площадью от 15 соток. На территории поселка расположены детские и спортивные площадки, административное здание, в котором находятся служба эксплуатации, охрана, технические помещения.

Цена: от 11 500 000 руб.

www.kps-s.ru

Тел.: +7 (903) 136-56-64



Ленинградская область, г. Всеволожск, 14 км от КАД

Поселок «Вишневый Сад» расположен в долине р. Лубья, между ул. Чехова и Торговым просп., г. Всеволожск. Участки ИЖС с инженерными сетями. Благоустроенная территория. КПП, контейнерная площадка, детсад, дет. и спортивная площадки, благоустроенные внутри поселка дороги, пешеходный бульвар.

Цена: 180 тыс. руб./сот.

Тел.: +7 (812) 313-23-00, +7 (812) 906-25-25

www.vishnevoe.ru



Минское ш., 34 км от МКАД

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

Цена: от 15 млн руб.

www.astra-dom.com

+7 (495) 2-271-271



Осташковское ш., 7 км от МКАД, Поведники

Поселок Поведники, в юго-западной части которого и расположился жилой комплекс бизнес-класса Green Light, находится в 7,5 км от МКАД и является частью одного из самых перспективных, привлекательных и экологически чистых районов Московской области.



Тел.: +7 (495) 555-55-55

www.gldom.ru



Москва, мкр. Потапово, 12 км от МКАД

Земельные участки с коммуникациями в коттеджном поселке «Бунин парк». Газоснабжение магистральное. Электроснабжение 10 кВт на домовладение. Водоснабжение централизованное. Канализация централизованная.

БУНИН ПАРК

www.bunin-park.ru

Тел.: +7 (495) 221-60-74



Дмитровское ш., 56 км от МКАД

Коттеджный поселок Smart Village на родниковом озере. Участки с подьездом и без. Все центральные коммуникации. Форелевое хозяйство, охота, лес, охрана, пляж, детская и спортивные площадки, магазин, единый забор, асфальт.

Цена: от 99 тыс. руб./сот.



www.dmitrov-ka.ru

Тел.: +7 (495) 722-45-06



Дмитровское ш., 38 км от МКАД

Коттеджный поселок бизнес-класса «Аква Форест» на большой воде. Участки в хвойном лесу с подьездом. Центральные коммуникации. Круглосуточная охрана. Рядом канал им. Москвы. Два озера: для купания и рыбалки. Асфальт.

Цена: 295 тыс. руб./сот.



www.dmitrov-ka.ru

Тел.: +7 (495) 722-45-06



Каширское ш., 9 км от МКАД

Новый коттеджный поселок. Старт продаж! Дома от 130 м². Участки от 9 сот. Инфраструктура. Все коммуникации. Цена: 9 млн руб.



www.asterra.ru

+7 (495) 642-60-60



Симферопольское ш., 67 км от МКАД

Лучшие земельные участки от 10 соток на полянах, в лесу, у реки, около леса. С подрядом и без подряда. Возможно увеличение участка. Охраняемый коттеджный поселок «Сказочный лес». Сосны. Лес. Река Нара. Все коммуникации. Инфраструктура.

www.skazkales.ru

Тел.: 981-11-12, 648-58-08



Симферопольское ш., 50 км от МКАД

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 Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

Цена: от 5,9 млн руб.

Собственник

Тел.: +7 (910) 490-06-25, +7 (926) 105-82-02



Горьковское/Носовихинское ш., 5 км от МКАД

Поселок бизнес-класса «Салтыковка ГринПарк» обладает всем необходимым для комфортного, безопасного и достойного уровня проживания: круглосуточная охрана, центр коммуникации, ландшафтный дизайн всей территории. Поселок жилой. Ипотека от Сбербанка России.



www.saltykovka.ru

Тел.: +7 (495) 960-80-86



Рублево-Успенское ш., 18 км от МКАД, ОКП «Новое Лапино»

Европейский уровень комфорта при экологии загородного проживания. Трехуровневый люкспаус 357 м² с отделкой в классическом стиле. Терраса 30 м². Подземная парковка на 6 м/м. Лифт от паркинга до мансарды. Телефон. КПП. Инфр-ра: торгово-спортивный комплекс Orange Fitness.

Цена: \$1 800 000 (торг)

www.tatrst.ru

Тел.: +7 (903) 506-3687, +7 (903) 258-7886



Новорижское ш., 38 км от МКАД

Собственник продает дом из оцилиндрованного бревна. Коттеджный поселок Velvet. Новорижское шоссе, Истринский район, 38 км от МКАД. Площадь дома 145 м². Площадь участка 4,5 сотки. Стоимость (дом и участок) 5 900 000 руб. Дом под чистовую отделку. Все коммуникации. Цена: 5 900 000 руб.

www.velvetdom.ru

Тел.: +7 (985) 991-91-24, +7 (499) 740-21-20



Красногорск, 10 км от МКАД, МЖК «Журавли»

Жилой комплекс бизнес-класса на охраняемой территории 15 га в черте г. Красногорска с собственной инфраструктурой. Квартиры 63–166 м², таунхаусы 245–315 м². Панорамное остекление, террасы. Земельные участки 3–8,8 сот. в собственности, в окружении леса.

www.tvoijuravli.ru

Тел.: +7 (495) 4-119-119, +7 (495) 988-91-02



Жаркое лето впереди, а горячий сезон аренды позади

АВТОР: Маргарита ИВЛИЕВА

«Хочу снять дом на лето, подскажите, сколько будет стоить аренда?» «Говорят, что в связи с пожарами эта услуга пользуется большой популярностью, поэтому цены на нее выросли. Это правда?» «Отличается ли стоимость сезонной аренды от стоимости обычной длительной аренды?» Именно эти вопросы на сайте портала www.RussianRealty.ru были наиболее популярными в мае. Неудивительно, ведь пришло лето.

Наступили горячие дни в прямом и переносном смысле этого слова. Пора вывозить детей на природу, да и самим хочется на выходные выбраться поближе к лесу и воде. Своим загородным домом обзавелись далеко не все, есть категория людей, которые предпочитают покупке коттеджа аренду загородного жилья. Оно и понятно: многим нравится ежегодная смена декораций, приятно открывать новые места обширного Подмосковья. Да и в финансовом плане аренда зачастую удобнее приобретения собственной дачи.

Все помнят аномальную жару и лесные пожары прошлого года, поэтому

в этом сезоне москвичи озаботились вопросом аренды летнего домика загодя. Первый заместитель директора «Миэль-Аренда» Мария Жукова предлагает следующую градацию предложений в зависимости от их цены.

- «Эконом минус» представлен в диапазоне до 25 тыс. руб. в месяц. Это типичные летние домики: щитовые или из бруса в дачных товариществах, участок шесть соток, все удобства во дворе. Если есть баня или подведен водопровод, стоимость аренды будет приближаться к верхней границе. Чем выше цена, тем лучше будет тот или иной показатель: расстояние от МКАД, инфраструктура, свойства дома и участка.



Другой вариант дешевых предложений — полдома в деревне и хозяева за стенкой.

- Экономкласс занимает ценовой диапазон 25–60 тыс. руб. в месяц. В этой категории пока трудно найти дом в современном коттеджном поселке, но он будет вполне комфортным. Площадь дома — до 100–150 м², есть отопление, водопровод, как минимум биотуалет, а ближе

качественная внутренняя отделка, мебель, бытовая техника, кондиционеры — все это атрибуты бизнес-класса.

- «Элита» — все, что дороже 150 тыс. руб. Это дома в коттеджных поселках на престижных направлениях: запад, северо-запад, юго-запад области. Дома площадью от 400 м². Участки с ландшафтным дизайном, часто у «большой воды».

Общий объем предложения на данный момент — около 6 тыс. объектов, что на 20% больше, чем в аналогичное время прошлого года

к верхней границе стоимости — и канализация.

- Бизнес-класс можно арендовать за 60–150 тыс. руб. в месяц. Скорее всего, это будет дом в охраняемом коттеджном поселке, со всеми инженерными коммуникациями, введенными в дом. Хорошее месторасположение, ухоженные участки,

Приведем некоторые примеры.

Самый экономный вариант — домик в деревне, 120 км от МКАД по Егорьевскому шоссе, участок 5 соток, дом (52 м²) с печкой, есть баня. Удобства во дворе. Цена — 10 тыс. руб./мес.

Кирпичный дом в поселке без охраны, 7 км от МКАД по Минскому

жилой комплекс
ДУБРОВКА

ФИТНЕС
В ПОДАРОК



Новый квартал
в жилом комплексе
«Дубровка»

СКИДКИ
РАССРОЧКА 0%

- фитнес ■ бассейн
- подземный паркинг
- круглосуточная охрана

КВАРТИРЫ ОТ 4,5 МЛН

Калужское ш., 5 км от МКАД

720-93-93

www.dubrovka.info



Многим нравится ежегодная смена декораций, приятно открывать новые места обширного Подмосковья. Да и в финансовом плане аренда зачастую удобнее приобретения собственной дачи



шоссе, участок 10 соток, дом — 75 м², гараж, отопление АГВ, канализация, телефон, баня. Цена — 40 тыс. руб./мес.

Кирпичный дом с евроотделкой в охраняемом поселке (вооруженная охрана), 10 км от МКАД по Осташковскому шоссе, участок 10 соток, дом — 200 м², гараж. Полноценное отопление, канализация, система водоочистки. Импортная мебель и бытовая техника. Баня. Цена — 100 тыс. руб./мес.

Однако с каждым днем адекватных предложений остается все меньше. По словам руководителя отдела аренды загородной недвижимости офиса «Сретенский» компании «Инком-Недвижимость» Ольги Баштановой, в марте предложений было гораздо больше, чем желающих их снять, что позволяло арендаторам «продавливать» арендодателей по цене. Но уже в апреле ситуация изменилась — наиболее выгодные по соотношению цены и качества объекты быстро ушли с рынка. Поэтому сейчас найти относительно недорогой объект значительно труднее.

Владельцы дач заинтересованы в сдаче своих домов на максимально





КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Идиллия

Калужское шоссе 20 км



возможный срок. Обычно собственник рассчитывает, что срок аренды дома будет не менее трех-четырех месяцев, поэтому особых скидок ждать не стоит. А вот если арендатор захочет снять дом на меньший срок, то ставки для него поднимутся в разы, как это случилось прошлым anomalно жарким летом.

Если сравнивать с показателями прошлого года, то спрос на се-

с рынка начали уходить даже постоянные клиенты.

Несмотря на уменьшение спроса, собственники загородной недвижимости не спешат снижать цены. На сегодняшний день в сегменте аренды дач экономкласса средние ставки остались на уровне 30–50 тыс. руб. в месяц. Наиболее заметное падение цен произошло в сегменте бизнес-класса, где аренд-

Кирпичный дом в поселке без охраны, 7 км от МКАД по Минскому шоссе, участок 10 соток, дом – 75 м², гараж, отопление АГВ, канализация, телефон, баня. Цена – 40 тыс. руб./мес.

зонную аренду загородного жилья упал на 10%. Многие потенциальные арендаторы начали отказываться от дачи на лето, объясняя свое решение угрозой пожаров, которые случились в прошлом году. После того как были зафиксированы первые очаги возгорания торфяников,

ные ставки снизились на 20%, составив 80–130 тыс. руб. в месяц.

Самыми дешевыми и наименее популярными среди арендаторов на сегодняшний день остаются такие направления, как Горьковское, Егорьевское, Щелковское и Носовихинское шоссе. Спрос со-



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



Обычно собственник рассчитывает, что срок аренды дома будет не менее трех-четырех месяцев. А вот если арендатор захочет снять дом на меньший срок, то ставки для него поднимутся в разы

средоточен вокруг объектов, расположенных на Симферопольском, Киевском, Каширском, Дмитровском и Новорижском шоссе. Общий объем предложения на данный момент — около 6 тыс. объектов, что на 20 % больше, чем в аналогичный период времени прошлого года.

В элитном сегменте несомненными лидерами остаются Рублево-Успенское и Новорижское направления. Как отмечает исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость»

Людмила Ежова, на сегодняшний день современный коттедж площадью 300 м² на ухоженном участке 15 соток в охраняемом коттеджном поселке на расстоянии 25 км от МКАД будет стоить примерно \$8–10 тыс. в месяц. Также привлекательными для

аренды считаются Киевское, Калужское и Сколковское шоссе, однако выбор там не так велик, хотя цены и могут быть более низкими.

Эксперты утверждают, что хороший дом для проживания летом стоит искать не позже марта–начала апреля. Уже в мае на рынке остается практически один неликвид. Директор департамента загородной недвижимости компании Penny Lane Realty Дмитрий Цветков отмечает, что круглогодичное проживание за городом становится реальностью все для большего количества арендаторов. Так, если 60 % клиентов хотят снять дом только на теплые месяцы, то 40 % заинтересованы в круглогодичной аренде.

Тем не менее всплеск активности приходится именно на весенние месяцы, потому что арендаторы хотят захватить лето, самый привлекательный и дорогостоящий сезон в году. В самый горячий период, с марта по май, спрос на аренду загородных коттеджей увеличивается в два-три раза. Что касается разницы в цене, то снять коттедж только на летний период дороже длительной аренды на 20–30%. **ИН**





ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Я КУПИЛЮ ТЕБЯ, МАРИНА

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

С ростом благосостояния населения увеличивается спрос на вещи, которые нельзя назвать предметами первой необходимости. К ним относятся, в частности, недвижимость в комплексах с яхтенными причалами. Эксперты отмечают, что неверно считать стоянки для яхт и жилье рядом с ними блажью. При грамотном инвестировании реально не только стать обладателем дорогой собственности, но и прирастить свой капитал.

Косвенно доказывает это утверждение тот факт, что места в маринах и недвижимость в комплексах с собственными причалами чаще всего покупают люди, не имеющие собственной яхты и не увлекающиеся этим видом спорта. По словам президента Всемирной федерации недвижимости и корпорации «Адвекс Недвижимость» Александра Романенко, около 15% запросов от россиян, которые собираются приобрести курортную недвижимость, содержат пожелание о наличии яхтенной стоянки.

Пристальное внимание российских покупателей к недвижимости рядом с маринами отмечает и управляющий

партнер компании Evans Анна Левитова. Впрочем, по ее словам, этот интерес часто остается теоретическим. «Отчасти это связано с тем, что яхта — еще и дом, то есть, паркуя ее в марине, можно арендовать небольшое место для хранения вещей, а ночевать на судне. Так делают некоторые наши клиенты, которые швартуют яхты в Таиланде, Турции и Хорватии», — поясняет эксперт.

Правда, так поступают лишь самые ярые поклонники моря, экономные любители и профессиональные яхтсмены. А подавляющее большинство состоятельных владельцев яхт предпочитают в свободное от моря время жить на собственной либо арендованной вилле или



в апартаментах. Причем отнюдь не всегда в непосредственной близости от причала. Как отмечает директор департамента элитной недвижимости компании Knight Frank Елена Юргенева, собственники судов, как правило, покупают или арендуют виллу в пределах 20 мин езды от порта, а непосредственно возле марины снимают для команды недорогую квартиру или дом на три-пять спален.

По наблюдениям Александра Романенко, российские яхтсмены в девяти случаях из десяти склонны к покупке, а не к аренде. «Место для лодки сдаётся обычно не менее чем на год, и зачастую человек, который присматривает яхту за рубежом, например в Испании, сначала подбирает резиденцию, а только потом все остальное», — уточняет эксперт.

Жилые комплексы с маринами встречаются практически во всех странах, расположенных в районах плаванья. При этом специалисты отмечают, что в связи с перегруженностью традиционных районов Средиземноморья (Франция, Италия, Испания) все большую популярность приобретает Восточное Средиземноморье —

Хорватия, Черногория, Турция, а также острова Греции.

В Испании жилые комплексы с маринами в основном сосредоточены на Майорке и Ибице, в Италии — на Сардинии и острове Капри, в Хорватии — близ Дубровника и в Опатии, в Греции — на острове

Места в маринах и недвижимость в комплексах с собственными причалами чаще всего покупают люди, не имеющие собственной яхты и не увлекающиеся этим видом спорта

ЦЕНЫ В ДЕСЯТИ ЛУЧШИХ МАРИНАХ МИРА

Марина	Стоимость швартовки в марине, €/сутки*	Стоимость апартаментов в жилом комплексе с маринной, €/м²
Остров Капри, Италия	2900	11688
Порто Черво, остров Сардиния, Италия	2500	9500
Портофино, провинция Лигурия, Италия	2350	17650
Город-курорт Ибица (Ивиса), остров Ибица, Испания	2300	8000
Город-курорт Сен-Тропе, Лазурный Берег, Франция	1300	13500
Порт Эркуль, Монако	1200	33800
Город Майами, Флорида, США	883	9500
Город-курорт Канны, Лазурный Берег, Франция	655	13500
Порт Густавия, остров Сен-Бартельми, Карибский бассейн, Франция	500	13000
Яс Марина, Абу-Даби, ОАЭ	421	9000

* цена швартовки указана для яхт длиной 70 м

По данным портала Financial News

«Если сопоставлять средний уровень цен на яхтенную недвижимость по странам, то наиболее дорогая в этом плане Южная Франция (цены могут достигать €30-35 тыс./м²), в Италии на Капри – €15-17 тыс./м², на Сардинии – €9-10 тыс./м². В Испании наиболее престижная яхтенная недвижимость находится в Пуэрто Банусе (€13-14 тыс./м²), а также на Ибице (в среднем до €10 тыс./м²). Восточное Средиземноморье намного дешевле: в черногорских проектах средняя цена за «квадрат» составляет около €5 тыс., в Хорватии – €6-7 тыс., в Греции – €5-6 тыс.»



В связи с перегруженностью традиционных районов Средиземноморья все большую популярность приобретает Восточное Средиземноморье – Хорватия, Черногория, Турция, а также острова Греции

Корфу. В Черногории пока функционирует единственный жилой комплекс высокого класса с мариной для яхт любых размеров — Porto Montenegro в Тивате. Большое количество подобных комплексов расположено в Карибском бассейне, а также в Дубае. На Кипре одним из самых примечательных проектов с причалами для яхт эксперты называют Limassol Marina, стартовавший в прошлом году. Его особенность — насыпные острова, на которых будет расположена часть комплекса.

Еще одним знаковым жилым комплексом, по мнению Елены Юргеновой, является No. 23 Boulevard de Belgique в Монако. Уникальность проекта в том, что это единственная на данный момент новостройка, представленная на рынке княжества. Здание находится

вблизи марины и состоит всего из 21 апартаментов.

Полгода назад в Хорватии было объявлено о начале строительства нового яхтенного причала в рамках масштабного проекта Mandalina Marina & Yacht club, расположенного в Средней Далмации, в городе Сибеник. Новая марина позволит пришвартовать 79 яхт длиной до 100 м, а на берегу разместятся отель и два ресторана. Марину возведут рядом с уже действующей пристанью на 350 мест для яхт длиной до 75 м. Стоимость нового проекта составит €17 млн.

Эксперты отмечают, что строительство новой марины в курортном городе всегда повышает привлекательность недвижимости и приводит к общему росту цен в регионе, так как означает





HIGHWAY  PARADISE
REAL ESTATE CONSULTANCY

Португалия - небольшая страна на западном побережье Европы.

Океанические пляжи южной провинции Алгарве, мягкий климат и гостеприимство местных жителей не оставят равнодушными никого. Хорошие возможности капиталовложения при покупке роскошных вилл, квартир или участков под строительство



Phone: +351 289 513 752

www.highway2paradise.com

Europe - Portugal

REAL ESTATE CONSULTANCY

приток туристов, появление новых объектов инфраструктуры (отелей, ресторанов, бутиков), возможность круглогодичной, а не сезонной сдачи в аренду квартир и коммерческих площадей.

Ликвидность жилья вблизи марин оценивается в два раза выше ликвидности прочей недвижимости у моря. Столь ощутимая разница обусловлена двумя основными факторами: менее выраженной сезонностью спроса и повсеместно наблюдаемой нехваткой причалов для яхт. Так, по данным Анны Левитовой, в Италии на одно место у причала приходится четыре судна, а во Франции и Испании — два. Районы плавания в западной части Средиземного моря перегружены, а стоянки являются дорогими при очень ограниченных возможностях аренды. Эти факторы, уверена эксперт, способствуют тому, что подобная недвижимость востребована среди арендаторов и способна приносить неплохой доход.

Но и стоит столь ликвидная недвижимость недешево. «Например, на Кипре цена вилл стартует с отмет-

ки €1 млн, а роскошные апартаменты можно приобрести за €428 тыс. и дороже. В Черногории квартиры в Porto Montenegro обойдутся в сумму от €145 тыс.», — рассказывает управляющий партнер компании «Городской дом недвижимости», руководитель департамента зарубежной недвижимости GDN Property Анастасия Рыбочкина.

«Если сопоставлять средний уровень цен на яхтенную недвижимость по странам, то наиболее дорогая в этом плане Южная Франция (цены могут достигать €30–35 тыс./м²), в Италии на Капри — €15–17 тыс./м², на Сардинии — €9–10 тыс./м². В Испании наиболее престижная яхтенная недвижимость находится в Пуэрто Банусе (€13–14 тыс./м²), а также на Ибице (в среднем до €10 тыс./м²).

Восточное Средиземноморье намного дешевле: в черногорских проектах средняя цена за «квадрат» составляет около €5 тыс., в Хорватии — €6–7 тыс., в Греции — €5–6 тыс.», — добавляет Анна Левитова.



В будущем ставки аренды вырастут: существующие марины переполнены, новые из-за нехватки мест для строительства появляются крайне редко, а количество яхт ежегодно пополняется на несколько сотен

В среднем стоимость недвижимости в комплексах с маринами выше, чем в аналогичных комплексах, но без стоянок для яхт, на 30%: марина рассматривается как дополнительный элемент инфраструктуры. Сегодня аренда причалов вблизи известных курортов с развитой инфраструктурой стоит от €75 до 500 тыс. в год.

Специалисты утверждают, что в будущем ставки аренды станут только расти: существующие марины переполнены, новые из-за нехватки мест для строительства появляются крайне редко, а количество яхт ежегодно пополняется на несколько сотен. Так, по данным

Camper & Nicholsons International Luxury Yacht Index, в 2008 году во всем мире насчитывалось около 6 тыс. яхт длиной свыше 20 м. Это вдвое больше, чем в 2000 году.

В кризис спрос на прогулочные суда несколько снизился. Но уже в 2010 году яхтенный рынок начал восстанавливаться, и, по прогнозам, в нынешнем году его показатели могут достигнуть докризисного уровня. Так что у грамотных инвесторов есть вполне реальный шанс сделать небольшое состояние на чужих капризах. Главное — научиться считать деньги там, где их считать не принято. **ШЧ**





Германия. Многоквартирный дом, г. Берлин, р-н Nikolassee

Полностью сданный многоквартирный дом в элитном районе Берлина 1982 года постройки. Жилая площадь – 649 м², площадь участка – 1740 м², три этажа, парковка перед домом. Доход 7,5%. Цена: €780 000

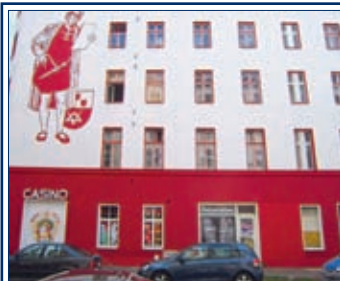
www.ge-rus.ru
anevixunion@gmail.com Anevix Union GmbH Тел.: +7 (495) 643-07-12



Турция. Анталия, комплекс Via Maris Residence

Расположен в районе Конияалты, 1 км от пляжа. Начало строительства – апрель 2011 г., окончание – август 2012 г. Комплекс состоит из 4 блоков. Всего 75 квартир (1+1, 2+1, 3+1, 5+1). Возможна рассрочка платежей до 60 месяцев под 5% годовых. Цена: от €39 000 на дату публикации.

Maris LTD, AZT.su, aztinfo@mail.ru Тел.: +7 (495) 995-89-09



Германия. Многоквартирный дом, г. Берлин

Полностью сданный и отремонтированный многоквартирный дом в районе Шпандау. 28 квартир, два бизнеса, площадь – 1904 м², 5 этажей, центральное отопление. Отличное состояние. Доход 8,5%. Цена: €1 600 000

www.ge-rus.ru
anevixunion@gmail.com Anevix Union GmbH Тел.: +7 (495) 643-07-12



Черногория. Апартаменты, виллы, таунхаусы

Жилой комплекс клубного типа «Vino-Grad» расположен в местечке Зеленика в 1,5 км от г. Герцег-Нови и в 400 м от морского побережья. Фантастическое сочетание близости живописнейших гор и морского побережья создает здесь уникальную климатическую зону, благоприятную для здоровья человека. Апартаменты площ. 36-90 м² с отделкой «под ключ», duplex, виллы, таунхаусы. Управляющая компания. Охраняемая территория, бассейны, фруктовый сад, кафе, спортивные и детские площадки, SPA-центр, паркинг. Два года гарантии на всю недвижимость. Возможна покупка в рассрочку.

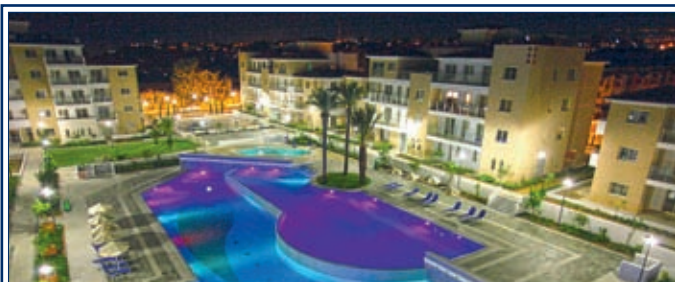
www.mne-vinograd.ru, info@mne-vinograd.ru Тел.: +7 (495) 767-81-25



Болгария. Апартаменты в Созопле

Жилой комплекс Lucky Star находится в 200 м от пляжа. Идеальный вариант для круглогодичного и сезонного проживания. Состоит из двух зданий класса «люкс», включает 46 апартаментов и студии. Открытый бассейн, парковка. Все квартиры «под ключ» с видом на море.

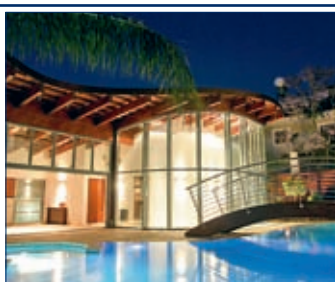
E-mail: lucky288@abv.bg, Skype: lucky288288 Тел.: +359886025361



Кипр. Самый большой комплекс на Кипре. Инфраструктура 5*

Квартиры в шикарном жилом комплексе на море. Два больших бассейна с каскадом, две детские и баскетбольные площадки, SPA-зона, ресепшн и ресторан. 10 мин от моря, 20 мин от аэропорта. Ипотека до 70% под 4,5% годовых. Цена: от €235 000

www.goldenbrown.ru
info@goldenbrown.ru Тел.: +7 (495) 762-37-66



Кипр. Вилла в Лимассоле с панорамным видом на море

Вилла с 4 спальнями, площ. 220 м², в престижном районе Лимассола. Большой участок с бассейном. Современный дизайн, полностью с отделкой высокого качества: сауна, фитнес-зал, джакузи, установлены сигнализация и отопление. Цена: €700 000

www.goldenbrown.ru
info@goldenbrown.ru Тел.: +7 (495) 762-37-66

ПОРЯДОК И ПРОГРЕСС В ТРОПИКЕ КОЗЕРОГА



На первый взгляд, Бразилию никак нельзя назвать *terra incognita*, ведь нам кажется, что мы с детства знаем об этой стране буквально все. Вскормленные цитатами отечественного кинематографа, мы помним о заветной мечте великого комбинатора – волшебном Рио, «где все ходят в белых штанах», вместе с донной Розой д'Альвадорез мы уверены в том, что бразильских лесах «много диких обезьян». Бразильский кофе, бразильский футбол, бразильский карнавал. Что еще? Негусто сведений о стране, которая занимает половину Южной Америки.



СПРАВКА О СТРАНЕ

БРАЗИЛИЯ (порт. República Federativa do Brasil) – самое большое по площади и населению государство в Южной

Америке и единственное португалоязычное в Америке. Находится на пятом месте среди стран мира по площади и численности населения.

Форма правления: президентская республика.

Высшим законодательным органом является Национальный конгресс.

Государственный язык: португальский.

Государственная религия: большинство бразильцев – католики, это делает Бразилию страной с самым большим католическим населением в мире.

Столица: Бразилиа.

Крупнейшие города: Сан-Паулу, Рио-де-Жанейро, Салвадор, Бразилиа, Форталеза.

Административно-территориальное устройство:

26 штатов и один федеральный (столичный) округ.

Валюта: реал.

Климат: характерна жаркая погода. Среднемесячная температура колеблется от 16 до 29 °С.



ВИЗОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Визовый режим: для въезда в страну необходима виза.

ПОСОЛЬСТВО БРАЗИЛИИ

Адрес: 121069, Москва, ул. Большая Никитская, 54.

Телефон для справок: +7 (495) 363-03-66.

Факс: +7 (495) 363-03-67.

Официальный сайт: <http://www.brasemb.ru>.

E-mail: brasrus@brasemb.ru.

Часы работы: с пон. по пятн. с 10:00 до 18:00.

КОНСУЛЬСКИЙ ОТДЕЛ ПОСОЛЬСТВА

Телефон: +7 (495) 363-03-69 или 363-03-66, доб. *208,

факс: +7 (495) 363-03-67.

E-mail: consulado@brasemb.ru.

КОММЕРЧЕСКИЙ ОТДЕЛ ПОСОЛЬСТВА

Телефон: +7 (495) 363-0366, доб. *245,

факс: +7 (495) 363-0367.

E-mail: secom@brasemb.ru.

Прием посетителей: с 09:00 до 12:00.

Выдача документов: с 14:00 до 15:00 с пон. по пятн.

Название самого престижного пляжа и района южной части Рио-де-Жанейро в переводе с языка тупи-гуарани — «плохая вода». Ипанема знаменита пляжем и тротуаром вдоль него с характерным мозаичным рисунком. В отличие не менее популярной Копакабаны на пляже Ипанема океан более спокоен.



К подножию статуи Христа-Искупителя ежегодно поднимаются 1,8 млн туристов. Отсюда открывается потрясающая панорама Рио-де-Жанейро, знаменитых пляжей Копакабана и Ипанема. Статуя была построена в 1931 году, возведение ее длилось около десяти лет. Высота монумента – 38 м. Разрушение этого символа Рио часто используется в фантастических кинофильмах как образ конца света. В реальной жизни Иисус-Искупитель возвышается над бухтой, олицетворяя государственный девиз Бразилии «Ordem e progresso» — «Порядок и прогресс».





Самое необычное религиозно-культурное сооружение в христианском мире – кафедральный собор архиепископства Рио-де-Жанейро имени Святого Себастьяна. Поразителен и тот факт, что столь новаторская архитектура смогла найти себе достойное место в такой строгой и подверженной следованию канонам среде, как христианская религия.

В потрясающем сооружении из стекла, бетона и металла каждый волен увидеть что-то свое, однако мастера задумывали этот собор странной формы как изображение тернового венца. Шестнадцать бетонных арок, взмывающих к небу, кому-то кажутся воздетыми дланями, а баптистерий, что поблизости, – яйцом. Статуи апостолов, указывающих на вход в кафедрал, весьма сильно отличаются от своего хрестоматийного изображения.

Кстати, собор является охраняемым объектом в списке культурного наследия ЮНЕСКО, хоть и построен в 1970 году.



Самая крупная водяная лилия – амазонская кувшинка Виктория, листья которой достигают двух метров в диаметре, а размер цветов – 30 см, растет только в Бразилии.



■ На севере Бразилию пересекает экватор, а на юге, вблизи Сан-Паулу, – тропик Козерога. Это одна из пяти основных параллелей Земли, расположенная к югу от экватора. Название произошло от созвездия Козерога, в которое две тысячи лет назад «входило» солнце в момент зимнего солнцестояния. При пересечении океанским судном тропика Козерога команда корабля порой устраивает праздник Нептуна с шутивным принудительным купанием новичков. Кстати, географическое название скандально известной книги американского писателя Генри Миллера «Тропик Козерога» не имеет отношения ни к Бразилии, ни к южному температурному поясу. По словам автора, оно лишь отражает ментальный климат и состояние души главного героя.



■ Бразилия – родина капозйры, боевого искусства, сочетающего элементы игры, акробатики и бесконечно красивого танца. Капозйра в наши дни – культ, искусство, состояние души со своими традициями, встречами капозйристов и, конечно, живой музыкой. Ритм и темп в игре музыкантов и движениях мастеров и новичков задает беримбау – однострунный ударный инструмент, напоминающий лук. Кстати, он тоже родом из Бразилии. В России серьезно начали заниматься капозйрой в 1994 году, после выхода на экраны кинофильма «Только сильнее» с Марком Дакаскосом в главной роли.



■ Одно из красивейших зрелищ на этой планете – система водопадов Игуасу. Большая часть каскада расположена на территории Аргентины, но самые захватывающие и совершенные виды открываются со стороны Бразилии. По сюжету легенды индейцев гуарани, разгневанный бог, влюбленный в сбежавшую на каноэ красавицу Наипур, обрушил воды реки Игуасу. Девушка упала в образовавшийся котлован и погибла. С точки зрения географии водопад образовался в результате остановки потока лавы на твердой базальтовой платформе. Игуасу – один из трех самых крупных и красивых водопадов мира наряду с водопадом Виктория в Зимбабве и Ниагарским – в США и Канаде.

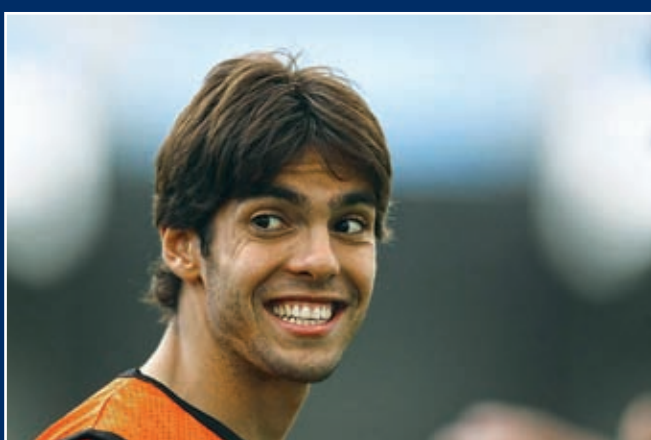


■ Карнавал в Рио – заветная мечта миллионов людей. Ежегодно праздник стартует перед началом Великого поста, в феврале, в Бразилии это летняя пора. Четыре дня и четыре ночи город живет в ритмах самбы, в фейерверках огней, в улыбках смуглых танцовщиц. Изначально праздник перед постом сродни нашей Масленице считался символическим прощанием с плотскими удовольствиями. Под влиянием европейских карнавалов на празднике в Рио и других городах стали появляться маски Пьеро, Коломбины и пр. Главной же особенностью являются выступления различных школ самбы. Карнавальное шествие, зажигательные танцы, автомобили с танцорами, украшенные лентами и шарами, привлекают туристов и местных жителей, которые готовятся к действу весь год.





■ Помните красные баночки из советского прошлого с надписью «Cafe Pele»? Недаром этот ароматный напиток дошел до нас именно из Бразилии – страна лидирует по производству кофе, удовлетворяя потребность мирового сообщества в кофе на одну треть. На площади, равной почти всей территории Европы, произрастают 4 млн кофейных деревьев, на колоссальных плантациях заняты более 3 млн человек. Бразильский кофе считается хоть и ординарным, но довольно вкусным и дешевым. Благодаря широкому диапазону климатических условий в стране производится огромное количество сортов, однако более 70% составляют посадки Arabica, в том числе и редкая ее разновидность – первозданный эндемик Бразилии Yellow Bourbon.



■ В футбол в Бразилии играют все и буквально везде. В самой маленькой деревушке непременно найдется своя босоногая футбольная команда. Здесь это уже давно не спорт, это – религия, образ жизни, безумное искусство и истинная страсть. Сборная Бразилии пять раз становилась лучшей в мире. Ни одна команда не может похвастаться таким достижением. За последние полвека Бразилия воспитала множество настоящих звезд мирового футбола. Вспомним легендарного Пеле – футбольного гения XX века, Зико, Кака, Роналдиньо, Гарринча: виртуозность бразильцев заключается в умении мгновенно перестраиваться, видоизменять схему игры. Бразильский футбол – это свобода, творчество, большая интуиция и воля к победе.



■ Бразилию часто называют страной контрастов. И действительно, трудно поверить в то, что совсем рядом с лазурным берегом Копакабаны сосуществуют целые районы трущоб, население которых – бедняки, живущие в нищете, грязи и преступности. Слово «фавела» происходит от названия горы Morro da Favela, на которой растет одноименное дерево. Фавелы расположены преимущественно на склонах гор на окраинах городов. Трущобы в Бразилии – это фактически государства в государстве, со своими законами и границами. Вторгаться сюда безоружным довольно неприятно, и даже полицейские опасаются патрулировать такие районы в одиночку.



■ Бразилия известна всему миру своими пляжами, самые популярные из которых Копакабана (Copacabana) и Ипанема (Ipanema). Ставшую богемной Копакабану бразильцы называют «Принцесса моря» (Princesinha do Mar). Именно здесь проходит одно из самых ярких в мире празднований Нового года. Ипанема получила известность благодаря босса-нове «Девушка с Ипанемы» (Garota de Ipanema). Раньше на месте шикарного пляжа была рыбацкая деревушка с индейским названием Ipanema («Опасная вода»). Теперь этот пляж – излюбленное место отдыха туристов. Здесь немало ресторанчиков и музыкальных кафе. В Рио 23 пляжа белого песка протяженностью 72 км, но Ипанема – самый престижный.



Живая история Хорватии

АВТОР: Алла АББАКУМОВА

Люди, которые предпочитают пляжный отдых, делятся на два типа: работающие, чтобы загорать, и загорающие, чтобы работать. Последние поступают более мудро. Ведь такие отдыхающие зарабатывают больше: вместе с концентрацией меланина и витамина D повышается работоспособность организма. Кроме того, любители загара правильно расставляют приоритеты: первично солнце, а не офис.

Солнцеклонников можно встретить на лучших пляжах планеты. Но только в Хорватии, пропитав кожу солнцем, а волосы — запахом моря, побаловав тело расслабленным отдыхом, можно найти бездну смыслов в простых удовольствиях.

Император Диоклетиан, который отказался от римского престола ради жизни в Сплите, совершил великий поступок. Только истинный император способен сделать подобный выбор: «если выпало в Империи родиться, лучше жить в глухой провинции у моря». Заботам о государстве он предпочел простую человеческую жизнь. А остатки развалин Салоны, которая была сто-

лицей одной из римских провинций при Диоклетиане, до сих пор можно видеть в предместье Сплита.

Со времен Римской империи минуло много столетий, Хорватия превратилась в страну-курорт, где отдыхали представители, пожалуй, всех королевских династий. И вовсе не из тщеславия приезжали сильные мира сего поваляться на гальке адриатических пляжей. Просто они могли позволить себе лучшее и знали в лучшем толк.

Это понимаешь, когда от свежего ветра на хорватских пляжах не нужно жмуриться от песчаной бури, а в раскаленный полдень совсем не хочется уходить в номер с кондиционером — достаточно



передвинуть шезлонг под сень средиземноморских сосен, шумящих вдоль линии прибоя и наполняющих морской воздух запахом хвои.

Кажется, что волшебная природа Хорватии и количество исторических памятников давно превратило эту страну в центр мирового туризма. Но дело в более тонких материях. Здесь не покидает ощущение того, что мировая культура представлена

Тучепе, Сплит, Умаг, Ровинь, Задар... Список городов, как список кораблей, — прочесть хотя бы до середины. И у них все впереди: история Хорватии, какой бы древней она ни была, еще только начинается.

В иных краях памятники истории, особенно в сезон теплого-теплого моря, вызывают странные чувства — пиетет вперемешку со скукой. Но только не в старых городах

По преданию, Диоклетиан ответил решительным отказом римским сенаторам, пытавшимся убедить его вернуться к власти: «Если бы вы видели, какую капусту я вырастил, вы не стали бы просить меня об этом»

не в окаменелостях, а в обычной повседневной жизни хорватов — милых, радушных, приятных в общении и просто красивых людях, исполненных природного достоинства.

Именно эта внутренняя сила дает новую жизнь даже старым камням. Пула, Дубровник, Пореч, Трогир,

хорватской Адриатики, где история не стала добычей прошлого. Тут она — живое настоящее. Непрерывность эпох не дает домам превратиться в руины. Поэтому у Парфенона, Колизея, Кносса все уже было, а у Сплита, Трогира, Дубровника — все еще будет. ■



Асент Трэвел

Member of **Hotelplan** GROUP

ХОРВАТИЯ

ХОРВАТСКОЕ ТУРИСТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО



Собственные чартерные программы:
Пула, Задар, Сплит, Дубровник

Новый регион Хорватии —
Кварнерский залив и острова:
прямой перелет на остров Крк (а/п Риека)

Собственные русскоговорящие
представители и гиды

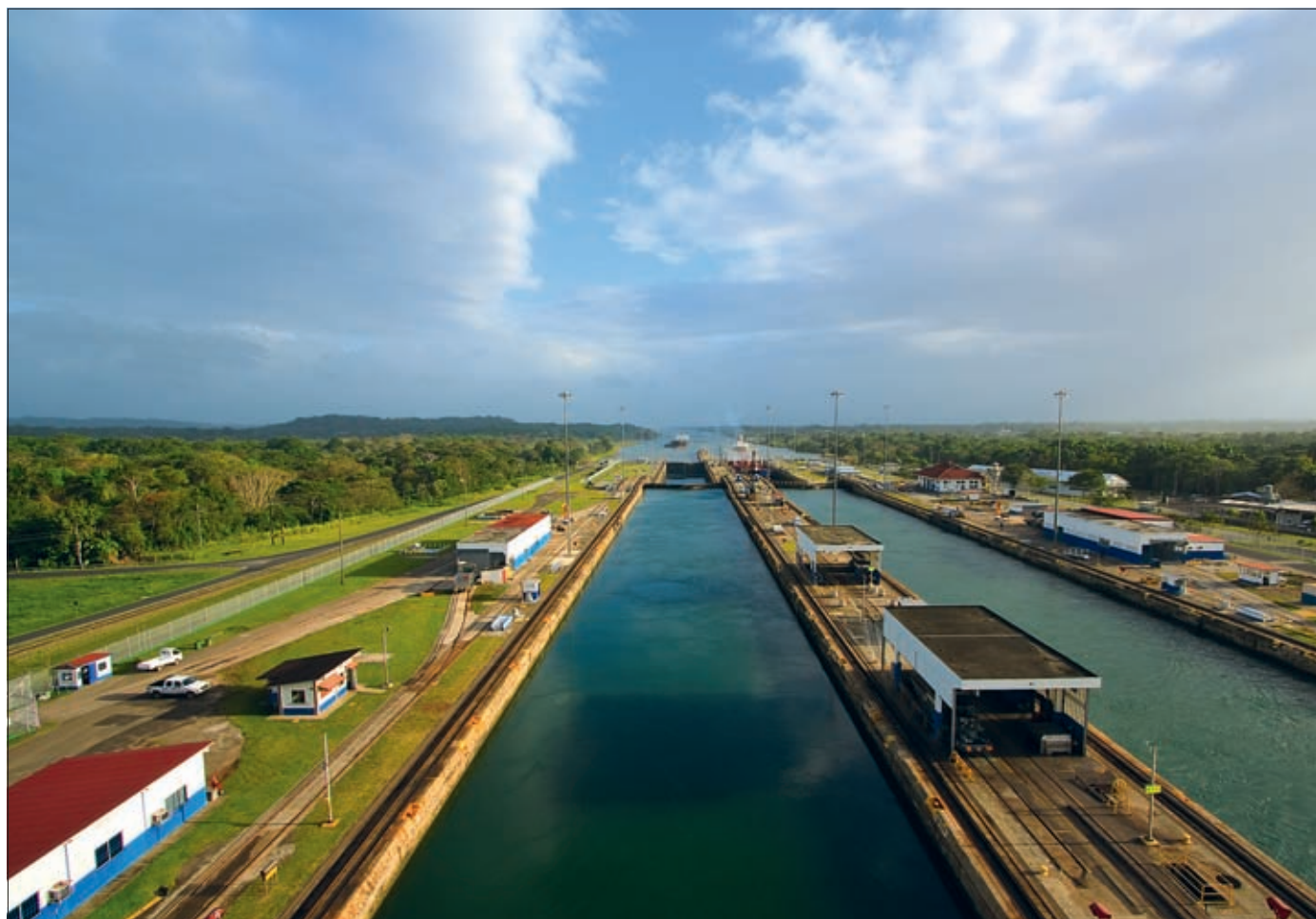
Гарантированные места в отелях

Эксклюзивные частные
виллы и апартаменты

Огромный выбор экскурсий
во всех регионах

www.ascent-travel.ru

КОМБИНИРУЙ СВОЙ ТУР!
(495) 981-88-55



ВОРОВСТВО на стройке ПО-ФРАНЦУЗСКИ

АВТОР: Анна СЕМИНА

Панамский канал, соединивший одноименный залив Тихого океана с Карибским морем и Атлантическим океаном, стал одним из самых сложных проектов, осуществленных человеком. Он сократил морской путь из Нью-Йорка в Сан-Франциско с 22,5 до 9,5 тыс. км. Но просчеты растянули сроки строительства на 40 лет и привели к гибели тысяч рабочих, а финансовые махинации надолго сделали слово «Панама» синонимом грандиозной аферы.

Панамский перешеек является самым узким участком суши между Тихим и Атлантическим океаном — неудивительно, что идея соединить водные пространства будоражила умы европейских мореходов и торговцев. Искусственный канал избавлял от необходимости совершать долгий и опасный переход вокруг Южной Америки через Магелланов пролив.

Первым о строительстве канала заговорил в 1550 году португальский путешественник и историк Антонио Гальвао. Его поддержал испанский писатель Лопес де Гамара, который сумел донести эту идею до королевского двора. Но дальше разговоров дело не пошло.

В 1835 году американский президент Эндрю Джексон поручил полковнику Чарльзу Биддлу отправиться в Южную Америку и оценить перспективы Панамского перешейка. Изнурительный четырехдневный путь через непролазные джунгли убедил бывалого вояку в том, что строительство канала невозможно.

А через несколько лет идея канала явилась во сне французскому еврейцу Августину Соломону, жившему на острове Гваделупа. И тот каким-то чудесным образом смог получить от колумбийского правительства персональную концессию на строительство канала, а также железной дороги че-



Был созван международный географический конгресс для обсуждения вариантов строительства канала. Из 136 участников только 42 человека были инженерами, а остальные – финансистами или политиками

Идея канала явилась во сне французскому еврею Августину Соломону, жившему на острове Гваделупа. И тот каким-то чудесным образом смог получить от колумбийского правительства персональную концессию на строительство канала. Невиданная удача не помогла Соломону: он просто не знал, что с ней делать. Денег на масштабное строительство не было, а перепродавать концессию, обещавшую хоть и теоретическое, но огромное богатство, Августин боялся. Прошло пять лет, за которые Соломон так и не придумал, как начать освоение перешейка. В итоге Колумбия отозвала концессию, и о канале на время забыли

рез перешеек. Невиданная удача, однако, не помогла Соломону: он просто не знал, что с ней делать. Денег на масштабное строительство не было, а перепродавать концессию, обещавшую хоть и теоретическое, но огромное богатство, Августин боялся. Прошло пять лет, за которые Соломон так и не придумал, как начать освоение перешейка. В итоге Колумбия отозвала концессию, и о канале на время забыли.

Судьбоносным стал 1875 год, когда Панамским перешейком заинтересовался Фердинанд де Лессепс, который за несколько лет до этого триумфально закончил строительство Суэцкого канала. Его проект, заверченный раньше запланированных сроков и окупившийся уже после рекордных пяти лет эксплуатации, разнес славу о Великом

французе (именно так стали именовать Фердинанда) по всей Европе. Лессепс, загоревшись идеей строительства Панамского канала, стал продвигать ее на международную политическую арену. А параллельно происходили крайне интересные события.

» ФРАНЦУЗСКИЙ ПОДХОД

В 1876 году была организована Всеобщая компания межкокеанского канала, по сути являвшаяся частным синдикатом. Уже через два года компания получила у правительства Колумбии концессию на строительство канала, а затем торжественно вручила ее Лессепсу.

Новоявленный президент компании созвал в Париже международный географический конгресс для обсуждения вариантов строительства канала.



Расследование выявило множество финансовых нарушений и тотальную коррупцию французской власти. Обвинения в получении взяток предъявили 510 депутатам парламента, а правительство отправилось в отставку

Примечательно, что из 136 участников только 42 человека были инженерами, а остальные — финансистами или политиками. Сам Великий француз, кстати, тоже не имел инженерного образования. Не был он и финансистом, но общественность, восхищенную успехом Суэцкого канала, это не смущало.

Среди всех рассматриваемых проектов самым разумным был вариант

строительства канала с небольшим количеством шлюзов, расположенных там, где путь преграждали горы. Но это предложение отвергли в пользу проекта самого Великого француза. Тот настаивал на строительстве прямого канала на уровне моря, как это уже было сделано в Суэце. И неважно, что Суэцкий канал проходил по гладкой поверхности африканской пустыни, а Панамский перешеек представлял собой крайне недружелюбное сочетание скалистых холмов, диких джунглей, топких болот, несколько раз пересекающихся бурной рекой. Конгресс впечатлило то, что вариант Лессепса снижал заявленную стоимость канала, а также чуть ли не вдвое сокращал сроки строительства. Это значительно повышало его инвестиционную привлекательность.

Проект был утвержден, и Всеобщая компания объявила о выпуске 600 тыс. акций по 500 золотых франков каждая. В то время золотой франк равнялся примерно $\frac{1}{5}$ доллара, а доллар был в 25 раз дороже сегодняшнего, так что сумма вышла приличная. Также набрали 10 тыс. рабочих, на которых





почему-то пришлось 2 тыс. чиновников. Максимальное количество рабочих, задействованных на строительстве, достигало 19 тыс. человек.

В январе 1880 года в устье реки Рио-Гранде состоялась церемония закладки первого камня и началась масштабная работа, практически сразу же обнаружившая всю несостоятельность проекта Лессепса. Самая современная техника, доставленная на место строительства, не могла справиться с чрезвычайно сложным ландшафтом, тропической влажностью и жарой. А эпидемия желтой лихорадки приводила к гибели сотен и тысяч рабочих.

» ФИНАНСОВАЯ ЯМА

К июлю 1885 года объем выполненных работ составлял лишь $\frac{1}{10}$ намеченного. Зато компания успела обзавестись роскошной штаб-квартирой в Париже за 2 млн франков и еще одной в Панаме — за 1 млн. При этом не прекращался выпуск транша облигаций. После выпуска пятипроцентных облигаций в 1883 году последовал трехпроцентный заем, а через год — четырехпроцентный. К шестому году строи-

тельства в финансовую яму Панамского проекта кануло 1,4 млрд золотых франков вместо запланированных 600 млн.

К 1887 году невозможность продолжения строительства канала на уровне моря стала очевидной, и Лессепс был вынужден обратиться за помощью к инженеру Густаву Эйфелю, который как раз заканчивал возведение башни в Париже. Тот нарисовал проект канала

Концессию на строительство выдали Соединенные Штаты Колумбии, уже не существовавшие. А Республика Колумбия концессию не признавала. США не растерялись и спровоцировали восстание панамских сепаратистов





Суэцкий канал проходил по гладкой поверхности африканской пустыни, а Панамский перешеек представлял собой крайне недружелюбное сочетание скалистых холмов, диких джунглей и топких болот



с использованием шлюзов, потребовавший еще 1,6 млрд франков. Как только об этом написали газеты, акции компании упали почти до нуля.

И здесь на сцену вышел Корнелиус Герц — бывший доктор-шарлатан и авантюрист из Америки, переехавший во Францию и добившийся в этой стране головокружительных успехов. Он успешно вошел в французскую политическую элиту, стал близким другом будущего премьер-министра страны Жоржа Клемансо, который и порекомендовал своего приятеля Лессепсу. Почти с самого основания Всеобщей компании именно Герц занимал одну из главных ролей в распределении финансовых потоков.

В 1885 году Корнелиус Герц при поддержке барона Жака де Райнаха уже добивался разрешения правительства на выпуск облигаций выигрышного займа. А в 1887 году он придумал новый транш, но не облигаций, а денежной лотереи. Проблема состояла в том, что закон не позволял частным компаниям проводить лотереи, — значит, необходимо было поменять этот закон. Раздачей взяток занялся барон де Райнах, распе-

деливший по правительству и парламенту страны более 4 млн франков, и закон удалось протолкнуть.

Но в феврале 1889 года Парижский трибунал постановил ликвидировать Всеобщую компанию, лишив последней надежды 85 тыс. вкладчиков и инвесторов. Расследование выявило множество финансовых нарушений, в том числе тотальную коррупцию французской власти. Обвинения в получении взяток были предъявлены 510 депутатам парламента, а правительство отправилось в отставку. К тюремному сроку приговорили Фердинанда де Лессепса, его сына Шарля и даже Эйфеля. Правда, до реального заключения дело не дошло: старший Лессепс сошел с ума и скончался у себя в поместье, а его сын и Густав Эйфель пошли по амнистии. Барон де Райнах покончил жизнь самоубийством при странных обстоятельствах. А Корнелиус Герц успел заблаговременно скрыться в Англии, где его так и не смогло достать французское правосудие.

» **АМЕРИКАНСКАЯ МЕЧТА**
После ликвидации компании Лессепса ее акции полностью обесцени-



лись, и в этот момент подсуетилась некая группа «международных финансистов», среди которых засветились Корнелиус Герц, легендарный банкир Джей Пи Морган и теоретик Федеральной резервной системы США Пол Варбург. Группа выкупила контрольный пакет банкротства и передала активы в новую структуру — *Compagnie Nouvelle*. А затем предложила американскому правительству, давно мечтавшему заполучить Панамский перешеек, выкупить «Новую компанию» за \$40 млн, и США радостно согласились.

Но ликование длилось недолго. Оказалось, что концессию на строительство канала выдавало государство Соединенные Штаты Колумбии, к тому времени уже не существовавшее. А появившаяся Республика Колумбия концессию не признавала. США не растерялись и спровоцировали восстание панамских сепаратистов, подкупили нужных колумбийских чиновников и добились того, что в ноябре 1903 года Панама стала независимым государством. Республика Панама подписала договор с США, по которому Америка получила в вечное пользование участок

шириной 10 миль от Атлантического к Тихому океану и право на строительство и эксплуатацию канала.

В 1903 году строительство возобновилось и закончилось в 1914 году. Стоимость работ составила \$639 млн. За это время было удалено 230 млн м³ земли (французы перекопали только 28 млн). Общая протяженность канала составила 81,6 км. Первый корабль прошел по каналу 15 августа 1914 года, но официальное открытие состоялось только 12 июля 1920 года. **ПЧ**

Современная техника не могла справиться с чрезвычайно сложным ландшафтом, тропической влажностью и жарой. А эпидемия желтой лихорадки приводила к гибели тысяч рабочих





СОФИЙСКИЙ «АРБАТ» ПО ШТУКЕ ЕВРО ЗА «КВАДРАТ»

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Название столицы Болгарии, как и ее главной пешеходной улицы, родилось неформально. Город при римлянах назывался Сердика (по имени племени сердов). Славяне, заселившие Балканы в VII веке, переименовали его в Средец. Но в слишком маленьком городе был слишком большой храм Святой Софии. Крестьяне окрестных деревень, отправляясь в город на воскресную службу и по торговым делам, говорили: «Иду в Софию».

Впервые в документах это название применяется к городу в XI веке, а еще через три века оно стало единственным. Та же история с нынешней главной пешеходной улицей Софии. Говорят, только за последнюю тысячу лет она сменила дюжину официальных названий. Но поскольку ведет она от центра города к горе Витоша, ее в просторечии так и звали — Витошкой. В конце концов власти махнули рукой, уступив народу. Улицу назвали бульваром Витоша. А гору Витоша софийцы, чтобы не запутаться, часто называют просто горой.

Строго говоря, Витошка не совсем бульвар. Деревья занимают не сред-

нюю часть улицы, а широкие тротуары. Еще пять лет назад здесь бегали автомобили, а еще в прошлом году — трамвай. Точнее, трамвайчик с занавесочками. Сейчас из-за строительства станции метро второй ветки трамвай не ходит. Тем, кто одобряет идею настоящей пешеходной улицы, сообщают, что трамвай переведут на соседнюю улицу. А тех, кому он дорог, уверяют, что вернут в целостности и сохранности. В общем, как и у нас, когда начинали реконструкцию Ленинградки. У нас трамвай не вернули.

Кроме того, Витошку пересекают, по меньшей мере, две улицы с интенсивным автомобильным движени-



ем — Алабин и Солунская. Вроде и их собираются куда-то перенаправить. Куда — большой вопрос. Южная часть центра Софии похожа на северную часть центра Москвы — она радиально-кольцевая и довольно хаотичная. Витошка начинается от церкви Святы Недели (Святого Воскресенья), которую можно объехать только по узкому полукругу, который называется площадь Свята Неделя, или просто Неделя. Эта «площадь» вытекает на площадь Независимости между двумя громоздкими правительственными зданиями.

здание — резиденция президента республики и по совместительству отель «Шератон». Экономно и демократично.

Можно пойти по северному продолжению Витошки — бульвару Княгини Марии Луизы, который тоже не бульвар (оговоримся сразу, что все бульвары, упомянутые ниже — не бульвары). И прямо за Совмином-ЦУМом вы увидите одну из старейших мечетей Европы и, увы, единственную действующую на сегодня в Софии — мечеть Баня Баши. Практически напротив нее, за бульваром на Пиротской улице, — синагога.

Витошка начинается от церкви Святы Недели (Святого Воскресенья), которую можно объехать только по узкому полукругу, который называется площадь Свята Неделя, или просто Неделя

Тем, кто одобряет идею пешеходной улицы, сообщают, что трамвай переведут на соседнюю улицу. А тех, кому он дорог, уверяют, что вернут в целости. Как и у нас, когда начинали реконструкцию Ленинградки

Ну, не то чтобы совсем правительственными. В северном заседает правительство республики, но часть здания занимает ЦУМ — пять этажей блаженства для поклонников шопинга. Южное

В восточном торце площади Независимости стоит симпатичное здание Национальной художественной галереи (бывшая официальная царская резиденция), от которого ради-





Одна из старейших мечетей Европы и, увы, единственная действующая на сегодня в Софии — мечеть Баня Баши

ально расходятся налево — бульвар Князя Александра Дондукова (на самом деле фамилия русского генерала — Дондуков-Корсаков)

и направо — бульвар Царя-Освободителя (Александра II).

Самое начало бульвара, вдоль галереи и следующего за ней Этнографического музея, называется площадью Князя Александра Батенберга, а потом уже начинается бульвар Царя-Освободителя. Но это не обидно. Освободив Болгарию, чтобы не разругаться со всей Европой, мудрый Александр пообещал великим державам поставить главой нового государства кого-нибудь из немцев. Подумаешь, проблема... Русский царь и поставил чистокровного немца — своего племянника. К тому же офицера русской армии.

Правда, продержался Батенберг недолго. Освободившись от 500-летнего турецкого ига, болгары тут же создали три десятка партий и так азартно принялись бороться за власть, что чуть не довели дело до гражданской войны. Русские вывезли князя и согласились на другую кандидатуру (вроде бы тоже родственника) — Фердинанда Максимилиана Карла Леопольда Марии фон Сакс-Кобург-Готского. Этот и порядок навел, и царем себя со временем объявил.

Любопытно, что в начале 2000-х последний болгарский монарх (проще царствовал ребенком несколько лет в середине 1940-х) даже побыл премьер-министром Болгарии. Правда, не особенно успешно и под именем рядового гражданина Симеона Сакскобургготского. Кстати, хоть и не всю загородную резиденцию Врана, но Охотничий домик Симеону вернули. Там и живет.

За Этнографическим музеем стоит русская церковь Святого Николая, ее еще называют Посольской, а сразу за ней — главная достопримечательность Софии — собор Александра





Невского. Ну да, мощно. Белый камень, арки, изумрудные ниспадающие купола. И на ее фоне почти незаметна та самая Святая София — церковь-базилика VI века, давшая название городу. Строгая и безумно красивая. Зависит от восприятия, конечно, но есть неуловимое сходство между ней и еще одним зданием в самом начале бульвара, напротив галереи через площадь Батенберга. Археологический музей, бывшая мечеть...

Но надо возвращаться к Витошке. К тому полукругу у церкви Святы Недели. С этого полукруга на запад идет бульвар Александра Стамболийского. Отсюда, от пересечения Стамболийского и Недели, начинается пешеходная часть Витошки чуть менее километра — до бульвара Патриарха Ефтимия.

Нет, можно, конечно, рассказать и о других интересных зданиях вне Витошки: барочном Национальном театре или университете Климента Охридского. Кстати, цари-немцы повезли профессоров, которые в кратчайшие сроки вывели высшее образование в Болгарии на европейский уровень, и этот уровень худо-бедно

поддерживался даже при несменяемом коммунистическом генсеке Тодоре Живкове. Может быть, еще и потому, что изначально упор в высшем образовании делался на прикладные дисциплины. За истекшие 20 лет многое удалось восстановить. Так что, если выбираете Болгарию в качестве постоянного места жительства, дети без образования не останутся. Но наша тема — софийский «Арбат». Так что приходится возвращаться.

«Приходится» потому, что на Витошке ничего архитектурно значимого нет. Совсем нет. Для приличия называют помпезный квадрат бывшего Дворца юстиции (ныне Исторического музея) в начале улицы, а также Богословскую академию напротив. Сразу за ними — ирландский паб и Макдональдс. А дальше понеслось...

Болгария — страна небогатая, но уж на одну-то улицу роскоши хватает сполна. Здесь представлены бутики практически всех мировых марок: Витошка выполняет еще и функции Тверской. Остальное, как везде: кафе, рестораны, бары, гостиницы, банки. Что до галерей, сувенирных лавок,

Главная достопримечательность Софии – собор Александра Невского

На фоне собора Александра Невского почти незаметна София – церковь-базилика VI века, давшая название городу. Строгая и безумно красивая





Цари-немцы повнезли профессоров, которые вывели высшее образование в Болгарии на европейский уровень. Если выбираете Болгарию для постоянного места жительства, дети без образования не останутся

уличных музыкантов и художников — явно не Монмартр. Пока. Городские власти всерьез намерены за пару лет превратить Витошку в настоящую пешеходную улицу.

Российских покупателей болгарской недвижимости уже ничего не смущает. Надувался «пузырь» — покупали, лопнул — покупают еще активнее, надувая

новый «пузырь». То есть вполне осознали, что «пузырь» — просто регулярный цикл здорового развивающегося рынка. Впрочем, для тех, кто покупает «для себя», это и неважно. Проблемы есть. Временами они обостряются, как в январе этого года, когда усложнилось получение вида на жительство в Болгарии. Но те, кто действительно интересуется недвижимостью в центре Софии, вполне могут позволить себе нанять хорошего адвоката.

Средняя цена 1 м² софийской «первички» колеблется сегодня у отметки €1 тыс. Характерный пример: «Апартаменты (квартира) в многоэтажном доме, бульвар Симеоновское шоссе (именно так: и бульвар и шоссе), второй этаж нового пятиэтажного дома, общая площадь 108 м², стоимость квартиры €108 тыс.». Соответственно, квартиру 50-60 м² реально приобрести за €50-60 тыс. Если квартира меньшей площади — цена метра возрастает.

Другое предложение: таунхаус в квартале Бояна недалеко от бульвара Болгарии и бульвара Царя Бориса III. Таунхаусом в объявлении называется пятиэтажное здание. Объект находится





Российских покупателей болгарской недвижимости уже ничего не смущает. Надувался «пузырь» – покупали, лопнул – покупают еще активнее, надувая новый «пузырь». То есть вполне осознали, что «пузырь» – просто регулярный цикл здорового развивающегося рынка. Впрочем, для тех, кто покупает «для себя», это и неважно

Нынешняя главная пешеходная улица Софии только за последнюю тысячу лет сменила дюжину официальных названий. Но поскольку ведет она от центра к горе Витоша, ее в просторечии так и звали – Витошкой

на втором этаже. Общая площадь 81 м², стоимость квартиры €65,6 тыс., цена 1 м² — €800 в объявлении и €810, если пересчитать самому.

В пешеходной части Витоши предложений довольно мало. Вот одно из последних: квартира в доме после капитального ремонта, пятый этаж, площадь 85 м², стоимость €160 тыс. с НДС, но без комиссионных риэлтора. Гостиная со столовой и нишей для кухни, оборудование кухни итальянское. Окна в гостиной французские, терраса с видом на бульвар Витоша. Спальня выходит в тихий внутренний двор. Также есть и терраса с видом на гору Витоша. Ванная комната отделана итальянским кафе-

лем, кондиционер, Интернет. Даже свои кусочки подвала (10 м²) и чердака (5,4 м²). Есть, правда, приписка: «Подходит как для проживания, так и для инвестиции. В настоящее время апартамент сдается, возможна покупка с договором на сдачу в аренду».

Что ж, с итальянской кухней и кафелем разберется кто-нибудь из местных знакомых. Поскольку известно, что все «итальянское» когда-то делалось в Греции, а потом плавно перекочевало в Болгарию (не забывайте об этом, прогуливаясь по Витошке). А вот с договором аренды и с тем, в какую сумму обойдется его расторгнуть, разберется адвокат. **ИЧ**





Как на Савеловской дорожке ДЕНЬГИ ДЕЛАЛИ

АВТОР: Елена САВИНОВА

История Савеловской железной дороги – сказ про то, как рельсовый путь длиной 130 км вызвал ажиотаж на рынке недвижимости Москвы: за Бутырской заставой возник новый жилой квартал, а землю в северо-восточной части Московского уезда стала скупать банковская элита. Савеловскую железную дорогу открыли 1 января 1902 года, сообщение действовало от станции «Бескудниково» до села Савелово, что на Волге.

Инициатором постройки рельсового пути выступил председатель правления Общества Московско-Ярославско-Архангельской железной дороги Савва Иванович Мамонтов, считая выгодным провести его через Дмитров. К сооружению трассы приступили в 1897 году.

Для возведения Савеловского вокзала выбрали обширный пустырь за Бутырской заставой. Тогда там жили извозчики и небогатый пришлый люд: огородники, торговцы овощами, которые еще не расстались со своим крестьянским прошлым. Да и сама местность напоминала деревню. Начав строить вокзал, сюда провели необходимые ком-

муникации и проложили новые дороги, разбили площадь. Тут же цены на недвижимость в этой части города взлетели — ее стали застраивать доходными домами, новыми заводами и городскими усадьбами.

Сам Савва Иванович приобрел тогда участок в Бутырках, где построил дом с керамической мастерской. В ней работали Михаил Врубель, Василий Поленов, Мария Якунчикова и сам меценат. По иронии судьбы в те дни, когда строительство вокзала у Бутырской заставы подходило к концу, в Москве шла распродажа имущества и художественной коллекции Мамонтова, которые были конфискованы по приговору суда.



**Фонтан в усадьбе
П.П. Рябушинского
Александровка.
Начало XX века**

А он в ту пору ютился в комнатке при мастерской без средств к существованию.

Однколейная Савеловская дорога была медленной и живописной. Кроме почтового, в день отправлялись один пассажирский и пять товарных составов. На многочисленных разъездах поезда стояли, пропуская встречные, а пассажиры имели возможность полюбоваться окрестностями. По Савеловской дороге каждый из дачных поселков имел

более что просители были людьми влиятельными в промышленно-финансовой среде, да и казне доход доставался немалый — до 10 тыс. руб. «за платформу».

В 1903 году владелец усадьбы Алтуфьево нефтяной и банковский делец армянского происхождения Георгий Мартынович Лианозов купил право на устройство платформы, а в 1903 году при ней возник небольшой — на 100 дач — поселок, располо-

По Савеловской дороге каждый из дачных поселков имел свою особенность. На станции «Лобня» был большой пруд, где селились редкие виды птиц. Дачники охраняли водоплавающих, считая поселок заповедником

свою особенность. На станции «Лобня», к примеру, был большой пруд, где селились редкие виды птиц. Дачники охраняли водоплавающих и считали свой поселок заповедником.

Став с 1900 года владельцем Савеловской дороги, государство активно торговало остановочными пунктами, тем бо-

женный в вековом лесу. Готовые дома с террасами, цветниками, погребами и ледниками стоили от 3,5 тыс. руб.

Крупный банковский делец Мориц Филиппович Марк тоже увековечил свое имя на рельсовом пути в Савелово. Он был родом из семьи немецкого торговца. Женившись на доче-





**В окрестностях
Никольского-Прозоровского**

ри основателя дома «Вогау и К°», ведущего торговлю колониальным и химическим товаром по всей России, Марк стал одним из руководителей фирмы.

Мориц Филиппович вел хлопотную жизнь совладельца фирмы «Вогау и К°», члена совета Московского учетного банка и выборного Московского биржевого общества. По его указанию в 1878 году супруга Софья Карловна, которая, кстати, доводилась мужу кузиной, приобрела имение Архангельское-Тюриково. В 1878-1882 годах она оформила еще шесть купчих на прилежащие к ее владению усадьбы. Имение Марков стало одним из самых крупных в уезде.

За городом семья московских немцев меняла привычный образ жизни, устроив свою усадьбу в традициях русского барства. В имении были ферма, две конюшни, дома для работников, птичник и оранжерея. Свое название Архангельское получило еще ранее, в XVII веке, когда тут существовала деревянная церковь с приделом Михаила Архангела.

У Марков было девять детей — семья выезжала на дачу с нянями, гувернантками и многочисленной городской

прислугой. Все дни, кроме воскресенья, отцы семейств уезжали на лошадях до устроенной ими платформы, а затем по железной дороге — в Москву, в контору Вогау.

Кстати, и сами Вогау жили неподалеку — в имении Неклюдово. Потомственная почетная гражданка Эмилия Францевна Вогау в 1876 году купила 369 десятин 840 сажень земли за 20 тыс. руб. у купца Куманина. Когда-то Неклюдово находилось во владении бояр Морозовых. Переходя из рук в руки, имение ко второй половине XIX века было в запущенном состоянии.

Но, как говорили в народе, «у немца на все струмент найдется». Вогау наладили молочное хозяйство и держали 60 коров, кроме того, супруга директора торгового дома, оборот которого к концу XIX века достиг 40 млн руб., продавала лес и занималась лесоразведением. В своих владениях родственники играли в теннис или катались верхом. Иногда охотились на лисиц и зайцев в бывшем имении Анны Дмитриевны Дыргант, приобретенном Софьей Карловной Марк за 11 тыс. руб. впрок для своей дочери Фанни.

**Главный дом
в имении В. П. Рябушинского
Никольское-Прозоровское**





Другая усадьба, Вешки, которая находилась в окрестностях Архангельского-Тюрикова, служила памятником уходящему дворянству и воспринималась новыми помещиками как музейный экспонат. «Бесконечно очаровательные Вешки», по словам современника, были наивным и трогательным пересказом роскошных итальянских дворцов.

нитого зодчего Ивана Владиславовича Жолтовского.

Архитектор долгое время жил в Италии и создал для банкира-эстета копию виллы Палладио в Виченце. Четырехэтажный дворец с изящными колоннами, где были парадный зал для приемов, детские комнаты и театр для семейных представлений, стал подлин-

Гостиная П. П. Рябушинского была оформлена в духе пушкинского времени

Начав строить вокзал, сюда провели коммуникации и проложили новые дороги. Цены на недвижимость в этой части города взлетели – ее стали застраивать доходными домами, заводами и городскими усадьбами

Облик этого имения оказал сильное воздействие на Фанни Марк. Когда она вышла замуж за отпрыска финансовых олигархов Альфреда Александровича Руперти и получила в собственность свою часть имения, то мечтала построить нечто подобное. Но супруг внес свои коррективы. В 1906-1907 годах молодая семья начала возводить на берегу озера дом, пригласив для этого знаме-

ным шедевром гармонии и изящества. Имение получило название Липовка.

Еще одним совладельцем фирмы Вогау был Конрад Карлович Банза — один из самых влиятельных людей деловой Москвы, товарищ председателя совета Московского учетного банка и глава страхового общества «Якорь». С 1911 года он владел старинным имением Долгие Пруды (г. Долгопрудный),

Усадьба Вешки служила памятником уходящему дворянству. «Бесконечно очаровательные Вешки», по словам современника, были наивным и трогательным пересказом роскошных итальянских дворцов



**Загородный дом
в имени П. П. Рябушинского
Александровка**

**На прогулке
в усадьбе Марфино**



которое реконструировал с большим размахом. В его усадьбе, оформленной на жену Эмму, был даже синематограф. Ранее усадьба Банзы имела другое название — Виноградово.

В XVII веке село Виноградово было пожаловано думному дворянину Гавриилу Григорьевичу Пушкину. Внук его, Федор Матвеевич, оказался замешанным в заговоре против Петра I и был казнен, но Пушкиным удалось сохранить имение. Когда Александр Пушкин писал: «Водились древле мы с царями...», — он имел в виду дальнейшее родство с заговорщиком. Потом Пушкины продали имение князю В.В. Долгорукому, а тот — княжне Вяземской.

Следующий владелец, красивый царедворец Александр Иванович Глебов, покорило сердце кузины императрицы Елизаветы Петровны — Марии Симоновны Гендриковой. Царица не могла одобрить подобный мезальянс, но и девушку не хотела лишиться жениха, а потому повысила Глебова в должности, назначив его генерал-прокурором Сената.

После смерти Глебова имение перешло к его падчерице Елизавете

Ивановне Бенкендорф. В начале XIX века у нее в Виноградове гостили литераторы Гавриил Романович Державин и Иван Иванович Дмитриев, историк Николай Михайлович Карамзин. Несколько месяцев в 1795 году провел в усадьбе Иван Андреевич Крылов. Литератор жил в Виноградове уединенно, изучал итальянский язык, здесь он написал свои первые басни.

В начале XX века северо-восточная часть Московского уезда привлекала предпринимателей. В нескольких верстах от платформы «Катуар» находились другие имения деловой элиты Москвы: усадьба самих Катуаров, определявших политику Московского учетного банка; имение Никольское-Прозоровское председателя правления Харьковского земельного банка и совладельца семейного банкирского дома Владимира Павловича Рябушинского; имение Александровка председателя совета Московского банка Павла Павловича Рябушинского.

В те времена платформа «Катуар» была конечным пунктом большинства пригородных поездов. Отсюда было рукой подать до старинной усадь-



**«Готический» мост в Марфине.
Архитектор М. Д. Быковский.
1837 г.**

бы Марфино, ради которой и в те годы ехали по Савеловской дороге первые туристы, вооруженные зонтиками. Им предстояло увидеть дворец Виктора Никитича Панина, который в 1837–1838 годах перестроил ученик Жильярди, московский архитектор и реставратор Михаил Доримедонтович Быковский. «Средневековый» мост вел

Михайловича Достоевского. В одном из них он писал: «Есть у меня приятель, который на днях уверял, что мы и поленимся не умеем как следует, что ленимся мы тяжело, без наслаждения, с беспокойством, что отдых наш какой-то лихорадочный, тревожный, угрюмый и недовольный, а на руках всегда какое-нибудь вечное, нескончаемое,

«Есть у меня приятель, который на днях уверял, что мы и поленимся не умеем как следует, что ленимся мы тяжело, без наслаждения, с беспокойством, что отдых наш какой-то лихорадочный, тревожный, угрюмый и недовольный, а на руках всегда какое-нибудь вечное, нескончаемое, неотвязное житейское дело... Дачная жизнь, полная внешних впечатлений, природа, движение, солнце, зелень и женщины, которые летом так хороши и добры, – все это чрезвычайно полезно»

Однколеяная Савеловская дорога была медленной и живописной. На многочисленных разъездах поезда стояли, пропуская встречные, а пассажиры имели возможность полюбоваться окрестностями

в усадьбу, где возвышался розово-желтый дворец с высокими стрельчатymi окнами и остроконечными башнями. Белокаменная лестница спускалась к пруду, пристань когда-то украшали грифоны, да и весь облик Марфина был связан с природным ландшафтом, придавая усадьбе романтический вид.

В 1847 году весь Петербург зачитывался фельетонами Федора

неотвязное житейское дело... Дачная жизнь, полная внешних впечатлений, природа, движение, солнце, зелень и женщины, которые летом так хороши и добры, — все это чрезвычайно полезно». Не стоит ли и нам последовать совету классика, полагающего, что «перемея места и жизни не могут не действовать на нас самым благотельным образом»? ■



ДВОРНИКИ-УМЕЛЬЦЫ: ПОДМЕТАЙ ДА СДАВАЙ

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

Возможно, кто-то не поверит, но было время, когда в Москве дворниками в основном работали природные «русски». Впрочем, были и татары — их охотно нанимали за трезвый образ жизни. Однако в бытовавшем до революции выражении «черный дворник» не было даже намека на национальность. Оно всего лишь обозначало, что в обязанности работника метлы входит ежедневная разноска дров по квартирам.

Дворник был по сути главным передаточным звеном в общении домовладельца с жильцами дома. Именно с ним первым приходилось общаться дамам и господам, которые желали снять квартиру. Вот, например, как в начале XX века юморист описывал «риэлторский» талант обычного дворника: «— Самая удобная, мадам, квартера. — Не нахожу, любезный. И высоко, и комнатки крохотные, и потолки низкие. — Так что же-с? Зато во всем прочем нигде таких удобств не найдить-с! — В чем же это? — Во всем-с. Сейчас возьмите-то: винополия рядом, пивная лавка насупро-

тив, а за углом, недалече, — ланбарт для закладу-с. И опять же насупротив вашей квартеры, из двери в дверь, — холостые офицера квартируют!

— А это что же за удобство?
— А как же-с? Вот, Бог даст, перейдете, познакомитесь — дочек-то живым манером замуж выдадите».

Дворник собирал квартирную плату, а в случае необходимости выступал в роли «коллектора», напоминая при каждой встрече неаккуратному жильцу о его задолженности. При этом на нем оставалась ежедневная хлопотная обязанность подметать двор, тротуар и мостовую перед домом. Летом он едва успевал убирать «овес после лошади»,

зимой — боролся со снегом. По правилам тротуар надо было очищать «до камня», а вот на мостовых для скольжения саней следовало оставлять верхковый (4,5 см) слой снега.

Другое предписание начальства гласило: «В каждом доме в Москве должен быть дворник для очередного дежурства днем и ночью на улице и для исполнения вообще обязанностей по надзору за внешним порядком и общественной безопасностью». Фактически дворники находились в двойном подчинении: у домовладельца (как работодателя) и у полицейского пристава — «в отношении исполнения обязанностей по уличному надзору».

Косвенная принадлежность к полиции заставляла предъявлять к кандидату на пост у ворот дополнительные требования: он должен был быть не моложе 21 года, не иметь судимостей и эпизодов в биографии, дававших повод усомниться в его благонадежности. Прежде чем приступить к работе, свежеспеченный дворник представлялся полицейскому начальству.

Первейшим требованием к дворникам со стороны полиции было знание в лицо всех жильцов своих домов и непрерывное наблюдение за тем, чтобы никто из них «не укрывал у себя не заявленных полиции людей». Домовладелец, у которого обнаруживались квартиранты без прописки, мог быть подвергнут штрафу в 500 руб. или аресту до трех месяцев. Такое же наказание грозило ему, если он своими распоряжениями препятствовал дворникам осуществлять надзор за порядком.

Вместе с прочей работой на плечи дворников ложилась обязанность регулярных ночных дежурств: с апреля по август — с 23 часов до 5 часов утра, в остальные месяцы — с 20 до 6. Дворнику, заступившему на дежурство, следовало быть трезвым, иметь на шапке бляху с номером, а при себе — свисток. Как работники метлы относились к этой тяжелой обязанности, поведал герой рассказа Н. Савостицкого «На дежурстве»: «Вот... опять сиди! Сиди и соблюдай... Эх! И к чему эта теперича выдумка, чтобы дворнику и то-ись дежурить? И городской есть для дежурства, и подчасок, и, к примеру, ночные... а то дворник? Дворник сейчас, что и какая есть евойная обязанность? Он и прибери, и подмети, и синезацию на блюди, он с жильцом обойдись, и на-



Репродукция картины
В. Перова «Дворник, отдающий
квартиру барыне» (1878 год)

счет беспорядку, и в участок иди, и все прочее — уйма делов! Так вить — нет, ты еще и на дежурство! Все-то ты наладил, всякую, то-ись дворницкую, обязанность справил, — ну, и ложиться бы тебе спать... Так вить нет — ступай еще на дежурство! А когда же, к примеру, спать?»

Ответ, как водится, подсказала жизнь. Характерной приметой дореволюционной ночной Москвы были дворники, чутко... спавшие на своих постах. Одного из них, прогуливаясь в окрестностях Арбата, увековечил в стихах Андрей Белый:

«Все спит в молчанье гулком.

*За фонарем фонарь
Над Мертвым переулком
Колеблет свой янтарь.*

<...>

*Лишь дворник встрепенется, —
И снова головой
Над тумбою уткнется
В тулуп бараний свой». ■*



+7 (495) 937-75-74

+7 (495) 937-75-65

+7 (495) 797-57-56

www.cgl.ru

УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА И ИНТЕРНЕТ



АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!

Специальное предложение:

ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО

- Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
- Срок подключения в Москве – 14 дней, в Московской обл. – от 14 до 30 дней.
- Установка прямого московского телефонного номера
 - Многоканальные телефонные номера
 - IP-телефония
 - Выделенные линии Интернет
 - Корпоративные частные сети (VPN)
 - Хостинг, услуги data-центра

РМ Телеком® www.rmt.ru e-mail: info@rmt.ru (495) 988-8212

Приглашаем специалистов, имеющих опыт работы в области телекоммуникаций

Самый подходящий момент для выгодного капиталовложения **на КИПРЕ!**



Аристо Девелоперс - крупнейший на Кипре разработчик проектов гольф-недвижимости



НЕДВИЖИМОСТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ГОЛЬФ-КЛУБА | ВИЛЛЫ | МЕЗОНЕТЫ | АПАРТАМЕНТЫ | УЧАСТКИ

- 30-летняя репутация безупречной работы на рынке недвижимости
- Международный стандарт качества ISO 9001
- Разнообразие проектов по всему побережью Кипра
- Современный дизайн и высококачественные материалы
- Высокий уровень постпродажного обслуживания
- Представительства в Москве, Киеве, Лондоне, Афинах и Стокгольме
- Гибкие условия оплаты
- Самая крупная и надежная строительная компания на Кипре

Большой выбор готовой недвижимости под ключ со скидкой



☎ ТЕЛ: (495) 22 555 99
www.aristo-developers.ru

КИПР: Тел. +357 26 842 842 | www.aristodevelopers.com



КИПР Aristo Centre, 8 Aprilou 1st Street, PO Box 60269 CY-8101 Pafos, Cyprus Тел: +357 26 842 842 / 26 841 841 Факс: +357 26 938 290 Эл. Почта: market@aristodevelopers.com
ГРЕЦИЯ 124 Kifisias Avenue, Ampelokipi, Athens 115-26, Greece Тел: +30 210 656 0450, Факс: +30 210 656 0460 Эл. Почта: marketing@aristodevelopers.gr
РОССИЯ Центр Международной Торговли, Краснопресненская набережная, дом 12, Офис 1612, 123610, Москва, Россия Тел/Факс: +7 495 22 555 99 Эл. Почта: info@aristo-developers.ru
УКРАИНА 5/9 Titohedynaya Street, Office 1, Kiev 01015, Ukraine Тел: +38 044 353 0063 Факс: +38 044 254 2041 Эл. Почта: dream.home@aristodevelopers.com
ВЕЛИКОБРИТАНИЯ Тел: +44 1753 610 320 Факс: +44 870 912 0374 Эл. Почта: info.uk@aristodevelopers.com


ЛЕТО... РАССРОЧКА... ЦЕНЫ... ЛЕТО...
 РАССРОЧКА... ОТДЫХ... ИПОТЕКА... ОТДЫХ...
 ЛЕТО... ИПОТЕКА... ЦЕНЫ... ОТДЫХ... ЛЕТО... ЦЕНЫ...



ВАЖНО ВСЁ!



подробности на сайте www.pik.ru





МОСКВА


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

М «АННИНО»,
 жилой комплекс «Аннинский»,
 к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)     






М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,
 жилой комплекс «Чертановский»,
 к. 40А (КОПЭ-БАШНЯ), к. 40Б (КОПЭ-М-ПАРУС)     











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

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

М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,
 ул. Академика Виноградова,
 мкр. 8В, вл. 7, корп. 5, 6, 7 (индив. проект)     

М «СВИБЛОВО»,
 жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
 ул. Заповедная,
 вл. 14-16 (КОПЭ-БАШНЯ)     







М «СЕМЕНОВСКАЯ»,
 пр-т Буденного, вл. 26, к. 2
 8-я ул. Соколиной Горы, д. 8, корп. 2, соор. 3   
  











М «ВДНХ»,
 пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)
 Ярославское ш., д. 122     
    






М «ДОМОДЕДОВСКАЯ»,
 Ореховый пр-д, вл. 41 (КОПЭ)   







ПОДМОСКОВЬЕ

ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,
 мкр. «Солнцево-Парк»,
 к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)     

г. ЛЮБЕРЦЫ,
 жилой район
 «Красная Горка», мкр. 7-8      




г. МЫТИЩИ,
 ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
 жилой район «Ярославский»,
 к. 13, 14 (КОПЭ-М-ПАРУС)     
    









г. ХИМКИ,
 жилой район «Левобережный»,
 ул. Совхозная, к. 2 (П-3М),
 к. 11, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС),
 к. 17, 18 (111-М)     

жилой район «Новокуркино»,
 мкр. 7, к. 20, 20А, 21, 21А (П-3М),
 к. 10 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 11 (П-3М)      

жилой район «Юбилейный»,
 корп. 7Б, 8А (П-3М)     

г. ДОЛГОПРУДНЫЙ,
 поселок «Береговой». Таунхаусы    

г. ДМИТРОВ,
 ул. Махалина, к. 4 (индив. проект)   

- | | | |
|---|---|---|
|  Квартирьы |  Нежилые |  Паркинг |
|  Ипотека |  Ипотека под залог собственности | |
|  Рассрочка |  Новый адрес |  Построено |

500 000 20 www.pik.ru 232 03 03