

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ



АПРЕЛЬ  
2012 (№ 70)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU



## ДОМА-ЛЕГЕНДЫ РАСКРЫВАЮТ ТАЙНЫ

С. 22

ЭТОТ БЕЗУМНЫЙ,  
БЕЗУМНЫЙ РЫНОК АРЕНДЫ » С. 32

ДЕШЕВЫЙ КУРОРТ  
НЕ МЕСТО ДЛЯ ИНВЕСТОРА » С. 78



Суханово Марк.  
жилой комплекс





*Варшавское шоссе, 8 км*

*Квартиры*

*от 40 до 153 м<sup>2</sup>*

*от 4,5 млн руб.*

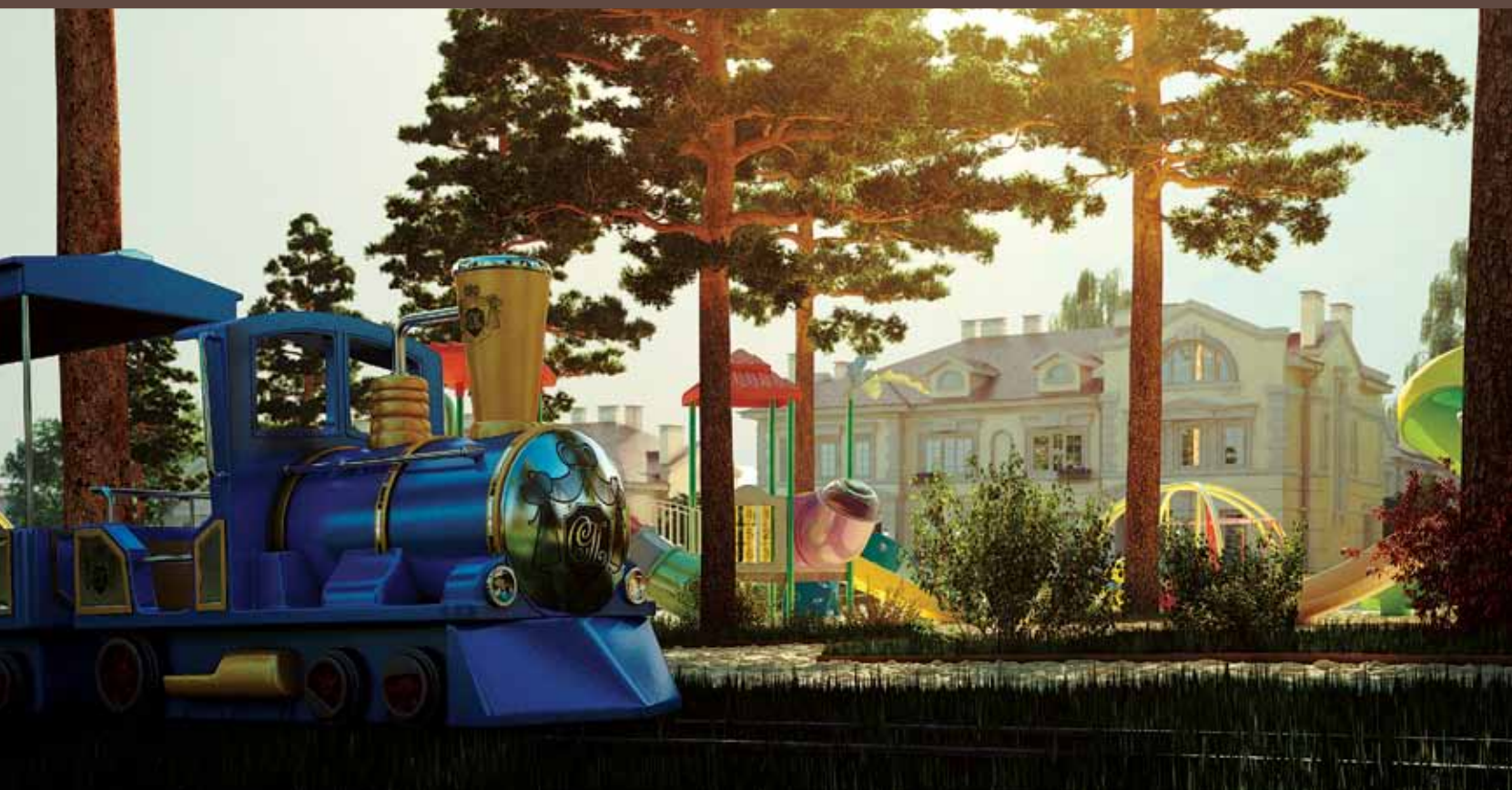
*Уникальное природное*

*окружение: сосновый лес,*

*Большой Сухановский пруд*

*+7(495) 922-40-40*

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





жилой комплекс  
**САЛТЫКОВКА**  
ПРЕСТИЖ

Тел.: +7 (495) 231-37-37

+7 (495) 956-48-46

Web: [www.saltikovka-prestige.ru](http://www.saltikovka-prestige.ru)



## ЖК «Салтыковка Престиж»

Малоэтажный жилой комплекс «Салтыковка Престиж» – настоящий оазис в современном мире, органично вписанный в природу Подмосковья, сочетающий спокойный загородный стиль с городским комфортом проживания.

«Салтыковка Престиж» расположена всего в 6 км от МКАД, между Горьковским и Носовихинским шоссе, в одном из любимых дачных мест московской интеллигенции, которое известно с первой половины XIX века. Комплекс окружен смешанным березово-сосновым лесом, промышленные и сельскохозяйственные предприятия в его окружении отсутствуют. Атмосфера жилого комплекса способствует душевному комфорту, дарит ощущение покоя, которого так недостает городским жителям.

В непосредственной близости от территории комплекса находится вся необходимая инфраструктура:

общеобразовательная школа с музыкальным уклоном, продовольственный магазин, отделения связи и Сбербанка, поликлиника, химчистка, спортивный центр с бассейном, Институт экономики и права, конноспортивный комплекс «Атаман», детские теннисная и футбольная школы, санаторий «Ревиталь Парк», включающий спа-клуб.

Вашему вниманию предлагаются одно-двухкомнатные квартиры общей площадью 47,8–56,7 и 63,6–81,5 м<sup>2</sup> соответственно, площади трех- и четырехкомнатных квартир – 81,6–92,5 и 103,5–113,2 м<sup>2</sup>. Каждый покупатель сможет подобрать себе квартиру с удобным соотношением цены и площади.

**Квартиры разной степени готовности.  
Ипотека. Рассрочка. Собственность.**

**ЦЕНА: от 68 500 руб./м<sup>2</sup>**



## жилой комплекс ДУБРОВКА

**Адрес:** 5-й км Калужского шоссе

**Тел.:** +7 (495) 720-93-93

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

# Новый квартал в ЖК «Дубровка»

Новый квартал в ЖК «Дубровка» — это уникальный проект, совмещающий городской уровень комфорта и транспортную доступность со спокойствием, тишиной и безопасностью элитного коттеджного поселка.

На территории поселка 54 га парковую зону образуют бережно сохраненные березовая роща, вековые дубы, островки смешанного леса и естественные водоемы, в которых разводятся карпы для рыбалки. Сегодня в «Дубровке» рядом с людьми живут ручные птицы и животные, есть зоопарк. Безопасность в поселке обеспечивается круглосуточным патрулированием и видеонаблюдением, действует пропускной режим.

В рамках реализации мультиформатного проекта рядом с таунхаус-сектором развернуто монолитное строительство. Полнофункциональный фитнес-центр с бассейном и 7- и 8-этажные дома с эксплуатируемой кровлей и панорамным остеклением сформируют новый квартал в уже сложившемся поселке.

Квартиры в «Дубровке» строятся по самым современным технологиям. Лифты от всемирно известного немецкого концерна ThyssenKrupp, котельные, позволяющие жильцу самостоятельно регулировать температуру внутри квартиры, двухкамерные стеклопакеты, прочные металлические двери с декоративной отделкой — это лишь некоторые инновационные решения проекта.

Площадь квартир от 55 до 180 м<sup>2</sup>, стоимость начинается от 4,9 млн руб.

**ЦЕНА: от 4,9 млн руб.**

# От редакции

Зиму перезимовали, осталось только весну перезимовать — в каждой шутке, как известно, лишь доля шутки. В этом году весна заставила себя подождать. Но от этого она стала только желаннее и прекраснее! И вот по утрам нам все чаще улыбается ласковое солнце, а в шуме ветра слышится не ода снежной вьюге, а романтические мелодии рождающейся весны. В такое время особенно хорошо мечтать — о любви, беззаботной загородной жизни, теплых дружеских посиделках, собственном доме (см. с. 64). Весна — время рождения, время свершений. Вслед за обновляющейся природой и мы можем претворить в жизнь мечты! Наконец-то сбросить меха и неуклюжие свитера, забыть о суете и радоваться новому дню в загородном доме, где так отчетливо понимаешь, что природа, гармония и лето теперь чуточку ближе. ■

Анна Липа,  
Vseposelki.ru



## СОДЕРЖАНИЕ

### WWW.D-N.RU

Новости	8
PRO Realty определил лучших	10

### ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОЕКТЫ	
История семейного счастья	12

### ГЛАВНОЕ

«Элитка» поколения next	14
-------------------------	----

### В ФОКУСЕ

По следам охотников за «трофейными» домами	22
--	----

### WWW.RUSSIANREALTY.RU

ПРОЕКТЫ	
Новые районы-бренды от «Мортон»	30

### ЭКСПЕРТИЗА

Аренда квартир со странностями	32
--------------------------------	----

### ПРОЕКТЫ

Готовые квартиры: будущее начинается сейчас	38
---	----

### ТОНКОСТИ

Курсы make-up для «экономных» новостроек	42
--	----

### ПРОЕКТЫ

Ипотека категории «пять звезд»	48
--------------------------------	----

### ИСТОРИЯ. КАК ЭТО БЫЛО

Покупайте дом в полнолуние	52
----------------------------	----

### ЗВЕЗДНЫЙ ПРОГНОЗ

Фигуристы предпочитают жить с перспективой	56
--	----

### WWW.VSEPOSELKI.RU

### ПРОЕКТЫ

«Малозэтажка» завоевывает сердца	62
----------------------------------	----

### РЫНОК

Дорога к дому лежит через храм	64
--------------------------------	----

### ПРОЕКТЫ

Заповедный уголок на Медвежьем озере	70
--------------------------------------	----

### ТЕНДЕНЦИИ

Эх, дороги, цены да туман	72
---------------------------	----

### WWW.ZAGRANDOM.RU

### ИНВЕСТИЦИИ

Турист инвестору не товарищ	78
-----------------------------	----

### ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Гонконг: из грязи в князи	84
---------------------------	----

### ГИД ПО СТРАНЕ

Япония: прекрасная бренность бытия	92
------------------------------------	----

### ПУТЕШЕСТВИЕ

Долина замков Валле д'Аоста	98
-----------------------------	----



36 лет  
успеха

ЭКСКЛЮЗИВНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
В ЛИМАССОЛЕ, КИПР.

villas / CAD-11517



## Victoria ELITE VILLAS II

Victoria Elite Villas II - роскошный проект находится в престижном районе Лимассола, в 300 метрах от моря, рядом с Le Meridein отелем и St. Rafael Marina. Три уникальных виллы в современном стиле и непревзойденном качестве, дополняются множеством отличительных деталей, таких как: переливающийся бассейн, лифт, спа зона, тренажерный зал, сауна, джакузи, домашний кинотеатр, центральный подогрев полов, автоматизация помещения, VRV система центрального кондиционирования. Это немного из того, что мы можем вам предложить.



## Amaryllis Hills

Проект Amaryllis Hills находится в южном районе Лимассола, имеет частную, детскую игровую площадку и состоит из девяти трех и четырех - спальных домов.

Классический стиль зданий с панорамным видом на горы, придает проекту изысканный стиль. Расположенный в тихом и спокойном месте, в целом, проект идеально подходит для постоянного проживания.

Chr. Athanasiou Constructions & Developments Ltd

Представительство в Москве

119019, г.Москва, метро Арбатская

Никитский бульвар 15, 1 этаж

T: +7(495) 695 90 55, +7(495) 510 79 97

info@athanasiou.com

Центральный офис на Кипре

124, Amathountos Avenue, Athina Court, Shop 2

4532 Ayios Tychonas, Кипр, Лимассол

T: +357 25 82 82 00, Ф: +357 25 31 99 80

www.athanasiou.ru



Chr. Athanasiou  
CONSTRUCTIONS & DEVELOPMENTS

С 1975

## ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОКОЛЕНИЯ NEXT

СТР. 14

## КУРСЫ МАКЕ-UP ДЛЯ «ЭКОНОМНЫХ» НОВОСТРОЕК

СТР. 42

## ГОНКОНГ: ИЗ ГРЯЗИ В КНЯЗИ

СТР. 84

## 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  
Руководитель аналит. службы . . . . . Алексей Болсанов . . . . . a.bolsanov@gmail.com  
Корректор . . . . . Людмила Ласькова . . . . . l.laskova@mail.ru

### ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик . . . . . Юлия Мальсагова . . . . . malsagova@gmail.com  
Дизайнер . . . . . Денис Жуков . . . . . 9031535815@mail.ru

### 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  
PR-директор . . . . . Эльмира Потуданская . . . . . elya1@hotmail.ru  
Администратор рекламного отдела . . . . . Ирина Туранская . . . . . tur@d-n.ru  
Менеджер рекламного отдела . . . . . Виктория Гуськова . . . . . vergusikova@d-n.ru  
Менеджер рекламного отдела . . . . . Анна Липа . . . . . annalipa@d-n.ru  
Координатор рекламного отдела . . . . . Анна Гальцова . . . . . agaltsova86@mail.ru  
Секретарь рекламного отдела . . . . . Тамара Ципурия . . . . . digest.russia@yandex.ru

### РАСПРОСТРАНЕНИЕ . . . . . +7 (495) 940-19-54, 940-18-15

### ФОТОМАТЕРИАЛЫ

**Фото:** Alexander Khmelkov (panoramio.com), Alexey Sergeev (www.asergeev.com), Andrey Zakharov (panoramio.com), ZaMKADovets (panoramio.com), Андрей Голованов, Анна Кантемирова, Константин Банников, Юлия Мальсагова.



**Из архивов:** iStockphoto, Getty Images/TS/Fotobank.ru, DeltaCredit банк, Pragma Development, Property Gallery Developers and Constructors, Welhome Real Estate Consulting, агентства недвижимости «Константа-Глобал», группы компаний «Мортон», Группы Компаний ПИК, группы компаний «Подольская жилищная инициатива», ЖК «Дубровка», компании «Галс-Девелопмент», компании «Дон-Строй», компании «Кондр», компании «ЮИТ Московия», корпорации «Баркли», Нури Катца, проекта «Медвежье озеро», ФСК «Лидер».

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** 70 000 экз.

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.





ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**КОММУНАРКА**

# СОВРЕМЕННЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА



**КОММУНАРКА-III**  
Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2012 г.



**КОММУНАРКА-IV**  
Корпус 1  
Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2013 г.

Корпус 2  
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.

Корпус 3  
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-V**  
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 1)**  
Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 2)**  
Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VIII**  
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.

10 минут транспортом от м. Теллый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от **59 850** р./м<sup>2</sup>

Рассрочка платежа

ИПОТЕКА

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ  
Проектная декларация опубликована на сайте [www.domvkommunarka.ru](http://www.domvkommunarka.ru)

# 937-76-55

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

### ГОТОВЫЙ ДОМ «АФАНАСЬЕВСКИЙ»

**Построенный элитный дом в историческом центре Москвы, в котором только начались продажи, – большая редкость для наших дней.**

Покупателю не нужно представлять, как все будет выглядеть, какими окажутся фасады и какие виды откроются из окон пентхауса на верхних этажах. Объектов, чей класс был бы сопоставим с классом дома «Афанасьевский» в переулках Старого Арбата, в Москве всего несколько. По обычным меркам «Афанасьевский» – малоэтажное здание (семь-восемь уровней). Но для арбатских переулков это строение серьезное. Тем не менее в «Афанасьевском», несмотря на его размеры, всего 51 квартира, включая пентхаусы. На площадках, как правило, по две квартиры. При проектировании дома были использованы уцелевшие наброски известного архитектора Ольгерда Пиотровича. Эксплуатируемую кровлю двухуровневых пентхаусов можно обустроить по собственному желанию – от зимнего сада до площадки для барбекю. С крыши «Афанасьевского» открываются изумительные виды на исторический центр Москвы, Кремль и храм Христа Спасителя. Большая подземная парковка из расчета два машиноместа на квартиру – необходимый элемент элитного комплекса. А просторный внутренний двор – большая редкость для домов в арбатских переулках.

### «ЛИДЕР» ЗАСТРОИТ РОМАШКОВО

**ФСК «Лидер» построит новый жилой малоэтажный комплекс.**

Компания вывела на рынок новый объект – малоэтажный жилой комплекс «Западное Кунцево», строительство которого ведется в поселке Ромашково Одинцовского района, в 2 км от МКАД. На охраняемой территории 16,6 га возведут 19 корпусов высотой пять-шесть этажей, выполненных в едином стиле по монолитно-каркасной технологии строительства. Проект предусматривает поэтапное освоение площадки в составе двух очередей. В рамках первой построят 12 корпусов, рассчитанных на 839 квартир. Она будет сдана в эксплуатацию в IV квартале 2013 года. Во вторую очередь войдут еще семь домов (801 квартира).

Полностью проект будет завершен до конца 2014 года. В «Западном Кунцево» представлены все типы квартир площадью от 31,7 до 107,9 м<sup>2</sup>. ■



### ЖИЛЬЕ ПОЙДЕТ ДРУГИМ ПУТЕМ

**Президент РФ Дмитрий Медведев предложил рассмотреть вопрос о полном запрете строительства жилой недвижимости по старым технологиям на территориях Новой Москвы.**

Дмитрий Медведев считает, что будущие территории столицы должны быть застроены малоэтажным жильем по новым технологиям. «Хочу также отметить, что новые районы не могут быть просто спальными, такими безликими кварталами, которых у нас, к сожалению, в стране хватает. Предлагаю рассмотреть несколько идей, в том числе возмож-

ность полного запрета строительства жилья по старым технологиям на присоединенных территориях», – сказал президент. Кроме того, президент неожиданно подчеркнул, что «создание новой Москвы должно идти, прежде всего, руками проживающих здесь людей, а не за счет массового привлечения мигрантов». ■



### «БАРКЛИ» УМЕЕТ ДЕРЖАТЬ СЛОВО

**Обещания корпорации «Баркли» будут финансово подкреплены.**

Компания гарантирует возврат денег и выплату сверх этого 10% годовых покупателям квартир с отделкой в премиальном комплексе «Баркли Парк», если они останутся недовольны. Строительство жилого комплекса завершается в конце этого года. Корпорация намерена закончить продажи оставшихся 37 из 52 квартир от Филиппа Старка в течение девяти месяцев. Говорит генеральный директор корпорации «Баркли» Константин Акимов: «Это недвижимость, обеспеченная финансовыми гарантиями и финансированием от Сбербанка. А бюджет и качество – производные от сроков». Елена Юргенева из Knight Frank подтверждает: «В западных странах почти 100% квартир в новостройках продается с отделкой. Покупателю остается вышить на тапочках фамильный герб». ■

### ЮИТ СОЗДАЕТ КОМФОРТ

**Коттеджный поселок «Прозоровское-Голицыно» компании «ЮИТ Московия» стал победителем ежегодной профессиональной премии PRO Realty 2011.**

Объект стал победителем в номинации «Лучший коттеджный поселок комфорт-класса». Коттеджный поселок «Прозоровское-Голицыно» занимает участок площадью 41 га. Совокупный объем планируемого строительства составляет 209 таунхаусов и 166 отдельно стоящих домов. Уже возведена первая очередь – 89 таунхаусов. В проекте большое внимание уделено социально-бытовой сфере. В поселке будут построены центр торгово-бытового обслуживания, детский сад с начальными классами, игровые площадки, а также выделена зона для активного отдыха со стадионом. ■



**ГУБЕРНАТОР  
ПО ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ  
СИТУАЦИЯМ**

**В мае у Московской области появится новый губернатор. Пост Бориса Громова перейдет к главе МЧС Сергею Шойгу, чью кандидатуру утвердила Мособлдума.**

Областные парламентарии единогласно утвердили кандидатуру бессменного главы МЧС Сергея Шойгу на пост губернатора Подмосковья. Свои голоса за него отдали все 46 депутатов, которые присутствовали на заседании. Избрание Сергея Шойгу произошло после того, как действующий глава Московской области Борис Громов, руководивший регионом с 1999 года, заявил о намерении покинуть свой пост в мае этого года, когда истекает срок его полномочий. К работе на посту губернатора Подмосковья новый губернатор приступит 11 мая. В первую очередь он намерен заняться решением проблем обманутых дольщиков, очередей в детские сады и плохих дорог, а также подумать об увеличении бюджета региона и улучшении сферы ЖКХ. Эксперты уверены, что самой сложной задачей для нового губернатора станет выстраивание новой системы взаимодействия с главами подмосковных городов и районов. ■



**ETUDE FAMILY CLUB ОТКРЫВАЕТ ПРОДАЖИ**

**Компания Pragma Development вывела на рынок новый проект: клубный поселок Etude Family Club расположен в 6 км от МКАД по Пятницкому шоссе.**

Большая часть поселка отведена под коттеджи площадью от 240 до 610 м<sup>2</sup> на участках 12–20 соток. Также запланировано строительство четырех малоэтажных домов с квартирами от 50 м<sup>2</sup>. Архитектурная концепция разработана мастерской «Сергей Киселев и партнеры». Инфраструктура включает торговый центр, спортивные и детские площадки, парковую зону с ландшафтным прудом. Кроме

того, жители поселка смогут пользоваться развитой инфраструктурой района Митино. В настоящее время есть вся разрешительная документация по проекту, завершаются работы по строительству временных дорог. Сдача поселка в эксплуатацию намечена на IV квартал 2014 года. Стоимость коттеджей составляет от \$830 тыс. до 1,6 млн, участков – от \$18 тыс. за сотку, малоэтажного жилья – от \$3 тыс./м<sup>2</sup>. ■

**10 КВАРТИР**

**214 Ф3**

**ФЛОТИЛИЯ**

**М. РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ**

**90 ТЫС / М<sup>2</sup>**

- Видовые апартаменты с панорамным остеклением и свободной планировкой
- Собственный спортивно-оздоровительный и развлекательный комплекс европейского уровня
- 10 минут пешком от метро, парк «Дружба» - через дорогу
- Закрытая территория и подземный паркинг

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

**495 983-3000**

**Победители  
PRO Realty 2011:**

**«Агентство года»:**  
«Инком-Недвижимость»;

**«Консультант года»:**  
Николай Тюленев (NeoRealty), Людмила Гечус («Ризолит»), Даниил Пятецкий (Terra House), Вера Блинова («Инком-Недвижимость»), Антонина Каткова («Сделка»);

**«Лучший жилой комплекс»:**  
«Life-Волжская» (комфорт-класс), «Янтарный город» (бизнес-класс), «Алые паруса» (премиум-класс);

**«Лучший коттеджный поселок»:**  
«Прозоровское-Голицыно» (комфорт-класс), Vita Verde (бизнес-класс), Agalarov Estate (премиум-класс);

**«Ипотека года»:**  
Сбербанк России, программа «Приобретение строящегося жилья»;

**«Самые благоустроенные районы Москвы»**  
в категориях доступная, средняя и высокая цена: Лосиноостровский, Строгино, Крылатское соответственно;

**«СМИ года»:**  
портал IRN.ru (интернет-СМИ), еженедельник «Недвижимость & цены» (печатное СМИ);

**«Блогер года»:**  
Николай Тюленев (NeoRealty);

**«Специалист года»:**  
Елена Смирнова (частный риэлтор);

**«Партнер года»:** «Тандем», «Медиа-Шторм», RealWeb.



# PRO Realty ОПРЕДЕЛИЛ ЛУЧШИХ

**Т**оржественная церемония награждения лауреатов III Ежегодной независимой профессиональной премии PRO Realty 2011 состоялась 5 апреля 2012 года в Golden Palace. Награда вручалась лучшим компаниям и специалистам за достижения в области недвижимости по итогам прошлого года. На соискание премии было подано более 80 заявок. Из них экспертный совет во главе с руководителем портала Realty.dmir.ru Михаилом Васильевым отобрал основных претендентов в 16 номинациях. На сайте премии за номинантов проголосовало более 1700 участников рынка недвижимости. Открывая церемонию, директор «Делового Мира Онлайн» Сергей Осипов отметил: «Премия – сильнейший драйвер, влияю-

щий на культуру всего российского рынка недвижимости, так как она устанавливает определенную планку, называя лучшие компании и лучших специалистов».

Весь вечер для гостей звучали композиции в исполнении групп «Рефлекс», «Блестящие», певца Влада Топалова, латиноамериканской певицы Ады Родригес. Почетными гостями премии стали депутат Госдумы А. Митрофанов, депутат Мосгордумы И. Новицкий, телеведущие А. Чехова и Е. Ищеева, певицы М. Балас, И. Ортман, актрисы Ю. Захарова, Н. Бочкарева, актеры Г. Погосян, А. Лойе, художник Д. Федоров.

Организаторами премии выступили портал Realty.dmir.ru, компания «Деловой Мир Онлайн». **■**



# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# История СЕМЕЙНОГО СЧАСТЬЯ

АВТОР: Ольга ПЛАТИЦИНА

**В творчестве Льва Толстого есть не самое известное, но, пожалуй, наиболее романтическое произведение – «Семейное счастье». Критик Аполлон Григорьев в 1861 году откликнулся на публикацию повести утверждением, что «Семейное счастье» является «лучшим произведением» писателя.**

Обращение к литературе на страницах журнала, посвященного рынку недвижимости, отнюдь не случайность. Этой весной компания «Галс-Девелопмент» вывела на рынок элитного жилья новый объект, который гарантирует семейное счастье, поскольку там созданы все условия для комфортной и уютной жизни в самом центре Москвы. Речь идет о новом жилом квартале «Литератор» в Хамовниках, расположенном, разумеется, на улице Льва Толстого, в окружении парка усадьбы Трубецких и сквера Девичьего поля. Новый квартал граничит с памятником истории и культуры — усадьбой-музеем Льва Николаевича Толстого.

Однако на этом ассоциации не заканчиваются. Девелопер проекта «Галс-Девелопмент» позиционирует «Литератор» как продукт, предназначенный для интеллектуальной элиты. Речь идет об атмосфере, которая соткана историей места, его аурой, зависит от соседства и событий культурной жизни — того немногого, что не входит в перечень стандартных преимуществ элитного жилья. Помимо ресторана, банка, оздоровительного центра, магазина продуктов, административно-бытовых служб и детского сада проект предусматривает создание так называемой интеллектуальной инфраструктуры, в которую входят и уникальные выста-



вочные пространства, где будут проводиться просветительские мероприятия, направленные на развитие культуры и искусства.

Еще одна параллель, связанная с произведением Льва Толстого, — способность быть вне времени. Ведь творчество писателя уже вышло за временные рамки, осталось навеки шедевром. Главный архитектор «Литератора» Александр Медведев комментирует новый квартал: «С точки зрения архитектуры этот комплекс нельзя назвать ни историческим, ни современным. Это вневременная архитектура, которая формирует основную часть любого старого европейского города. Она предлагает в первую очередь комфортную среду, что является принципиальным для хорошего дорогого жилья. Тихий двор, планировочные решения квартир, транспортная доступность, достаточное количество автостоянок и, конечно, высококачественное архитектурное решение. Поэтому этот жилой квартал станет олицетворением не только престижности и уникальности, но и символом нового качества столичной жизни».

Малоэтажная застройка комплекса с небольшими уютными дворами создает ощущение обособленности и гармонии, которое подчеркивают экстерьеры: красный кирпич ручной формовки и светло-бежевый природный камень. Огромные — до пола — деревянные окна выходят на просторную внутреннюю территорию, закрытую от посторонних глаз и проезда автомобилей. Перемещаться по территории квартала на транспорте можно только по подземной части комплекса, где также размещается двухуровневый подземный паркинг.

Рассказывают, что, когда Толстой в апреле 1882 года приехал смотреть усадьбу в Хамовниках, был уже вечер, смеркалось, и хозяин с досадой сказал: «Лев Николаевич, вы ничего не увидите». «Не надо дом, я вижу сад!» — ответил Толстой. Этот старинный сад площадью один гектар сохранен до сих пор. Здесь, в центре шумного мегаполиса, царит тишина, слышны пение птиц, ароматы трав и цветов. Жителям будущего квартала остается только позавидовать: такого соседства в сердце Москвы уже не найти ни за какие деньги. ◻

**Адрес:** ул. Льва Толстого, 23/7.

**Площадь застройки:**

два гектара.

**Этажность:**

от одного до семи этажей.

**Квартиры:** от 80 до 250 м<sup>2</sup>,

двухуровневые квартиры с отдельным входом, квартиры на верхних этажах – с выходом на большие террасы.

**Парковка:** двухуровневая

подземная стоянка, территория комплекса закрыта для сквозного проезда автомобилей.

**Инфраструктура:** собственные

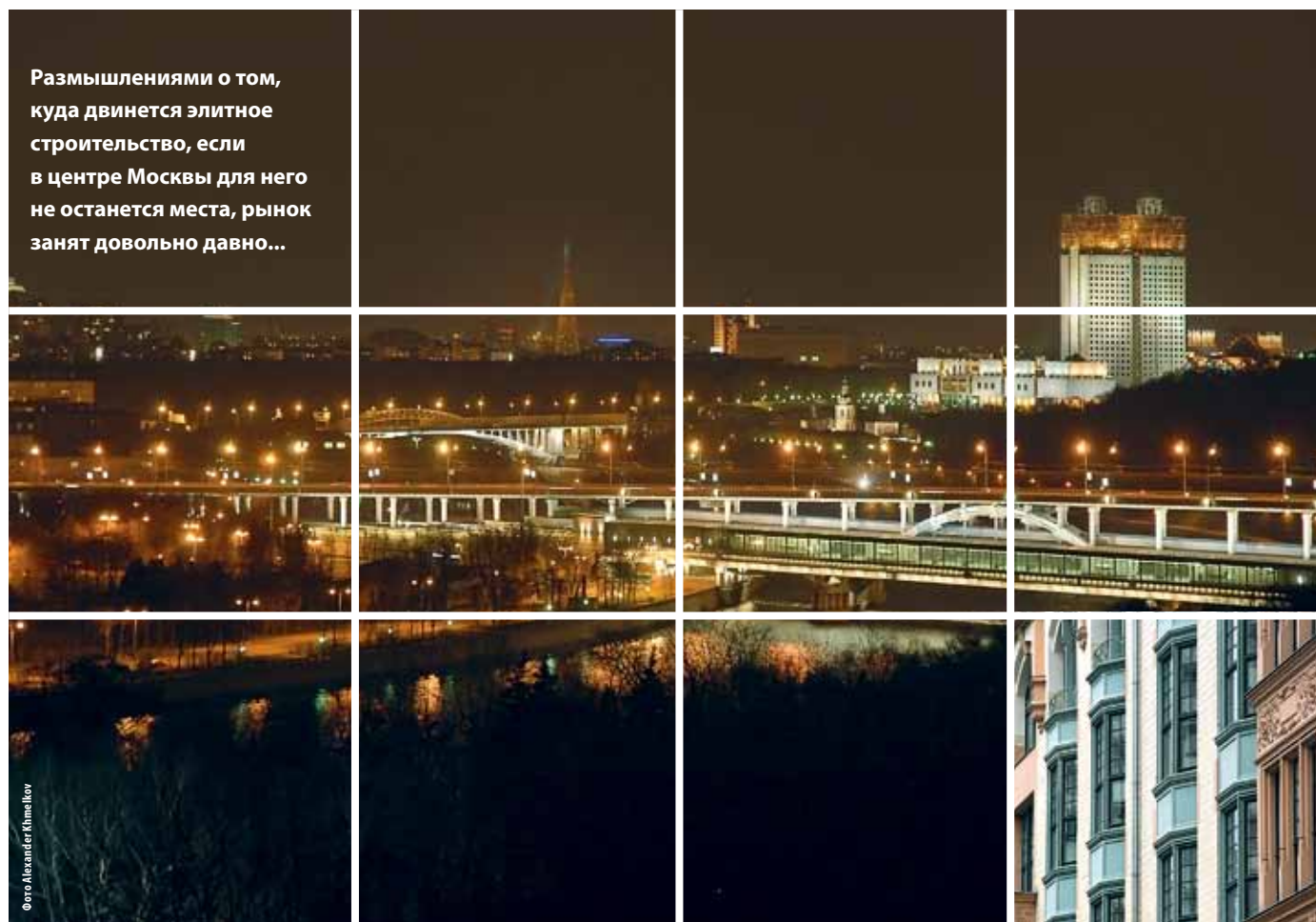
детский сад, фитнес-клуб с бассейном, отделение банка, кафе, магазин, консьерж-служба.

**Окружение:** Новодевичий

монастырь, храм Николая Чудотворца, усадьба Льва Толстого «Хамовники».

**Сдача в эксплуатацию:**

2014 год.



Размышлениями о том, куда двинется элитное строительство, если в центре Москвы для него не останется места, рынок занят довольно давно...

Фото Alexander Klimakov

# «ЭЛИТКА» ПОКОЛЕНИЯ NEXT

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**Размышлениями о том, куда двинется элитное строительство, если в центре Москвы для него не останется места, рынок занят довольно давно. И хотя в целом игроки рынка рисуют примерно одинаковые футуристические картины, в деталях расхождение налицо. Основной вопрос, на который ищут ответ эксперты: способны ли элитные жилые комплексы выйти за границу Третьего транспортного кольца.**

О говоримся сразу: те, кто ограничивает рынок элитной недвижимости только кластером, включающим Арбат и Остоженку, уже сильно ошибаются. «География элитного жилья за последние 20 лет существенно изменилась, — поясняет управляющий партнер компании IntermarkSavills Дмитрий Халин. — Если в середине 1990-х элитными считались дома исключительно в самом центре города, на Арбате, Остоженке и Якиманке, то теперь «элитка» шагнула намного дальше:  $\frac{3}{4}$  строящихся в настоящее время проектов премиум-класса расположено вне Садового кольца».

Коммерческий директор компании «Реставрация Н» Тимур Сухарев подчер-

кивает, что привязка к стенам Кремля и храму Христа Спасителя уже не актуальна — «это скорее старомодное явление спроса». По мнению экспертов, в данный момент среди прочих районов выделяются Хамовники. Тимур Сухарев находит этому сразу несколько объяснений: «Хамовники соответствуют требованиям современных покупателей к жилью премиум-класса: хорошая экология, наличие парков и прогулочных зон, развитая инфраструктура для жизни и воспитания детей, удобная транспортная доступность. И если на Остоженке застройка клубными домами осуществлялась точно — объекты стоят вплотную друг к другу и зеленых массивов там не оста-





«Еще один кандидат на элитную застройку – Кунцево вблизи Суворовского парка: на Звенигородской улице появятся качественные объекты. Не случайно именно там в свое время строились «цековские» дома»

лось, то в Хамовниках ведется преимущественно комплексная застройка больших территорий с одновременным формированием элитных жилых кластеров со всей внутренней инфраструктурой».

Уже сейчас в Хамовниках возводятся пять крупных элитных проектов, а на стадии проектирования находится около десяти объектов. Столь масштабное строительство стало возможным благодаря активному редевелопменту промзон: к примеру, жилой комплекс Knights Bridge Private Park появится на месте бывшего хлебозавода № 6, а недавно презентованный на международной выставке MIPIM жилой квартал «Литератор» — на территории бывшего экспериментального завода напитков «Хамовники». Руководитель службы проектного консалтинга и аналитики

компании Welhome Татьяна Шарова отмечает, что помимо осваиваемых производственных зон в Хамовниках располагаются и перспективные для редевелопмента предприятия, такие как «Союз», НПО «Гелиймаш» и фабрика «Моснитки».

Не сдает позиций и район Патриарших прудов. Эксперты департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood акцентируют внимание на жилых комплексах «Гранатный, б» и «Гранатный Палас», располагающихся недалеко от Патриарших прудов. Оба комплекса отвечают всем последним требованиям к жилью элитного класса и ничем не хуже комплексов на Остоженке, да и по стоимости им тоже не уступают.

Однако Хамовники и Патриаршие — это настоящее элитного рынка. Если же ему придется двинуться еще дальше,

**«География элитного жилья за последние 20 лет существенно изменилась.**

**Если в середине 1990-х элитными считались дома исключительно в самом центре города, на Арбате, Остоженке и Якиманке, то теперь «элита» шагнула намного дальше: <sup>3</sup>/<sub>4</sub> строящихся в настоящее время проектов премиум-класса расположено вне Садового кольца»**



**«Ментальность нашего покупателя дорогих квартир пока такова, что статус Ленинского проспекта не сравнится с престижностью Пречистенки или Остоженки»**

«Привязка к стенам Кремля и храму Христа Спасителя уже не актуальна – это скорее старомодное явление спроса. Хамовники больше соответствуют требованиям современных покупателей к жилью премиум-класса»

то, по мнению специалистов Blackwood, «высококласное жилье будет изыскивать самые престижные места на западе, северо-западе и юго-западе Москвы: покупателей привлекает близость водоемов и наличие парковых зон».

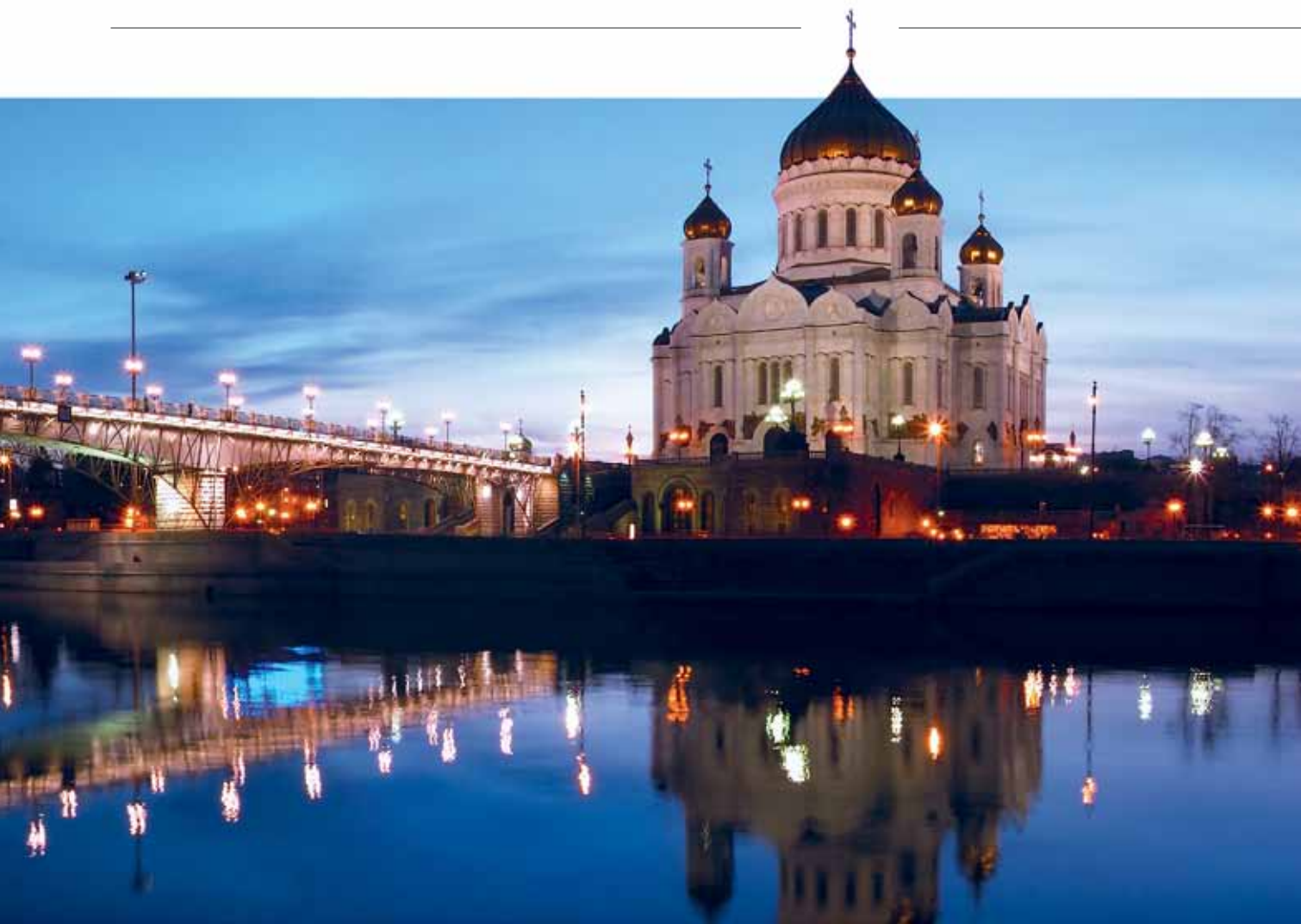
С тем, что элитное строительство, прежде всего, пойдет на запад, по оси Кутузовского проспекта, согласны почти все игроки рынка. Но в западном направлении для элитной недвижимости годятся лишь лучшие районы, соответствующие таким критериям престижности, как налаженность транспортного сообщения с центром, благополучная экология, наличие рекреационных зон (парк, река, озеро), равноценного окружения — домов, чей уровень не ниже бизнес-класса.

«Самым вероятным элитным районом является зона около Воробьевых гор,

в частности улица Косыгина. Построенный на Косыгина, 19, клубный дом «Монолит» способен поспорить по качеству жизни с лучшими домами Остоженки, а по экологии проживания значительно их опережает, — рассказывает управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. — Второй потенциальный кластер для «элитки» — район, примыкающий к парку Победы. Третий кандидат на элитную застройку — Кунцево вблизи Суворовского парка: на Звенигородской улице появляются качественные объекты. Не случайно именно там в свое время строились «цековские» дома».

Дмитрий Халин считает перспективными районы, непосредственно примыкающие к ЦАО: Дорогомилово, Раменки, Гагаринский, где уже построено более 20 проектов, которые по уровню сред-





них цен не уступают, а иногда и превосходят жилые комплексы в центре.

Директор по продажам и развитию бизнеса департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Ольга Тараканова полагает, что границами «новой Остоженки» скорее всего станут Минская улица и Ломоносовский проспект. По уверениям управляющего партнера компании Evans Анны Левитовой, «большое будущее имеет район между Красной Пресней и «Белорусской», хотя действительно элитного статуса этому месту не достичь никогда». А Тимур Сухарев, ссылаясь на опыт Европы и США, утверждает: не менее престижными, чем центры столиц, способны быть и пригороды. Рядом с крупными мегаполисами — Нью-Йорком, Лондоном, Миланом — сформированы целые элитные мини-города со всей необходимой инфраструктурой и престижными учебными заведениями.

Следующий вопрос, на который участники рынка ищут ответ: как изменятся и изменятся ли параметры элитности после того, как сегмент начнет свое центробежное движение. Очевидный тренд нынешнего дня — уход от точечной элитной застройки к квартальной, уверен

Дмитрий Халин. «Сегодняшние покупатели дорогих квартир хотят, чтобы граница элитности не ограничивалась стенами их дома, а находила продолжение в окружающей среде, качестве соседних зданий, инфраструктуре, расположенной в шаговой доступности, благоустроенной территории вокруг. Поэтому даже проекты, удаленные от центра, имеют все шансы оказаться востребованными среди богатой аудитории, если застройщикам удастся создать адекватную их запросам среду». Неплохим примером подобной концепции эксперт считает проект «Парк Сити», который расположится в районе Дорогомилово на площади около 15 га: «Уровень цен данного проекта имеет не меньший потенциал, чем стоимость квартир во многих домах «Золотой мили» или «Серебряной мили».

Ольга Тараканова прогнозирует, что при смещении предложений элитного сегмента на запад Москвы на смену малоэтажным клубным домам в центре придут высотные жилые комплексы с масштабной инфраструктурой, поскольку при отсутствии строгих ограничений этажности девелоперы будут стараться извлечь наибольшую прибыль из участка.

**«Сегодняшние покупатели дорогих квартир хотят, чтобы граница элитности не ограничивалась стенами их дома, а находила продолжение в окружающей среде, качестве соседних зданий, инфраструктуре, расположенной в шаговой доступности, благоустроенной территории вокруг. Поэтому даже проекты, удаленные от центра, имеют все шансы оказаться востребованными среди богатой аудитории, если застройщикам удастся создать адекватную их запросам среду»**




**Эксперты считают перспективными районы, примыкающие к ЦАО: Дорогомилово, Раменки, Гагаринский, где уже построено более 20 проектов, которые по уровню цен иногда и превосходят жилые комплексы в центре**

Не менее престижными, чем центры столиц, способны быть и пригороды. Рядом с крупными мегаполисами – Нью-Йорком, Лондоном, Миланом – сформированы целые элитные мини-города

Критерии меняются скорее с течением времени, а не из-за изменившейся географии расположения жилых комплексов. «Одним из очевидных трендов станет растущая популярность так называемых «зеленых» зданий, которые помимо качественной микросреды проживания будут отличаться высокой энергоэффективностью и умеренными затратами на эксплуатацию», — уверяет Дмитрий Халин.

Наконец, один из главных вопросов: что будет с ценами. Не исключено, что прав Дмитрий Халин: «Лучшие проекты в центре города останутся лидерами в плане цен, даже если новые проекты в какой-то момент начнут превосходить их по качеству. Ментальность покупателя дорогих квартир пока такова, что статус Ленинского проспекта не сравнится с престижностью Пречистенки или

Остоженки. Но это касается только самых лучших проектов, расположенных в правильных местах и не имеющих изъянов в проектировании и строительстве».

Несколько иные акценты ставит Ольга Тараканова: «Стоимость «старого» элитного жилья будет увеличиваться, но этот рост замедлится с моральным устареванием объектов. Новая «элитка», вероятно, будет стремиться к ценам комплексов-«старожилов», но в условиях экономической стабильности в стране и мире сложно сделать более точный прогноз». Так что пока, как отмечает Денис Попов, «стоимость даже одного из лучших домов на западе Москвы — ЖК «Монолит» — уступает в среднем 25 % цене лучших домов Остоженки, таким как «Молочный, 1» и «Бутиковский, 5». 





(495) 755 9393;  
[www.sohoestate.ru](http://www.sohoestate.ru)



## ДОМ С ХАРАКТЕРОМ

**Среди элитной недвижимости редко встречаются дома, ценность которых состоит не только в традиционном наборе качеств, характерных для премиального жилья, но и в незаурядности, отражающей осмысленный подход к тому, как будет устроена жизнь их обитателей. Между тем именно по такому принципу создавались родовые гнезда и владения российской элиты.**

Глядя на современную Москву, трудно себе вообразить, что подобный подход применим в мегаполисе из-за известной плотности и высотности застройки даже в элитных районах. Тем не менее такие проекты есть, хотя они и не на виду. Один из таких необычных домов, который мне сразу понравился, недавно решил выставить на продажу клиент нашей компании.

Дом уникальной авторской архитектуры построен на северо-востоке Москвы, вблизи Лианозовского парка. Он расположен на собственном участке площадью 20 соток в окружении вековых дубов, которые были специально сохранены при строительстве. Известный архитектор Тотан Кузембаев придумал весьма просторному дому (площадь около 1 тыс. м<sup>2</sup>) такую форму, что он органично вписался в ландшафт. Внутри — огромное количество архитектурных находок: тут и неповторимый деревянный свод, и подземный ход (какое же родовое гнездо без своего подземного хода?), подвал с крестовыми и одновременно изогнутыми кирпичными сводами.

Внимание окрестных жителей привлекает высокая 22-метровая башня во дворе дома, выполненная в духе конструктивизма. Все гадают: что это? Оказывается, вертолетная площадка. Сейчас полеты над Москвой запрещены, поэтому воспользоваться площадкой по прямому назначению практически невозможно. Башню можно использовать в других целях: например, разместить на ней обсерваторию, а на нижних уровнях расположить винный погреб и библиотеку.

Благородство дому придает медь. Ее много, но, по моему, она уместна везде: и в интерьере, и на фасаде. Добротные материалы, из которых построен дом, многочисленные арки, окна-бочки, кабинет в виде капитанской рубки, вековые дубы — благодаря всему этому у дома есть ярко выраженный, особый характер. Этот дом ждет хозяина, который способен прочувствовать его идею, проникнуться его духом и увидеть в нем свое родовое гнездо.

**Елена  
ПЕРВАКОВА**

Генеральный  
директор  
компании  
«Soho Estate»





**Адрес:** 11-й км Рублево-Успенского шоссе  
**Тел.:** +7 (495) 766-90-90  
**Web:** [www.usovo7.ru](http://www.usovo7.ru)

## «Усадьбы Усово»

Может ли дорогое быть еще и хорошим? Как говорится, у каждого свое мнение. Аналитики компании Moscow Sotheby's International Realty составили рейтинг самых дорогих загородных поселков Московской области по средней стоимости нового домовладения. Первое место занял элитный коттеджный поселок «Усадьбы Усово» — клубный поселок, расположенный на 11-м км Рублево-Успенского шоссе, село Усово.

В наше время Усово — это одно из лучших мест Рублево-Успенского шоссе. Вся инфраструктура Рублевки находится рядом: популярные досуговые объекты (рестораны, кафе), теннисные корты, каток, медицинские центры, детские образовательные учреждения, коммерческие объекты инфраструктуры Жуковки, Барвихи, «Горок-2». Самая красивая и духовная достопримечательность села Усово — новая церковь Спаса Нерукотворного Образа, освященная 5 июля 2010 года патриархом Кириллом.

Первое впечатление от поселка «Усадьбы Усово» — европейский пригород или квартал частной застройки. На территории поселка 10 га построены 32 домовладения, детская площадка, административное здание, две гостевые парковки и своя электростанция. 28 домовладений уже находятся в собственности. Архитектурный ансамбль в поселке выдержан в классическом стиле. Все усадьбы отличаются как фасадами, так и внутренним содержанием, то есть планировочными решениями и отделкой «под ключ». Объединяет все усадьбы только одно: в них есть все для комфортной, уютной и счастливой жизни!

**ЦЕНА: по запросу**



**Тел.:** +357 25 43 10 18 (КИПР)  
+7 (903) 947-96-20 (РОССИЯ)  
**Web:** [www.apl-cyprus.com](http://www.apl-cyprus.com)  
[www.apl-home.ru](http://www.apl-home.ru)

## Orchid Petals villas (Лепестки Орхидеи)

Новый готовый проект элитных вилл **«Orchid Petals»** из **«Коллекции Роскошной Недвижимости»** компании **APL Developments** пленяет своим изяществом и красотой, как настоящие орхидеи.

Четыре виллы, выполненные в ультрасовременном стиле, расположены в престижном районе Лимассола — Айос Тихонас, с великолепным панорамным видом на Средиземное море.

Наличие всех коммуникаций, удобные подъездные пути, развитая инфраструктура в сочетании с некоторой обособленностью комплекса и нестандартным архитектурным решением вилл делают этот проект особенно привлекательным для людей, ценящих стиль, покой и независимость.

Основной акцент при планировке вилл сделан на комфорт и функциональность. Большой цокольный этаж позволяет решить любые проблемы организации пространства, а высокотехнологичное оборудование максимально упрощает эксплуатацию.

При строительстве произведена тепло- и звукоизоляция, использован термокирпич, позволяющий сберечь электроэнергию летом и зимой. В отделке использованы натуральные материалы: дерево, камень, стекло, металл и мрамор.

### Общие характеристики вилл:

- 4 просторные спальни
- Кухни со стеклянными поверхностями Nolte
- Встроенные в рабочую поверхность вытяжки с пультом управления
- Встроенная бытовая техника Miele
- Литые раковины из Corian со встроенной мебелью
- Лестницы из натурального дуба
- Стеклянные дизайнерские балюстрады
- Сауна, душевая
- Домашний кинотеатр/тренажерный зал
- Барбекю
- Паркинг
- Бассейны-инфинити
- Системы «умный дом», «теплые полы» Devi, климат контроль
- Террасы с мраморным покрытием

**ЦЕНА: от €1 375 220**



# По следам охотников за «трофейными» домами

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**В лексиконе риэлторов все чаще проскальзывают странные термины: trophy-house, trophy-home, trophy-realty. Эти термины претендуют на название целого класса недвижимости, притом высочайшего уровня. Если коротко, то ими обозначается жилье, которое не подчиняется обычным законам ценообразования. В этом смысле его можно сравнить с сигарным ящиком Уинстона Черчилля или платьем Мэрилин Монро.**

Очередная маркетинговая фишка или новая реалья? Со вторым словом — house, home или realty — все понятно. А вот первое слово правильнее переводить не как «трофей», а как «добыча». И оно все объясняет: трофи-недвижимость — это жилье, за которым охотятся, его главные черты — высокий спрос и мизерное предложение, очередь покупателей, диктат продавца и настоящая слава. Плюс зависть владельцев «обычных» элитных домов.

Комментирует генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов: «На Западе термин «трофи-риэлти» порядком девальвирован. Если не ошиба-

юсь, он начал употребляться при президенте Рейгане в 1980-х и что-то еще значил при Клинтоне в 1990-х. Сегодня словосочетание «трофи-недвижимость» навязло в зубах, его можно встретить в рекламе разве что какого-нибудь захудалого агентства в Айдахо. Название для нас не очень удачное, но само явление на рынке Москвы и Питера определенно существует».

В США этот термин применяется и в отношении отдельных инвесторов — охотников за особенной недвижимостью. Например, в публикации The Wall Street Journal от 21 октября прошлого года «Larry Ellison: The Nation's Most Avid Trophy-Home Buyer?» («Ларри





Трофи-недвижимость – это жилье, за которым охотятся, его главные черты – высокий спрос и мизерное предложение, очередь покупателей, диктат продавца и настоящая слава

Эллисон: самый заядлый покупатель трофи-хоум в стране?»). Как следует из статьи, недвижимость, которую покупает миллиардер Ларри Эллисон, имеет не только высокий ценник, но и максимальный потенциал роста. В результате мероприятий, которые проводит с ней собственник (укрупнение ключевого владения за счет соседних участков, ландшафтный дизайн и т.п.), и без того немалая стоимость увеличивается. Очень важно, что Эллисону нет нужды рекламировать объект: один принадлежал семейству Асторов, другой расположен в Малибу, третий — в историческом императорском саду в Киото.

Забавно, что в статье названы имена других охотников за трофи-хоум, которые, похоже, превращают объекты в «трофи» одним фактом того, что

какое-то время владеют ими. Это соучредитель Microsoft Пол Аллен и наш соотечественник Роман Абрамович. Упоминают авторы и «других русских олигархов». Впрочем, и Ларри Эллисон в США человек не последний. Точнее, третий в списке Forbes. Вероятно, имя прежнего владельца и есть главный признак «добычи».

«Девиз Ларри всегда был «Покупай лучшее. Без компромиссов», — сказал о своем клиенте соучредитель агентства недвижимости Westside Курт Раппопорт (оно представляло Эллисона в нескольких сделках в Малибу). Не приводя конкретных примеров, Раппопорт тем не менее пояснил, что объединяет объекты охоты миллиардера: дефицитный товар, который не может быть воспроизведен.

**«На Западе термин «трофи-риэлти» порядком девальвирован. Если не ошибаюсь, он начал употребляться при президенте Рейгане в 1980-х и что-то еще значил при Клинтоне в 1990-х. Сегодня словосочетание «трофи-недвижимость» навязло в зубах, его можно встретить в рекламе какого-нибудь захудалого агентства в Айдахо. Название для нас не очень удачное, но само явление на рынке Москвы и Питера определенно существует»**



**«Раз нет аналогов, то и рыночные механизмы, по которым оценивается стоимость квартиры или дома, не работают. В России так могли бы называться несколько знаковых домов в районе Остоженки»**

В отличие от скрытного американца российские риэлторы называют конкретные адреса и делятся своим видением трофи-недвижимости. «Трофи-хаус — это объект, аналогов которому нет, — говорит CEO компании «Калинка-риэлти» Ольга Кузнецова. — А раз нет аналогов, то и рыночные механизмы, по которым оценивается стоимость квартиры или дома, не работают. В России так могли бы называться те дома, спрос на квартиры в которых всегда превышает предложение: «Стольник», «Дворянское гнездо», «Молочный, 1», несколько других знаковых домов в районе Остоженки».

Эксперт относит к трофи-хаусам и объекты, отмеченные легендой, обладающие уникальными характеристиками. «К таким относятся дом страхового общества «Россия», а также дома или квартиры политиков и звезд шоу-бизнеса, допустим, недавно продававшиеся квартиры Брежнева или Киркорова (где он жил с Пугачевой)», — поясняет Ольга Кузнецова.

Управляющий директор Soho Estate Ирина Егорова допускает, что в данный класс вполне могут попасть новые

дома: «Если говорить о рынке городского жилья, то к трофи-хаусам стоит причислить жилой комплекс, построенный в Гранатном переулке, 8. Это, без преувеличения, по-византийски роскошный дом с каменными фасадами, выполненными на заказ в Италии, качественной отделкой, библиотекой с каминном. Аналогов на московском рынке пока просто нет».

При этом эксперт отмечает, что на фоне типового жилья любой элитный дом исключителен. И признает, что в наших условиях без продвижения не обойтись: «Подобная маркетинговая концепция имеет право на существование. Она призвана выделить объект недвижимости из конкурентной среды, а также обосновать его высокую стоимость». Тем не менее трофи-хаус — несомненно, исключительный объект, жемчужина рынка.

Ирина Егорова приводит пример жемчужины: «В формат трофи-хаус, на мой взгляд, попадают и некоторые элитные квартиры вторичного рынка. Например, сейчас экспонируется уникальная квартира в Романовом переулке с роскошным дизайном, включаю-





щим антикварные предметы интерьера. При средней цене для этого места \$20 тыс. за 1 м<sup>2</sup> квартира продается за \$50 тыс./м<sup>2</sup>».

Как видим, на российской почве трофи-недвижимости формат несколько «плывет». Ольга Кузнецова отмечает, что трофи-хаусами становятся только те объекты, которые сами являются

Но при этом стоимость сотки — \$120–150 тыс. — «потолок» рублевских цен.

Оба эксперта согласны с тем, что если раньше ключевым параметром для московского объекта класса «люкс» было расположение в историческом центре, то сегодня для покупателя не менее, а зачастую и более значимыми становятся репутация застройщика,

**Судя по сообщениям информационных агентств, звезды Голливуда и хоккейных площадок только тем и занимаются, что покупают и продают дома и пентхаусы. Их «непоседливость» вполне объяснима. Неважно, что они одновременно владеют несколькими объектами, в некоторых даже не появляясь. Главное – они обеспечивают объекту элитной недвижимости свое имя. Через пару лет дом уйдет с наценкой**

Сегодня значимыми параметрами для покупателей становятся репутация застройщика, гарантии соблюдения сжатых сроков строительства и участие в проекте известных архитекторов и дизайнеров

брендом — «проекты мировых знаменитостей в области проектирования, архитектуры и дизайна, нигде в мире не повторенные».

Среди загородных объектов Ирина Егорова упоминает поселок «Пирогово», расположенный на Осташковском шоссе в 20 км от МКАД. У владельцев домов земля не в собственности, а в долгосрочной аренде на 49 лет.

гарантии соблюдения сжатых сроков строительства и участие в проекте известных архитекторов и дизайнеров.

Но будем объективными — это не совсем то, за чем охотится Ларри Эллисон. «На последней выставке MIPIM компания «Галс-Девелопмент» представила квартал «Литератор» в Хамовниках, — рассуждает Михаил Храмов. — Проект, я уверен, будет замечательным.



**Недвижимость, которую покупает миллиардер Ларри Эллисон, имеет максимальный потенциал. В результате укрупнения ключевого владения, ландшафтного дизайна и т. п., и без того немалая цена увеличивается**

Беспокоит только то, что некоторые риэлторы, по моим сведениям, предлагают трофи-риэлти в качестве стратегии его продвижения. На мой взгляд, это неразумно. Не только потому, что нечестная эксплуатация термина ведет к его обесцениванию в будущем. Она способна навредить проекту, достаточно хорошо для того, чтобы прибегать к сомнительным приемам продвижения».

Судя по сообщениям информационных агентств, звезды Голливуда и хоккейных площадок только тем и занимаются, что покупают и продают дома и пентхаусы. Их «непоседливость» вполне объяснима. Неважно, что они одновременно владеют несколькими объектами, в некоторых даже не появляясь. Главное — они обеспечивают объекту элитной недвижимости свое имя. Через пару лет дом уйдет с наценкой. Бывают и проколы: некоторым звездам лучше палить по монстрам и гонять шайбу, а не отнимать хлеб у профессионалов.

Из сказанного выше, кстати, следует, что трофи-недвижимость — исключительно «вторичка». Но у нас и настоящих звезд, скупающих пачками элитные квартиры, немного. А те своего рода

«звезды», которые имеют возможность скупать, публичности избегают.

Конечно, приятно сказать по случаю: «Вот, у X, владельца компании «Ёклмн», трудности, я и прикупил у него квартиру — выручил друга». Но не махать же после этого бумажками, доказывающими, что квартира принадлежала X. Для успеха необходимо, чтобы прежний владелец раздавал в этой квартире интервью, устраивал широко освещаемые светские рауты и т. п. Но у нас это не принято. И воспитывать клиентов в правильном русле риэлторам пока не удается — тоже не принято.

Выводы просты. В наших условиях трофи-недвижимости не хватает имен бывших владельцев. Так что ни о каком новом проекте, даже самом замечательном, нельзя заранее сказать, что он станет объектом охоты. То есть спрос на квартиры в конкретном доме или на коттеджи в определенном поселке может стабильно превышать предложение. Но давайте не будем притягивать это к методике Ларри Эллисона. Иначе в конце концов скатимся до «деревенских хитростей» того самого агентства из Айдахо. **PH**





# ГОТОВЫЙ ДОМЪ

в переулках Арбата

**22-888-00**  
[www.afanasievsky.ru](http://www.afanasievsky.ru)



**ПОБЕДИ В ПРЕМИИ!**

**СТАНЬ №1  
НА РЫНКЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ!**

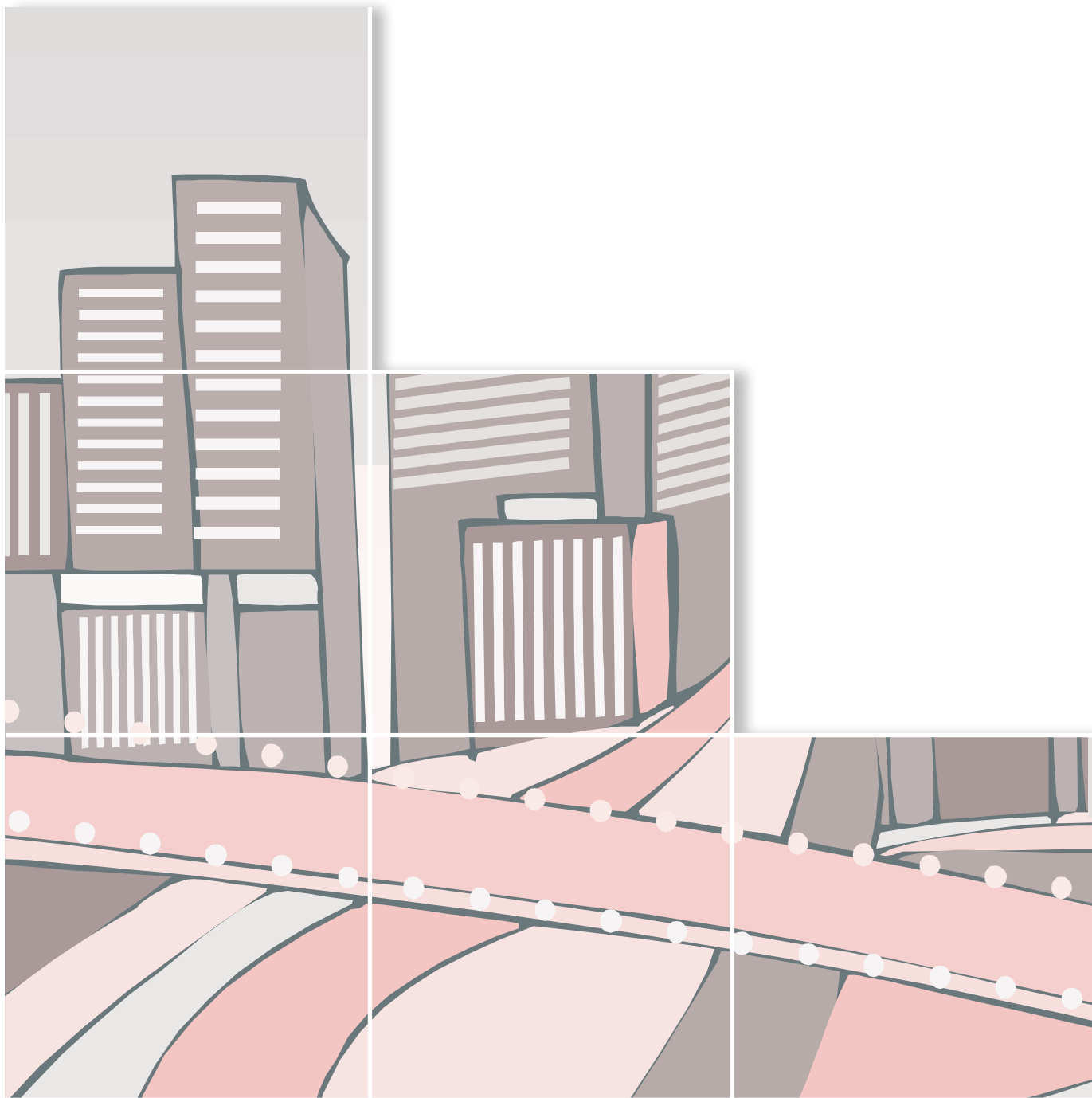
**15 июня 2012**

**GOLDEN PALACE**

**Ведущая премии – Ксения Собчак**



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



# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# Новые районы-бренды от «Мортон»

По объемам ввода жилья и количеству новых проектов с Московской областью сегодня не может соперничать ни один субъект РФ. При этом застройка осуществляется комплексно: появляются микрорайоны с собственной инфраструктурой. В этом году лидер рынка, ГК «Мортон», начинает возведение нескольких подобных проектов в ближнем Подмосковье – «Путилково», «Бутово Парк 2», «Сакраменто-2».

Московская область — исключительно привлекательный для инвесторов регион. Пока здесь достаточно площадок, чтобы воплощать масштабные проекты на 100–500 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Комплексное развитие территорий, в которых одновременно появляются детские сады, школы, поликлиники, горячо поддерживается местными администрациями. А у покупателей такие микрорайоны на расстоянии до 15 км от МКАД вызывают наибольший интерес. Прошлогодние показатели ГК «Мортон» эту тенденцию хорошо иллюстрируют: среднемесячные темпы продаж доходили до 40 тыс. м<sup>2</sup> в месяц (увеличение на 84% по сравнению с показателями предыдущего года), а прирост цен реализации составил 18%.

Группа компаний «Мортон» входит в тройку крупнейших российских застройщиков, а в Подмосковье обеспечивает 26% предложения на первичном рынке — это рекордный показатель. При этом из 20 проектов, реализуемых ГК «Мортон» в Московском регионе, 13 приходится именно на комплексную застройку. В этом году общий объем предложений компании преодолел символическую отметку 1 млн м<sup>2</sup>, что в разы больше запланированных показателей конкурентов.

Масштабы строительства и репутация компании позволяют ей пятый год подряд представлять свои лучшие проекты экономкласса на престижном шоу MIPIM в Каннах. Этой весной на Лазурном Берегу было анонсировано





сразу три новых подмосковных района-бренда с совокупным объемом инвестиций \$1,4 млрд. Из презентованной тройки самым масштабным является проект «Путилково» в Красногорском районе (совокупный объем жилья — более 600 тыс. м<sup>2</sup>, ввод в 2015 году). Это практически Москва (менее 1 км от МКАД). Около 58 га территории нового микрорайона композиционно разбиты на пять кварталов с монолитно-кирпичной и панельной застройкой до 25 этажей. Развитое инфраструктурное ядро включает две школы, три детских сада, поликлинику, физкультурно-оздоровительный комплекс со стадионом, офисные и торговые центры, благоустроенный пешеходный бульвар и гостевые парковки.

Второй каннский анонс — мкр. «Бутovo Парк 2» (200 тыс. м<sup>2</sup>) — расположен в Ленинском районе около Варшавского шоссе. Это уже четвертый проект компании в популярном у москвичей областном секторе. Он предполагает возведение домов самых востребованных серий П-44Т, КОПЭ, П-3М и П-111М. «Дрожжино» намечено сдать в эксплу-

атацию в 2014-м — это лишь начальная фаза крупной в будущем жилой застройки. Первая очередь состоит из 15 корпусов на 22 га с полным комплектом инфраструктуры.

Наконец, наиболее оригинален проект «Сакраменто-2» (120 тыс. м<sup>2</sup>) в Балашихинском районе, в 13 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Им подразумевается меньшая этажность и концепция европейского пригорода: дома высотой три-четыре этажа, обширная территория (56 га) с небольшой плотностью жителей. При этом запланирована многообразная социальная инфраструктура с выраженным семейным акцентом.

Характеристики всех трех проектов позволяют рассчитывать на высокий спрос со стороны москвичей. Ведь, по статистике, именно они приобретают до 2/3 всех квартир в ближнем Подмоскowie. Люди хотят жить за МКАД с привычным комфортом, но инфраструктура подмосковных райцентров на дополнительную нагрузку не рассчитана. Так что качество жизни гарантирует только комплексная застройка. ■

**Из 20 проектов, реализуемых ГК «Мортон» в Московском регионе, 13 приходится на комплексную застройку. В этом году общий объем предложений компании преодолет символическую отметку 1 млн м<sup>2</sup>**



**МОРТОН**

+7 (495) 921-22-21

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



# Аренда квартир со странностями

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**Большинство квартир на рынке арендного жилья, особенно в экономклассе, похожи друг на друга, как близнецы, потому что арендаторы предъявляют к съемному жилью довольно типичные требования. Однако в череде серых риэлторских будней случаются и яркие вспышки – весьма необычные квартиры и крайне нетипичные запросы арендаторов и арендодателей.**

**Т**акие чудаковатости, по признанию самих агентов, с одной стороны, добавляют много хлопот, с другой — являются прекрасным тренажером для оттачивания риэлторского мастерства. Некоторые нестандартные предложения арендного рынка становятся легендами. В качестве одного из примеров можно привести «меховую» квартиру, которая потрясла не только риэлторов, но и весь Интернет. Стандартное на первый взгляд объявление: «Центр города, станция метро «Октябрьская», ул. Крымский Вал. Дом после капитального ремонта, дизайнерский евроремонт 2007 года, санузел в плитке, сантехника импорт-

ная, кухонный гарнитур — встроенный, бытовая техника, современная мебель, металлическая дверь, домофон, чистый подъезд, окна на Садовое кольцо. Стоимость аренды — 35 тыс. руб. в месяц» скрывало весьма необычный интерьер. Типовая квартира в панельной девятиэтажке от плинтуса до потолка была увешана шкурками животных. На унитазе и стиральной машинке красовались белые заячьи хвостики, ножки стола были оплетены кроличьими шкурками, телевизор, ковер, портьеры, диван — все было отделано меховыми помпонами.

Вполне предсказуемо у большинства арендаторов при просмотре фотогра-



фий квартиры возникала неоднозначная реакция. Однако только за неделю квартиру посетили 28 человек. Скорее всего те, кто приходил на просмотр этой квартиры, воспринимали ее не как объект для проживания, а как музейный экспонат, так сказать, смеха ради.

«Мы рекомендовали собственнику либо провести небольшой косметический ремонт и сделать тем самым жилье более привлекательным для «стандартных» арендаторов, либо оставить помещения в прежнем виде и искать клиентов в творческой среде. Возможно, кто-то из молодежи, художник или дизайнер мог бы оценить такую оригинальность и с удовольствием здесь поселился бы, — вспоминает руководитель управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Галина Киселева. — Однако даже людей данной категории найти было очень сложно, и время экспозиции данной квартиры растянулось на длительный срок».

«Меховая» квартира без натяжки тянет на звание самой яркой из числа «несдаваемых» квартир. Вообще в экономклассе квартиры крайне редко по-

падают в разряд «несдаваемых» в силу особенностей интерьера — как правило, причиной являются необычные, а порой и совсем не адекватные запросы собственников жилья. Случай из практики приводит эксперт ГРМ, директор по развитию агентства недвижимости «Мэтр Роше Запад» Артем Артюхов: «На первом этаже сдавалась малогабаритка площадью 30 м<sup>2</sup>. До дома — 10 мин на автобусе от станции метро «Царицыно». Состояние — «убита в хлам». Но главное требование к нанимателям — только москвичи без детей и животных».

И вот еще один случай, рассказанный Артемом Артюховым: «Сдавали комнату в «двушке». В соседней проживали собственница с сыном, которому было около 35 лет. Основное условие, которое они выдвинули, — арендатором должна быть незамужняя девушка, строго не москвичка. «Торг при взаимной симпатии».

Подобные требования, по признанию риэлторов, подчас становятся большим препятствием для сдачи квартиры, чем какая-нибудь странность самого жилища. Как говорят

**В качестве одного из примеров можно привести «меховую» квартиру, которая потрясла не только риэлторов, но и весь Интернет. Типовая квартира в панельной девятиэтажке от плинтуса до потолка была увешана шкурками животных. На унитазе и стиральной машинке красовались белые заячьи хвостики, ножки стола были оплетены кроличьими шкурками, телевизор, ковер, портьеры, диван — все было отделано меховыми помпонами**





**В низком ценовом сегменте арендаторы и собственники со странностями встречаются гораздо реже, чем в более дорогих сегментах, где «чужаковатость» трансформируется в более привлекательный «экслюзив»**

Люди нередко хотят жить там, где жили писатели, поэты, актеры. Некоторые настаивают на районах, в которых разворачивалось действие литературных произведений (скажем, Патриаршие пруды или Китай-город)



профи, нет такого недостатка квартиры, которое нельзя было нивелировать ценой. Наглядное подтверждение — квартира-погорелец, которую сдавали специалисты агентства недвижимости «Мэтр Роше Запад». В квартире, расположенной в «хрущевке» на пятом этаже, по плану БТИ должно было быть две комнаты. Но в результате пожара не осталось ни одной стенки — только маленькие перегородочки и колонны-подпорки. Несмотря на такое «увечье» квартиры, нанимателей для нее нашли быстро.

Примечательно, что в самом низком ценовом сегменте квартиры, арендаторы и собственники со странностями встречаются гораздо реже, чем в более дорогих сегментах, где «чужаковатость» с легкостью трансформи-

руется в более привлекательный «экслюзив». Например, на Арбате сдается квартира премиум-класса с существенной особенностью — хрустальной ванной. Элемент интересный, но на любителя. «В Скарятинском переулке есть дом, в котором во всех «трешках» туалет сделан прямо на кухне. Уникальный и в то же время глупейший проект, — рассказывает руководитель портала по аренде квартир Bazanda.ru Марина Шекера. — А на Большой Полянке сдается квартира, которая отделана в темных тонах, а все аксессуары выполнены из металла. Когда там находишься, кажется, что апартаменты сделаны из бетона и металла. Довольно странный и пугающий эффект».

В список необычных квартир, предлагаемых в аренду, Марина Шекера

**ОРГАНИЗАТОРЫ  
КОНГРЕССА:**



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ  
**20  
ЛЕТ!**

ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ



АССОЦИАЦИЯ РЕАЛТОРОВ  
Санкт-Петербурга и Ленинградской области



FIABCI



ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР:  
**ЭКСПЕРТ**

Спонсор секции ипотеки:  
**DeltaCredit**  
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК №1

*Эффективный рынок недвижимости —  
как основа комфортной среды обитания*

**ЮБИЛЕЙНЫЙ  
XV**

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОНГРЕСС  
ПО НЕДВИЖИМОСТИ**

17-19 мая 2012, г. Санкт-Петербург  
Отель «Парк Инн Прибалтийская»



**КОНТАКТЫ: +7 (495) 632-11-79; +7 (499) 261-96-80**  
e-mail: congressrgr@rgr.ru www.congressrgr.ru

◆ Секции

◆ Мастер-классы

◆ Круглые столы по самым актуальным темам рынка недвижимости

◆ Бизнес-туры на объекты ведущих компаний Санкт-Петербурга и Ленинградской области

◆ Пленарное заседание

◆ Пресс-конференция

◆ Церемония награждения победителей Конкурса «Профессиональное признание 2012»

◆ Торжественный Гала-ужин с Инаугурацией Президента Российской Гильдии Риэлторов в Константиновском дворце

включила апартаменты на Большой Филевской улице, в которых ванная отделана не плиткой, а тиком, покрытым лаком, за счет чего возникает ассоциация с каютой на яхте, а также апартаменты в Плотниковом переулке, полностью оформленные как корабль. Стены там закругленные, тоже обиты тиком. В квартире имеется декоративный штурвал, различные морские сувениры, ракушки. Настенные часы с часовыми поясами и мачта дополняют интерьер «корабля».

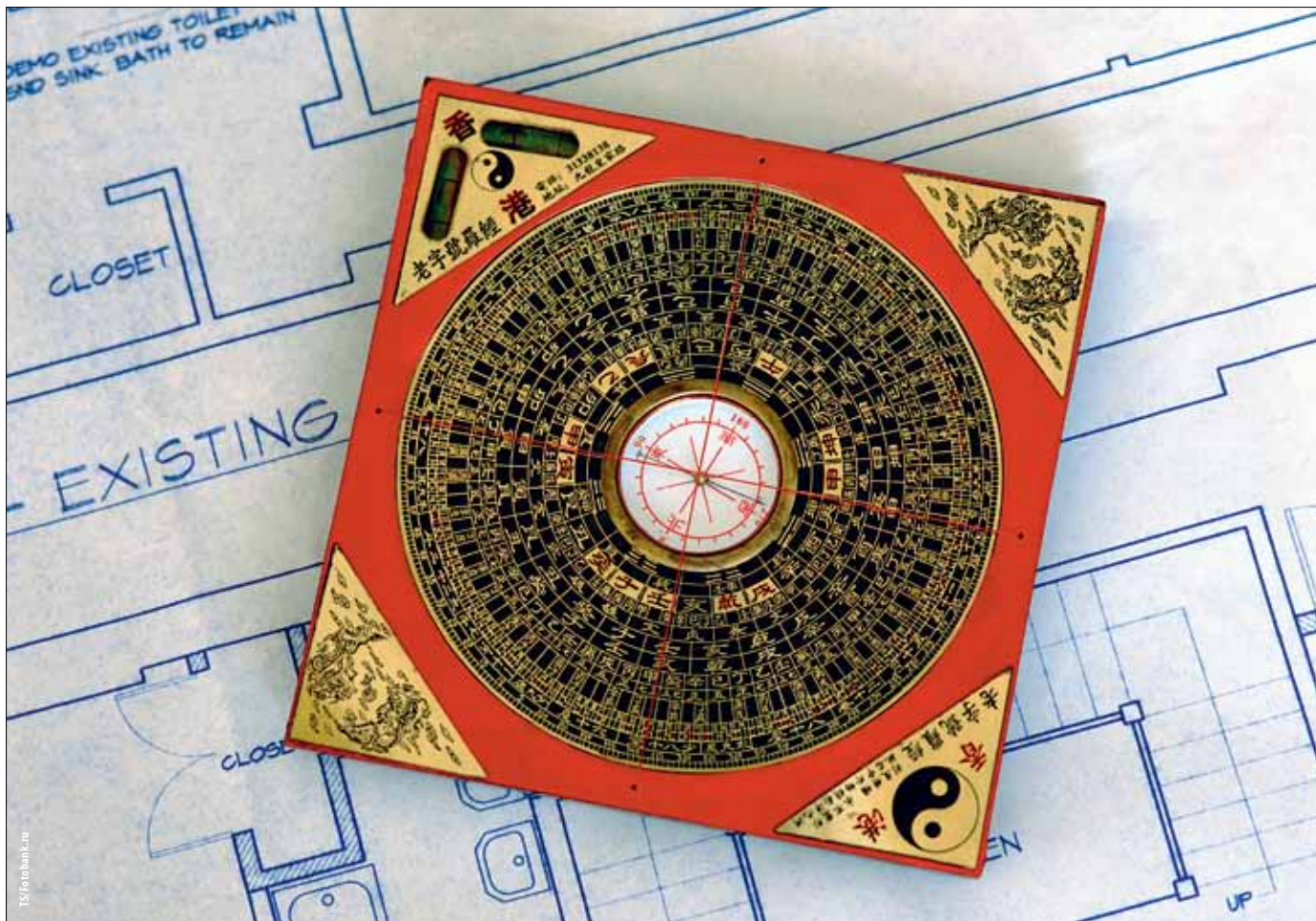
Из самых дорогих квартир, которые можно снять в Москве, эксперт считает необычным пентхаус на Звенигородском шоссе. Апартаменты уникальны тем, что абсолютно все предметы мебели и интерьера выполнены на заказ в единственном экземпляре. Стены в квартире расписаны профессиональными художниками. В остальном апартаменты отвечают всем стандартным требованиям арендаторов элитного жилья. Стоимость месячного проживания в пентхаусе — \$35 тыс.

В целом примечательных квартир на московском рынке гораздо меньше, чем арендаторов с определенными

пунктиками. К наиболее часто встречающимся у арендаторов «тараканам» Галина Киселева относит суеверность: «Довольно часто мы сталкиваемся с суеверными клиентами, которые категорически отказываются жить в домах под номером 13, на 13-м этаже или в 13-й квартире. По их мнению, наиболее благоприятны для жизни квартиры под номерами 3, 5 или 7, а также объекты, расположенные на соответствующих этажах или в домах с номерами, где присутствуют такие цифры».

Весомо и доля клиентов, которые подбирают себе жилье по правилам фэн-шуй. Удачными для проживания они считают квартиры в домах, удаленных от оживленных магистралей, промышленных зон, свалок, помоек и болот. Перед домом обязательно должен быть палисадник, чтобы положительная энергия втекала в дом, а неподалеку — речка или пруд. Некоторые приходят на просмотр квартиры с персональным специалистом по фэн-шуй, который с помощью специального компаса и иных хитроумных приспособлений определяет, подходит ли она для проживания.

**Непростыми заказчиками являются люди, серьезно увлеченные йогой и астрологией. Они предъявляют массу требований к съемному жилью: комнаты должны быть сориентированы по сторонам света, номер квартиры и этаж – содержать определенные цифры или их сумму, цвет стен – соответствовать определенным жизненным целям и гармонизировать духовное состояние проживающего. Крайне важно, чтобы звезды в момент подписания договора правильно располагались**



**Некоторые приходят на просмотр квартиры с персональным специалистом по фэн-шуй, который с помощью специального компаса определяет, подходит ли она для проживания**

Марина Шекера вспомнила случай, когда женщина долго и придирчиво выбирала себе съемную квартиру по всем правилам восточного учения. Но перед подписанием договора аренды она пригласила стороннего консультанта по фэн-шуй. Тот заявил, что «женская» зона в данной квартире находится в туалете, а значит, ее личная жизнь будет находиться под угрозой. В итоге сделка не состоялась, а клиентка еще полгода пыталась найти себе квартиру.

Довольно непростыми заказчиками, по словам специалистов, являются и арендаторы, серьезно занимающиеся йогой и астрологией. Они предъявляют массу требований к съемному жилью: комнаты должны быть сориентированы по нужным сторонам света, номер квартиры и этаж — содержать «правильные» цифры или их сумму, цвет стен — соответствовать определенным жизненным целям и гармонизировать духовное состояние проживающего.

И даже когда подходящий вариант наконец-то найден, сделка все же может сорваться. Дело в том, что для таких клиентов крайне важно, чтобы звезды в момент подписания договора правильно располагались. Так что, если в гороскопе сказано, что день неудачен для просмотра жилья, заключения сделки, переезда, то клиент переносит все дела. Увы, зачастую это чревато не только сложностями с собственниками, которым непонятна подобная дотошность, но и потерей варианта — ведь срок экспозиции хороших квартир исчисляется иногда часами.

«С чересчур мнительными арендаторами проблемы возникают даже после заселения, — рассказывает Марина Шекера. — Наши агенты столкнулись с клиентом, который решил съехать из квартиры через две недели. В качестве причины такого решения он сослался на то, что на него якобы кто-то смотрит через окно. Жилье находилось на десятом этаже, окна соседей располагались в отдалении, поэтому физически заглянуть в квартиру с улицы было невозможно. Тем не менее клиенту пришлось подбирать другой вариант».



УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА  
И ИНТЕРНЕТ

PM Телеком®



**АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!**

Специальное предложение:

**ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ**  
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО

[www.rmt.ru](http://www.rmt.ru) e-mail: [info@rmt.ru](mailto:info@rmt.ru) (495) 988-8212

- Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
- Установка прямого московского телефонного номера
- Многоканальные телефонные номера
- Выделенные линии Интернет
- Корпоративные частные сети (VPN)
- Хостинг, услуги data-центра

Консультант по фэн-шуй заявил, что «женская» зона в квартире находится в туалете, а значит, личная жизнь будет под угрозой. Сделка не состоялась, а клиентка еще полгода пыталась найти себе квартиру

**К категории необычных следует отнести и арендаторов-фанатов – тех, кто ищет квартиры или дома, в которых снимались какие-нибудь фильмы или музыкальные клипы**

К категории необычных следует отнести и арендаторов-фанатов. По словам Галины Киселевой, в их агентство нередко обращаются люди, которые хотят жить в «исторических» местах Москвы — там, где ранее жили деятели искусства: писатели, поэты, актеры. Некоторые настаивают на районах, в которых разворачивалось действие литературных произведений (Патриаршие пруды, улица Спиридоновка, Китай-город и т. д.). Есть и такие, кто ищет квартиры или дома, в которых снимались какие-нибудь фильмы или музыкальные клипы. Большинство таких арендаторов оказываются фанатами актера, музыканта или режиссера.

И все же эти разнокалиберные «тараканы», по мнению Галины Киселевой,

меркнут по сравнению с самым безумным требованием арендаторов — подобрать большую меблированную квартиру с хорошим свежим ремонтом и всей бытовой техникой, поближе к центру, в районе с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью стоимостью не выше 25 тыс. руб. в месяц. Такое пожелание, по словам эксперта, удовлетворить практически невозможно. Безусловно, каждый хочет для себя лучший вариант, но вышеперечисленные требования соответствуют скорее предложению бизнес-класса, средняя цена аренды которого начинается от 45 тыс. руб. в месяц. Перед подобными запросами, не вписывающимися ни в какие рамки, бессильно мастерство даже самого опытного доки.



## Готовые квартиры: будущее начинается сейчас

**Жители мировых столиц давно привыкли к покупке новых квартир с качественной отделкой и даже мебелировкой. А вот для московского рынка бизнес-класса продажа квартир, не требующих дополнительного ремонта, пока в диковинку.**

**П**ервые примеры, появившиеся в период кризиса в сегменте экономкласса, эти опасения подтверждали. Зачастую после новоселья покупателям приходилось тратить деньги и время и переделывать ремонт заново уже самостоятельно. А квартиры в более высоких сегментах девелоперы вообще предпочитали продавать исключительно без отделки, объясняя это тем, что клиенты лучше знают, какого именно цвета плитку хотят купить в свою ванную. Но так было лишь до недавнего времени.

На рынке бизнес-класса новый формат представила компания «ДОНСТРОЙ», открыв продажи готовых квартир в корпусе № 6 жилого комплекса «Лосиный остров». Уникальность предложения в том, что все без исклю-

чения квартиры данного корпуса продаются только с отделкой — новоселы будут избавлены, в том числе, и от неудобств длительных соседских ремонтов, которые сопровождаются шумом и строительным мусором.

Задача, которая стоит перед девелопером, не из легких: компания стремится создать квартиры настолько качественного уровня, чтобы в них просто не захотелось ничего менять, то есть сделать такой ремонт, какой человек сделал бы для себя сам.

В ЖК «Лосиный остров» проекты квартир выполнены профессиональным дизайн-бюро. В отделке используются материалы и оборудование исключительно европейских производителей. Покупатели выигрывают не только в качестве, но и в цене: ведь при оптовой за-





купке товары и услуги гораздо доступнее, чем при ремонте одной квартиры.

На рассмотрение покупателю предлагается несколько вариантов стилистики интерьеров. Это квартиры, выдержанные в классическом (итальянском или английском), либо в современном стиле (фьюжн или модерн). Но одинаковых квартир в доме не будет. Причина — в большом разнообразии типов планировок: их 19 вариантов, и для каждого разработано по четыре проекта с визуализацией интерьеров. Акцент сделан на наиболее востребованных небольших квартирах: однокомнатных площадью от 40,8 до 54,4 м<sup>2</sup>, двухкомнатных — от 59,7 до 72,8 м<sup>2</sup>. Для каждого типа используются различные по цветовой гамме и фактуре материалы, а последующий выбор мебели, текстиля и элементов декора позволит создать неповторимый облик и собственный стиль в любой из квартир.

Это предложение — настоящая находка для тех, кто хочет получить ключи и заселиться в новый дом как можно раньше. Принцип «купил — и живи» наверняка найдет горячий отклик в серд-

цах молодых семей, которые снимают квартиру или живут с родителями. Или у покупателей из регионов, не имеющих возможности следить за процессом ремонта. Оценят его и инвесторы, планирующие сдавать квартиру: им важно получать доход максимально быстро. А особенно интересны готовые квартиры «ипотечным» покупателям: обычно в таких случаях все накопления идут на первоначальный взнос, а средств на ремонт не остается. Покупая квартиру с отделкой, реально получить льготный кредит сразу на всю сумму, что не сильно увеличивает размер ежемесячных платежей, зато позволит въехать в новое жилье без дополнительных хлопот.

Однако «ДОНСТРОЙ» строго следует своему правилу: у клиентов всегда должен быть выбор. Например, семьям, в которых есть неработающая мама, непременно желающая работать с дизайнером, предлагаются самые разные варианты жилья со свободной планировкой в остальных шести корпусах «Лосинового острова». Так что выбор — только за вами. ■

**Задача, которая стоит перед девелопером, не из легких: компания стремится создать квартиры настолько качественного уровня, чтобы в них просто не захотелось ничего менять, то есть сделать такой ремонт, какой человек сделал бы для себя сам**

**«ДОНСТРОЙ»**

ул. Мосфильмовская, 70

Телефон отдела продаж:

**+7 (495) 925-47-47**

**www.donstroy.com**



# Панельные дома: качество имеет значение

АВТОР: Константин КУЗНЕЦОВ,  
вице-президент по промышленности и строительству Группы Компаний ПИК

**При выборе квартиры в новостройке важную роль играет репутация застройщика. Ведь она складывается из множества факторов, включающих контроль качества производимых панелей, наблюдение за всеми этапами возведения дома, а также контроль выполнения сроков строительства.**

**И**ндуриальное строительство — перспективный способ массового возведения домов, с которым не может сравниться ни один другой. Основные его преимущества — это сжатые сроки строительства и прочность конструкций. Панельный 17-этажный дом строится квалифицированным подрядчиком в среднем за четыре-шесть месяцев — это возможно за счет высокой заводской готовности изделий и унификации производства. При панельном способе домостроения все конструкции поставляются на объект с высокой степенью готовности в соответствии с параметрами, заданными ГОСТом.

При этом система входного контроля качества всех применяемых материалов при испытании на прочность позволяет гарантировать устойчивость и долговечность построенного дома. На каждом предприятии, производящем железобетонные конструкции, в том числе на предприятиях Группы Компаний ПИК, где внедрена эффективная многоуровневая система управления строительством, работает испытательная лаборатория и служба контроля качества, обеспечивающие соответствие стандартам на всех этапах изготовления конструкций.

Кроме того, в индустриальных конструкциях многие дополнительные ра-



**В новой серии П-ЗМК «Флагман» будет применено типовое остекление балконов, лоджий, что способствует сохранению тепла, а также обеспечивает дополнительную шумоизоляцию квартир**

боты, необходимые при строительстве дома, выполнены в заводских условиях, а не на строительной площадке. Например, прокладка электропроводки осуществляется в скрытых каналах, сделанных в процессе формования изделия. Наружные стеновые панели поставляются на строительный объект с оконными блоками, смонтированными в заводских условиях в соответствии с требованиями ГОСТов рабочими, прошедшими специальную подготовку и сертификацию.

В состав Группы Компаний ПИК входят два домостроительных комбината: ДСК-2 и ДСК-3, производящие большое количество модификаций домов с разными потребительскими свойствами, широкой возможностью по набору квартир для разных категорий потребителей и современными инженерными решениями. На предприятиях постоянно ведется разработка новых серий и проектов с учетом требований рынка. Так, например, в 2011 году начато массовое строительство домов новой серии П-ЗМК «Флагман», которая соответствует всем современным требованиям по энергоэффективности, комфорту и архитектурным планировочным решениям.

Одна из главных претензий к панельным домам — ограниченный набор планировок и однообразие фасадов — сегодня является предметом пристального внимания Группы: на собственных производствах Компания запускает новые проекты с использованием гибких технологических линий, позволяющих создавать современные разнообразные планировки.

Успешный опыт других стран (например Италии, Финляндии, Дании, Германии), в которых значительное количество жилья возводится с применением сборных железобетонных конструкций, свидетельствует о том, что индустриальный способ домостроения позволяет решать самые сложные архитектурные и градостроительные задачи. «Панель» в виде безликих коробок удручающего качества, главным достоинством которых была дешевизна, уходит в прошлое. Современные технологии и новый подход к качеству жилья позволяют обеспечить большое количество потребителей в короткие сроки высококачественным и относительно недорогим долговечным жильем. ■



## СПРАВКА

**КОНСТАНТИН КУЗНЕЦОВ** – вице-президент по промышленности и строительству Группы Компаний ПИК, Почетный работник промышленности г. Москвы, Почетный строитель России. Окончил Московский инженерно-строительный институт им. В.В. Куйбышева, имеет степень МБА по специализации «Корпоративное управление и финансы» Государственного университета управления. С 1988 года Константин Владимирович работает в строительной индустрии г. Москвы, пройдя все этапы управления производством от сменного мастера на заводе ЖБИ до вице-президента крупнейшей компании.



**ВАЖНО ВСЁ!**



# Курсы make-up ДЛЯ «ЭКОНОМНЫХ» НОВОСТРОЕК

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**На рынке недвижимости есть понятия, в отношении которых у игроков два мнения: политкорректное и честное – то, которое можно услышать только в кулуарах. Архитектурная составляющая проектов экономкласса – как раз такой феномен. Официально считается, что архитектурный акцент необходим даже для нижнего ценового сегмента, а на практике прекрасно продаются и типовые «панельки» безо всяких изысков.**

Десять лет назад архитектурная тема застройщикам экономкласса была не близка: по словам управляющего партнера агентства недвижимости Spencer Estate Вадима Ламина, «отношение было простое: нужно метров побольше и подешевле, а фасад был вторичен». Как справедливо замечает руководитель департамента экспертизы проектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Анна Соколова, «в докризисный период квартиры раскупались очень активно — застройщики позволяли себе экономить на благоустройстве входных групп, придомовой территории, внешнем облике зданий и т.д.».

Ситуация начала вынужденно меняться в кризис, когда, с одной стороны, де-

велоперы должны были чем-то взбадривать вялых покупателей, с другой стороны, особо капризные клиенты стали требовать «сладкого» в виде нестандартных архитектурных подходов.

«Сейчас при прочих равных и высокой конкуренции в экономклассе архитектура может стать преимуществом, которое мотивирует покупателя выбрать именно этот проект, — делится впечатлениями руководитель отдела аналитики и проектного консалтинга компании Est-a-Tet Денис Бобков. — Десять лет назад основным критерием была цена, сейчас покупатели обращают внимание и на другие характеристики проекта, среди которых архитектура занимает далеко не последнее место».



Появление новых архитектурных решений – уже существующий тренд, однако он получит дальнейшее развитие при условии стабильной ситуации на рынке недвижимости

**«Десять лет назад основным критерием была цена, сейчас покупатели обращают внимание и на другие характеристики проекта, среди которых архитектура занимает далеко не последнее место»**

Но более строгие в оценке происходящего эксперты думают, что изменения, произошедшие в архитектурных подходах экономкласса, минимальны. Так, заместитель генерального директора по стратегическому и инвестиционному развитию компании «НДВ-Недвижимость» Ольга Новикова отмечает, что «до сих пор большая часть объектов экономкласса представлена панельными новостройками. Прежде всего, это связано с отсутствием желания менять единожды разработанные типовые планировки и относительно недорогие технологии строительства. В экономклассе панельное строительство еще долго будет удерживать лидирующие позиции».

Еще жестче мнение генерального директора компании «МИЦ-Девелопмент»

Сергея Хорошкова: «Если мы говорим о жилье экономкласса, то отношение девелоперов к архитектурной составляющей практически не изменилось. С точки зрения продаж архитектурная составляющая имеет принципиально меньшее значение по сравнению с ценой 1 м<sup>2</sup>. Архитектура важна скорее в качестве имиджевой составляющей проекта и бренда компании».

Нынешнему покупателю необходимо жилье принципиально нового качества. В рамках общих затрат на проект архитектура и дизайн занимают крайне незначительную часть. Архитектурная составляющая — дополнительный козырь в общении с клиентом. Все эти и многие другие аргументы вроде бы свидетельствуют о том, что удельный вес этого фактора в экономклассе дол-



**«С точки зрения продаж архитектурная составляющая имеет принципиально меньшее значение по сравнению с ценой 1 м<sup>2</sup>. Архитектура важна скорее в качестве имиджевой составляющей проекта и бренда компании»**

жен расти. Но этому мешает целый ряд более весомых обстоятельств.

Сергей Хорошков обращает внимание на тот факт, что «чем больше внимания уделяет застройщик архитектурному облику, тем больше денежных средств расходуется — добавляются дополнительные затраты на строительство, на работу архитектора, меняется соотношение продаваемых и общих площадей. Все это сказывается на цене квадратного метра. В итоге застройщик либо увеличивает стоимость жилья, которое он возводит и продает, либо работает с меньшей для себя прибылью».

Еще одним соображением делится Ольга Новикова: «Перед запуском проекта проводится комплексный анализ конкурентного окружения. Таким образом, если конкуренты — сплошь типовые «панельки», девелопер может начать проектирование комплекса другого типа застройки».

В случае разнообразного конкурентного окружения выбор скорее всего падет на наиболее дешевый вид строительства».

Наконец, подчеркивает директор по маркетингу ГК «Домостроитель»

Ольга Гусева, «техническое перевооружение и переход на новые технологии для больших строительных компаний, имеющих свои производственные активы, мегазатратны. Небольшие компании будут лидировать в вопросе внедрения инноваций, но не они определяют рынок».

Так что «девелопер, принимая решения вкладываться в архитектуру, пытается выделить объекты из общей массы и оставить о себе добрую память, это очень субъективное решение, которое не продиктовано рынком», — резюмирует Сергей Хорошков.

Компании, которые, казалось бы, вопреки экономическому разуму уделяют пристальное внимание архитектуре, не относят себя к разряду безумцев. Как отмечает директор по маркетингу компании Urban Group Леонард Блинов, «традиционно считается, что в сегменте жилья экономкласса архитектура занимает последние места и фактически не играет определяющей роли при выборе жилища. Однако опыт компании Urban Group опровергает этот стереотип: привлекательная архитектура проекта повышает ликвидность проекта».





**WELLTONPARK**  
НОВАЯ СХОДНЯ

**Город-парк:  
Больше времени  
на жизнь!**



**КВАРТИРЫ**

от **2,3** млн. руб.



2011 год

Московская область, Солнечногорский район,  
дер. Подолино, микрорайон Велтон парк



2011 год

ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ  
КОМПЛЕКС  
БИЗНЕС-КЛАССА  
В ПОДМОСКОВЬЕ

- Природный парк
- Торговый центр
- Двор без машин
- Площадки для спорта и отдыха



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

Исключительные права на товарный знак принадлежат Концерну «КРОСТ». Лицензия № МСЛ 047626. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: [www.krost-realty.ru](http://www.krost-realty.ru)



**«До сих пор большая часть объектов экономкласса представлена панельными новостройками. Это связано с отсутствием желания менять единожды разработанные типовые планировки и относительно недорогие технологии строительства. Чем больше внимания уделяет застройщик архитектурному облику, тем больше средств расходуется – добавляются дополнительные затраты на строительство, на работу архитектора, меняется соотношение продаваемых и общих площадей. В итоге застройщик либо увеличивает стоимость жилья, которое он возводит и продает, либо работает с меньшей для себя прибылью»**

Так, согласно опросам наших покупателей, необычная архитектура ЖК «Город набережных» уверенно занимает второе место среди факторов, повлиявших на решение о покупке.

При этом и Леонард Блинов, и его единомышленники настаивают, что либо вообще не делают никакой наценки «за красоту», либо делают ее минимальной. Девелоперская выгода в данном случае состоит в увеличенной скорости оборота капитала: квартиры в доме с «лица не общим выраженьем» продаются лучше — девелопер быстрее выплачивает кредит и экономит на процентах.

Относительно будущего есть два серьезно расходящихся взгляда на развитие взаимоотношений «экономии» и «архитектуры». Леонард Блинов уверен, что, «несмотря на непростые времена, наступившие для рынка недвижимости в посткризисный период, он все равно в большей степени остается рынком продавца, а не покупателя. Проекты «с архитектурой» являются шагом к большей цивилизованности отношений между застройщиком и покупателем, основанных на взаимном уважении».

Заместитель директора департамента продаж компании «Абсолют недвижимость» Ирина Фомичева уверена, что «развитие технологий довольно существенно удешевляет монолитное строительство, а также позволяет повысить качество панельных домов. Трендом в сегменте «эконом» станут качественные проекты с продуманной концепцией и архитектурой, по большинству параметров превосходящие массовую застройку прежних лет». К тому же, по мнению эксперта, одним из векторов развития рынка российской недвижимости в ближайшие пять лет станет появление мини-городов вместо стандартных жилых комплексов.

Другой взгляд не столь оптимистичен: придерживающиеся его эксперты признают, что появление новых архитектурных решений — уже существующий тренд, однако он получит дальнейшее развитие при условии стабильной ситуации на рынке недвижимости. «В случае кризиса застройщики экономкласса быстро вернуться к простым архитектурным решениям», — предсказывает Сергей Хорошков. **PH**



Запад Москвы



Финансовый партнер  
ОАО Банк ВТБ

# Солнце ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ  
НА 3-4 КОМН. КВАРТИРЫ!**

ОАО «Галс-Девелопмент»  
Проектная декларация  
размещена на сайте  
[www.sun-hals.ru](http://www.sun-hals.ru)

725-5555

**ИПОТЕКА  
7,<sup>от</sup>9%**

**HALS**  
ДЕВЕЛОПМЕНТ



## Ипотека категории «ПЯТЬ ЗВЕЗД»

**Статистика свидетельствует: рынок ипотеки в России стремительно растет. По итогам 2011 года объем рынка превысил максимальный показатель, достигнутый в 2008 году, и составил 613 млрд руб. Согласно Стратегии развития ипотечного кредитования до 2030 года, утвержденной Правительством РФ, этот финансовый инструмент должен стать основным способом приобретения жилья.**

**В**ице-президент по развитию бизнеса банка DeltaCredit Ирина Асланова полагает, что в целом все основания для этого в нашей стране имеются.

— **Ирина, как вы оцениваете сложившееся на сегодня положение дел в ипотечной сфере?**

— У ипотеки в России большие перспективы благодаря огромному спросу населения на улучшение своих жилищных условий. Показательно, что количество выданных ипотечных кредитов по итогам 2011 года выросло на 50% по сравнению с 2008 годом. На этот год прогноз еще более оптимистичный: объем выданных кредитов способен превысить 960 млрд руб. С восстановлением массового строительства все больше

людей рассматривают возможность покупки жилья в новостройках. Доля ипотечных кредитов на новостройки в этом году составит 35% по сравнению с 25% годом ранее. Учитывая эту тенденцию, мы запустили программу по приобретению жилья на первичном рынке под залог прав требования как в Москве и Московской области, так и в других регионах России.

— **Кроме первичного рынка за счет чего будет происходить развитие ипотеки?**

— За счет выхода в новые сегменты кредитования — малоэтажная и загородная недвижимость — и за счет улучшения качества обслуживания. В прошлом году банки снизили ставки до минимального уровня. Поэтому кон-

курировать в процентных ставках кредитные организации вряд ли будут.

### — Каков сегодня портрет среднестатистического ипотечного заемщика в России?

— Могу описать среднего заемщика DeltaCredit. Ему в среднем 36 лет, имеет высшее образование, состоит в браке, занимает должность специалиста или руководителя среднего звена. Доход семьи зависит от региона: например, в Москве это примерно 106 тыс. руб., в регионах — 44,5 тыс. руб. При этом средняя сумма одобренного кредита в Москве составляет 3,6 млн руб., в Санкт-Петербурге — 2,1 млн руб., в регионах — 1,3 млн руб.

### — Какие проблемы в основном пытаются решить люди с помощью ипотеки?

— Классический пример: Светлана и Михаил А. в 2007 году с помощью нашего кредита приобрели однокомнатную квартиру. К моменту внесения последнего платежа семья ждала второго ребенка, и на семейном совете было решено: нужна большая квартира. С 2007 года их квартира подорожала более чем вдвое. Продав ее и взяв новый кредит, наши герои смогли купить трехкомнатную квартиру. При этом заемщики как постоянные клиенты получили скидку при оформлении покупки второй квартиры. Что хочется отметить особо, сделки по продаже старого и покупке нового жилья были проведены одновременно. В итоге уже через две недели семья переехала.

Не менее распространенный вариант — история Ирины П. Она работает в омском отделении крупной торговой компании, а в конце прошлого года получила предложение поработать в головном офисе в Москве. В Омске у Ирины имелась в собственности большая квартира, которую она решила продать. Часть полученных денег внесла в качестве первоначального взноса на покупку новой квартиры в столице. При этом весь процесс — от подачи заявки до вынесения одобрения — проходил дистанционно. После консультации по горячей линии банка Ирина выслала копии всех необходимых документов по электронной почте. Ей нужно было приехать в офис DeltaCredit в Москву только на саму сделку и вселиться в свою новую квартиру.

### — Подобные возможности предоставляет только DeltaCredit?

— Наверное, нет. Однако стоит учесть, что DeltaCredit — первый в России специализированный ипотечный коммерческий банк. Мы делаем все возможное, чтобы клиентам было с нами удобно. При наличии готового пакета документов и выбранного объекта недвижимости наш клиент сможет купить квартиру с помощью ипотечного кредита всего за пять дней. Это рекордно короткий срок для такого сложного процесса, который в других банках занимает несколько недель. Технология нашей работы выстроена таким образом, что клиент приходит к нам всего два раза: первый — когда приносит пакет документов, второй — в день сделки по покупке.

Поэтому не случайно в марте этого года DeltaCredit снова вошел в тройку лучших банков в Народном рейтинге портала banki.ru, а в опубликованном журналом Forbes рейтинге самых надежных кредитных организаций DeltaCredit получил наивысший уровень надежности — «пять звезд».

### — Какой, на ваш взгляд, должна быть современная российская ипотека?

— Ипотека должна быть доступна, понятна и удобна. Что касается доступности, то за прошедший год российские банки значительно улучшили условия выдачи кредитов. Ставки находятся на приемлемом уровне, а по некоторым кредитам, например, в долларах, опустились даже немного ниже, чем были в 2008 году.

Также уменьшился первоначальный взнос, а в DeltaCredit он может быть снижен до 5% за счет использования средств материнского капитала и программы страхования ответственности.

Говоря об удобстве, нужно понимать, что с ипотекой человек живет 10, 15, а бывает, и 20 лет. По сути, выбирая банк, вы выбираете себе делового партнера на все эти годы. Поэтому ему необходимо так подобрать программу или продукт, чтобы ежемесячные платежи по кредиту не ложились слишком тяжелым бременем на его бюджет. Соответственно, очень важна грамотная консультация на этапе выдачи кредита и то качество обслуживания, которое на протяжении последующих лет оказывает клиенту его банк.

И в этом плане именно специализированный ипотечный банк будет иметь фору перед универсальными. ■



**DeltaCredit банк**  
Основан  
1998 году.

**Лицензия Банка  
России № 3338.**

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

**Тел.: 8 (800) 200-07-07**  
(звонок с мобильного  
бесплатный)

**Адрес в Москве:**  
ул. Моховая, 7

# Системный подход к рефинансированию девелоперских проектов



## Иван ЗАБРОДИН

Президент Подольской гильдии риэлторов, генеральный директор ООО «Ипотечная компания Московской области», член совета директоров ГК «ПЖИ». Окончил Государственный университет управления по специальности «Государственное и муниципальное управление» и аспирантуру по специальности «Логистика», кандидат экономических наук. Опыт работы на рынке недвижимости – более пяти лет. Возглавляет инвестиционно-строительное направление ГК «ПЖИ», которое за последние три года значительно увеличило объемы успешно реализованных девелоперских проектов. Член национального Совета РГР, член FIABCI.

**На первой стадии реализация девелоперского проекта в строительстве предполагает вложение собственных или кредитных средств застройщика. Процесс возврата инвестору вложенных средств участниками долевого строительства является рефинансированием, и от того, как он реализуется, зависит финансовая эффективность всего проекта.**

О том, что собой сегодня представляет процесс рефинансирования девелоперского проекта, ДН беседует с генеральным директором ООО «Ипотечная компания Московской области» Иваном Петровичем Забродиним.

— **В чем заключаются функции рефинансирующей организации, которую вы возглавляете?**

— Для «Ипотечной компании Московской области», входящей в состав Группы компаний «ПЖИ», основным видом деятельности является построение эффективной системы рефинансирования девелоперских проектов.

На первом этапе мы проводим исследование рынка недвижимости для застройщика, изучаем тенденции развития спроса и предложения на ближайшее будущее. По результатам проведенных исследований формируются предложения для застройщика и проектных организаций по наиболее востребованным площадям и планировкам квартир, типам домов (панельные, монолитные, кирпичные, смешанные), необходимости отделки квартир.

Затем выстраиваются отношения с риэлторскими организациями. На сегодняшний день у нас заключено порядка 30 договоров с различными агентствами недвижимости на территории Подольского региона и Москвы. Они осуществляют взаимодействие с потенциальными покупателями квартир и нежилых помещений в строящихся объектах, являясь уполномоченными агентами «ПЖИ» по продаже квартир.

Мы контролируем процессы подписания договоров участия в до-

левом строительстве, оплаты и государственной регистрации договоров. Взаимодействуем с кредитными организациями, государственными структурами, выдающими субсидии и сертификаты, осуществляем сбор необходимых документов, а после завершения строительства занимаемся оформлением прав собственности.

— **Сколько сделок с недвижимостью вы совершили за период работы?**

— В течение 11 лет работы Группы компаний «ПЖИ» было проведено более двух тысяч сделок. Мы постоянно совершенствуем процесс оформления сделок, добиваясь того, чтобы в итоге клиент в кратчайшие сроки получал правильно оформленные документы и оставался доволен. Для того чтобы у будущих новоселов было как можно меньше проблем, решение вопросов по оформлению документов в различных инстанциях наши сотрудники по доверенности от клиентов берут на себя. Обладателю новой квартиры остается наслаждаться своим приобретением.

— **Ипотека предполагает обязательное участие банков, финансирующих тот или иной выбор клиента. Не возникает ли проблем со сроками предоставления кредитов, каковы другие нюансы ипотечных сделок?**

— Прежде всего, надо отметить, что ипотека в последние годы приобретает все большую популярность: неуверенность в завтрашнем дне после финансового кризиса постепенно стала проходить, и банки вышли на докризисные объемы предоставления кредитов. В 2011



**ГК «ПЖИ» постоянно совершенствует процесс оформления сделок, добиваясь того, чтобы клиент в кратчайшие сроки получил правильно оформленные документы**



году мы наблюдали бум покупательского спроса на квартиры с привлечением кредитных средств Сбербанка по ипотечным программам «В десятку!» и «Возьми за 8». Думаю, что и впредь механизм ипотечного жилищного кредитования будет развиваться и совершенствоваться, ипотека станет более доступной.

Успешное сотрудничество с банками дает свои положительные результаты в плане реализации квартир, причем доля ипотечных сделок последние годы только увеличивается. Например, в 2010 году при реализации квартир в наших новостройках было проведено 70 ипотечных сделок, в 2011 году — 326. Группа компаний «ПЖИ» является крупнейшим аккредитованным партнером-застройщиком Среднерусского банка Сбербанка России и в ноябре 2011 года была удостоена почетного звания «Изумрудный фаворит». Общая сумма ипотечных сделок в 2011 году при участии банков-партнеров ГК «ПЖИ» составила более 1 млрд руб.

Проводится совместная рекламная кампания ГК «ПЖИ» со Сбербанком и ВТБ 24.

С целью стимулирования продаж ГК «ПЖИ» совместно с Подольским отделением Сбербанка России пла-

нируют проведение стимулирующей лотереи, где покупатели квартир смогут выиграть множество ценных призов, а главным призом станет автомобиль. В 2011 году Сбербанк РФ вместе с ГК «ПЖИ» установили хорошую традицию — проведение «ипотечных суббот», во время которых клиенты получают квалифицированные консультации по ипотечным программам и основным параметрам объектов недвижимости.

**— Сегодня на рынке недвижимости серьезная конкуренция. Каковы преимущества вашей компании?**

— Во-первых, и это самое главное, абсолютная открытость всех сделок с недвижимостью. Мы работаем в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ — заключаем договоры участия в долевом строительстве. Во-вторых, в нашем распоряжении обширная база объектов недвижимости как первичного, так и вторичного рынка жилья. В-третьих, четко налаженная работа по оформлению сделок. Бренд «ПЖИ», за которым стоит добросовестный труд многих людей, за 11 лет завоевал доверие у жителей Подмосквья. Поэтому к нам идут клиенты, и мы всегда рады их видеть. ◻

**Московская область,  
г. Подольск,  
ул. Б. Зеленовская, 62/2,  
+7 (4967) 555-601,  
+7 (495) 926-21-12  
[www.pgi.su](http://www.pgi.su)**



# Покупайте дом в полнолуние

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

**Интрига пьесы «Комиссионер», которая шла на сцене в конце XIX века, закручивалась вокруг приобретения, говоря современным языком, элитного дома. Покупатель из аристократов доверил устройство сделки комиссионеру – так тогда называли риэлторов.**

**К**упец Скаредов (еще одно действующее лицо) утверждал, что недвижимость несложно купить и без посредников: «Ровно никакой мудрости в этом не предвидится: узнал приход, узнал расход, прошелся с архитектором по дому, да через него ж и все постройки перед хозяином забрал — ну и пожалуйста к нотариусу за совершением купчей, а либо деньги задаточные ему на стол положил».

Журнал «Домовладелец», рассматривая эту тему чисто практически, предупреждал о возможных проблемах: «Другое дело — покупка уже выстроенного дома для неспециалиста, рискующего приобрести совсем не то,

на что он рассчитывал, и через это потерять и капитал, и ожидаемый на затраченную сумму доход. Очень многие в подобных случаях, то есть при неудачной покупке готового дома, виноваты сами, так как из-за ничтожной экономии не обращаются к специалисту для надлежащего осмотра и оценки сооружения».

Тем, кто все же решил действовать на свой страх и риск, архитектор В.С. Долотов дал несколько советов по осмотру будущей собственности. Для начала следовало обратить внимание на состояние фасада: на стенах не должно было быть трещин и пятен от сырости, а у окон — отваливающихся



ся карнизов, сандриков и наличников. Просто было проверить водосточные трубы и железные покрытия поясков, карнизов и выступных деталей: не проржавели ли насквозь под слоем свежей краски. Попутно с осмотром фасада стоило проинспектировать подсобные строения и приспособления во дворе дома: выгребы от ватерклозетов, мусорные и навозные ямы. Правда, для этого нужно было иметь под рукой руководство, изданные строительным отделением городской управы.

«Входя с улицы на парадную лестницу, — предупреждал В.С. Долотов, — следует обращать внимание на достаточное число окон для освещения и правильную разбивку маршей, чтобы по возможности они не были длинными и содержали одинаковое число ступеней, с ровными, без приступок, площадками и особенно без забежных или косых ступеней».

На черной лестнице надо было убедиться, что строители не схалтурили: «Во многих домах из экономии <...> под каменные ступени недостаточной толщины кладут деревянные подкладки, замазывая с лица под цвет плиты

известковым раствором, что указывает на возможность разрушения лестницы при пожарном случае».

Черным ходом попадали на чердак, чтобы удостовериться: кроме слуховых окон из чердаков имеются особые удобные выходы на крышу. Оказавшись на ней, требовалось проверить, в полной ли исправности железное покрытие, брандмауэры, колпаки на дымовых трубах, надлежаще ли они окрашены.

Узнать, вовремя ли красили крышу или она проржавела насквозь, было довольно просто. «Для осмотра крыши необходимо выбрать солнечный день, — рекомендовал архитектор, — <...> для чего, поднявшись по одной из черных лестниц на чердак под крышу, в особо темных местах внимательно разглядывать: не имеют ли железные листы чересчур много мелких, в диаметр толстой иглы, сквозных просвечивающих дырочек, что доказывает запущенное состояние крыши». То же самое можно было проделать в светлую лунную ночь. А если в компании с дамой сердца, то подготовка к покупке дома приобретала романтический оттенок. ■

**«Очень многие в подобных случаях, то есть при неудачной покупке готового дома, виноваты сами, так как из-за ничтожной экономии не обращаются к специалисту для надлежащего осмотра и оценки сооружения»**

**АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ  
КОНСТАНТА-ГЛОБАЛ**

**+7 (495) 937-75-74**  
**+7 (495) 937-75-65**  
**+7 (495) 797-57-56**  
**www.cgl.ru**



## Sapphire по швейцарской технологии

**Этой осенью на популярном кипрском курорте Лимассол открывается самый современный на Средиземноморье яхтенный порт вместимостью до 100 суперяхт. Главный кипрский курорт становится еще более привлекательным для аудитории, финансовые интересы которой он исторически обслуживает.**

**Т**акое знаковое имиджевое событие одновременно является и мощным катализатором деловой активности. 500-миллионные инвестиции в развитие инфраструктуры курорта в ближайшей перспективе создадут дополнительный спрос на коммерческие помещения, особенно на недвижимость класса А: под новые бизнесы в сфере эксклюзивных услуг, новые региональные представительства (уже сейчас в городе зарегистрированы и имеют офисы более 600 международных компаний).

Свободной земли на продажу в наиболее востребованной деловой части города давно нет. Однако инвестору, который заинтересован в этом перспективном сегменте рынка, предоставляется уникальная возможность войти в полностью согласованный инвестиционный проект Sapphire offices на нуле-

вом цикле. Только в проектной документации этот бизнес-центр получил три международных награды: Best Mixed-use Architecture, Best Office Development Cyprus, Best Office Development Europe в престижном международном конкурсе European Property Awards 2011. Ничего подобного с точки зрения технологий и архитектуры на острове никогда не строилось. Это здание в редком для Кипра авангардном стиле, его формы действительно напоминают огромный неограниченный сапфир. Асимметричные внешние контуры, минимум бетона и прямых углов, остекление в полную высоту — от пола до потолка.

Опираясь на самые современные технологии, авторам Sapphire offices удалось преодолеть ограничения, которые обычно накладывает на архитекторов жаркий климат и нормы сейсмоустой-





**Основной офис на Кипре:**  
[www.cypruspropertygallery.com](http://www.cypruspropertygallery.com)  
[info@cypruspropertygallery.com](mailto:info@cypruspropertygallery.com)  
**Off.: +357 25 322 112-3**  
**Mob.: +357 99 55 22 58**



чивости. Энергосберегающие фасады и низкоэмиссионное затемненное стекло позволяют избежать сверхзатрат на кондиционирование при таком количестве прозрачных поверхностей. Несущие конструкции будут возводиться по запатентованной в Швейцарии технологии Sobiax с использованием пластиковых сфер в обрамлении армированных плит. Она дает больше полезной площади при меньшем количестве нефункциональных бетонных элементов, позволяет сделать выше потолки, улучшает термическую и акустическую изоляции.

Пятиэтажное здание необычно внешне и функционально внутри. На четырех офисных этажах (площадь от 311 до 356 м<sup>2</sup>) предусмотрена планировка открытого типа с выдающимися панорамными видами на море. Это предоставляет широкие возможности для индивидуальных интерьерных решений. Первый этаж с мезонином (полезная площадь 464 м<sup>2</sup>) идеально подходит для размещения магазинов, выставочных залов, клиентских служб. Каждый уровень двухуровневной подземной парковки — 733 м<sup>2</sup>. Проект находится в самом центре города, в непосредственной

близости от банков, правительственных учреждений, первоклассных кафе и бутиков. Рядом — здание городского суда Лимассола и центральная транспортная развязка.

Как бы ни решил собственник распоряжаться зданием после ввода в эксплуатацию (продавать полностью или отдельные офисы, сдавать в частичную аренду или в долгосрочную аренду все здания), дефицит земли в этом районе и растущий спрос на коммерческие площади гарантируют высокую рентабельность. За время строительства недвижимость в Лимассоле дорожает в среднем на 30%, прибыль от сдачи в аренду приносит порядка 7–10%. Согласно действующему на Кипре законодательству, собственник имеет право повышать ставку аренды недвижимости на 10% каждые два года.

Объем требуемых инвестиций при условии оформления офисного здания Sapphire в собственность — €13,5 млн (включая 17% НДС). Строительство осуществляет надежная девелоперская компания, опыт которой подтверждают множество реализованных проектов на побережье Кипра и 17 престижных международных наград. ■



**Российское  
представительство  
компании Property  
Gallery Developers  
and Constructors**

**в Москве:**

**+7 (495) 222-55-42**

**+7 (495) 999-23-20**

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

**[moscow@cygallery.ru](mailto:moscow@cygallery.ru)**



# ФИГУРИСТЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ ЖИТЬ С ПЕРСПЕКТИВОЙ

АВТОР: Елена ГРИБКОВА

Известная пара фигуристов Повилас Ванагас и Маргарита Дробязко всегда жили на две страны. Поэтому и недвижимость имеют не только в Москве, но и в родной для Повиласа Литве, точнее, в патриархальном Вильнюсе, в гулкую тишину улиц которого так любят иногда сбегать жители Москвы. Индивидуальному литовскому подходу и была посвящена наша беседа.

» Вы покупали жилье в Вильнюсе и Москве, можете сделать так называемый сравнительный анализ этого рынка в двух столицах?

**Повилас Ванагас (П. В.):** — Естественно, первое, что бросается в глаза, это разница в цене. Квартиру в Вильнюсе, причем в самом красивом месте города, мы с Маргаритой приобретали в 2004 году, заплатив тогда около €1,5 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. Разумеется, в Москве элитное жилье стоит намного дороже — разница колоссальная. Кроме того, в Литве все сделки с жильем оформляются достаточ-

но быстро и легко. Увы, в России страшная бюрократическая машина искусственно создает людям множество проблем, выжимая из них деньги и расходуя попусту их время и энергию.

» Повилас, ваше детство прошло в Каунасе, по какой причине вы решили обосноваться в столице?

**П. В.:** — Просто мы с женой планировали в Вильнюсе готовиться к Олимпиаде-2006 и ради собственного комфорта посчитали нужным обзавестись жильем. И потом мы очень любим тихий



Вильнюс с его уютными кафе-кондитерскими, милыми магазинчиками, величественными костелами, церквями.

**Маргарита Дробязко (М. Д.):** — Кстати, в Литве можно жить без прописки. По вашему желанию адрес в паспорт вам могут вписать, а могут и не вписывать. Такой

раньше стояли дома правительства тогда еще Литовской ССР. Теперь в нем живут министры, там же располагается резиденция президента, а также таунхаусы людей, которые приобрели их в собственность. И никаких шлагбаумов, никаких КПП, никакой видимой охраны, и это очень и очень радует (*улыбается*). На машине — где-то

**Квартиру в Вильнюсе, причем в самом красивом месте города, мы с Маргаритой приобретали в 2004 году, заплатив тогда около €1,5 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. Разумеется, в Москве элитное жилье стоит намного дороже – разница колоссальная. Кроме того, в Литве все сделки с жильем оформляются достаточно быстро и легко**

Мы обожаем Старый город с его узкими улочками, чарующей атмосферой, поэтому хотели жить только в нем. Но беда в том, что все квартиры там располагаются окна в окна, а мы мечтали видеть перспективу

порядок тоже существенно облегчает жизнь.

» А какой район в городе считается наиболее престижным?

**П. В.:** — Самая дорогая земля находится в вильнюсском районе Турнишкес, в лесу около реки, где

десять минут от центра, если без пробок. Место, конечно, бесподобное: могучие корабельные ели, живописный берег реки Нярис...

**М. Д.:** — Вообще в Литве нет такого повального увлечения жизнью за городом, как в Москве. Это благодаря другому ритму жизни,



Сегодня многие россияне покупают жилье в Латвии, поскольку там введен закон, гласящий, что если вы открываете вклад в латышском банке на сумму от €200 тыс. или приобретаете недвижимость, то автоматически можете со временем получить вид на жительство. Как следствие – и право безвизового въезда во все европейские страны Шенгенской группы. Думаю, таким образом латвийские власти стремятся обеспечить приток капитала, поскольку страна испытывала серьезные экономические затруднения

Вильнюс – город в основном не многоэтажный, там вполне можно жить в красивом частном доме чуть ли не рядом со знаменитым замком Гедеминаса и чувствовать себя как на лоне природы

укладу, совсем иной экологии. Да и Вильнюс — город в основном не многоэтажный, там вполне можно жить в красивом частном доме чуть ли не рядом со знаменитым замком Гедеминаса и чувствовать себя как на лоне природы. И так по всей стране. Это сложилось исторически.

» По вашему мнению, много ли российских граждан покупают недвижимость в Литве?

**П. В.:** — По-моему, сегодня многие россияне покупают жилье в Латвии, поскольку там введен закон, гласящий, что если вы открываете вклад в латышском банке на сумму от €200 тыс. или приобретаете

недвижимость, то автоматически можете со временем получить вид на жительство. Как следствие — и право безвизового въезда во все европейские страны Шенгенской группы. Думаю, таким образом латвийские власти стремятся обеспечить приток капитала, поскольку страна испытывала серьезные экономические затруднения. Между прочим, и многие наши коллеги воспользовались этим предложением, купив квартиры в Риге, Юрмале. В Литве не наблюдается ничего подобного, поэтому я не знаю москвичей, которые вдруг решили бы купить квартиру в столице нашего государства. Скорее их покупают те русские, которые уже давно, еще до рас-



пада Советского Союза, здесь жили. У нас же многонациональная столица: на улице можно услышать не только литовскую, но и русскую, и польскую речь.

» По каким критериям вы выбрали собственный домашний очаг?

**М. Д.:** — Мы обожаем Старый город с его узкими улочками, чарующей атмосферой, поэтому хотели жить только в нем. Но беда в том, что, во-первых, все квартиры там располагаются окна в окна, а мы мечтали видеть перспективу. Во-вторых, в старых домах не предусмотрен лифт, так что, поскольку мы не любители нижних этажей, нам предстояло постоянное восхождение. По этим причинам в итоге мы остановились на новостройке.

**П. В.:** — Для начала мы нашли опытного риэлтора, который уже через четыре дня поиска нашел нам просто идеальный вариант. Со стороны эта современная стеклянная высотка на берегу реки,

похожая на парник, безусловно, смотрится дико: уродует окраину Старого города, но внутри в ней, поверьте, великолепно! Едва мы переступили порог — нам открылся захватывающий дух панорамный вид с балкона 11-го этажа на крыши всего Старого города, на кафедральный собор, на три изгиба реки под нами. Решение о покупке мы приняли мгновенно.

» В каком стиле вы оформили квартиру?

**М. Д.:** — В классическом стиле — с арками, эффектом состаренности. С ремонтом мы справились довольно быстро. Отделка 200-метровой квартиры выполнена в нейтральной бежевой цветовой гамме, она подогревается исключительно теплыми полами — батареи отсутствуют. Бежевая кухня с фальшбалками на потолке из натурального дерева сделана на заказ в Литве, а вся остальная мебель прибыла из Америки — ее мы не заказывали по каталогу, а лично выбирали в магазинах Чикаго. Она традици-

**Бежевая кухня с фальшбалками на потолке из натурального дерева сделана на заказ в Литве, вся остальная мебель прибыла из Америки — ее мы не заказывали по каталогу, а лично выбирали в магазинах Чикаго**



**В далеком будущем я вижу нас живущими на хуторе в Литве. Хочется построить одноэтажный большой дом в холмистой местности, рядом с озером, и на участке в полгектара разводить лошадей, коз, коров, свиней, гусей. Мои предки активно занимались сельским хозяйством, земледелием, так что фермерство у меня в крови**

При нашем насыщенном графике долгое время мы жили в Вильнюсе не чаще двух недель в году. Три года назад мы стали сдавать квартиру русскоязычным гражданам Израиля

онная, изящная, функциональная. У нас получилось такое элегантное европейское жилье.

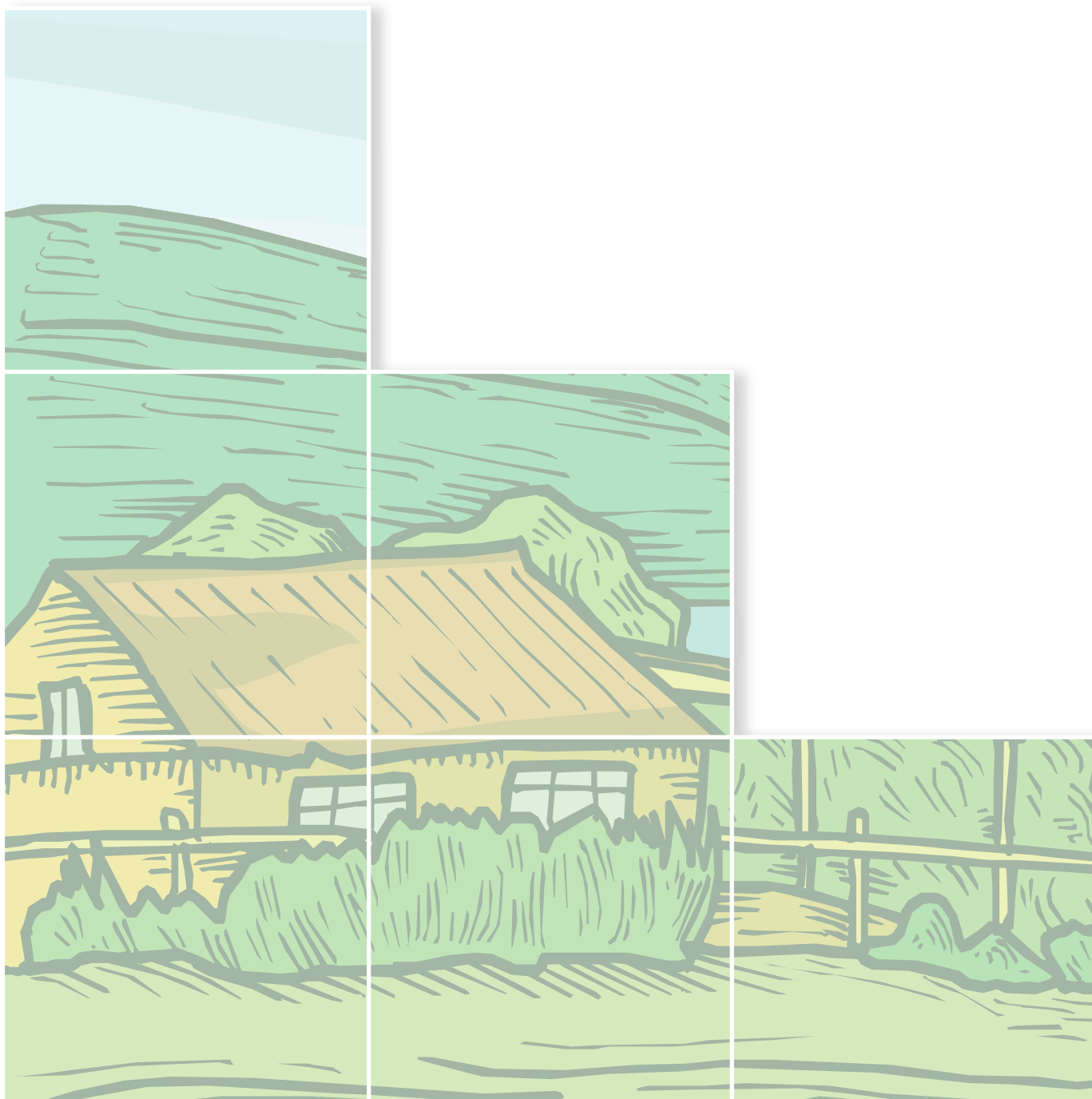
которые очень любим, либо в доме у моей мамы в Каунасе.

»» Как часто вы там теперь бываете?

»» В Москве у вас есть загородный дом, а планируете ли что-то похожее присмотреть и в Литве?

**П. В.:** — К сожалению, при нашем насыщенном графике долгое время мы жили в Вильнюсе не чаще двух недель в году, и квартира пустовала. Три года назад мы изменили данное положение дел — стали сдавать ее русскоязычным гражданам Израиля. Причем они за ней ухаживают лучше, чем это делали бы мы (*улыбается*). Так что нам повезло. наших квартирантов мы иногда навещаем, когда бываем в Литве, но останавливаемся либо в роскошных отелях Вильнюса,

**П. В.:** — Есть, конечно, некое представление о преклонной старости (*улыбается*). В далеком будущем я вижу нас живущими на хуторе в Литве. Хочется построить одноэтажный большой дом в холмистой местности, рядом с озером, и на участке в полгектара разводить лошадей, коз, коров, свиней. Мои предки занимались сельским хозяйством, земледелием, фермерство у меня в крови. Надеюсь, эту затею обязательно осуществлю. **ДН**



# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# «Малоэтажка» завоевывает сердца

Автор: Наталья МАРТЫНОВА

**Сегодня обсуждение рынка недвижимости Подмоскovie на многочисленных мероприятиях часто полностью посвящается лишь одному вопросу — ажиотажу вокруг строительства новых малоэтажных комплексов. И этому есть объяснение. «Малоэтажка» действительно уже завоевала сердца покупателей.**

**Т**олько за последний год девять из десяти моих знакомых, занимавшихся решением жилищного вопроса, остановили свой выбор именно на малоэтажных жилых комплексах в Подмоскovie. Причины подобного выбора у всех одинаковы: малоэтажное жилье удобно, уютно, комфортно, красиво. Приводился даже необычный аргумент: я покупаю квартиру оптимальной площади в небольшом доме, а не в муравейнике, где ни припаркуешься, ни утром в лифт не войдешь.

Кстати, и опасения у всех тоже были похожими. Дело в том, что на рынке фактически нет готовых к заселению и завершенных объектов с квартирами «под ключ», в которые можно въехать

и сразу жить. Все проекты — только в начале строительства, со сроками сдачи в лучшем случае в конце этого или начале следующего года. Моим знакомым удалось найти лишь «Салтыковку Престиж», которая удовлетворяла большинству из предъявляемых ими требований к жилому комплексу, в котором они хотели бы поселиться.

Дело в том, что процедура сдачи госкомиссии первой очереди строительства уже закончена, к домам «Салтыковки Престиж» подключены все городские коммуникации. Сам жилой комплекс расположен в 5 км к востоку от столицы — с понятными транспортными проблемами и такими же понятными вариантами их решения. Кто сей-





час поверит фразе из рекламы: от своего дома за городом вы доберетесь до Кремля за 10 мин? Смешно ведь. А вот когда тебе подробно объясняют все возможные объездные пути, то это совсем другое дело. Во всяком случае, честно и объективно.

Однако помимо степени готовности есть еще один вопрос, который также волнует подавляющее большинство покупателей (разумеется, после выяснения стоимости квадратного метра). Речь идет о безопасности проживания. Ведь еще одно из преимуществ современных малоэтажных комплексов — возможность организации территории, закрытой от посторонних глаз и нежелательных посетителей. Раньше считалось, что это достижимо лишь в элитных московских объектах.

Возьмем для примера ту же «Салтыковку Престиж». Вся площадь жилого комплекса (немногим более 8 га) огорожена, ведется круглосуточная охрана и осуществляется видеонаблюдение по периметру. Въезд на территорию — через КПП. Что это дает? Спокойствие и тишину, безопасность детей, возможность не запирать

машину — территория «Салтыковки Престиж» предназначена только для своих. Предусмотрен подземный паркинг с видеонаблюдением для автомобилей жителей и наземная парковка для их гостей, а самое главное — гарантированное машиноместо на каждую квартиру.

Вот набор элементов, которые получают покупатели квартир в малоэтажных комплексах. Он не сильно влияет на размер ежемесячных эксплуатационных платежей, которые в «Салтыковке Престиж» значительно ниже, чем в других малоэтажных комплексах.

Есть и еще один положительный нюанс, связанный с «Салтыковкой Престиж». Мои знакомые искали малоэтажный комплекс в месте «с историей», то есть хотели жить в стародачном месте. В первой половине XIX века Салтыковка была одним из излюбленных дачных мест московской интеллигенции. Здесь отдыхали Исаак Левитан, Андрей Белый, Всеволод Мейерхольд со своей женой Зинаидой Райх. Квартиру в стародачном месте, о которой многие только мечтают, можно купить уже сейчас. ■

**Одно из преимуществ современных малоэтажных комплексов — возможность организации территории, закрытой от посторонних глаз и нежелательных посетителей**

жилой комплекс  
**САЛТЫКОВКА**  
ПРЕСТИЖ

+7 (495) 231-37-37  
+7 (495) 956-48-46  
[www.condr.ru](http://www.condr.ru)



# ДОРОГА К ДОМУ ЛЕЖИТ ЧЕРЕЗ ХРАМ

АВТОР: Ольга ПЛАТИЦИНА

**У парковки Барвихинской сельской администрации установлен дорожный указатель. Движение в этом месте Рублево-Успенского шоссе ограничено 40 км/ч, и глаз успеваает разобрать: «Храм святых благоверных князей Вячеслава и Людмилы Чешских». Местным надпись уже примелькалась, но даже среди них многие смущаются. Почему чешские аристократы – и в подмосковном лесу?**

Добиться до храма можно только пешком. Он находится за КПП на территории дачного кооператива «Новь», у станции Раздоры. Главная достопримечательность этого поселка вовсе не особняк проживающего здесь семейства Бондарчуков, а гигантская даже по рублевским меркам постройка в замковом стиле. Конструктивной частью ее входной группы является необычная церковь с высоким золоченым шпилем. Культурная постройка стоит на частной земле, но при этом является полноценным приходом Русской православной церкви, то есть открыта для всех. Инвестировавшего в приход собственника предска-

зуемо зовут Вячеслав, а чешский святой с таким именем в православии действительно почитается. На всю Россию это единственный посвященный ему храм.

Описанный случай устройства прихода на территории частной усадьбы — исключение. Освятить постройку как храм с алтарем реально, но надо собрать общину из 10–20 человек, зарегистрировать приход в качестве юридического лица, встать на учет в фондах и т.д. И сложно даже представить, что будет написано в объявлении, если собственник однажды решит продать объект со столь необычным обременением. Проще пожертвовать деньги церкви на строительство или реставрацию где-то на стороне.



А вот храм на территории коттеджного поселка — весьма распространенная опция на рынке загородной недвижимости. Застройщики активно учреждают приходы, и неизвестно, какую роль играет в этом коммерческий расчет, а какую — фактор личной веры. Проанализировав базу предложений сайта Vseposelki.ru по ключевым словам, мы нашли достаточное количество проектов, предлагающих покупателю часовни и церкви на территории закрытых поселков, что называется, в шаговой доступности. «Маренкино», «Заповедный край», «Лесные озера», «Малахово», «Залесье», «Тургеневские дачи», «Митрополье»... В большинстве случаев это проекты, достаточно удаленные от Москвы (80–100 км), на 150–200 домовладений, в которых преобладают деревянные дома. Какого-то ярко выраженного географического профиля не прослеживается, но чаще фигурирует все-таки Ярославское шоссе. Очевидно, сказывается соседство с Сергиевым Посадом и лаврой.

«Божий дом» фактически нигде не называется главной достопримечательностью и в ряду инфраструктуры упоминается где-то между рестораном и баскетбольной площадкой. Девелоперы признают, что часовня помогает проекту экономкласса выделиться среди конкурентов, украшает ландшафт и прекрасно «работает» на этапе продаж. Многие покупатели хоть и не молятся, но надежда на праведность соседей дает им иррациональное чувство защищенности в соответствии с поговоркой «Больше храмов — меньше тюрем». В дальнейшем стать духовным или хотя бы общественным центром больше шансов у храма, где люди

## Совершенство В ДЕТАЛЯХ



## РОЖДЕСТВЕНО

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

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

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

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

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



229 68 29  
www.rozhd.ru



**Нам удалось найти единственный тематический проект «Спасово» близ Оптиной пустыни – по баннеру с известного миссионерского сайта. Он позиционируется как «поселение православных мирян», развивается московской компанией и заселяется достаточно состоятельными москвичами, готовыми заплатить за коттедж в Козельском районе Калужской области от 3 до 8 млн руб.**

регулярно встречаются на службе. А вот будет ли востребована часовня — еще большой вопрос. Есть наблюдение, что активная община формируется там, где люди сами инициировали возведение хотя бы крохотной часовенки, скинулись на стройматериалы, наладили отношения с епархией, а не получили готовый молебельный дом «под ключ».

По словам Ольги Косаревой, исполнительного директора компании «Дальние дачи», которая построила несколько коттеджных поселков с часовнями на границе с Владимирской областью, массовой интерес у жителей просыпается в основном по большим праздникам. Например, под Пасху, когда в часовню приезжает батюшка освящать куличи и яйца. Но тогда помещение всех не вмещает — ритуал приходится совершать под открытым небом. Поэтому в рамках своего нового проекта компания возведет полноценный храм с алтарем, где будет возможна приходская жизнь с литургией и таинствами.

Строительство любого подобного объекта начинается с обращения в руководство епархии за благословением. Архитектурный проект не проходит

специальной экспертизы: важно общее эстетическое восприятие и соответствие традициям. Отступление от канонических и применение современных материалов обсуждаются отдельно: архитектурная нелепица нежелательна.

Сколько благословений было выдано именно коттеджным поселкам и частным лицам, в отделе по реставрации и строительству Московской епархии нам сообщить не смогли — подобная статистика не ведется. Есть только общие цифры: из 1506 храмов Московской области 347 являются вновь построенными, 20 храмов были освящены в 2011 году, на стадии строительства находятся 178. С часовнями ситуация еще менее прозрачная. Ведь их строят не только для нужд общин, но и на личной территории.

В объявлениях о продаже на вторичном рынке встречаются интересные описания домовых часовен («с круговым панорамным балконом, полы из наборного художественного паркета, потолок-купол ждет кисти умелого художника»). Оговоримся, что многие представители духовенства вообще не поддерживают идею домовых часовен, поскольку они искушают неопитов забыть о соборной



# Таунхаус от 4,7 млн руб.



Посёлок таунхаусов

## Festival

8 км. от МКАД по Калужскому шоссе



(495) 645-11-11  
[www.sabidom.ru](http://www.sabidom.ru)

молитве в храме и общении с духовными лицами.

К общественным помещениям, где происходит постоянное выделение CO<sub>2</sub> от горящих лампад и свечей, предъявляются особые технические требования. Епархия рекомендует пять архитектурных мастерских, которые специализируются именно на культовых постройках, но это необязательный совет. Несколько лет назад Российский клуб православных меценатов создал банк проектов: желающие могут бесплатно получить документацию на часовню, сэкономив 10–15 % бюджета. По словам генерального директора ПСК «Город Зодчих» Александра Федоровского, три года назад участвовавшего в этой акции, только его фирма тогда безвозмездно раздала несколько десятков проектов. Но сколько из них потом нашло реальное воплощение, компания не отслеживала.

Анализируя актуальные предложения первичного рынка в Подмосковье, можно заметить, что сейчас заказчики предпочитают деревянные церкви и часовни, срубленные с соблюдением правил древнерусского храмового зодче-

ства. Возвести деревянный храм на заказ площадью 25 м<sup>2</sup> обойдется в сумму от 750 тыс. руб., поставить небольшую каменную часовню 9 м<sup>2</sup> — от 500 тыс. руб.

Другая форма использования религиозной темы при позиционировании на рынке — упоминание находящихся поблизости старинных храмов, почитаемых икон, чудотворных источников и особенно монастырей: Троице-Сергиевой лавры, Саввино-Сторожевского, Новоиерусалимского монастырей, Вознесенской Давидовой пустыни. Однако конкретно с воцерковленной православной аудиторией в Подмосковье никто не работает и тематических поселков для ее платежеспособной части не создает. Застройщики используют близость к святыням уже постфактум, для легендирования проектов.

Не секрет, что вокруг каждого из пяти духовных центров России (все они расположены за пределами Московской области) существует, в том числе, и постоянное облако столичных гостей. Есть убежденные «дивеевцы», «оптинцы», «печерские». Несколько лет назад СМИ много писали о массовой скупке зе-

**В объявлениях о продаже на вторичном рынке встречаются интересные описания домовых часовен («с круговым панорамным балконом, полы из наборного художественного паркета, потолок-купол ждет кисти умелого художника»).**  
**Оговоримся, что многие представители духовенства вообще не поддерживают идею домовых часовен, поскольку они искушают неопитов забыть о соборной молитве в храме и общении с духовными лицами**



**«Потенциальную аудиторию интересуют три пункта: общение с насельниками монастырей, сообщество единомышленников и сервис. Люди ездят сюда годами, какого-то особого отбора не требуется. Расстояние 250 км от Москвы само отсеивает и тех, кто ищет сотку подешевле, и тех, кому нужна просто хорошая экология. Остаются только заинтересованные в нематериальных ценностях»**

С воцерковленной аудиторией в Подмосковье никто не работает и тематических поселков для ее платежеспособной части не создает. Застройщики используют близость к святыням для легендирования проектов

мель и строительстве особняков вокруг Серафимо-Дивеевского монастыря, куда потянулись представители российской политической и бизнес-элиты. В других монастырях пока обходится без шумихи, но похожие процессы тоже идут.

Кто-то из отцов в прошлом мог быть рок-музыкантом или военным — к ним, естественно, подтягиваются «свои», близкие по кругозору миряне. Регулярно гостящие духовные чада из столицы рано или поздно приходят к мысли купить у какого-нибудь местного и равнодушного к религии пенсионера участок и поставить себе нормальный дом (деревенские, как правило, только рады переехать в райцентр). Вокруг некоторых обитателей арендовать комнату за копейки у местной бабушки уже невозможно — кругом земляки.

Почему процесс идет стихийно? Проблема в том, что самые востребованные духовные центры находятся за границами Московской области, а 100% потенциально заинтересованной аудитории живет в столице. Для девелоперов слишком рискованно создавать нишевой поселок с сервисом и инфраструктурой в провинциальной глуши. Не очень понятно, как изучать потенциальных клиентов, где размещать рекламу...

Нам удалось найти единственный тематический проект «Спасово» близ Оптиной пустыни. Он позиционируется как поселок единомышленников, которым интересна духовность и история, развивается московской компанией и заселяется достаточно состоятельными москвичами, готовыми заплатить



за коттедж в Козельском районе Калужской области от 3 до 8 млн руб.

«Мы фактически создаем рынок, — говорит управляющий поселком Дмитрий Иванов. — Потенциальную аудиторию интересуют три пункта: общение с насельниками монастырей, единомышленники и сервис. Люди ездят сюда годами, какого-то особого отбора не требуется. Расстояние 250 км от Москвы само отсеивает и тех, кто ищет сотку подешевле, и тех, кому нужна просто хорошая экология. Остаются только заинтересованные в нематериальных ценностях. «Качество» жильца, которого мы получаем, в человеческом и социальном смысле очень высокое».

До Оптиной — 12 км, не менее известное Шамордино — в 4 км, совсем рядом, в полукилометре, — молодая обитель Спаса Нерукотворного пустынь, где живут 18 монахов. С последними жители поселения общаются не только как духовные чада, но и по-дружески, оказывают взаимную помощь в быту. Можно купить корову или лошадь и отдать ее на постой на монастыр-

скую ферму — это даже сервисом не назовешь. В ближайших деревнях Бурнашево и Клыково коренных жителей уже не осталось, все съехали в Козельск, а их участки заняты московскими дальними дачами. Сельхозземля тоже полностью в столичных руках: у кого-то яблоневые сады, кто-то сеет злаки или собирается строить пекарню. Конечно, у поселка не чисто религиозная аскетическая концепция — скорее дворянско-усадебная: нет внутренних заборов, дома называются флигелями, проводятся спектакли, благотворительные проекты, чаепития.

Однако бизнес-идею концепцию подобного проекта назвать сложно, поскольку ключевую роль играет благословение. Инвесторы поселения в Клыкове говорят, что еще несколько лет назад мысль строить здесь («в своем сокровенном уголке») казалась им кощунственной. Но за устройство города-сада высказался известный оптинский старец отец Илий. Беспokoиться о коммерческом риске в таком случае было маловероятно. **ИИ**

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК  
*Идиллия*

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



# Заповедный уголок на Медвежьем озере

**Порой придирчивость современных покупателей требует от загородных девелоперов соединить практически несоединимое. Например, чтобы одновременно проект располагался в зоне влияния Москвы, до которой без труда можно было бы добраться за вменяемое время, и чтобы о близости мегаполиса ничего не напоминало. Комфорт проживания должен быть городским, а уют и атмосфера – загородными.**

**В**ыполнить столь «сказочные» требования удается нечасто, поскольку почти все ближнее Подмосковье приобретает явные черты пригорода с соответствующими ценами, а дачный уют и финансовая лояльность сохраняются только на расстояниях, откуда в Москву каждый день не наездишься. Исключения редки и потому всегда оказываются в центре внимания профессионалов и потенциальных покупателей. В этом убедились авторы коттеджного поселка «Медвежье озеро» на северо-востоке Подмосковья.

Казалось бы, 20–30 км от Московской кольцевой — это зона пригородного строительства, в которую органично впишутся проекты малоэтажной «городской» застройки. Но Ярославское

шоссе — одно из тех направлений Подмосковья, которое диктует иной подход. На севере области отсутствуют масштабные промзоны и вредные производства, зато есть громадные лесные массивы и водохранилища. Как ни странно, он не подвержен эпидемии девелоперской лихорадки, изменившей облик многих подмосковных направлений. Поэтому на территориях, прилегающих к Ярославскому шоссе, сохранились девственные природные уголки, к освоению которых девелоперы нового поколения, учтя ошибки предшественников, подходят более разумно и бережно.

«Медвежье озеро» — один из таких проектов. Поселок, расположенный в 29 км от МКАД по Ярославскому шоссе, строится на месте с историей. Когда-





то, еще до революции, на поляне в лесу стояла деревня, жители которой тщательно оберегали свой быт от посторонних глаз. В советское время она попала в печальный список покинутых деревень, и только сейчас это место обретает второе рождение — в виде современного коттеджного поселка. Но историческая аура повлияла на концептуальный подход к застройке. Девелопер «Медвежьего озера», УК «Земельные активы», по праву гордится и окружающими лесами, в которых по сей день можно встретить лосей и кабанов, и природным озером в центре поселка, которое после очистных и ландшафтных работ пользуется популярностью и у рыбаков, и у поклонников пляжного отдыха, и у любителей уединенных прогулок.

В проекте «Медвежье озеро» вниманию покупателей предлагаются участки без подряда площадью от 10 соток. Конечно, теоретически владелец участка волен выбрать архитектурный проект и принцип обустройства своего надела. Однако, как подчеркивает генеральный директор УК «Земельные активы» Юрий Бурлаков, «мы все-таки обсуждаем с покупателями проекты их будущих домов,

чтобы не допустить кричащего разностилья, которое будет нарушать гармонию места». Цены на земельные участки начинаются с отметки 150 тыс. руб. за сотку. Дорога от Ярославского вокзала до поселка составит не более 45 мин. В ближайшее время появятся школьные автобусы до г. Красноармейск.

Отдельного упоминания заслуживает подход девелоперов к инженерно-инфраструктурной составляющей проекта: на сегодняшний день в поселке уже есть электричество и газ, оптоволокно с высокоскоростным интернетом и телевидением, уже работают кафе, магазины, причал с лодками и катамаранами. Особой гордостью девелопера являются три километра «своей» асфальтированной дороги, проложенной через лес к поселку.

И наконец, предложение, от которого трудно отказаться: сейчас в «Медвеьем озере» продаются так называемые лесные участки. Их особая прелесть не только в близком соседстве с лесом, но и в том, что примыкающий участок леса, по размерам равный площади земельного надела, реально взять в долгосрочную аренду на 49 лет. ■

**На территориях, прилегающих к Ярославскому шоссе, сохранились девственные природные уголки, к освоению которых девелоперы нового поколения, учтя ошибки предшественников, подходят более бережно**



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ

**+7 (495) 796-99-93**

**www.uk-za.ru**



# Эх, дороги, цены да туман

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Как взаимосвязаны покупатели и дороги? Или, чтобы исключить параллель с известной поговоркой об источниках российских бед, зададим вопрос иначе: как влияет реконструкция основных загородных трасс на стоимость подмосковных объектов? Общее мнение, бытующее на рынке: цена возрастает на 15-20%. Но никто не знает, откуда взялась эта цифра и насколько она правдоподобна.**

Говорить о каком-то существенном росте стоимости коттеджей после реконструкции шоссе не приходится: продавцы работают на ожиданиях. Работают сразу после того, как некое высокопоставленное лицо произнесет: «Через год начинаем реконструкцию N-ского шоссе». Именно после этого заявления появляются первые прогнозы, разумеется, от продавцов: «Цены на N-ском шоссе вырастут на 15–20%». По сравнению с каким годом? Когда именно это произойдет? Подобные вопросы изящно игнорируются. Почему именно 15–20%? На этот иногда отвечают: «Вырастут на N-ском, потому что после реконструкции M-ского шоссе было так же».

После первого заявления о ремонте наступает пауза. И только через два или три года появляется некое решение правительства города, в котором шоссе упоминается. Сроки начала реконструкции откладываются, пересматриваются масштабы, частенько проект радикально пересматривается в ходе работ. Неудивительно, что рассуждения о значении реконструкции трасс воспринимаются как маркетинговая активность.

Когда же власти обещают реконструировать почти все направления и практически одновременно, рассуждения об опережающем росте недвижимости по некоторым из них вообще теря-



ют смысл. Если предположить, что рост цен на каком-то направлении не связан с общей динамикой данного сегмента рынка, то это означает, что реконструированное шоссе «отняло» покупателей у других направлений. Но у какого, если большинство направлений ремонтируются с таким размахом?

Согласно адресной инвестиционной программе Москвы на 2012–2014 годы (принята правительством Москвы 16 февраля этого года), в 2013 году должна начаться, а в 2014-м — завершиться реконструкция сразу девяти транспортных развязок на пересечении с МКАД вылетных магистралей: Рязанского и Ленинского проспектов, Сколковского, Щелковского шоссе, шоссе Энтузиастов, Можайского, Рублевского шоссе, Профсоюзной улицы и проезда Карамзина. Также в 2013 году стартует, а финиширует в 2015-м реконструкция еще двух развязок — на пересечении МКАД с Мичуринским проспектом и Волоколамским шоссе.

Но не спешите. По такой же схеме в этом году должна начаться и завершиться в 2014-м реконструкция развязок с МКАД Каширского шоссе и Волгоградского проспекта. Прошел квартал, изменения малозаметны. Зато Департамент строительства обещает приступить этим летом к обновлению развязки Ленинградского шоссе с МКАД, о чем в инвестиционной программе вообще речи не идет.

Переделка развязки на Ленинградке — это всего 3,5 км дорог, в основном — два рукава, первый из которых, 300-метровый, выходит с шоссе на внутреннюю часть МКАД в сторону Дмитровского шоссе, а второй (1,8 км) создаст левый поворот и выезд на внешнюю сторону кольца, к улице Свободы. Цена удовольствия — 5 млрд руб., притом что всего в 2012 году на дорожное строительство в Москве заложено 78 млрд руб. (50 км новых дорог, 50 пешеходных переходов, завершение развязки между Звенигородским шоссе и «Москва-Сити» и т. п.). А вот от переделки



## Гавань Вашей мечты

Коттеджный поселок  
на берегу Икшинского  
водохранилища

50-545-50  
www.avilla.ru



**В 2012 году предусмотрены и уже ведутся работы по реконструкции не только развязок, но и семи вылетных магистралей внутри МКАД (точнее, шести вылетных и одной кольцевой, приравненной к вылетным, – от Рублевского шоссе до Балаклавского проспекта). Эти шесть вылетных магистралей: Варшавское, Каширское, Щелковское, Ленинградское и Ярославское шоссе и шоссе Энтузиастов**

Ленинградского шоссе от МКАД до поворота на аэропорт «Шереметьево» отказались на неопределенное время: программы программы, а денег нет.

За пределами МКАД жизнь дорог течет медленнее. Заканчивается эпопея с Ярославкой — шоссе поехало. Жесткость властей при подавлении защитников Химкинского леса показывает, что дублер Ленинградки когда-нибудь будет закончен. Дальше — сложнее. Реконструкция Можайского шоссе перенесена на год, реконструкция Пятницкого снята с повестки дня.

Зато в середине февраля с помпой началась рассчитанная на три года реконструкция Новорижского шоссе — единственного западного направления, которое хоть как-то едет. Отсюда народ делает два вывода. Первый — житейский: «Богатые богатеют, бедные беднеют», «деньги — к деньгам» и т. п. Второй — конспирологический: трасса — лидер по коттеджному строительству, ее

сделают платной, этим и объясняется заинтересованность инвесторов в ее переустройстве. В любом случае заметного роста цен на Новой Риге не произойдет: потенциал исчерпан.

Вычислять то, что будет реконструировано в первоочередном порядке, приходится по косвенным признакам. Помните реконструкцию транспортной развязки на пересечении МКАД с проездом Карамзина, которая должна начаться в 2013 году? Она уже началась: 2 апреля Департамент городского строительства объявил конкурс на выполнение проектных работ по объекту. Срок — менее года с момента заключения договора. На проект выделяется более 150 млн руб. — все по-взрослому.

Причина особого положения этой развязки понятна: проезд Карамзина — дублер Калужского шоссе. Новая дорога между Калужкой и Варшавкой жизненно необходима для начала освоения Новой Москвы. Трасса будет проложена почти вплотную к западному углу Южного Бутова между Потапово и Губкино и только потом выйдет на «оперативный простор».





# «Империалъ»

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Киевское ш. 23 км



ГОТОВЫЕ ДОМА  
ШКОЛА  
ДЕТСКИЙ САД



# 646-10-46

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



Еще одно направление, к которому, на наш взгляд, следует присмотреться, — Каширское. Дело в том, что в 2012 году предусмотрены и уже ведутся работы по реконструкции не только развязок, но и семи вылетных магистралей внутри МКАД (точнее, шести вылетных и одной кольцевой, приравненной к вылетным, — от Рублевского шоссе до Балаклавского проспекта). Эти шесть вылетных магистралей: Варшавское, Каширское, Щелковское, Ленинградское и Ярославское шоссе и шоссе Энтузиастов. Если сравнить этот перечень со списком реконструируемых развязок, то мы увидим, что реконструкция двух трасс — Щелковского шоссе и шоссе Энтузиастов — предшествует ремонту соответствующих развязок.

В двух случаях — с Ленинградским и Каширским направлениями — реконструкция шоссе и развязки намечены на этот год. Или в трех случаях? Дело в том, что один из важнейших объектов реконструкции Варшавского шос-

се (с 2011 по февраль 2013 года) — разворотная эстакада рядом с МКАД возле станции метро «Аннино», которую эксперты рассматривают как дополнение к развязке. С учетом высокого качества главного продолжения трассы — Симферопольского шоссе — направление становится почти идеальным.

Значение Ленинградки, так же, как и ее проблемы, хорошо известно. А за что такая честь Каширке? На наш взгляд, главная причина — неизбежная реанимация проекта «Большое Домодедово». В свое время проект громко заявил о себе и продолжал заявлять долго — до самого кризиса. Первые признаки оживления появились здесь года полтора назад, но проект тут же оказался в тени «Новой Москвы». Между тем полоса между Московским малым и большим кольцами (А-107 и А-108) от Чехова до Бронниц имеет огромный потенциал развития (стало быть, и роста цен на загородную недвижимость), особенно в западной части.

# НОВЫЙ ЦЕНТР НОВОЙ МОСКВЫ - "НОВЫЕ ВАТУТИНКИ"

от 2,6  
млн.руб.

ЖК  
«НОВЫЕ ВАТУТИНКИ»

Ф3-214.

РАССРОЧКА

ИПОТЕКА



от 2,5  
млн.руб.

ЖК «АРИСТОВО-МИТИНО»

РАССРОЧКА.

СКИДКИ ДО 7%.



от 2,2  
млн.руб.

ЖК «РАМЕНСКОЕ-ПАРК»

Ф3-214. РАССРОЧКА.



от 1,5  
млн.руб.

ЖК «ОКтябрь»

Ф3-214. РАССРОЧКА.

СКИДКА 2%



от 4,5  
млн.руб.

ЖК «СЛАВЯНКА-

СКОЛКОВО»

ИПОТЕКА ВТБ24.

РАССРОЧКА. СКИДКИ.



от 2,2  
млн.руб.

ЖК «ОДИНЦОВСКИЙ ПАРК»

Ф3-214. ИПОТЕКА.

РАССРОЧКА.

СКИДКИ ДО 3%.



от 4,2  
млн.руб.

ЖК «СПАСКИЙ МОСТ»

ИПОТЕКА СБЕРБАНКА.

РАССРОЧКА.

СКИДКИ ДО 10%.



от 2,2  
млн.руб.

ЖК «ЭКО ПАРК

НАХАБИНО»

МАЛОЭТАЖНОЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО.

ГАЛЕРЕЙНЫЕ ДОМА.

ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ.

**БЕСТ**<sup>®</sup>  
**НОВОСТРОЙ**  
**995-15-25**

[WWW.BEST-NOVOSTROY.RU](http://WWW.BEST-NOVOSTROY.RU)

[INFO@BEST-NOVOSTROY.RU](mailto:INFO@BEST-NOVOSTROY.RU)

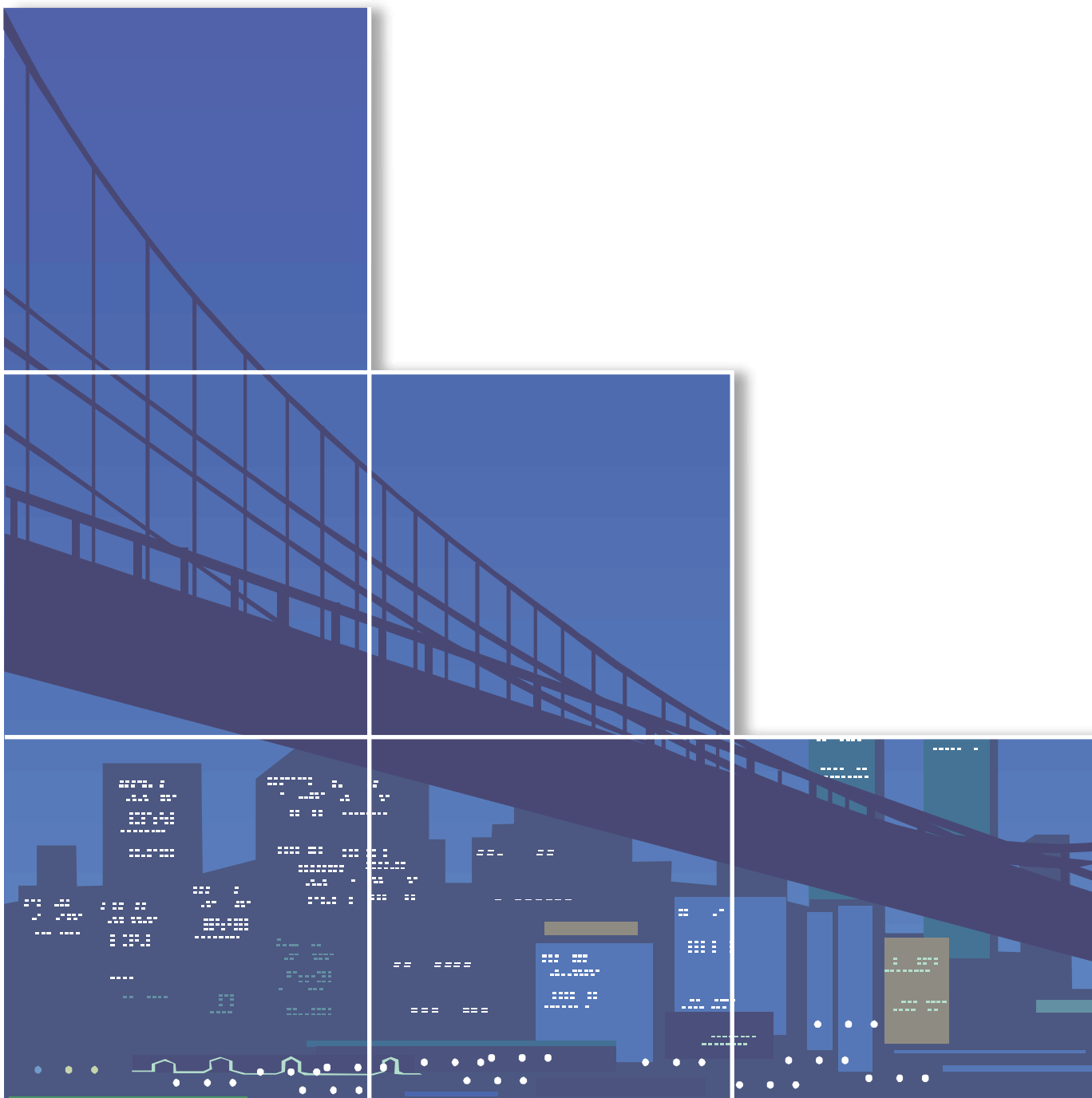
м.Новослободская

ул. Краснопролетарская, д. 16,

стр. 3, 8 подъезд, офис 10



НАШИ СПЕЦИАЛИСТЫ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ ГОТОВЫ ПРОКОНСУЛЬТИРОВАТЬ ВАС ПО ТЕЛЕФОНУ.



# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ТУРИСТ ИНВЕСТОРУ НЕ ТОВАРИЩ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**Согласно данным Ассоциации туроператоров России, по итогам 2011 года выездной туристический поток вырос на 20%. При этом туроператоры констатируют, что в целом предпочтения наших соотечественников не изменились – тройка лидеров остается прежней: Турция, Египет и Китай.**

Взяв в качестве отправной точки данные о туристических симпатиях россиян, ДН решил выяснить, насколько согражданам интересна покупка недвижимости в этих странах. Не исключено, что проще и выгоднее было бы приобрести жилье за границей и использовать его для личных или инвестиционных целей.

Начнем с главного фаворита российских туристов — Турции. Эта страна привлекает иностранцев низкими ценами и хорошим сервисом, работающим по принципу all inclusive. Открыта Турция и для инвесторов. Однако любители турецких курортов и инвесторы в турецкую недвижимость отнюдь

не одни и те же люди, исключение составляют, пожалуй, лишь россияне. По словам президента агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, недвижимостью на территории Турции владеют граждане 70 государств. Активнее других инвестировали в недвижимость этой страны жители Германии, США, Азербайджана, Австрии, Дании, Бельгии, Нидерландов и Франции. При этом половина иностранных покупателей приобретали недвижимость в Анталии и Стамбуле.

Много зарубежных домовладельцев в Измире и Бодруме на западе страны, в городах Натей и Мерсин на юге, в Мугле и Айдине на юго-западе и Бурсе на севе-



# Solvex

мы предлагаем:

большой выбор групповых  
и индивидуальных туров  
и экскурсий

организацию детского  
отдыха и корпоративных  
поездок

авиа и ж/д билеты

отели  
по эксклюзивным ценам

ОФИСЫ ПРОДАЖ В  
МОСКВЕ:

 Курская	<b>223 48 18</b>
 Охотный ряд	<b>781 82 28</b>
 Киевская	<b>956 24 27</b>
 Цветной Бульвар	<b>780 71 13</b>

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



ро-западе. При этом в последние годы покупатели из Западной Европы чаще интересуются недвижимостью на западе, на Эгейском побережье. Как правило, иностранцы приобретают качественные объекты на первичном рынке жилья. Стоимость такой недвижимости колеблется в среднем от €1,7 до 3,4 тыс. за м<sup>2</sup>.

А вот среди наших соотечественников в отличие от европейцев, предпочитающих побережье Эгейского моря и Стамбул, наиболее популярным регионом является побережье Средиземного моря (70% всех сделок). На побережье Черного и Эгейского морей приходится по 10% спроса россиян. На остальные регионы Турции — оставшиеся 10%. На Средиземном море наши сограждане отдают предпочтение району Анталии — около 35% суммы всех сделок россиян в Турции. Следующие по популярности — Алалия и Кемер (по 15%).

По мнению управляющего инвестициями в недвижимость, основателя консалтингового портала indriksons.ru Игоря Индриксонса, россиянам любят предлагать неликвид — недвижимость Анталии и Алалии. Эту ситуацию он объясняет тем, что при продаже недвижимости

в неликвидных регионах Турции агенты получают около 20% стоимости объекта, а вот от реализации ликвидного жилья агенты имеют куда меньше — около 6%.

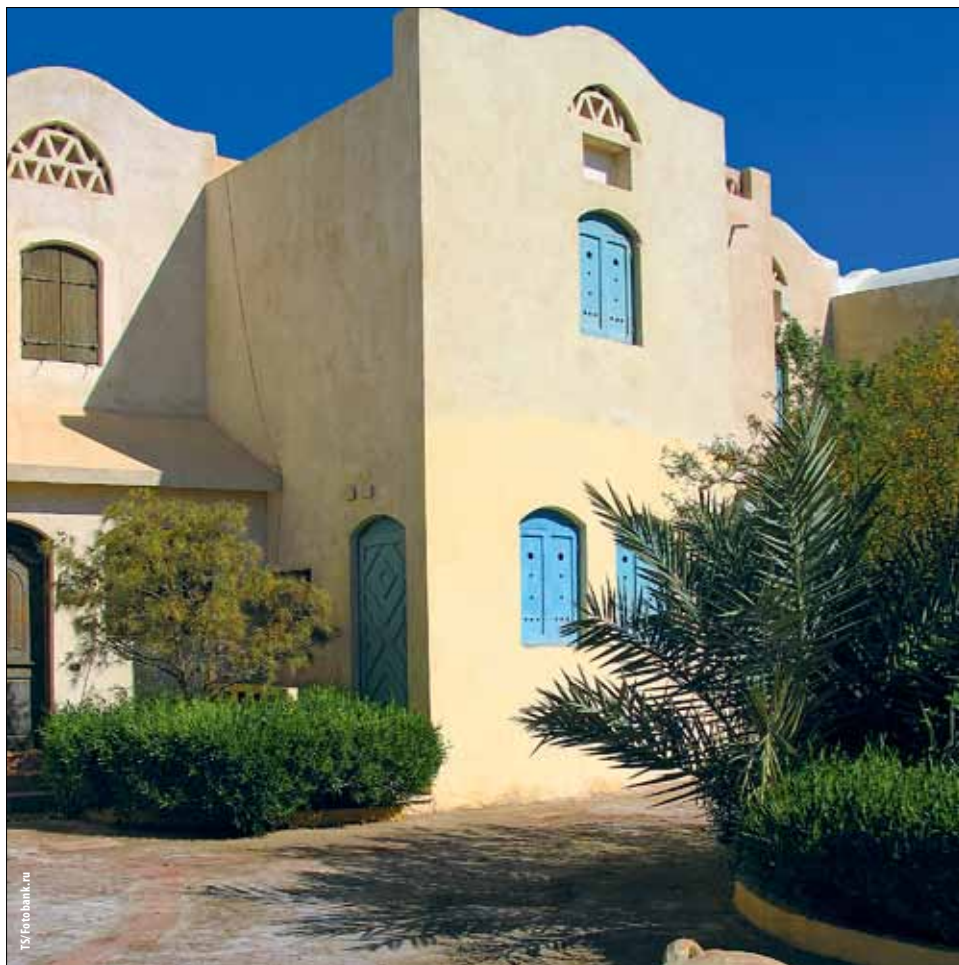
Эксперты сходятся во мнении, что на сегодняшний день инвестиционный потенциал у рынка недвижимости Турции есть, но только в двух регионах — Стамбуле и Бодруме, остальная недвижимость не представляет для инвесторов интереса. Об этом свидетельствуют и цифры: если в среднем в Турции можно купить одно-двухкомнатную квартиру за сумму от €20 тыс., то в Стамбуле и Бодруме она обойдется примерно в €150 тыс. Уровень доходности от сдачи в аренду подобных объектов составляет порядка 7% годовых.

Так, специалисты рынка недвижимости не советуют туристам, которым симпатична Турция, совмещать любовь с инвестициями. Гораздо разумнее, по их мнению, вложить средства в более надежные рынки, а на вырученные проценты посетить Турцию в качестве туриста, благо цены на турецких курортах являются одними из самых низких в мире.

Схожую оценку заслужили и курорты Египта. Любите там отдыхать — от-

**Покупатели из Западной Европы интересуются недвижимостью на западе Турции, на Эгейском побережье. Иностранцы приобретают объекты на первичном рынке средней стоимостью от €1,7 до 3,4 тыс. за м<sup>2</sup>**





**Любите отдыхать в Египте – отдыхайте, но деньги вкладывайте в другие рынки. Но если в Турции есть инвестиционно привлекательные оазисы – Стамбул и Бодрум, то Египет в этом плане представляет собой настоящую пустыню. Даже Каир, который пару лет назад имел шансы стать притягательным для мировых инвесторов, безвозвратно сдал позиции в силу очевидной бесперспективности. Несмотря на небывалую дешевизну недвижимости в стране (одно-двухкомнатная квартира 50 м<sup>2</sup> в 1 км от моря стоит около €15 тыс.), эксперты настоятельно не советуют ее покупать, так как есть риск в любой момент лишиться собственности**

дышайте, но деньги вкладывайте в другие рынки. Но если в Турции есть инвестиционно привлекательные оазисы — Стамбул и Бодрум, то Египет в этом плане представляет собой настоящую пустыню. Даже Каир, который пару лет назад имел шансы стать привлекательным для мировых инвесторов, сегодня безвозвратно сдал свои позиции в силу очевидной бесперспективности. О каких инвестициях может идти речь в стране, где «арабская весна» все никак не закончится? Несмотря на небывалую дешевизну недвижимости в стране (одно-двухкомнатная квартира площадью 50 м<sup>2</sup> в 1 км от моря стоит около €15 тыс.), эксперты настоятельно не советуют ее покупать, так как есть риск в любой момент лишиться собственности.

Что касается недвижимости в КНР, то купить жилье имеет право иностранец, работающий или обучающийся тут более одного года (исключение составляет Пекин, где данное ограничение снято, ожидается упразднение этого требования и в других регионах страны). По словам управляющего партнера компании Evans Анны Левитовой, лю-

бая приобретенная в Китае недвижимость может быть использована только для собственных нужд и проживания, но не в коммерческих целях.

Немного больше свободы у коммерческих структур. Компании, имеющие лицензию на право коммерческого использования недвижимого имущества, могут сдавать в аренду любые площади. Иностранец в Китае не имеет права приобретать больше одной квартиры, при этом купить можно любой объект недвижимости, кроме бюджетных квартир для малообеспеченных граждан Китая. Анна Левитова обращает особое внимание на то, что вся земля в стране принадлежит государству, ее нельзя купить на частное или юридическое лицо. Участок под жилой недвижимостью оформляется в аренду на 70 лет, под коммерческой — на 50 лет.

В крупных городах Китая одно-двухкомнатная квартира площадью около 80 м<sup>2</sup> стоит около €100 тыс. На курортах Китая такая же квартира оценивается примерно в €150 тыс. Инвестиционный потенциал китайского рынка недвижимости, по мнению Игоря Индриксона, очень низок. Инвесторы, вкладывающие



Купить жилье в Китае имеет право иностранец, работающий или обучающийся тут более одного года (исключение – Пекин, где ограничение снято, ожидается упразднение этого требования и в других регионах)

в Китай свои средства, несут большие риски. «В 2010 году крупные мировые компании отказались покупать облигации строительных компаний Китая, благодаря которым китайские строительные компании получали финансирование проектов. Отказ крупных инвестиционных банков покупать облигации — знак того, что банки не верят в этот рынок», — заключает эксперт.

Но судя по тому, что спрос на недвижимость Китая со стороны россиян довольно ощутимый, его заманчивость перевешивает существующие риски. Китай привлекает соотечественников низкими по сравнению с российскими ценами на жилье, небольшими коммунальными расходами, меньшими затратами

на проживание, а также шансами открыть собственный бизнес.

Как ни печально, статистика сделок по данным странам, как утверждают эксперты, является наиболее ярким примером инвестиционной безграмотности россиян. Несмотря на то что все три рассматриваемых государства в силу специфики законодательства, ограниченных возможностей кредитования и политических рисков не предоставляют оптимальных условий для вложений капитала, наши соотечественники с завидным упорством продолжают складывать кровно заработанные в эти «дырявые мешки». Видимо, не зря иностранцы шутят, что бег по одним и тем же граблям является русским национальным видом спорта. **ПЧ**



**ANEVIX UNION  
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные  
многоквартирные дома**

**новостройка**

**вторичное жилье**

**земельные участки**

**открытие фирм  
GmbH счетов в  
немецких банках**

**ипотека  
и кредитование**

**аукционная  
и залоговая  
недвижимость**

**:)**

**Контакты в Москве:**

**Тел: (495) 643-07-12**

**Моб: (926) 228-50-66**

**www.ge-rus.ru**

**skype: anevixunion**

**@: anevix@mail.ru**

**Контакты в  
Германии:**

**Тел:  
+49 176 62588212**

**+49 3334 389677**

**www.anevix.de**



В ПРОДАЖЕ  
ОСТАЛОСЬ  
АПАРТАМЕНТОВ

7



АКТЕР ПАРК-ОТЕЛЬ

Тел.: +7 925 544-72-70 (МОСКВА)  
+ 38 068 406-80-26 (ЯЛТА)  
+ 38 050 497-69-86 (ЯЛТА)  
+ 38 050 496-55-92 (ЯЛТА)

Web: [www.akterparkhotel.ru](http://www.akterparkhotel.ru)



## Крым. Ялта. «Актер Парк-Отель»

### ...Суэта остается в мегаполисе

**Крым** — это здоровье, солнце, море, горы и уникальный климат.

**Ялта** — курортная жизнь и излюбленное место отдыха культурной и политической элиты.

**Вилла Прима** — расположенный на берегу моря в центре Ялты элитный комплекс из 32 апартаментов (от 100 м<sup>2</sup>), входящий в состав «Актер Парк-Отель».

**Компания-собственник** предлагает Вам стать владельцем недвижимости в уникальном месте. Здесь, проснувшись под шум морского прибоя, невозможно устоять перед соблазном пройтись по прохладным аллеям тенистого парка к комфортабельному пляжу, чтобы окунуться в теплую волну Черного моря и ощутить, как будничная суэта растворяется в солнечном воздухе Ялты...

### Чем мы уникальны?

- Объект сдан в эксплуатацию.
- 3 карты собственного оборудованного пляжа.
- Закрытая охраняемая территория.
- Историческое место (бывшая резиденция ялтинского головы, дворянина Еленева).
- 3 га реликтового парка (более 900 видов растений).
- Пешеходная доступность до центра Ялты (10 мин).
- Современная инфраструктура и высокий уровень сервиса.
- Эксклюзивные строительные и отделочные материалы, современная инженерия.
- Апартаменты оформлены в собственность.
- Готовность апартаментов «под ключ» или «под чистовую отделку».

**ЦЕНА: от застройщика**



КАМЕЛИЯ  
курортный комплекс

Апартаменты в собственность

# КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС В СОЧИ

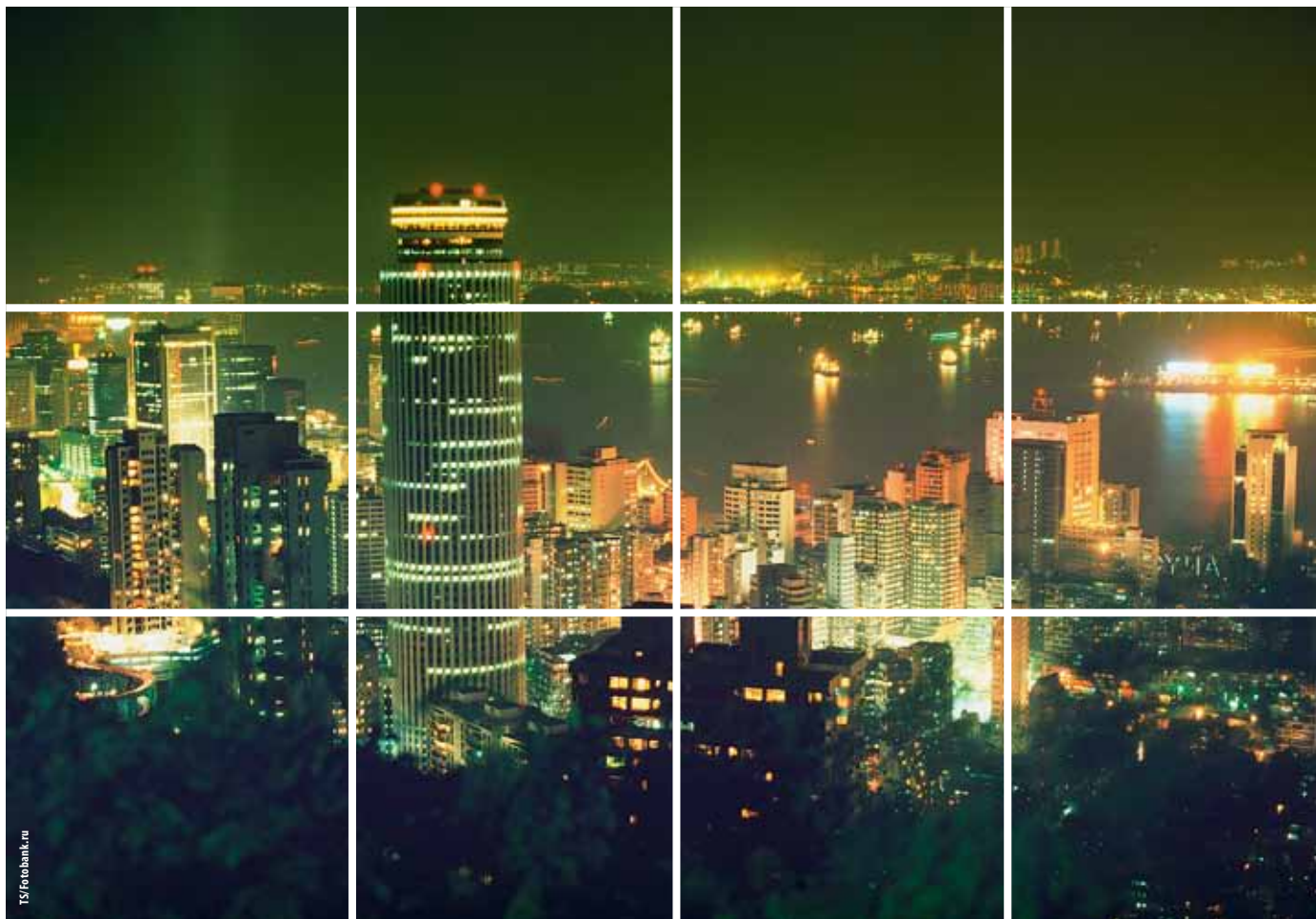
бга парков, тенистых дорожек и фонтанов.

VIP-пляж

**HALS**  
DEVELOPMENT

(495) 725-5555

**ВТБ**  
Финансовый партнер  
ОАО Банк ВТБ



# ГОНКОНГ: ИЗ ГРЯЗИ В КНЯЗИ

АВТОР: Анна СЕМИНА

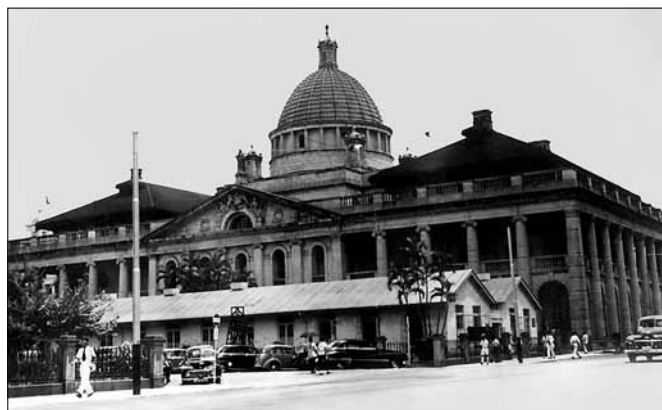
На юго-востоке Китая расположен уникальный остров. Менее двух веков назад на нем обитали лишь жители рыбацкой деревеньки да пираты всех мастей, облюбовавшие прибрежные скалы. Но у истории были свои виды на этот клочок земли. Именно здесь вырос один из крупнейших городов мира, экономический монстр Азиатско-Тихоокеанского региона, государство в государстве – неповторимый Гонконг.

Судьбу острова определило его географическое положение. Через эти места проходили торговые маршруты европейцев и американцев, направляющихся в Кантон (старое европейское название города Гуанчжоу). Торговый порт в устье Жемчужной реки был единственным местом в Китайской империи, где белым варварам разрешали появляться для сбыта и покупки товаров. Критическое отношение к европейцам вполне объяснимо. Португальцы, появившиеся здесь в XVI веке, не стеснялись разорять города и грабить корабли, параллельно насаждая христианскую веру. В итоге их, а заодно и остальных европейцев

изолировали в Макао. Но это поселение считалось португальской колонией, что совершенно не устраивало другую страну — Великобританию.

» **ОПИУМ ДЛЯ НАРОДА**  
Англичанам очень хотелось заполнить опорный пункт в Китае. С XVIII века Ост-Индская компания начала торговлю в этой стране. Британская промышленность тогда активно развивалась, а Китай являлся идеальным рынком сбыта. Но проблема заключалась в том, что китайцы в принципе ни в чем не нуждались. Они отменяли все предложения о взаимовыгодной торговле, объясняя, что их богатой и самодостаточной

**В Гонконг потянулся весь «цвет» общества: дезертиры, авантюристы, преступники и контрабандисты**



империи варварские товары не нужны. И если из Китая шли корабли с драгоценными пряностями, шелком и любимым европейцам чаем, то китайцы соглашались брать только серебро для пополнения государственной казны. Однако европейские купцы не сдавались и нашли-таки товар, которого не хватало Поднебесной, — индийский опиум.

Само собой, официальная торговля была запрещена, и все сделки совершались нелегально. Контрабанда наркотиков достигла ужасающих размеров и нанесла огромный ущерб не только здоровью китайцев, но и казне. Последнее привело в ярость императора, по приказу которого в 1839 году была устроена блокада фактории английских купцов и сожжено 20 тыс. ящиков опиума. Обиженная Великобритания привела в устье Янцзы флотилию боевых кораблей, и после нескольких столкновений, названных Опиумной войной, в 1842 году был подписан Нанкинский договор.

Мировое соглашение открыло путь в Китай для западного капитала. Китайцы также были обязаны установить для иностранцев таможенные льготы и пустить их в пять новых портов, включая Шанхай.

А Великобритания наконец-то получила лакомый Гонконг, превратив его в свою колонию. Здесь было весьма удобно вести торговлю, продолжать распространение опиума и постепенно расширять захваченную территорию.

В Гонконг потянулся весь «цвет» общества: дезертиры, авантюристы, преступники и контрабандисты. Повсюду расплодились преступные тайные общества — триады. Но вместе с этим в городе шел бурный экономический рост. Самым популярным районом быстро стал пик Виктория, обязанный своим именем британской королеве. В 1885 году здесь проложили первую подвесную дорогу, а потом трамвайные пути.

К началу XX века Гонконг превратился в крупного торгового посредника между Азией, США и странами Европы. К тому времени Великобритания упрочила свои позиции, получив в вечное владение полуостров Коулун и остров Стоункатер. А военный конфликт 1898 года подарил англичанам право аренды новых территорий, прилегающих к островам, на срок 99 лет за символическую сумму \$1.

В итоге территория Гонконга увеличилась в десять раз. В городе открыл-

**Из Китая шли корабли с драгоценными пряностями, шелком и любимым европейцам чаем. Однако европейские купцы нашли-таки товар, которого не хватало Поднебесной, — индийский опиум**





**Проект футуристического 70-этажного небоскреба Банка Китая был поручен архитектору Ио Мин Пэю. Внутреннюю структуру здания он сравнил с бамбуком – олицетворением силы и выносливости. Для церемонии закладки выбрали 8 августа 1988 года – самый удачный день с точки зрения китайской нумерологии. Внешне небоскреб напоминает кристалл. Однако у здания оказалось слишком много острых углов. Разумеется, заказчики проекта оспаривали наличие злого умысла. Но явно не случайно один угол здания направлен на основного конкурента банка – Банковскую корпорацию Гонконг-Шанхай, а другой – на Гонконгскую биржу**

Развитие колонии притормозила Вторая мировая война, когда Гонконг оккупировали японцы. Но в 1945 году англичане вернули себе город, который получил еще большую свободу

ся крупнейший в Китае банк, началось строительство железной дороги, появились фабрики, стало быстро расти население. Развитие колонии притормозила Вторая мировая война, когда Гонконг оккупировали японцы. Но в 1945 году англичане вернули себе город, который получил еще большую свободу.

#### » ФИЛОСОФИЯ НЕБОСКРЕБОВ

В 50-е годы прошлого века в Гонконг потянулись жители материка, открывавшие новые фабрики и заводы. Стало модным текстильное производство. Одновременно в городе выходит постановление о строительстве многоэтажных домов для экономии пространства. Неприглядные многоэтажки стали уступать место небоскребам.

Высотное строительство велось не только по чертежам и расчетам, но и в соответствии с канонами восточной эстетики. По принципам фэн-шуй здания острова возводились между зелеными холмами, которые служат защитой, и голубой водой залива, определяющей успех города.

В 1972 году началось возведение первого небоскреба Гонконга, который задал масштаб всему острову. Жардин Хаус отличали панорамные виды на гавань. Все окна в здании были круглыми, что символизировало деньги, а все стекла, по совету геоманта, имели отражающую поверхность. Углы дома были скошены, чтобы не направлять тайных стрел на соседей, а сочетание круглых и квадратных форм внутри здания являлось данью гармонии Инь и Ян.





Наиболее интенсивное строительство велось в период с 1980 по 1993 год, когда появилось 22 крупнейших здания Гонконга, включая «Хоупвелл центр», «Централ Плаза» и здание Банка Китая.

Футуристический 70-этажный небоскреб Банка Китая — один из символов Гонконга. Проект был поручен известному китайскому архитектору Ио Мин Пэю, который создал гранитный пьедестал, отсылающий к старинным городским воротам Пекина — воплощению незыблемости. Внутреннюю структуру здания он сравнил с бамбуковым деревом — олицетворением силы и выносливости. Для церемонии закладки выбрали 8 августа 1988 года — самый удачный день с точки зрения китайской нумерологии. Небоскреб напоминает кристалл. Эффект усиливается за счет стеклянных панелей, отражающих свет.

Однако этот образец архитектуры жители Гонконга восприняли неоднозначно. Дело в том, что у здания оказалось слишком много острых углов, означающих неприкрытую агрессию. Разумеется, заказчики проекта оспаривали наличие злого умысла и вредного воздействия негативной энергии на соседей. Но явно не случайно один угол здания направлен на основного конкурента банка — Банковскую корпорацию Гонконг-Шанхай, а другой — на Гонконгскую биржу.

В итоге недовольным соседям пришлось защищаться от агрессивных треугольников зеркальными поверхностями. Кстати, внутри банка шахты лифта и служебные коммуникации расположены в углах здания, поэтому поэтажные планы имеют благоприятную шестигранную форму.

Упомянутое выше здание Банковской корпорации Гонконг-Шанхай было создано по проекту английского архитектора Нормана Фостера, который пришлось также подстраивать под фэн-шуй. Для строительства выбрали площадку, где сосредоточена благоприятная энергия. Конечно, фасады здания обращены к гавани, перед ним есть пруд и зелень, а позади — защищающий холм. Говорят, что даже полы в здании понижены с восточной стороны, чтобы утром внутрь могли беспрепятственно проникать благотворные силы.



**Solvex**  
группа компаний

*Купи недвижимость  
в Болгарии  
до 31 октября 2012  
и получи 3 дня  
отдыха за наш счет!*

Огромный выбор  
предложений  
от застройщиков  
без комиссии

Эксклюзивные  
предложения  
на вторичном рынке

Дома в элитных и  
бюджетных комплексах

Квартиры для отдыха или  
постоянного проживания  
по доступным ценам.

Возможность получения  
ипотечных кредитов на  
выгодных условиях до 70%  
от рыночной стоимости  
сроком до 20 лет.

Sproperties  
**Solvex**

Ваш профессиональный  
консультант по недвижимости

**(495) 956-2427**

[www.solvexproperties.com](http://www.solvexproperties.com)  
[www.solvexa.ru](http://www.solvexa.ru)



Второй год подряд журнал Forbes присуждает улице Северн-роуд, расположенной на верхней части пика Виктории, звание самого дорогостоящего места на планете. Состоятельные покупатели готовы платить порядка \$78 тыс. за каждый м<sup>2</sup> незабываемого вида на город, комфорта, уединения и статуса. Также в 2011 году Гонконг снова стал лидером по дороговизне аренды жилья класса «люкс» в мире. Так, аренда роскошных апартаментов на Северн-роуд обходится в среднем в \$43,5 тыс. в месяц

Гонконг – удобное место для ведения любой предпринимательской деятельности. Бизнесменов привлекает свободный рынок, низкое налогообложение и отсутствие бюрократии

В 1984 году в центре Гонконга были возведены два здания-близнеца Exchange Square, которые стали самым масштабным проектом своего времени. Небоскребы закруглены по бокам — таким образом они защищаются от агрессии окружающих небоскребов. При этом треугольные выступы с обеих сторон от входа расположены так, что не задевают посетителей здания, но «атакуют» соседние постройки.

Требованиям фэн-шуй отвечает и знаменитое здание Международного финансового центра, с 2003 года входящее в список самых высоких небоскребов мира. Так, в нумерации высоты пропущены 14-й и 24-й этажи, потому что эти числа связаны с символикой смерти.

Строительство здания началось в знаковом для Гонконга 1997 году, когда он

наконец-то перестал быть колонией Англии и был передан под управление китайской администрации. Город является особым административным районом КНР, со своими паспортами и границей, впрочем, при этом он сохранил английское законодательство.

#### » ТЕРРИТОРИЯ ЦЕН

Современный Гонконг является особой территорией, которая обладает независимой исполнительной, законодательной и судебной властью. Здесь не зависимый от КНР порт, свободный приток капитала и собственный гонконгский доллар. В этом городе-государстве нет никаких полезных ископаемых, не развито сельское хозяйство, он сильно зависит от импорта. Тем не менее сегодня Гонконг является круп-



нейшим финансовым центром, занимающая 8-е место в мире по уровню экономического развития. Его ВВП на душу населения обгоняет показатели таких стран, как Нидерланды и Германия, Великобритания и Франция.


В промышленности города занято до трети населения. В Гонконге производят качественную электронику, хорошо развита сфера услуг. А еще это удобное место для ведения любой предпринимательской деятельности. Бизнесменов привлекает свободный рынок, низкое налогообложение и отсутствие бюрократии. Инвесторы пристальное внимание уделяют и рынку недвижимости.

Последние несколько лет недвижимость в Гонконге стремительно дорожала: этому способствовали высокий спрос и дефицит земель под застройку. С начала 2009 года стоимость жилья увеличилась на рекордные 70%: Гонконг возглавил список самых дорогих городов, в которых можно приобрести недвижимость, обогнав Лондон и Париж.

Второй год подряд журнал Forbes присуждает улице Северн-роуд, расположенной на верхней части пика

Виктории, звание самого дорогостоящего места на планете. Состоятельные покупатели готовы платить порядка \$78 тыс. за каждый м<sup>2</sup> незабываемого вида на город, комфорта, уединения и статуса. Также в 2011 году Гонконг снова стал лидером по дороговизне аренды жилья класса «люкс» в мире. Так, аренда роскошных апартаментов на Северн-роуд обходится в среднем в \$43,5 тыс. в месяц.

Однако у каждого роста есть предел, и в конце 2011 года эксперты заговорили о неизбежном обвале рынка недвижимости Гонконга. В декабре количество сделок с жильем сократилось на 10,3%, в годовом исчислении — на 40%. Объемы продаж элитной недвижимости снизились на 32,9%. По прогнозам, продажи жилья, равно как и цены, будут снижаться и в этом году. Самый пессимистичный сценарий обещает падение цен на 35–45%.

Тем не менее, вне всякого сомнения, Гонконг — это удивительный пример того, как на клочке земли можно построить настоящий финансовый рай, превратив маленький порт, торговавший опиумом, в процветающее государство. 

**Проблема заключалась в том, что китайцы ни в чем не нуждались.**

**Они отметили все предложения о взаимовыгодной торговле, объясняя, что их богатой и самодостаточной империи варварские товары не нужны**





Нури Катц – президент финансово-консалтинговой компании Arrex Capital Partners Corp. – является одним из основателей консалтингового бизнеса по иммиграции в странах СНГ. Родился в 1967 году в Вашингтоне, США, окончил McGill University. Вскоре после своего первого приезда в Москву в 1990 году начал свою консалтинговую деятельность. С тех пор Нури Катц представлял перед иммиграционными службами Канады и других стран тысячи клиентов не только из стран СНГ, но и из других стран.

Его экспертное мнение и профессиональные комментарии не раз цитировали российские и международные средства массовой информации, такие как CNN International, NBC News, Bloomberg, New York Times, РБК, ТВЦ, «Ведомости», «Коммерсант» и многие другие. В 2001 году Нури Катц был приглашен министерством иммиграции Канады в консультационную группу по разработке нового иммиграционного законодательства Канады (Immigration and Refugee Protection Act), которое вступило в силу в 2002 году. Нури Катц является лицензированным членом ICCRC (The Immigration Consultants of Canada Regulatory Council) – Канадского регламентирующего совета иммиграционных консультантов, идентификационный номер консультанта R506612, что позволяет ему быть официальным представителем клиентов перед канадскими иммиграционными органами.

# КАНАДСКИЙ ПАСПОРТ НА ВСЕ ВРЕМЕНА

**Существует мнение, что синий канадский паспорт – самый желанный в мире. По совокупности гарантируемых его обладателю прав, социальных льгот и визовых свобод он, пожалуй, даже превосходит синий американский. Немаловажно, что канадская система здравоохранения считается одной из лучших в мире.**

Ванкувер ежегодно входит в пятерку лучших городов мира с точки зрения качества жизни, а по уровню безопасности ни один мегаполис даже близко не сопоставим с Калгари, Монреалем, Оттавой и Торонто. Неудивительно, что сегодня программа бизнес-иммиграции в Канаду самая популярная в мире. Ежегодно десятки тысяч состоятельных иностранцев интересуются получением ПМЖ в обмен на пассивное инвестирование. Но в этом году шанс начать процедуру иммиграции выпадет лишь 3400 бизнес-кандидатам.

Популярность программы во всем мире возросла настолько, что канадские власти перестали справляться с количеством подаваемых каждый год иммиграционных заявлений. Поэтому в прошлом году было принято решение почти вдвое увеличить сумму инвестирования, необходимую для получения ПМЖ. Но даже эта мера не сократила поток желающих попасть в число жителей лучшей страны мира. В связи с этим в июле прошлого года правительство Канады объявило, что оно больше не будет принимать новые заявления на оформление ПМЖ в течение следующего года, а по истечении этого срока будет установлена новая годовая квота — 700 заявлений в год.



Правительство провинции Квебек, которая имеет свою собственную программу бизнес-иммиграции, в марте этого года тоже ограничило прием иммиграционных заявлений — 2700 заявлений до марта 2013 года. Однако уже 5 апреля 2012 года правительство получило почти 600 заявлений, что означает только одно: квота будет достигнута не к следующему марту, а уже к середине апреля этого года. По всем прогнозам, когда программы снова откроют свои двери (федеральная — в июле 2012-го, программа Квебека — к марту 2013-го), ожидается очередное повышение суммы инвестирования.

Сейчас потенциальный бизнес-иммигрант должен обладать активами в размере минимум С\$1,6 млн (акции, облигации, недвижимость, бизнес), а также предъявить доказательства их легального происхождения. Вопросы накопления средств канадские власти воспринимают очень серьезно. Были случаи, когда чиновники запрашивали баланс с аудиторским заключением за последние 20 лет — рядовое требование на Западе, которое абсолютно невыполнимо в России. Разъяснять бюрократам такие тонкости вынужден привлекаемый иммиграционный консультант, если,



конечно, он ориентируется в реалиях. А Министерство иммиграции вправе работать только с лицензированными специалистами, которые являются членами соответствующей профессиональной ассоциации — ICCRC (Канадский регламентирующий совет иммиграционных консультантов), или с лицензированными адвокатами.

Второй шаг — инвестирование C\$800 тыс. в беспроцентные государственные бумаги (Zero Coupon Bonds) на пять лет. То есть, говоря по-русски, необходимо «заморозить» ныне работающие тем или иным образом активы, продать недвижимость. Логично, что подавляющее большинство бизнес-иммигрантов предпочитают официально предлагаемую кредитную схему — финансирование через канадский банк под проценты, взимаемые за пять лет вперед. Эти C\$220 тыс. и есть цена иммиграционного вопроса. Канада традиционно предъявляет к претендентам высокие качественные требования. Нужно быть не просто рантье, но и иметь опыт успешного ведения бизнеса в качестве менеджера: от двух лет на позиции, которая подразумевает принятие финансовых и кадровых решений в течение последних пяти лет. Предполагается, что идеальные

кандидаты способны не только изначально вкладывать средства, но и создавать в Канаде дополнительную экономическую активность.

Сейчас основную массу кандидатов составляют выходцы из стран с растущими экономиками (Китай, Пакистан, государства Аравийского полуострова). Из России ежегодно обращаются в лучшем случае десятки бизнесменов. Объяснить это можно только тем, что программа предназначена именно для тех, кто планирует жить в Канаде, а не подготовить «запасной аэродром». Процесс оформления ПМЖ занимает четыре года, получаемый иммиграционный статус большинство клиентов сразу же используют по назначению — переезжают в Канаду, а на родине бывают лишь наездами. ПМЖ дает все права гражданина, за исключением избирать и быть избранным.

Если вести такой образ жизни в течение последующих четырех лет (пребывание 75% времени на территории Канады), то закон дает право претендовать на полноценный паспорт. Это означает, что, где бы впоследствии ни родились ваши дети, гражданство самой спокойной и социально защищенной страны им будет гарантировано. ■

## Apex Capital Partners Corp.

### Варианты инвестиций по программам бизнес-иммиграции:



Сент-Китс и Невис

Приобретение недвижимости на сумму от \$400 тыс.  
Пожертвование в Сахарный фонд от \$250 тыс.



Канада

Приобретение беспроцентных государственных облигаций на пять лет на сумму C\$800 тыс.



Болгария

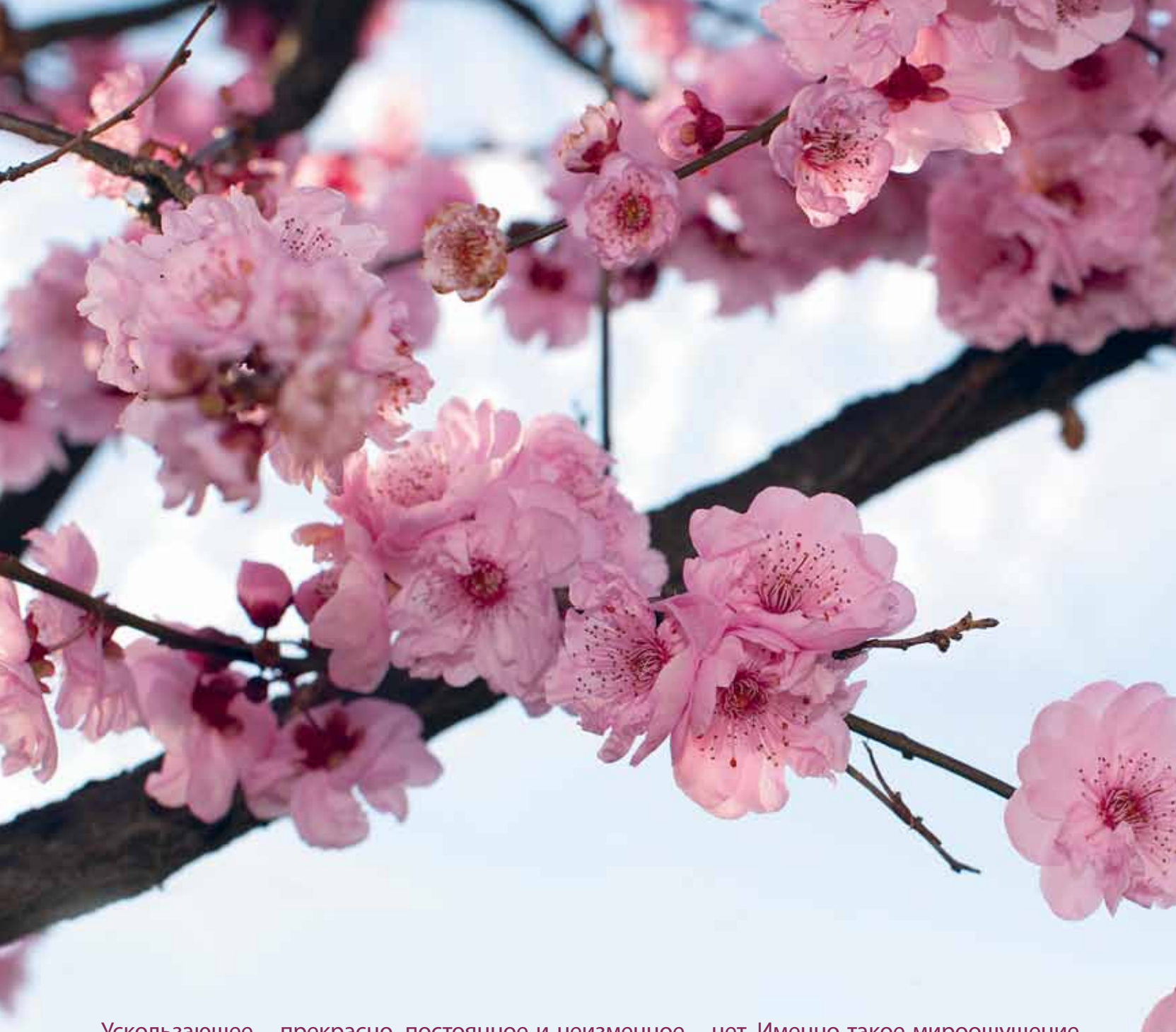
Приобретение беспроцентных государственных облигаций на пять лет на сумму €511 292



США

Инвестиции в региональные центры на сумму от \$500 тыс.

+7(495) 641-37-22  
[www.apexcap.org](http://www.apexcap.org)



Ускользящее – прекрасно, постоянное и неизменное – нет. Именно такое мироощущение свойственно японцам. Воплощением преходящей природы всего сущего в Японии являются цветы сакуры. Каждую весну после изысканного и недолговечного цветения нежные бело-розовые лепестки опадают на землю. Их тут же тщательно сметают, не оставляя никаких следов. Красота остается лишь в памяти очевидца.

# ЯПОНИЯ:

ПРЕКРАСНАЯ БРЕННОСТЬ БЫТИЯ

# СПРАВКА

Япония (официальное название «Нихон коку», «Ниппон коку») — островное государство в Восточной Азии. Расположено в Тихом океане



Форма правления: конституционная монархия  
Император – Акихито  
Премьер-министр – Ёсихико Нода



Государственный язык: японский



Столица: Токио  
Крупные города: Токио, Иокогама, Осака,  
Нагоя, Саппоро



Япония делится на 47 административных единиц высшего уровня (префектур)



Население: 126,4 млн чел.



Основные религии: синтоизм, буддизм



Валюта: иена



Климат: температура колеблется от низких температур на севере до субтропических — на юге. Сезонность ярко выражена.





▲  
Сады камней предназначены для медитаций, отстранения от мирской суеты и повседневных проблем. Одной из основных его особенностей является то, что, в какой бы точке ни стоял наблюдатель, он видит равное число камней.



►  
Теплые воды Японского моря заселены разнообразными рыбами, ракообразными и моллюсками. Поэтому неудивительно, что вторым по значимости компонентом питания японцев является рыба и морепродукты. Сегодня японцы съедают  $\frac{1}{6}$  всех добываемых в мире морепродуктов.





Мисо-суп наряду с рисом является краеугольным камнем японской кухни. Это любимое кушанье в любое время дня, его могут приготовить на завтрак, обед или ужин. Главный ингредиент этого блюда – паста из соевых бобов, растворенная в бульоне из водорослей.

Фудзияма – слабоактивный вулкан на острове Хонсю. Гора высотой 3776 м имеет почти идеальные конические очертания и считается священной. Интересно, что не существует ни одного изображения извержения Фудзи. Японские художники всегда изображали Фудзияму спокойной и величественной. Вопреки сложившемуся мнению, Фудзи не весь год покрыта белой снежной шапкой. С июля по сентябрь снега на вершине тают, лишая Фудзи ее привычной привлекательности.



Умение правильно кланяться – свидетельство хорошего тона и воспитания. Для японцев поклон показывает соотношение статусов двух лиц, кланяющихся друг другу. Во время обмена поклонами стороны практически не встречаются взглядом – японцы вообще при любых обстоятельствах избегают смотреть прямо в глаза.



■ Японские мифы гласят, что прародительницей этих удивительных островов была богиня Солнца. Поэтому местные жители называют свою страну «Ниппон», или «Нихон», что дословно означает «Начало Солнца». Красный круг на белом флаге Японии тоже символизирует это небесное светило.

■ Караоке – одно из любимых занятий японцев. «Кара» означает «пустой», а «оке» – сокращение от слова «оркестр».

■ Для японца его машина – его крепость. Покупка нового дома в Японии обходится в такую баснословную сумму, что люди идут на компромисс, покупая вместо дома машину. Японец может жить в крошечной арендуемой квартирке у черта на куличках, но при этом будет гордиться автомобилем последней модели.

■ Суши – популярное во всем мире блюдо – японский деликатес из риса и рыбы, обернутый в морские водоросли.

■ Улицы в Японии по большей части не имеют названий. Дома пронумерованы далеко не всегда по порядку. Часто номера даются в зависимости от даты постройки. Дом, который возведен первым, имеет номер один, построенный вторым – номер два и т. д. Добраться до цели на машине – непростая задача для любого, включая водителей такси.

■ Японец отправляется за границу, экипированный всем необходимым, в первую очередь – всевозможными путеводителями, где четко написано, что нужно есть, где останавливаться и что смотреть. Японцы обожают инструкции.

■ Сумо считается национальным видом спорта в Японии, являясь третьим по популярности видом профессионального спорта. Наиболее популярен бейсбол, на втором месте – футбол.

■ Южные Курилы (острова Шикотан, Кунашир, Итуруп и гряда Хабомаи) до 1947 года никогда не входили в состав какого-либо государства, кроме Японии. Именно эти территории и являются камнем преткновения российско-японских отношений. Кстати, именно на Итурупе находилась военно-морская база, с которой в 1941 году эскадра адмирала Нагумо отправилась бомбить Перл-Харбор.

■ В Японии нет мусорных баков: весь мусор перерабатывается. Отходы делятся на четыре вида: стекло, сжигаемый, перерабатываемый и не сжигаемый мусор. Каждый тип отходов вывозят в определенный день, и выбрасывать его можно только по строго отведенным часам.

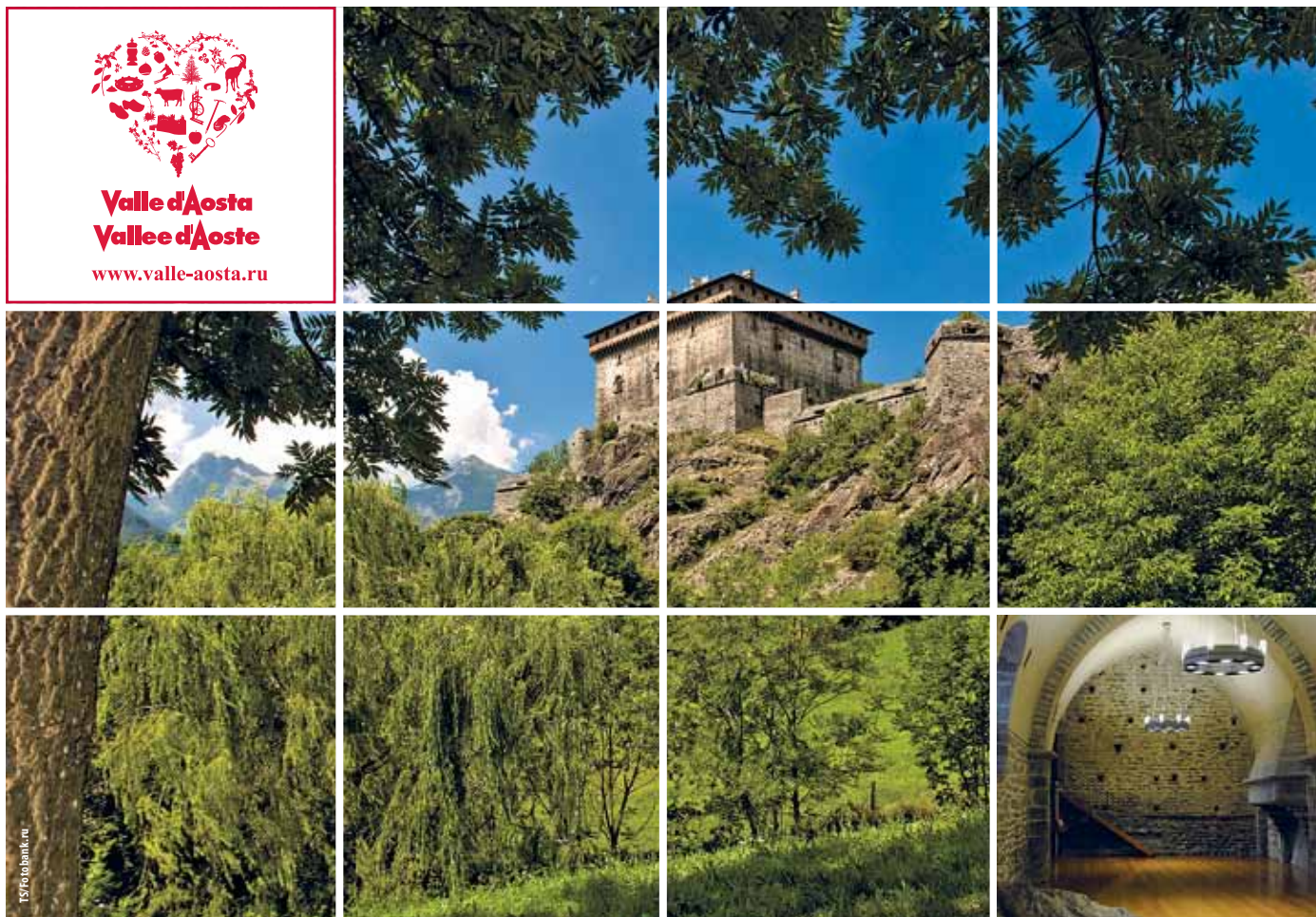
■ Японский язык считается самым трудным в мире. Чтобы бегло говорить и читать по-японски, нужно знать китайские иероглифы – кандзи, используемые в японском языке (минимум составляет 2 тыс., образованные японцы знают от 5 до 80 тыс. иероглифов, в некоторых из них более 30 черточек).

■ Япония – страна с левосторонним движением, а руль у автомобиля расположен справа.

■ Оригами – древнее искусство складывания фигурок из бумаги.

- Прежде чем войти в дом, японцы всегда снимают обувь. Это делается в первую очередь для того, чтобы содержать в чистоте татами, на которых они сидят во время еды.
- Хайку – жанр традиционной японской лирической поэзии. Искусство хайку – умение в трех строках описать момент, сказать много, используя минимум слов.
- Но (noh) – древний и очень популярный жанр японского театрального искусства, представление может длиться до восьми часов.
- Во время мытья японцы не садятся в ванну, чтобы намылить свое тело. Они намыливаются за пределами ванны, а затем ополаскиваются и только потом погружаются в воду, чтобы освежиться и расслабиться.
- Ежегодно в Японии происходит в среднем до 1500 землетрясений.
- Большинство японцев употребляет рис на завтрак, обед и ужин.
- Зеленый сигнал светофора в Японии синий, так как раньше разрешающим сигналом был именно этот цвет. Позже его заменили на зеленый, но традиции оказались сильнее.
- Почти все японское пиво разливается в бутылки одинаковой формы и размера. Asahi и Sapporo ранее были подразделениями одной компании, позже они и Suntori подписали договор об утилизации стеклотары. Теперь бутылки моют и переклеивают этикетки.
- Японцы привыкли жить долго: в стране самая высокая продолжительность жизни в мире (в среднем примерно 83 года).
- Пирожки с предсказаниями вовсе не китайское, а японское изобретение.
- Хаяо Миядзакэ – японский режиссер-аниматор. Фильм Миядзакэ «Унесенные призраками» стал самым прибыльным за всю историю Японии.
- Саке – один из традиционных японских алкогольных напитков, получаемый путем сбраживания, то есть ферментации риса. Саке является не чем иным, как рисовым пивом.
- Икебана – традиционное японское искусство аранжировки срезанных цветов, побегов и размещение их в интерьере.
- Бенто – термин для однопорционной упакованной еды. Традиционно бенто включает рис, рыбу или мясо и один или несколько видов нарезанных сырых или маринованных овощей в одной коробке с крышкой.
- Чайная церемония – ритуал совместного чаепития, созданный в Средние века в Японии. Появившись как одна из форм медитации монахов, она стала неотъемлемым элементом культуры.
- Хатико – собака породы акита-ину – символ верности в Японии. Пес стал известен в 1932 году после публикации статьи «Преданный старый пес ожидает возвращения своего хозяина, умершего семь лет назад». Хатико приходил на станцию Сибуя и ждал хозяина в течение девяти лет вплоть до своей смерти. Там теперь ему установлен памятник.





# Долина замков Валле д'Аоста

АВТОР: Алла АББАКУМОВА

**Все слышали про замки Луары, но мало кто знает, что больше всего замков в мире находится в долине Аоста, что на севере Италии. Час езды от Милана или Турина – и перед вами открывается эта долина, связавшая Италию с остальной Европой еще в древнеримские времена через перевалы Большой и Малый Сен-Бернар.**

**П**оявление большого количества замков было связано с особой стратегической важностью долины д'Аоста. Всего их 120, и это в долине протяженностью около 80 км! Сейчас одни из них пребывают в запустении, в других живут их владельцы, третьи принадлежат государству и открыты для посетителей. Но и они оставляют ощущение не музея, вырванного временем из жизни, а естественной и органичной среды обитания.

## » САПП: ТАК ПРОХОДИТ СЛАВА МИРА

Всего в километре от столицы региона, города Аоста, расположился на вы-

соком берегу реки Дора-Балтеа замок Сапп, служивший приютом первым и последним королям Италии. Если вы бывали в Риме или разглядывали открытки Вечного города, наверняка обращали внимание на бронзового всадника у Капитолийского холма. Это памятник Виктору Эммануилу II, объединителю Италии, ее первому королю.

Так вот, замок Сапп — его охотничья резиденция. Этот замок, построенный в XII и модернизированный в XVIII веке, королевский дом приобрел в 1869 году и устроил здесь альпийскую резиденцию, в которой Виктор Эммануил отдыхал от тяжких трудов по объединению Италии. Отдых заключался в охоте — ко-



роль-объединитель был ее страстным поклонником. В замке Сарр стены и потолки галереи и парадного зала украшены рогами серн и горных козлов. Защитников прав животных, возможно, несколько утешит тот факт, что следствием увлечения короля явилось создание в Валле д'Аоста первого в Италии национального парка Гран-Парадизо, который и по сей день удивляет туристов изобилием всякой живности.

Замок Сарр оставался собственностью Савойской фамилии до 1989 года, когда его купило правительство региона Валле д'Аоста. Для кого купило? Для нас с вами!

### » ФЕНИС: ЗАМОК С ОБЛОЖКИ

В сознании каждого живет стереотипный образ настоящего замка, не правда ли? Замок должен быть таким, каким его нарисует художник, иллюстрирующий сказки братьев Гримм или Шарля Перро, — с зубчатыми стенами, бойницами, башнями и башенками. Именно таково родовое гнездо графской династии Шаллан, собравшей в пору могущества под своим гербом около двадцати

замков долины. Фенис — настоящий замок, рассчитанный на то, чтобы выдержать длительную осаду, — головоломка лабиринтов стен, тупиков и переходов. Попадая внутрь, знакомишься с нюансами инженерного устройства: каким образом были устроены бойницы, чтобы стрелять из новейших тогда образцов вооружения — арбалетов; как эффективнее выливать на головы врагам кипяток; как собирать дождевую воду, чтобы не умереть от жажды во время осады; каким камином обогреть замок зимой, чтобы не страдать от копоты и дыма. Количество оборонительных сооружений не оставляло много света внутреннему двору, поэтому архитектор его оптически расширил, расписав стены в косую шахматную клетку. Образы святых, философов, целителей не просто украшают балюстраду второго этажа, но разговаривают с нами, изрекая истины, оформленные в виде свитков с готическим шрифтом.

### » ИССОНЬ: ДНИ СРЕДНЕВЕКОВЬЯ

Замки долины Аоста поражают тем, насколько органично дела и мысли ты-

**Хороший вид из замка на замок был важнейшим принципом их строительства. При помощи системы знаков коммуникации – огня, зеркал, флагов – между замками была налажена связь, позволявшая менее чем за четыре часа доставить сообщение из Турина в Шамбери. Ведь замки являлись не только фортификационными, но и финансовыми, политическими и научными центрами Старого Света**



**Фрески – лишь малая часть того, что здесь притягивает взгляд. Спальни, кабинеты, готический алтарь церкви, кухня, оружейная – все выглядит так, словно хозяева покинули замок только вчера**



сячелетней давности переплетаются с современностью, насколько естественным фоном жизни может служить Средневековье, насколько будничной бывает эпоха Возрождения. Сцены трудов и дней ремесленников, написанные так талантливо и сохранившиеся так хорошо, что, кажется, будто кисть живописца застала их, пекущих хлеб, варящих сыр, продающих ткани, совсем недавно.

В возрасте этих фресок не приходится сомневаться: они покрыты надписями, самая ранняя из которых датирована 1489 годом. С нашими современниками, расписывающими стены, авторов средневековых граффити роднит любовная тематика, а отличает глубина мысли, обилие философских изречений и полное отсутствие физиологических рисунков.

Не сохранились фрески на левой стене от входа, изображавшие досуг привратников. Остались лишь карты в руке одного из них — все остальное размыла замешанная на сквозняке сырость, не одно столетие проникавшая в эту дверь. А вот на противоположной стене, на которую эта дверь открывалась, защищая ее, сцены из жизни остались в лучшем виде: на них стражники

чинят амуницию, играют в кости, едят, пьют да дерутся.

Фрески — лишь малая часть того, что здесь притягивает взгляд. Спальни, кабинеты, готический алтарь церкви, кухня, оружейная, парадный холл — все выглядит так, словно хозяева покинули замок только вчера. Просто «вчера» было 500 лет назад.

### » ВЕРРЕС: НА СТРАЖЕ ИЩЕЛЬЯ

Из внешних окон Иссоня по ту сторону долины хорошо виден мощный и изящный куб замка Веррес. Вообще хороший вид из замка на замок был важнейшим принципом их строительства. При помощи системы знаков коммуникации — огней, зеркал, флагов — между замками была налажена связь, позволявшая менее чем за четыре часа доставить сообщение из Турина в Шамбери. Ведь замки являлись не только фортификационными, но и финансовыми, политическими и научными центрами Старого Света.

Одного взгляда достаточно, чтобы оценить все преимущества расположения замка Веррес, запирающего магистральную дорогу по долине Аоста



Фото Maridier

В долине д'Аоста насчитывается 120 замков. Сейчас одни из них пребывают в запустении, в других живут их владельцы, третьи принадлежат государству и открыты для посетителей


**Замок должен быть таким, каким его нарисует художник, иллюстрирующий сказки братьев Гримм или Шарля Перро, – с зубчатыми стенами, бойницами, башнями и башенками**

и ущелье Аяс-Шамполук. Замок словно парит над обеими долинами, над их реками, над таким же древним одноименным городком, через который проходили караваны торговцев, воинов, паломников. Еще римляне оценили стратегическую привлекательность скалы и построили на ней укрепленную базу, на месте которой спустя тысячу лет и появится замок.

Идеальных пропорций куб, который снаружи выглядит мрачным монолитом, внутри поражает вычурностью пропорций, игрой романского и готического стилей, огромными залами, в которых не было тесно ни воинской дружине, ни балу-маскараду. Кстати, маскарады устраиваются и поныне — эта традиция связана с именем графини Екатерины Шаллан, которая сделала много добрых дел для окрестных жителей. Во вре-

мя карнавалов Екатерина с мужем спустились из замка на площадь городка Веррес, чтобы танцевать и веселиться с простыми людьми.

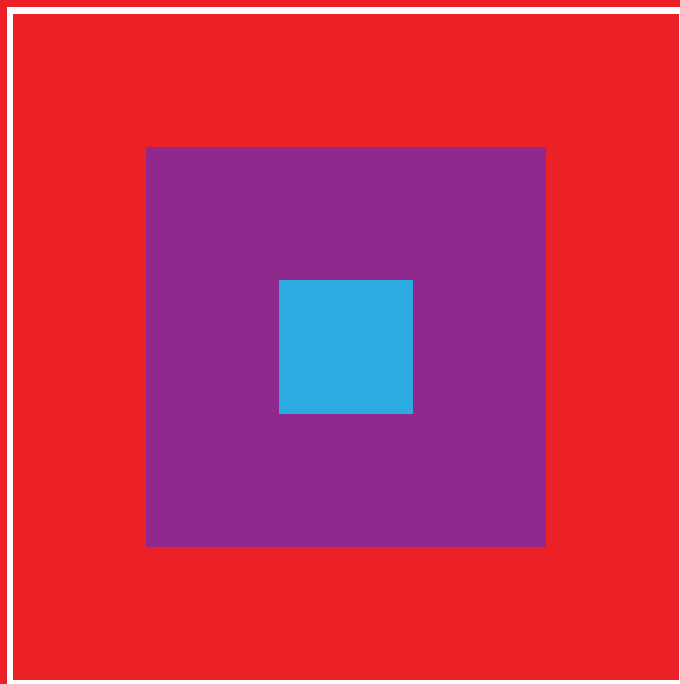
Графский род Шаллан со временем угас из-за отсутствия потомков по мужской линии, затем померкло и величие замка Веррес. Пару веков Веррес простоял в запустении, пока в 1884 году не перешел правительству региона Валле д'Аоста, решившему его восстановить в былом великолепии.

Сарр, Фенис, Иссонь, Веррес — имена этих замков звучат, как музыка. Но самое завораживающее, что можно в них услышать, — шорох собственных шагов под сводами. Отправляясь летом к морю, заезжайте сюда на несколько дней, поселитесь в Аосте и устройте себе неспешную прогулку по Средневековью. 



# ЦЕНТР ДИЗАЙНА ARTPLAY

## 15-17 мая 2012



# OFFICE NEXT MOSCOW 2012

15-17 МАЯ / 10.00-21.00  
ВЫСТАВКА  
**OFFICE NEXT TRENDS**

выставка решений для  
современного офиса: тренды,  
новинки, тест-драйвы  
вход свободный при условии  
регистрации на сайте [officenext.ru](http://officenext.ru)

15-17 МАЯ / 10.00-21.00  
КОНФЕРЕНЦИЯ  
**OFFICE NEXT TALKS**

презентации экспертов,  
case-study участников  
вход свободный при  
условии регистрации на  
сайте [officenext.ru](http://officenext.ru)

17 МАЯ / 20.00-24.00  
ПРЕМИЯ  
**BEST OFFICE AWARDS**

торжественная  
церемония награждения  
победителей  
вход по пригласительным  
билетам

РЕГИСТРАЦИЯ ОТКРЫТА. ПОДРОБНОСТИ НА [OFFICENEXT.RU](http://OFFICENEXT.RU)

#### ОРГАНИЗАТОРЫ



#### ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ



WALTER KNOLL



Contract Interiors  
A HermanMiller Dealer



#### ЭКСПОНЕНТЫ OFFICE NEXT TRENDS



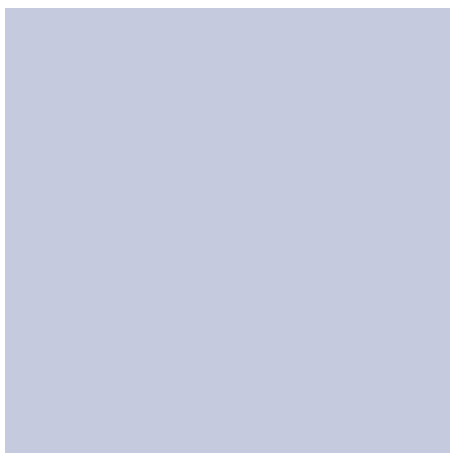
#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ







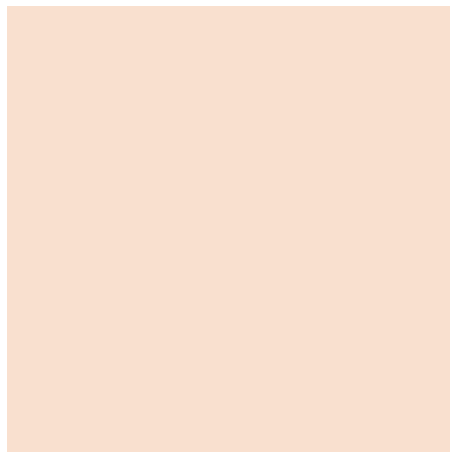
Городская  
недвижимость  
**104**



Загородная  
недвижимость  
**113**



Коммерческая  
недвижимость  
**110**



Зарубежная  
недвижимость  
**127**

# КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ



**Москва, Бирюлево Вост., мкр. «Загорье», Ягодная, к. 1-5**  
 Квартиры в 5-ти корпусах нового жилого комплекса в 15 мин. транспортом от м. «Царицыно». Обжитой район, развитая инфраструктура, живописные пруды и парк. Монолитно кирпичные дома переменной этажности с двухуровневыми подземными паркингами. В каждой секции 3 лифта. 1-3 комнатные квартиры от 37 до 92 м<sup>2</sup> с отделкой. Панорамные виды. Удобный заезд с Липецкой улицы и выезд на МКАД. Монтаж завершен, идет заселение. РАССРОЧКА НА 6 МЕСЯЦЕВ, СКИДКИ ПРИ 100% ОПЛАТЕ. УНИКАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ.  
 Цена: от 125 500 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ [www.incom.ru](http://www.incom.ru) [www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Москва, Мкр. Немчиновка, Советский проспект, 102, 104, 106**  
 Квартиры в готовых домах нового микрорайона поселка Немчиновка в 1 км от МКАД, 15 мин. от станции м. «Молодёжная». Шаговая доступность от станций ж/д «Ромашково». 1-3 комнатные квартиры с отделкой в домах современных серий П-44К, П-44Т от 39 до 96 м<sup>2</sup>. Стародачное, экологически чистое место, рядом лес. Комплексная застройка, развитая инфраструктура: наземные паркинги, школа, детский сад. Идёт заселение!  
 Цена: от 95 673 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ [www.incom.ru](http://www.incom.ru) [www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Москва, Часовая, 19, к. 3, ЖК «Весна на Балтийском»**  
 Новый 23-х эт. ЖК Бизнес-класса в 10 мин. пеш. от м. «Сокол». Потолки 3 м. 1-4 комнатные квартиры под отделку площадью от 59 до 173 м<sup>2</sup>. Дом сдан, идёт заселение. Возможна рассрочка. Скидка при 100% оплате.  
 Цена: от 186 169 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ [www.incom.ru](http://www.incom.ru) [www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Москва, Полины Осипенко, 10, к. 1**  
 Монолитно-Кирпичный семисекционный дом Бизнес-класса на Ходынке в 15 мин. пеш. от м. «Полежаевская». 1-4 комнатные квартиры свободной планировки от 45 до 119 м<sup>2</sup>. Благоустроенная территория, рядом парк. Идёт заселение.  
 Цена: от 170 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ [www.incom.ru](http://www.incom.ru) [www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Москва, Филёвская 2-я, к.2, Ватутина, вл. 9 корп.1, вл.11, корп.2**  
 Квартиры в готовых домах Бизнес класса рядом с м. «Филёвский парк» и «Кунцевская». Панорамные виды. Собственная территория. Подземные паркинги, свободные машиноместа. 1-4 комнатные квартиры под отделку от 51 до 151 м<sup>2</sup>. Идёт заселение. Цена: от 155 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ [www.incom.ru](http://www.incom.ru) [www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**Москва, Дыбенко, к. 1, вл. 38**  
 Монолитно-кирпич. 40-эт. жилой дом в 10 мин. транспортом от м. «Речной вокзал». 2-ур. подзем. паркинг. 1-4 кв-ры пл. от 50,8 до 165 м<sup>2</sup>. Пот. 3,3 м. Скидка при 100% оплате. В ПРОДАЖЕ ЕСТЬ КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ «ПОД КЛЮЧ».  
 Цена: от 140 000 руб./м<sup>2</sup>

**ИНКОМ** НЕДВИЖИМОСТЬ [www.incom.ru](http://www.incom.ru) [www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**ЭКСКЛЮЗИВ**  
от 1 657 856 руб.!!

**Балашиха, мкр. Лукино, вл. 51 к. 7, 8**

В рамках комплексной застройки микрорайона Лукино, возводятся два 17-этажных 3-х секционных монолитно-кирпичных дома по индивидуальному проекту. Рядом парк. 15 мин. на автомобиле от МКАД. Инвестиционные цены!  
Цена: от 42 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**ЭКСКЛЮЗИВ**  
от 1 551 337 руб.!!

**Пушкинский р-н, п. Лесной, мкр. Центральный, к. 12, 15**

Современный квартал на 17 монолитно-кирпичных домов переменной этажности (от 5 до 17-этажей) рядом с лесом, в 28 км от МКАД. 1-3-комнатные квартиры площадью от 35-82 м<sup>2</sup>. Готовность 3 кв. 2012 г. Рассрочка на 3 месяца.  
Цена: от 39 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**от 2 722 200 руб.!!**

**Железнодорожный, Леоновское ш., к.7, вл. 2, «Северное Кучино»**

Монолитно-кирпичный 6-секционный дом переменной этажности (7-20-этажей). Расположен в 15 км от МКАД, микрорайон «Северное Кучино», шаговая доступность ж/д станции Кучино. 1-4-комнатные квартиры. Монтаж завершен.  
Цена: от 51 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**СКИДКИ! до 30.04.12**

**Лобня, Свободный проезд, 1, 5, 9 ЖК «Восточный»**

Кв-ры в трех 19-эт. корп. нового ЖК в 5 мин. от станции «Депо». Кв-ры повышенного уровня комфорта, принцип функционального зонирования. 1-3-комн. кв-ры от 49 до 96,7 м<sup>2</sup>. Рядом озеро, церковь. Подъезд с Дмитровского и Ленинградского ш. Монтаж завершен. Рассрочка и ипотека.  
Цена: от 40 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**от 1 849 963 руб.!!**

**Истринский р-н, с. Рождествено, ЖК «Новые Снегири», 1-10**

Квартиры в монолитно-кирпичных 7-9 и 12-этаж. домах нового жилого квартала с собственной инфр-рой в 23 км от МКАД по Волоколамскому ш. Панорамные виды на долину реки Истра. 1-3-комн. кв. от 31 до 110 м<sup>2</sup>. Готовность - 2 кв. 2013 г.  
Цена: от 34 300 руб./м<sup>2</sup>



[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**от 1 792 000 руб.!!**

**СОБСТВЕННОСТЬ**

**Звенигород, Садовая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, квартал «Заречье»**

ЖК «Заречье» - это современный комплекс бизнес-класса с набором объектов инфраструктуры. Дома с мансардными этажами. Потолки 3 м. 1 и 2-х комнатные квартиры от 28 до 99,5 м<sup>2</sup>. Рассрочка на 3 месяца.  
Цена: от 49 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**ЭКСКЛЮЗИВ**

**Люберцы, Авиаторов, к. 45**

Монолитно-кирпичный 4-х секционный жилой дом, в 10 мин. пешком от строящейся станции м. «Котельники». Обжитой район. 1,2,3-х комн. кв. без отделки, повышенной комфортности, квартиры-студии. Готовность 3 кв. 2012 года.  
Цена: от 80 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**от 2 642 400 руб.!!**

**Красногорск, Почтовая, Центральная, ЖК Молодёжный I, II.**

Квартиры в двух 20 и 25-этажных монолитно-кирпичных домах в 10 мин. транспортом от станции метро Волоколамская. 1-3-х комнатные квартиры от 28 до 90 м<sup>2</sup>. Развитая инфраструктура, рядом река Москва. Инвестиционные цены.  
Цена: от 75 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7(495) 363-10-03



**м. «Щукинская», Авиационная, 79, ЖК «Алые Паруса»**

2-х уровневые апартаменты 500 м<sup>2</sup>, занимающие этаж. Кв-ра оснащена техникой «Умный дом», системой фильтрации воды, встроенным центральным пылесосом. Планировка: кухня-столовая, гостиная. Зона отдыха: 3 спальни; постирочная, комната для прислуги. 2 уровень, отдельная гардеробная.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Кропоткинская», 1-й Зачатьевский пер., 5, ЖК «Новая Остоженка»**

Квартиры от 2–6 комнат в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, общей пл. от 80–500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: зона отдыха с великолепным ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клубы, салоны красоты и рестораны.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Сокол», Чапаевский пер., 3, ЖК «Триумф Палас»**

Квартиры от 2–6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, общей пл. от 80–500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: зона отдыха с великолепным ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клубы, салоны красоты и рестораны.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Университет», Мосфильмовская, 70, ЖК «Воробьевы горы»**

Предлагаются квартиры от 2–6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки, с отделкой и без площадью от 80–500 м<sup>2</sup>. Развитая инфраструктура: фитнес клуб, аквапарк, рестораны и кафе, боулинг, салон красоты.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Беговая», Хорошевское шоссе, 16, ЖК «Дом на Беговой»**

Квартиры от 2–6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, площадью от 80–500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: зона отдыха с великолепным ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клубы, салоны красоты и рестораны.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Курская», Казарменный пер., вл.3  
ЖК «Дом на Покровском бульваре»**

Предлагается квартира площадью 168 м<sup>2</sup> открытой планировки в центре Москвы с великолепными панорамными видами в элитном комплексе с огороженной охраняемой территорией и развитой инфраструктурой.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Фрунзенская», Усачева, 2 ЖК «Фьюжен парк»**

3-комн. квартира с великолепными видами в огороженном охраняемом доме. Инфраструктура: фитнес-центр, бассейн, SPA-центр, музей ретро-автомобилей. Меблирована со всей необходимой техникой. Планировка: кухня, столовая, гостиная, 2 спальни. Установлены кондиционеры.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Цветной бульвар», Троицкая, 5**

Предлагается шикарный вариант 3-х комнатной квартиры в огороженном доме с видеонаблюдением. Эксклюзивный дизайн. Планировка-зона студии: кухня/столовая, гостиная, зона отдыха-хозяйская спальня и комната свободного назначения. Зимний сад. Кондиционеры. 2 м/м.



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

+7 (495) 925-45-45



**Ленинский просп., 104, ЖК «Квартал на Ленинском»**

5-комн. квартира пл. 180 м<sup>2</sup>. Прекрас. рем. по инд. проекту. Огороженная территория, благоустроенный внутренний двор, оборудованная детская площадка. Окна выходят на 2 стороны, во двор. собств. м/м в подзем. паркинге закреплено. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**м. «Проспект Вернадского», Ленинский просп., 126**

3-комн. кв. пл. 146 м<sup>2</sup> в ЖК «Квартал на Ленинском». Качеств. рем. в совр. стиле., 2 спальни. 3 с/у. Окна во двор. Огор. территория, круглосут., многоуровневая охрана. Подзем. Паркинг - 2 м/м. Другие предложения: кв-ры от 90 до 280 м<sup>2</sup> вкл. пентхаусы.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**Ломоносовский просп., 25, к. 1, 2, ЖК «Доминион»**

Предлагаются квартиры с отделкой и без, площадью от 54 – 251 м<sup>2</sup>. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**м. «Юго-Западная», Вернадского просп., 94, к. 4**

2-комн. кв. площ. 90 м<sup>2</sup> в ЖК «Миракс Парк». Ремонт с использованием дорогостоящих материалов. Студийная планировка. Кухня совмещена с гостиной 30 м<sup>2</sup>. Спальня 17 м<sup>2</sup>. Развитая инфра-ра. Территория огорожена и охраняется. Рядом лесопарк «Тропарёво-Никулино».



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**Береговая, 4, к.4, ЖК «Покровский берег»**

3-комн. кв. 106 м<sup>2</sup>. Ремонт в совр. стиле. Мебель, быт.тех. Из спальни выход на откр. балкон. Панорамный вид из окон. На терр.: пляж, поля для гольфа, ресторан, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**м. «Юго-Западная», Никулинская, 5, к. 2**

3-х комн. квартира с рем. в классич. стиле. Использованы дорогостоящие материалы. Роскошный интерьер, эксклюзивная мебель из Италии «Tiffani», кухня «Verona», люстры «Swarovski». Огороженная охр. территория, подзем. паркинг. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**Мичуринский просп., дом 3, ЖК «Шуваловский»**

4-комн. кв. 140м2 с панорамным видом на МГУ и Москву. Дизайнерский ремонт в стиле модерн. Бытовая техника, кондиционер в каждой комнате. Элитный район. Благоустроенный двор. Инфра-ра: школа, детский сад, аптека, банки и др. Огорож. охр. тер-рия, пропускная система.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**Чапаевский переулок, д.3, ЖК «Триумф-Палас»**

3-комн. кв. площ. 122м<sup>2</sup>. Дизайнерский рем. в классич. стиле. Кухня с быт.техн., гостиная с камином, роскошная мебель. Огорож. охр. тер-рия с подз/наз. паркингом, внутр. двор с фитнес клубом, рестораном, детским городком. Имеются другие предложения.



[www.slk-realty.ru](http://www.slk-realty.ru)

+7 (495) 517-11-88



**Балашиха, мкр. «Новое Измайлово»**

Квартиры от 2,5 млн руб.

«Новое Измайлово» – район для молодых и целеустремленных людей, которые составляют основу населения каждого большого города.

«Новое Измайлово» – 8 монолитных корпусов общей жилой площадью около 305 тыс. м<sup>2</sup>. В них будут представлены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 37 до 92 м<sup>2</sup>. 8 корпус «Нового Измайлово» будет введен в эксплуатацию в конце 2012 года, ввод 5 корпуса запланирован на первый квартал 2013 года.

**Инфраструктура:** в проекте «Нового Измайлово» предусмотрено строительство 4-х детских садов, школы, магазинов, многоуровневых наземных и подземных парковок. На территории комплекса будут созданы прогулочные и парковые зоны с элементами ландшафтного дизайна.

**Условия оплаты:** Покупатели квартир имеют возможность получить рассрочку от застройщика. Продажа квартир осуществляется по договорам долевого участия на основе ФЗ-214.

**Ипотека:** Покупатели квартир имеют возможность получить ипотечный кредит на выгодных условиях от банков-партнеров.

НОВОЕ  
ИЗМАЙЛОВО



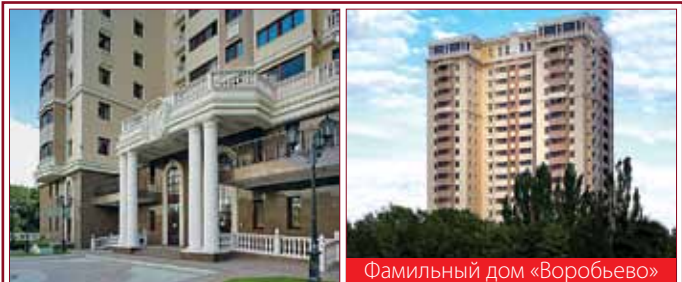
www.9958880.ru  
+7 (495) 995-888-0



**м. «Проспект Вернадского», Ленинский просп., 88, к. 2**

3-комнатная квартира площадью 83 м<sup>2</sup>, светлые изолированные комнаты 20+20+17 м<sup>2</sup>, кухня 9 м<sup>2</sup>, просторный коридор. Балкон с видом на детскую площадку. С/у раздельный. 4 этаж 8-этажного кирпичного дома. Окна выходят на две стороны. Дом расположен в тихом зеленом районе с прекрасной инфраструктурой. Рядом дет. сады и школы, спортивная, музыкальная. Чистый подъезд, тихие соседи. Свободная продажа.  
Цена: 16 млн руб.

**Заболотская Мария**  
+7 (926) 266-03-88



Фамильный дом «Воробьево»

**м. «Воробьевы горы», Косыгина, 13, к. 1**

Многокомнатная квартира площадью 297.4 м<sup>2</sup>. 12 этаж. Виды на парк «Воробьевы горы», набережную Москвы-реки, МГУ. Высота потолков – 3,3 м. Без отделки. Охраняемая территория. Фитнес. Подзем. паркинг. Собственность.



www.garantia-an.ru

+7 (495) 220-26-60



**Сочи, Центральный р-н, ул. Прозрачная, КП «Лазурный берег»**

Резиденции Premium-класса площадью 650 и 836 м<sup>2</sup> с прекрасными панорамными видами на море и горы расположены на территории дендропарка в охраняемом поселке. Виллы полностью готовы к проживанию: внутренняя отделка выполнена из высококачественных материалов, мебель и бытовая техника ведущих европейских производителей. На участках выполнен ландшафтный дизайн. ИЖС. Собственность.

+7 (967) 157-11-11



**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 м<sup>2</sup>. 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



**Химки, ул. Юннатов, 2 км от МКАД, ЖК «Правый Берег»**  
 ЖК «Правый Берег», 2 км от МКАД. Монолит, квартиры от однокомнатных площадью 29 м<sup>2</sup> до пентхаусов площадью до 160 м<sup>2</sup>. Рассрочка. Ипотека.

Цена: от 3.4 млн. руб.



info@gkter.ru  
 http://www.p-bereg.ru

+7 (495) 221-21-64



**Москва, м. «Кропоткинская», ЖК «Остоженка Парк Палас»**

Квартира 263,3 м<sup>2</sup> в элитном охраняемом жилом комплексе. Самый престижный район Москвы, фитнес-центр, зона СПА, подземный паркинг, ландшафтный дворик. Предложение от собственника.

+7 (967) 157-11-11



**Наро-Фоминский район, п. Селятино, ЖК «Новое Селятино»**

«Новое Селятино» – это современный жилой комплекс, состоящий из трех 14-этажных монолитно-кирпичных домов. В комплексе предусмотрены удобные однокомнатные квартиры - 43,5-51,4 м<sup>2</sup>, двухкомнатные 60-70 м<sup>2</sup>, трехкомнатные 84-104 м<sup>2</sup>. Поселок городского типа Селятино Московской области расположен в 32 км от МКАД и находится в лесной зоне экологически чистой местности, обладает отличной инфраструктурой для полноценной жизни, работы и воспитания детей. Комплекс окружен тремя детскими садами, двумя современными средними школами, рядом расположен физкультурно-оздоровительный комплекс. В поселке находится районная больница № 5, Госпиталь Министерства обороны РФ, пункт скорой медицинской помощи. Застройщиком и Генподрядчиком жилого комплекса «Новое Селятино» является градообразующее предприятие с более чем полувековой историей ОАО «Трест Гидромонтаж».

Цена: от 56 000 руб./м<sup>2</sup>



www.novo-sel.ru

+7 (495) 669-30-20



**м. «Щукинская», Рогова, 5**

Сдается двухкомнатная квартира, площадью 47, м<sup>2</sup>. 9-й эт. 9-эт. дома. Комнаты изолированные, с/у раздельный. Стеклопакет, качественный ремонт, мебелирована, бытовая техника. 15 мин пешком от м. Щукинская. Рядом парк, развитая инфраструктура. Прекрасный панорамный вид. Сдам на длительный срок ,славянской семье с ребенком. Без животных и не курящим. Сдает собственник, агентства прошу не беспокоить.

Цена: 45 000 руб./мес.

+7(916) 285-55-93



**м. «Серпуховская», 1-й Щипковский пер, 25**

2-х комнатная кв-ра пл. 56 м<sup>2</sup>, 5 мин. от м. «Серпуховская» и «Павелецкая». Дизайнерская отделка, эксклюзивные предметы интерьера и мебель. Балкон, прекрасный вид. Полное техническое оснащение, спутниковые тарелки HOT BIRD и НТВ Плюс, wi-fi. Цена: 20 млн руб.



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-74



**Королев, Комитетский лес, 18 к. 2**

1-комн кв-ра пл. 43 м<sup>2</sup>. Высококачественный ремонт. Полностью мебелиров. Оснащена техникой класса люкс. 6-эт. 16-эт дома. Кухня 11м<sup>2</sup>, Лоджия 11 м<sup>2</sup>, с/у разд. Окна во двор. Благоустроенный двор, развитая инф-ра. Дом находится в 7 км от МКАД. Продает собственник.

Цена: 4,6 млн руб.

+7(926) 167-71-79

НОУ «Колледж Мосэнерго» сообщает о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи нежилого помещения в г. Москве

**Продавец:** НОУ «Колледж Мосэнерго», в лице **Агента ЗАО «АФИНА»**, тел. +7(495)739-63-30  
**Место проведения торгов:** 109012, г. Москва, ул. Варварка, 14.

**Дата и время проведения торгов:** Торги состоятся 11 мая 2012 г. в 14 часов 00 минут по московскому времени.

**Выставляемое на торги имущество (далее Имущество):** Нежилое помещение, общей площадью 398 кв.м, на первом этаже здания 1987 года постройки.

Назначение: нежилое. Номера помещений на поэтажном плане – VIII, комнаты 1–15, 18–19, 45–57. Количество комнат в помещении – 30. Техническое состояние – хорошее. Окна деревянные с двойным остеклением. Двери металлические, деревянные. Полы линолеум, ламинат, плитка. Внутренняя отделка стен – покраска, стеновые панели, обои, плитка. Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, электрооснабжение – общие со зданием. Общая площадь всего здания – 11924,9 кв. м. Помещения принадлежат ОАО «Мосэнерго» на праве собственности. Все вышеуказанные помещения продаются единым лотом.

**Место нахождения Имущества:** г. Москва, ул. Кировоградская, дом 11, стр.1.

**Начальная цена Имущества:** 26 000 000 рублей, включая НДС 18%.

**Шаг повышения цены:** 100 000 рублей, без учёта НДС.

**Размер задатка:** 2 600 000 рублей.

**Заявки на участие в торгах** и договор о задатке (по типовым формам агента) оформляются уполномоченным представителем претендента и принимаются агентом с

11 апреля 2012 г. по 02 мая 2012 г. по рабочим дням с 10 до 17 часов по московскому времени по адресу: 109012, г. Москва, ул. Варварка, д.14.

**Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.**

**Дата признания претендентов участниками аукциона:** 02 мая 2012 г.

**УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ:**

**Форма торгов:**

Торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников с открытой формой подачи предложений по цене (далее – аукцион) в соответствии со статьями 447–449 Гражданского кодекса РФ и Положением о проведении аукциона, по продаже имущества, принадлежащего **ОАО «Мосэнерго»**

**Порядок участия в аукционе:**

Для участия в аукционе претендент должен заключить с Организатором торгов договор о задатке и на условиях указанного договора перечислить на счет Организатора торгов задаток на счет обеспечения оплаты приобретаемого на аукционе Имущества, а также подать заявку на участие в аукционе по установленной форме в двух экземплярах. **Задаток должен поступить на счет Организатора торгов (Агента), указанный в договоре о задатке, не позднее 02 мая 2012г.**

К Заявке прилагаются следующие документы:

**Для физических лиц:**

- ксерокопия общегражданского паспорта
- нотариально удостоверенное согласие супру-

га (и) на совершение сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Для юридических лиц:**

- нотариально заверенные копии: устава (положения) организации со всеми изменениями и дополнениями, зарегистрированными в установленном порядке, свидетельства о регистрации, свидетельства о внесении записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц, свидетельства о постановке на налоговый учет;
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная не ранее 30 дней даты ее предоставления Организатору аукциона;
- заверенные организацией решение полномочного органа организации об избрании (назначении) руководителя и копия приказа о вступлении в должность;
- копии годового бухгалтерского баланса за последние 2 года, копия баланса на последнюю отчетную дату (формы №1 и №2);
- решение уполномоченного органа о совершении крупной сделки – в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Для индивидуальных предпринимателей:**

- нотариально заверенная копия свидетельства о регистрации;
- нотариально заверенная копия свидетельства о постановке ИП на учет в налоговый орган;
- ксерокопия общегражданского паспорта.
- **Кроме того, Претенденты предоставляют:**
- оригинал платежного поручения о перечислении задатка;
- оригинал доверенности или иное надлежащее подтверждение полномочий лица, имеющего право действовать от имени претендента при подаче заявки, а также документ, удостоверяющий личность представителя претендента;
- подписанную претендентом опись представленных документов (в двух экземплярах).

Претендент вправе подать только одну заявку. Ответственность за своевременную доставку заявки и документов, необходимых для участия в аукционе, возлагается на претендента.

**ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЯ**

**Дата признания Претендентов участниками аукциона:** 02 мая 2012г.

Комиссия, сформированная Организатором аукциона, рассматривает поступившую на эту дату информацию о зарегистрированных заявках и приложенных к ним документах, сведения о поступлении сумм задатков, внесенных претендентами для участия в аукционе и принимает решение о допуске (об отказе в допуске) претендентов к участию в аукционе.

Претендент не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- Заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;
- Предоставлены не все документы по перечню, опубликованному в Извещении о проведении торгов;
- Претендентом предоставлены недостоверные сведения;
- Сумма задатка поступила на счет Организатора торгов не в полном объеме или позднее установленного срока.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора торгов, является банковская выписка.

Претендент, допущенный к участию в аукционе, приобретает статус участника с момента оформления протокола об определении участников аукциона.

**Регистрация Участников аукциона: проводится 11 мая 2012г. с 13–00 по 13–45 часов (по московскому времени) по адресу: г. Москва, ул. Варварка, 14.**

На аукцион допускаются участники, прошедшие процедуру регистрации и имеющие право или документально оформленные полномочия на подписание протокола об итогах аукциона. При регистрации представители участников предъявляют документ, удостоверяющий личность и, в необходимых случаях, доверенность на право участия в аукционе. После регистрации представитель участника получает карточку участника аукциона с регистрационным номером. Аукцион проводится аукционистом. После окончания аукционистом начальной цены продажи участникам предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек участников аукциона.

После заявления участниками начальной цены аукционист предлагает участникам заявлять свои предложения по цене продажи, превышающей начальную цену. Каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на шаг аукциона, является участниками путем поднятия карточек.

Аукционист называет номер карточки участника, который первым заявил последующую цену, указывает на этого участника и объявляет заявленную цену как цену продажи. При отсутствии предложений на повышение цены со стороны иных участников, аукционист повторяет эту цену 3 (Три) раза. Если до третьего повторения заявленной цены ни один из участников не поднял карточку и не заявил последующую цену, аукцион завершается.

Результаты аукциона оформляются протоколом об итогах аукциона, который является документом, удостоверяющим право победителя на заключение с продавцом договора купли-продажи Имущества.

**Порядок заключения договора купли-продажи, порядок расчетов:**

Договор купли-продажи заключается между Продавцом и победителем аукциона в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты оформления протокола об итогах аукциона.

Оплата Имущества победителем аукциона осуществляется в порядке и сроки, установленные договором купли-продажи.

Задаток, перечисленный победителем аукциона для участия в аукционе, засчитывается в счет оплаты Имущества. В случаеклонения (отказа) победителя от подписания протокола об итогах аукциона, заключения в указанный срок договора купли-продажи Имущества или неисполнения в установленный срок обязательства по оплате Имущества он лишается права на его приобретение, сумма внесенного им задатка не возвращается.

Участникам аукциона, не ставшим победителями, суммы внесенных ими задатков возвращаются в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оформления протокола об итогах аукциона по реквизитам участника, указанным в Договоре о задатке.

Переход прав на реализованное Имущество осуществляется в соответствии с договором купли-продажи.







Москва, м. «Выставочная»/«Международная», Тестовская, 10, ММДЦ «Москва-Сити»

Современный деловой центр класса «А», расположенный на территории инвестиционно-строительного проекта «Москва-Сити». Общая площадь – 135000 м<sup>2</sup>. Здание насчитывает 26 наземных и 2 подземных этажа. В непосредственной близости от «Северной Башни» расположены Дом Правительства России, Правительство Москвы, Центр международной торговли, посольства США и Великобритании, гостиницы «Рэдиссон-Славянская», «Международная», «Золотое кольцо», «Украина». Деловой центр «Северная Башня» – профессионально сбалансированный офисный комплекс, который создавался не только для продуктивной работы, но и для полезного отдыха. Два роскошных атриума со стеклянными куполами в первом и втором подъездах – идеальное место для деловых встреч. Кафе и рестораны – на втором, пятом и десятом этажах предложат большой выбор блюд – от простых и недорогих, до изысканных. Для здоровья и красоты действуют фитнес-клуб с бассейном, салон красоты и стоматологическая клиника. Банковские отделения, автомобильная мойка, салон цветов, бюро переводов, школа иностранных языков и бюро путешествий помогут сэкономить время и решить некоторые проблемы, не выходя из делового центра, то есть практически на рабочем месте.



www.n-tower.ru

+7 (495) 708-42-22



м. «Авиамоторная», Шоссе Энтузиастов

Продажа/Аренда. Уникальный комплекс: склад, офис, шоурум в одном здании 7 мин пешком. Площадь: 3221 м<sup>2</sup> – 6500 м<sup>2</sup>. Собственная парковка на 30 мест. Возможно организация собственного въезда для автомобилей. Склад оборудован новой противопожарной системой, склад теплый, тамбурный подъезд под разгрузочные работы. Возможно размещение второго этажа. Высота потолков 14 метров.



+7 (925) 507-67-45  
+7 (985) 773-19-51



Москва, Сколковское ш., 31А.

Продаётся **производственно-складской комплекс** общей площадью 1 380,1 м<sup>2</sup> (фактически 2 500 м<sup>2</sup>). Комплекс состоит из административного двухэтажного здания – 232,8 м<sup>2</sup>. и одноэтажного производственно-складского здания – 1 147,3 м<sup>2</sup>. Отопление, электричество – 100 кВт. Вода и канализация – центральные. Газ по границе участка. Земельный участок, на котором расположены здания, площадью 28,2 сотки в аренде на 25 лет до 21.02.2037г. Дополнительно в пользовании находится участок 26 соток. Телефон – 7 линий МГТС, интернет. Видеонаблюдение. Территория огорожена. Удобный выезд/въезд на МКАД.

Цена: 5 500 000 долл. США по курсу ЦБ РФ на день оплаты.



+7 (495) 739-63-30



м. «Рязанский проспект», Рязанский просп., 10, стр. 2 БЦ «Джоуль»

Продажа/Аренда. Бизнес центр на Рязанском проспекте представляет собой 5-этажное офисное здание в классическом стиле. 3 мин. от м. «Рязанский проспект».

На территории организована круглосуточная охрана, ведется видеонаблюдение.

Все помещения располагаются на 1 этаже бизнес-центра «Джоуль». Высота потолков – 3,55 м. ж/б перекрытия. Электричество – 100 вт. / м<sup>2</sup>. Ставки аренды НДС не облагаются (ИП), к/у отд.

Аренда: Блок №1 – 30,8 м<sup>2</sup> / 120 тыс. руб. в мес.

Блок №2 – 80,8 м<sup>2</sup> / 240 тыс. руб. в мес.

Блок №3 – 143,7 м<sup>2</sup> / 350 тыс. руб. в мес.

Блок №4 – 119,7 м<sup>2</sup> / 300 тыс. руб. в мес.

Продажа: Блок №5 – 109,3 м<sup>2</sup> / \$9 000 за м<sup>2</sup>

Блок №6 – 143,7 м<sup>2</sup> / \$9 000 за м<sup>2</sup>



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-74



**Рублево-Успенское ш., 9 км от МКАД, Одинцовский р-н, д. Жуковка**

Отличная двухкомнатная квартира в кирпичном 4-этажном доме. Хорошая планировка. Общая площадь 62,9 м², жилая 34 м², кухня 14,8 м². Сделан качественный евроремонт. Есть гардеробная. Десять минут пешком от ж/д станции. Огороженная территория, тихо. Вокруг лес. Парковка стихийная. Свободная продажа.

Цена: 11 500 000 руб.



ЗАО «АФИНА»

+7 (495) 739-63-30



**Новорижское ш., 125 км от МКАД, «Солнечная поляна»**

Дачный поселок расположен на северо-западе в 125 км от МКАД. Шаховский район – один из наиболее экологически чистых и комфортных для проживания в Подмосквье. Окруженный смешанным лесом и несколькими водоемами, поселок представляет идеальное место для круглогодичного отдыха. Инфраструктура: собственная зона отдыха с пляжем и прудом, детская игровая площадка, спортивные площадки, гостевой паркинг, КПП/охрана, здание администрации. В 15 мин. езды райцентр поселок Шаховская, где есть все необходимое для проведения досуга: рестораны, кафе, боулинг, бильярд. От станции ходит маршрутка. В шаговой доступности деревня Бабинки. В дачном поселке представлены участки от 6 до 22 соток, также участки с готовыми домами. Условия покупки обсуждаются индивидуально. Мы постарались сделать пребывание жителей поселка максимально удобным и комфортным!

Цена за участок от: 270 000 руб.

За готовый дом от: 990 000 руб.

[www.novoriga100.ru](http://www.novoriga100.ru)

+7 (495) 669-37-37



**Каширское ш., 30 км от МКАД, «Сиеста»**

Продаются земельные участки на берегу большого озера под индивидуальную застройку в поселке бизнес-класса с полным набором коммуникаций и расширенной инфраструктурой.

Цена: от 220 000 руб./сот.



жилые-земли.рф

+7 (495) 773-72-76



**Дмитровское ш., 170 км от МКАД, Клубный комплекс «К 2»**

Коттеджный комплекс «К-2» состоит из 11 домов, площадью 170 м² каждый, и расположен на 8 гектарах соснового леса на берегу реки Волга в Тверской области. Комплекс окружен с трех сторон лесными массивами Кашинского лесничества Кимрского района Тверской области. Великолепная экология и живописные панорамные виды. Комплекс является местом для отдыха, водного спорта, любительского рыболовства и спортивной охоты. Прибрежная зона территории имеет свой причал. Все дома подключены к электричеству (20 кВт на дом), водоснабжению и канализации. На территории комплекса построены водозаборный узел и очистные сооружения. Дорожно-тропиночная сеть комплекса составляет 1,2 км и оснащена освещением, беседками и скамейками. Территория комплекса огорожена высоким забором. Круглосуточная и круглосуточная охрана. Рядом магазины, рестораны, школа, центр водных видов спорта (катера, лодки, водные мотоциклы, катамараны). Ближайшие крупные населенные пункты – город Кимры и поселок Белый городок.

Цена: 415000 \$

[www.участкуводы.рф](http://www.участкуводы.рф)

+7 (495) 979-05-27



**Новорижское ш., 25 км от МКАД, «Славково»**

Коттедж 300 м² в поселке «бизнес» класса на «Новой Риге». Центральные коммуникации, высокий уровень строительства, профессиональная охрана и уникальная природа. Поселок полностью готов!

Цена: 30 000 000 руб.



ID: 1564

[www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru)

+7 (495) 669-30-55



**Симферопольское ш., 90 км от МКАД**

Коттеджный поселок «Березкино», живописный лес, доступные цены. Дома с участками от 3,6 млн. руб. Инфраструктура, коммуникации, ипотека, ПМЖ.

Цена: 79 000 руб./сотка



info@gkter.ru  
http://www.berezkino.ru +7 (495) 221-21-64



**Осташковское ш., 8км от МКАД, д. Терпигорьево**

Продаётся участок у воды, с собственным пляжем, 90 соток. Территория участка – смешанный лес с преобладанием старых дубов. Аренда до 02.10.2052 г. Есть возможность продления срока договора. Все коммуникации на участке; газ на границе, оплачен; эл-во- 400 кВт.

Цена: 25000 \$/сотка

www.участкуводы.рф +7 (495)979-05-27



**Киевское ш., 10 км от МКАД, «Валуевская слобода»**

Поселок расположен рядом с санаторием-усадьбой «Валуево», на границе с лесным массивом, вблизи водоема. Дома построены на 80% из импортных материалов. Немецкий стандарт качества. Ипотека под 6% год. ЗАО АКБ «ЦентроКредит».

Новый формат жизни

Цена: от 2 500 \$/м²

Отдел продаж: +7 (495) 760-58-68

www.v-sloboda.ru



**Киевское ш., 12 км от МКАД, ЖК «Благодать»**

Современные двухуровневые таунхаусы 163 м² в поселке с развитой инфраструктурой (магазины, рестораны, фитнес-клуб) в окружении роскошного леса на живописном холме. Территория Новой Москвы, прописка.

Цена: от 12 900 000 руб.

www.5146644.ru +7 (495) 514-66-44



**Киевское ш., 7 км от МКАД, ОКП «Филатов луг»**

Коттедж 330 м², 16 соток, ландшафтный дизайн. 5 спален, кухня-столовая, каминный зал, 3 санузла, потолки 3 метра, веранда с мангалом. Все коммуникации, электричество 15 кВт, газ магистральный, скважина 89 м, септик. Баня, гараж. Выход в лес.

Цена: \$ 1 200 000



www.cgl.ru +7 (495) 937-75-74



**Калужское/Варшавское ш., 43 км от МКАД**

Продается земельный участок, 43 км по Калужскому (или Варшавскому) шоссе, 13,7 сот. в новом ДНП «Ясенки» Центрального банка России, недалеко от дер. Ясенки. Разрешённое использование земли – для дачного строительства. Общая площадь ДНП – 40 Га, из них земля общего пользования – 10 Га. На территории поселка: электричество (15 кВт на участок), водопровод питьевой, канализация, газ, телефон, интернет. Соседи. Территория поселка примыкает к искусственному водоему с площадью водной поверхности – около 10 Га. Поселок имеет внешнее ограждение и охрану. Прекрасное место для постоянного проживания.



+7 (495) 739-63-30



**Новорязанское/Каширское ш., 25 км от МКАД, «Чулково CLUB»**

Коттеджи и таунхаусы из кирпича от 200 до 400 м², 25 км от МКАД на берегу Москвы-реки, горнолыжный склон, бассейн, школа. Центральные коммуникации. Всё в собственности. Ипотека.

Цена: от 8 млн руб.



www.ch-club.ru +7(495) 972-84-84



**Новорижское ш., 65 км от МКАД, «Руза Family Park»**

«КМД Девелопмент» представляет свой флагманский проект: коттеджный поселок бизнес-класса «Руза Фэмили Парк».

На 65 км Новой Риге строится уникальный загородный комплекс с единой концепцией застройки – все дома, здания и сооружения строятся из клееного бруса высшего качества.

**Инфраструктура поселка:** асфальтированные бульвары шириной 17 метров с кольцевыми развязками, великолепное ночное освещение поселка, полный пакет коммуникаций,



высокие темпы строительства поселка. В непосредственной близости от поселка реставрируется Храм Рождества Христова.

**Спорт и отдых:** лесное озеро, каскадные ручьи, экологическая тропа, теннисные корты и спортивные площадки.

**Не имеющие аналогов в Подмоскovie парк развлечений:** на территории более 29000 м<sup>2</sup> боулинг центр, компьютерные автоматы, лазертаг-арена, кафе-ресторан, помещения для проведения мероприятий.

**В лесной части поселка** открыты продажи второй очереди.

**Стоимость коттеджа из клееного бруса – от 20 000 руб./м<sup>2</sup>**

**ИПОТЕКА (от 12% при наличии 2-х документов)**

**Консультации по поселку : +7(495) 545-45-77**

**Наш сайт: www.kmd77.ru**



**Новорижское ш., 19 км от МКАД**

Особняк в английском стиле, 550 м<sup>2</sup> в поселке с развитой инфраструктурой. В доме 5 спален с ванными комнатами, кабинет, зал для отдыха с бильярдом, гостиные с великолепными каминами, зимний сад, столовая с выходом в зону отдыха, прилегающую к дому. В оформлении интерьера использованы дорогие предметы декора, элитная мебель. На участке подогреваемый бассейн, баня, выполнен ландшафтный дизайн. Имеется гараж на 2 автомобиля.

**Цена: 118 млн руб.**

**+7(921) 962-08-62**



**Киевское ш., 12 км от МКАД, ЖК «Благодать»**

Роскошный коттедж общей площадью 302 м<sup>2</sup> на участке 18 соток в охраняемом поселке премиум-класса. В поселке вся инфраструктура (магазины, фитнес, ресторан). Вид на сосновый лес. Новая Москва.

**Цена: 40 000 000 руб.**

**www.5146644.ru**

**+7 (495) 514-66-44**



**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**



**г. Тула, Симферопольское ш., 200 км от МКАД, «Серебряные ключи»**  
 Участок под дом 15 сот. Дом 300 м<sup>2</sup>. В отделке дома применены эксклюзивные отделочные материалы. Гараж 200 м. на 3 а/м, фитнес зал 100 м<sup>2</sup>, бильярдная, место для отдыха. Крытый бассейн 100 м<sup>2</sup>, баня, солярий.

[www.продам-дом-срочно.рф](http://www.продам-дом-срочно.рф)

8-910-151-55-61



**Осташковское ш., 8 км от МКАД, д. Болтино.**

Продается участок с собственным пляжем, 3,3 Га, на берегу Пироговского водохранилища. Участок расположен между яхт-клубами «Новый берег» и «Галс», ППА - 49 лет от 2008г. Рекреационного назначения, газ и электричество - 500 метров.

Цена: 40000 \$/сотка

[www.участокуводы.рф](http://www.участокуводы.рф)

+7 (495)979-05-27



**Рублево-Успенское ш., 19 км от МКАД**

Роскошный особняк 740 м<sup>2</sup> под отделку на лесном участке 18 соток в элитном охраняемом коттеджном поселке. Центральные коммуникации, ИЖС. Поселок полностью застроен. Развитая инфраструктура. Собственник.

+7 (967) 157-11-11



**Киевское ш., 12 км от МКАД, ЖК «Благодать»**

Элитный поселок с развитой инфраструктурой (магазины, рестораны, фитнес) в окружении роскошного леса на живописном холме. Коттеджи от 270 м<sup>2</sup> в единой стилистике. Дома построены. Строгая охрана.

Цена: от 31 900 000 руб.

[www.5146644.ru](http://www.5146644.ru)

+7 (495) 514-66-44



**Горьковское/Носовихинское ш., 5 км от МКАД, Балашиха, «Салтыковка»**

Компания «Стройсевер-гарант» предлагает жилье в Подмоскowie в построенном поселке «Салтыковка».

Жилой комплекс «Салтыковка» представляет из себя квартал малоэтажных сблокированных жилых домов (таунхаусов) в микрорайоне Салтыковка г. Балашихи. Удобное местоположение в 5 км от МКАД с подъездами по Горьковскому и Носовихинскому шоссе.

Поселок состоит из 146 двух- и трехэтажных кирпичных таунхаусов с 2, 3 и 4 жилыми комнатами общей площадью от 170 до 300 м<sup>2</sup>. Каждый таунхаус имеет парадный вход, дополнительный выход на внутренний благоустроенный земельный участок, отапливаемый гараж на 1-2 автомобиля. Таунхаусы поселка «Салтыковка» - идеальный компромисс между загородным домом с чистым воздухом и городской квартирой с привычным уровнем комфорта.

Преимущества поселка: удобные транспортные подъезды со стороны Москвы, статус уютного дачного поселения в «зеленой» зоне среди вековых сосен, обустроенная территория с тротуарами из брусчатки и местами отдыха, единый архитектурный стиль и ландшафтный дизайн, централизованные коммуникации, собственный водозаборный узел с системой очистки воды, система охраны периметра и патрулирования, диспетчерская служба обеспечения чистоты и порядка. Инфраструктура социального обеспечения в пределах пешеходной доступности: детский сад, школа, отделение связи, сбербанк, поликлиника, амбулатория, магазины.

Поселок «Салтыковка» - идеальное жилище, уют и комфорт, экологическая чистота, стиль в оформлении специально для Вас. Поселок построен и максимально функционален.

Дома ждут своих хозяев!

Цена: 75 000 руб./м<sup>2</sup>

000 «Стройсевер-гарант»

[www.stroysever-garant.com](http://www.stroysever-garant.com)

+7 (495)788-47-47, 723-55-03



**Дмитровское ш., 5 км от МКАД, «Афанасово»**

Кирпичный дом 850 м<sup>2</sup> участок 17.3 соток. Спорт зал, два бассейна, баня, гараж. Центральные коммуникации. Развитая инфраструктура; санатории, пляжи, яхт-клубы. Собственник.

Цена: 32 000000 руб.

**+7 (499)136-67-67**



**Волоколамское/Новорижское ш., 25км от МКАД, «Надовражино»**

Участок 20 сот. прямоугольной формы, не огорожен. На участке лесные деревья (ели, сосны, березы). Поселок активно строится. Эл-во 15 кВт, газ – магистральный, водопровод, канализация – центральная. КПП, патрулирование. Инфра-ра: магазин, лес пруд. Цена: 5 403 348 руб.



ID: 4050

[www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru)

**+7 (495)777-57-68**



**Дмитровское ш., 110 км от МКАД, «Волжский берег»**

Коттеджный поселок располагается на берегу реки Волга в непосредственной близости от г.Дубна. В поселке построено 50 кирпичных коттеджей площадью от 250 до 450 м<sup>2</sup>. У каждого дома есть свой земельный участок площадью от 10 до 18 соток. Электричество, газ, водоснабжение, канализация. Готовые дороги и освещение. Контролируемый вход через КПП, круглосуточная вооруженная охрана, патрулирование территории. В десяти минутах ходьбы располагается Храм рождества Богородицы в д. Крева. Инфраструктура: Собственный пляж с волейбольной площадкой. Собственный пирс для парковки яхт и катеров, зона барбекю на озере, русская баня для жителей поселка. Прописка ПМЖ.



[www.vol-bereg.ru](http://www.vol-bereg.ru)

**+7 (906)555-34-34**



**Симферопольское ш., 50 км от МКАД, коттеджный поселок «Русь»**

К продаже предлагаются дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м<sup>2</sup> в «русском» классическом архитектурном стиле. Все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома. Электричество по 9 кВт на дом. Строительная степень готовности домов – под «чистовую» отделку.

Дома участками по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок застроен и заселен на 80 %. По периметру поселок обнесен забором, ведется круглосуточная охрана. Ежемесячные платежи на охрану и уборку территории – 1500 рублей. Асфальт проложен до коттеджей. Проекты предусматривают оптимальные планировки домов: первый этаж – кухня, совмещенная с большой гостиной, санузел, гостевая комната, котельная; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Произведено полное утепление межэтажных перекрытий

и крыши. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Поблизости от коттеджного поселка (в 1 км) расположен известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь». Подъезд к поселку осуществляется по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмоскovie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД). Необходимая инфраструктура – магазины, детский сад, школа, поликлиника расположены в 1 км от коттеджного поселка «Русь» в поселении городского типа Новый Быт. Добраться до поселка общественным транспортом можно от Москвы на электричке или маршрутном такси до города Чехов, далее 15 минут на маршрутном такси до коттеджного поселка.

Предлагаемые к продаже дома стоят на самом высоком месте в поселке, откуда открываются прекрасные виды на позолоченные маковки «Давидовой пустыни» и раскинувшиеся поблизости хвойные леса, богатые грибами.

Цена: от 3,95 млн руб.

**Собственник**

**+7 (926) 811-20-67, +7 (926) 105-82-02**



**Каширское ш., 7 км от МКАД, д. Мисайлово**

Участок 8,9 соток в коттеджном поселке. В живописной местности с лесами и перелесками, с каскадами прудов и первозданных родников. Дорога до Москвы 7 мин. Площадь поселка 11 Га. Комплекс рассчитан на 115 домовладений. Назначение земли – ИЖС. Коммуникации, охрана.

Цена: 3 159 000 руб.



ID: 2832 [www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) +7(495) 785-00-55



**Новорижское ш., 42 км от МКАД**

Коттедж 320 м<sup>2</sup> «под ключ» из ангарской сосны на берегу Истры (1-я линия, свой выход к воде). Участок 28 соток. Центральные коммуникации, оборудованная кухня, камин, теплые полы. Высокий уровень отделки! 4 спальни, 3 с/у, гостиная, кухня, гардеробные. Гараж на 2 м/м.



ID: 1102 [www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) Цена: 33 000 000 руб. +7(495) 669-30-55



**Ленинградское ш., 11км от МКАД, «Ивакино-Покровское»**

Таунхаус 161,5м<sup>2</sup> в КП. Материал – кирпич + блоки, перекрытия – ж/б, крыша – железо, окна – пластиковые ст/пакеты. Без внутренней отделки. Участок 0,5 с прямоугольной формы, освоено. ЧОП. Инф-ра: торговый центр, детский сад, спорткомплекс, конный клуб, пляж, храм.

Цена: 11 600 000 руб.



ID: 5462 [www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) +7(495) 777-57-68



**Новорижское ш., 42 км от МКАД, «Лесная пристань»**

Коттедж 450 м<sup>2</sup> в поселке «премиум» класса на берегу Истры (1-я линия, свой выход к воде). Участок 80 соток. Центральные коммуникации, оборудованная кухня, камин, теплые полы. 5 спален, 5 с/у, гостиная, кухня, библиотека, гардеробные. Гараж на 2 м/м, гостевой домик.

Цена: 53 000 000 руб.



ID: 6944 [www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) +7(495) 669-30-55



**Киевское/Боровское ш., 20 км от МКАД, «Санино»**

«АКЦИЯ! ОБМЕН ТАУНХАУСА НА КВАРТИРУ!» В КП новый таунхаус 97 м<sup>2</sup>, построен в 2012 году. Участок 2,38 сот. Материал – монолитный каркас + пеноблок, перекрытия – монолит, крыша – мягкая кровля, окна – пластиковые ст/пакеты. Качественный уровень отделки.

Цена: 5 500 000 руб.



ID: 4629 [www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) +7(495)777-57-68



**Новорижское ш., 50 км от МКАД**

Коттедж в стиле «шалле» 288 м<sup>2</sup> «под ключ» из ангарской сосны на берегу Истры (1-я линия, свой выход к воде). Центральные коммуникации, эксклюзивная сантехника, теплые полы. Высокий уровень отделки! 4 спальни, 3 с/у, гостиная, кухня, гардеробные. Гараж на 2 м/м.

Цена: 29 000 000 руб.



ID: 6549 [www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) 7(495)669-30-55



**Пушкинский район. Ярославское ш., 25 км от МКАД, «Жуковка»**

Земельный участок 10 сот. Статус земли ИЖС. Участок прямоугольной формы, выровнен. На участке лесные деревья. Центральные коммуникации. КПП. Инф-ра: 500 м магазин. Лес 50 м, пруд на территории поселка. Удобное транспортное сообщение, автобусная остановка 300 м.

Цена: 2 700 000 руб.



ID: 7737 [www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) +7(495)777-57-68



**Киевское ш., 35 км от МКАД, д. Новолаголево**

Дом-усадьба из клееного бруса, под ключ. Коттедж 334,8 м<sup>2</sup>, участок 35 сот. Инфра-ра: рядом спортивный городок. Площадки для спорта: теннис, футбол, волейбол, баскетбол. Детский городок, домик для отдыха с камином, голубятня. Охрана, Центральные коммуникации.

Цена: 2 380 000 \$ по АКЦИИ!!!



ID: 6496 [www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) +7(495)777-57-68





**Новорижское ш., 55 км от МКАД, «Vitro Country»**

Коттеджный поселок бизнес-класса Vitro Country расположен в реликтовом лесу на берегу Москвы-реки. В продаже дома из клееного бруса и камня площадью 218 и 235 кв. м в стиле шале под чистовую отделку, участки без подряда на берегу реки.

В поселке действующие инженерные коммуникации. На территории оборудованный пляж, теннисный корт, детская и спортивная площадки, каток зимой, зона барбекю, минимаркет, кафе. Надежная охрана. Рядом множество инфраструктурных объектов. Начало продаж 2-й очереди поселка. **Цена: от 10,5 млн руб.**



[www.vitro-country.ru](http://www.vitro-country.ru)

+7 (495) 22-88-001



**Ленинградское/Рогачевское ш., 22 км от МКАД, «Зеленый город»**

Коттеджный поселок «Зеленый город» - охраняемый жилой комплекс, расположенный в 22 км от МКАД, между озерами Круглое и Долгое.

Первая очередь поселка - это 400 таунхаусов, выдержанных в едином архитектурном стиле. Предлагаются квартиры площадью 90 и 110 м<sup>2</sup> с участками от 1,6 до 4 соток. Таунхаусы сдаются с отделкой «под ключ». Предусмотрены все центральные коммуникации. В поселке создана служба охраны и коммунальная служба. На территории строятся зоны отдыха, спортивные и детские площадки, торговый комплекс, школа, детский сад. **Цена от 4,5 млн рублей за таунхаус.**



[www.zgorod-poselok.ru](http://www.zgorod-poselok.ru)

+7 (495) 22-88-002



**Киевское ш., 35 км от МКАД, «Лесной пейзаж»**

Коттеджный поселок «Лесной пейзаж» расположен на поляне, окруженной живописным лесным массивом. На выбор предлагаются участки возле леса, с лесными деревьями, а также на поляне. Предусмотрены все центральные коммуникации. На территории планируется создание зоны отдыха с естественным водоемом, парковой прогулочной зоны, оборудование спортивных и детских площадок. «Лесной пейзаж» надежно охраняется. Хороший подъезд по скоростному Киевскому или Калужскому шоссе. Отличное место для загородного дома в экологически чистом уголке Подмосковья. **Цена: от 1,6 млн руб.**



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

+7 (495) 22-88-004



**Пятницкое ш., 16 км от МКАД, «Никола-Пятницкое»**

Коттеджный поселок «Никола-Пятницкое» строится на поляне, с трех сторон окруженный великолепным лесным массивом.

На выбор предлагаются участки возле леса, а также с лесными деревьями. Предусмотрены все центральные инженерные коммуникации. На территории прогулочные и парковые зоны. Удобный проезд по Пятницкому шоссе: 15 минут от Москвы и 10 минут от Зеленограда. Недалеко от поселка находятся конноспортивный комплекс, медицинский центр, рестораны. Кроме того, жители смогут воспользоваться инфраструктурой района Митино и г. Зеленограда. **Цена: 380 тыс. руб./сотка**



[www.nikolo-p.ru](http://www.nikolo-p.ru)

+7 (495) 22-88-004



**Киевское ш., 27 км от МКАД, «Апрелевка-Парк»**

Всего в 20 минутах езды по Киевскому шоссе, в 2 км от трассы, между лесом и рекой расположен коттеджный поселок «Апрелевка-Парк». Здесь созданы все условия для комфортного проживания. Вы можете приобрести участок и построить дом по собственному проекту или купить таунхаус. В таунхаусах предусмотрены широкие лестницы, места для установки каминов, крытые веранды и открытые террасы. Кроме того, имеется возможность по специальной цене дополнительно заказать проект и построить цокольный этаж. В 2 км от «Апрелевки-парка» расположен г. Апрелевка с богатой инфраструктурой.

Участки от 3,2 млн руб.  
Таунхаусы от 3,6 млн руб.



[www.aprelevka-park.ru](http://www.aprelevka-park.ru) +7(495)363-55-01



**Киевское ш., 7 км от МКАД, «Бристоль»**

«Бристоль» — это современный охраняемый поселок таунхаусов и коттеджей в английском стиле. Территория, на которой расположен поселок, подбиралась с учетом самых высоких требований к размещению загородного жилья. В «Бристоль» имеются все центральные инженерные коммуникации: электро-, газо-, водоснабжение, канализация. Поселок граничит с живописным Ульяновским лесопарком, в непосредственной близости находится водоем с родниковыми ключами. Лесной массив и озеро способствуют созданию в поселке уникального для ближнего Подмосковья микроклимата.

Цена: от 6,6 млн руб.



[www.bristol-poselok.ru](http://www.bristol-poselok.ru) +7(495)363-55-01



**Пятицкое ш., 25 км от МКАД, «Новое Бакеево»**

«Новое Бакеево» — современный ЖК бизнес-класса, ориентированный на respectable покупателя, планирующего приобрести загородное жилье и ценящего возможность проживать с комфортом в окружении подмосковных пейзажей. Здесь можно купить коттедж, участок с подрядом на строительство дома, а также комфортабельный таунхаус. «Новое Бакеево» — это близость к столице с возможностью добираться общественным транспортом; все городские коммуникации; продуманная инфра-ра; превосходная экология; эстетическая привлекательность.

Коттеджи от 14,2 млн руб.  
Дуплексы от 9,5 млн руб.  
Таунхаусы от 4,96 млн руб.



[www.novobakeevo.ru](http://www.novobakeevo.ru) +7(495) 363-28-63



**Каширское ш., 28 км от МКАД, «Красные пруды»**

Поселок «Красные пруды» расположен на живописной лесной поляне, граничит с большим озером. К продаже предлагаются таунхаусы, участки с подрядом на строительство и без, а также готовые дома. Ко всем объектам в поселке подводятся центральные инженерные коммуникации: канализация, газо-, водо-, электроснабжение выделенной мощностью 8 кВт. В 10 минутах езды от поселка находится г. Домодедово с развитой инфраструктурой. Если вы мечтаете приобрести недвижимость недалеко от Москвы, но в экологически чистом месте, коттеджный поселок «Красные пруды» — ваш выбор!

Цена: от 3,7 млн руб.



[www.krasnye-prudy.ru](http://www.krasnye-prudy.ru) +7(495) 363-55-01



**Киевское ш., 7 км от МКАД, «Лето-Парк»**

Коттеджный поселок бизнес-класса «Лето-Парк» расположен вблизи роскошного леса и большого озера. Территория застраивается коттеджами площадью от 335 до 610 м<sup>2</sup> на участках от 15 до 18 соток, а также двухэтажными таунхаусами площадью от 228,9 до 232,6 м<sup>2</sup> на участках от 2,5 до 3,5 соток. Подводятся все центральные коммуникации: электро-, газо-, водоснабжение, канализация, имеется возможность подключения к телефонной сети.

Поселок «Лето-Парк» надежно охраняется. Возможен подъезд и по Калужскому шоссе.

Цена: коттеджи от 19 млн руб.  
таунхаусы от 9 млн руб.



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

+7 (495) 363-55-01



**Новорижское ш., 25 км от МКАД, «Гринфилд»**

Роскошный двухэтажный кирпичный дом площадью 423 м<sup>2</sup> под отделку с мансардным этажом и гаражом на два автомобиля на участке 20 соток в элитном коттеджном поселке «Гринфилд». Этот величественный особняк, строгие линии фасада которого оживляет современная изысканная отделка, выдержанная в природной цветовой гамме, идеально вписывается в окружающий ландшафт. Участок огорожен изящной кованой оградой, выполнен эксклюзивный ландшафтный дизайн. Кроме того, на участке имеется полностью готовый к проживанию двухэтажный гостевой дом площадью 125 м<sup>2</sup>, построенный из клееного бруса. Он оснащен системой кондиционирования и мебелирован. Имеются все действующие инженерные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. На территории жилого поселка «Гринфилд» разместились многофункциональный общественный центр, ресторан, детский клуб, теннисный корт. Многочисленные прогулочные и рекреационные зоны оформлены лучшими ландшафтными дизайнерами. Изюминкой поселка стал роскошный парк с павильонами, беседками, гротами и фонтанами, разбитый на живописных берегах озера с островами, соединенными с набережной изящными мостиками. Примыкающий к поселку участок леса превращен в прогулочную зону. Здесь прокладываются пешеходные и велосипедные дорожки, оборудуются спортивные площадки. Всего в десяти минутах езды от поселка находятся пять общеобразовательных школ и три детских сада, и каждый сможет выбрать детское учебное учреждение максимально подходящее для своего ребенка.

Цена: 62,4 млн руб.



+7 (495) 363-55-08



**Новорижское ш., 20 км от МКАД, «Millennium Park»**

Живописный участок площадью 17,25 сотки расположен в построенной очереди уникального элитного коттеджного поселка Millennium Park. В поселке действующие инженерные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. Millennium Park представляет собой законченное произведение дизайнерского искусства, в котором нашли отражение все передовые тенденции, принятые в мировой практике при строительстве элитных жилых комплексов. Особое внимание уделялось формированию неповторимого облика поселка, в котором единое целое составляют роскошные природные ландшафты, экологичные комфортабельные особняки и лучшие произведения садово-паркового искусства. Ручьевые реки общей протяженностью более пяти километров, пронизывающие всю территорию поселка, связывают между собой многочисленные озера, на их живописных берегах, украшенных статуями, павильонами, ротондами и цветниками, раскинулись великолепнейшие парки, занимающие тридцать гектаров. Здесь расположились детские игровые комплексы, спортивные площадки, теннисные корты, уютные кафе, благоустроенные пляжи. На территории одного из парков, занимающего восемь гектаров, на берегу озера, площадь зеркала которого составляет три гектара, планируется построить роскошный ресторан с непревзойденным дизайном. Проектом предусматривается создание бассейна, огромной летней веранды и детского клуба. Кроме того, в Millennium Park будут работать аптечный пункт и мини-маркет. В настоящее время поселок активно застраивается, ведутся ландшафтные работы с высадкой деревьев. Вблизи поселка находятся многочисленные инфраструктурные объекты, в том числе престижные учебные заведения.



+7 (495) 363-55-08



**Новорижское ш., 23 км от МКАД, «Monteville»**

Роскошный кирпичный дом площадью 457 м<sup>2</sup> с гаражом на два автомобиля, выполненный в современном архитектурном стиле, под отделку на участке 19 соток в элитном коттеджном поселке Monteville. Ритмичность линий, подчеркнутая строгость геометрии, простота внешнего вида в сочетании с использованием современных материалов в природном цвете придадут дому неповторимый облик, естественность и выразительность. Территория домовладения обнесена кованой оградой. На участке выполнен ландшафтный дизайн, высажены деревья. В поселке действуют все центральные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. Здесь формируется идеальная для загородного проживания среда. Особенностью поселка Monteville является гармоничное сочетание живописного ландшафта и современных архитектурных форм. Под общественно-рекреационные зоны отдано 30 га территории поселка. Центральная парковая зона протянется вдоль реки Беляны. Ее живописные берега украсят скульптуры, тематические сады, цветники и большой каменный мост с иллюминацией, а в месте слияния Беляны с Грачихой раскинется амфитеатр. Возле большого озера расположен пляж. Предусмотрены детские и спортивные площадки. Большой участок граничащего с поселком леса превращен в прогулочную зону с велосипедными и пешеходными дорожками. Особое внимание уделяется вопросам безопасности проживающих и их гостей. Уютный быт в Monteville обеспечат специалисты службы эксплуатации и интеллектуальные инженерные системы. В непосредственной близости к Monteville находятся множество инфраструктурных объектов, в том числе лицеев и школ. Сдача поселка в эксплуатацию – 2012 г.



+7 (495) 363-55-08



**Симферопольское ш., 67 км от МКАД, «Петрухино»**

Поселок «Петрухино» построен на великолепной лесной поляне. В полутора километрах расположено озеро с пляжной зоной. На выбор предлагаются готовые деревянные дома от 111 м<sup>2</sup> из оцилиндрованного бревна, клееного и профилированного бруса. Поселок круглогодично охраняется. В «Петрухино» строятся детская и волейбольная площадки, гостевая парковка, магазины, кафе, аптека, медпункт, создаются зоны отдыха, искусственный водоем с пляжной зоной. Все условия для комфортного проживания обеспечит служба эксплуатации.

Цена: от 1,7 млн руб.



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

+7 (495)363-04-74



**Пятницкое ш., 5 км от МКАД, «Etude Family Club»**

Коттеджный поселок Etude Family Club строится на живописной поляне, окруженной лесом, в экологически чистом месте Подмосквья. В продаже участки с подрядом на строительство коттеджей, а также без подряда. В поселке предусмотрено строительство поистине городской инфраструктуры: здесь разместятся торгово-развлекательный центр, отделение банка, кинотеатр и ресторан, аптека, химчистка, агентства и салоны. В поселке оборудуются детские площадки, теннисные корты и прогулочные зоны. В центральной части поселка будет разбит парк с прудом и фонтаном.

Цена: от 9,1 млн руб.



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

+7 (495)363-17-77



**Калужское ш., 31 км от МКАД, «Стольный»**

Коттеджный поселок «Стольный» расположился на возвышенности, граничит с сосновым лесом и живописным озером. С территории открывается красивый панорамный вид на окрестности. В продаже участки возле леса и с лесными деревьями. На берегах большого озера расположена рекреационная зона, включающая детские и спортивные площадки, прогулочную зону и пляж. Идеальное место для загородной жизни. В 10 минутах езды расположен город Троицк с развитой социально-бытовой и развлекательной инфраструктурой.

Цена: от 1,9 млн руб.



[www.stolny-poselok.ru](http://www.stolny-poselok.ru)

+7 (495)363-04-75



**Киевское ш., 35 км от МКАД, «Глаголево Парк»**

«Глаголево Парк» – жилой коттеджный поселок бизнес-класса. На выбор предлагают роскошные коттеджи из кирпича и дерева, а также готовые таунхаусы. Имеется возможность приобрести в хвойном лесу vip-особняк с бассейном. На территории поселка несколько водоемов, парковые зоны, богатейшая инфраструктура. К услугам жителей множество инфраструктурных объектов, расположенных в поселке «Новолаголево», в том числе храм, детский сад, рестораны, пляжные зоны, салоны красоты.

Цена: от 11 млн руб.



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

+7 (495) 363-04-76



**Калужское ш., 14 км от МКАД, «Ватутинки»**

Четырехуровневый монолитный коттедж площадью 710 м<sup>2</sup> «под ключ» на участке 56 соток. Дом меблирован, центральные коммуникации. На участке высокие березы и ели, ландшафтный дизайн, площадка для барбекю, автоматические ворота.

Цена: 49,6 млн руб.



+7 (495)363-04-16



**Киевское/Калужское ш., 22 км от МКАД, «Капитолий»**

Участки в КП бизнес-класса. Охрана. Центральные коммуникации. Инфра-ра: детские сады, школы, супермаркеты, поликлиники, больницы, банки, конноспортивный комплекс, фитнес-центр. Рядом река Десна. Общественным транспортом от ст. м. «Юго-Западная» и «Теплый стан».

Цена: от 1,8 млн руб.



[www.poselok-kapitolii.ru](http://www.poselok-kapitolii.ru)

+7 (495)363-04-16



**Калужское ш., 27 км от МКАД, «Романтика»**

Великолепный дом в коттеджном поселке. Поселок в окружении леса, возле водоема. Собственная инфраструктура: торговый центр, фитнес-клуб, спортивная и детская площадки, круглосуточная охрана. Инфраструктура г. Троицка, расположенного в 5 км.

Цена: от 4 млн руб.



[www.romantic27.ru](http://www.romantic27.ru)

+7 (495)363-04-16



**Калужское ш., 25 км от МКАД, «Уварово»**

3-эт. кирпичный коттедж пл. 490 м<sup>2</sup> под финишную отделку. Участок 12 соток с лесными деревьями в охраняемом КП. В доме каминный зал, 5 спален, 5 с/у, гараж на 2 а/м. Газо-, электро-, водоснабжение – скважина, канализация. Идеально для постоянного проживания и отдыха. ИЖС.

Цена: 24 млн руб.



+7 (495)363-04-16



**Калужское ш., 12 км от МКАД, «Десна»**

Жилая усадьба, построенная по авторскому архитектурному проекту, на участке 36 соток с парковым ландшафтом. Особняк площадью 730 м<sup>2</sup> с изысканным интерьером, гостевой дом, гараж на 5 м/м, дом для охраны. Все коммуникации. Рядом р. Десна.

Цена: 109,5 млн руб.



+7(495)363-04-12



**Новорижское ш., 45 км от МКАД, «Ламишино»**

Усадьба на 82 сотках. Все коммуникации. Участок с ландшафтным дизайном. Коттедж 174,8 м<sup>2</sup> жилой дом 254,2 м<sup>2</sup> с гаражом на 2 м/м, гостевой дом 78 м<sup>2</sup> гараж на 5 м/м, баня, хозяйственные постройки, спортивная площадка, 2 пруда. Рядом Истринское водохранилище.

Цена: 79 млн руб.



+7(495)363-04-12



**Осташковское/Ярославское ш., 18 км от МКАД**

Дом 960 м<sup>2</sup> «под ключ». Участок 89 соток в охр. поселке на берегу р. Клязьма. Центральные коммуникации. Гостиная с окнами высотой 5 м, кухня, кабинет, 5 спален с с/у, гардеробная, бильярдная, кинозал, бассейн 50 м<sup>2</sup> с гидромассажем и купелью. Гараж на 4 а/м, 3 квартиры для персонала.

Цена 210 млн руб.



+7(495)363-04-12



**Новорязанское ш., 8 км от МКАД, «Томилино»**

Красивый коттедж площадью 206 кв. м с коммуникациями на участке 7 соток. На участке высокие сосны, дорожки, навес для а/м. Рядом развитая инфраструктура – ж/д станция, школа, детский сад, магазин. В 2013 г. планируется открытие станции метро.

Цена: 24,9 млн руб.



+7(495)363-04-12



**Дмитровское ш., 25 км от МКАД, «Адмиралъ»**

Поселок бизнес-класса на берегу Икшинского водохранилища со своим пляжем, спуском для легкомоторной техники, площадками для волейбола. Участки от 15 соток без подряда. Центральные коммуникации.

Цена: от 4,9 млн руб.



[www.admiralposelok.ru](http://www.admiralposelok.ru) + 7(495) 363-55-03



**Пятницкое ш., 38 км от МКАД, «Соколово-парк»**

Коттеджный поселок «Соколово-парк» раскинулся на высокой поляне, с трех сторон примыкающей к смешанному лесу, в пешей доступности от Истринского водохранилища, в экологически чистом районе Подмосквья. О благоприятной экологической обстановке этих мест говорит и обилие представителей животного и растительного мира. Территория поселка площадью 11,6 га разделена на 65 участков от 8,7 до 25 соток. В поселке готовы все центральные коммуникации, внутрипоселковые дороги асфальтированы. «Соколово-парк» огорожен забором. Строгая охрана. Планируется строительство детской и спортивной площадок, магазина, благоустроенной зоны отдыха. Доехать до поселка из Моск<sup>2</sup>можно за 40-50 минут еще по трем шоссе: Новорижскому, Волоколамскому или Ленинградскому.

Цена: от 2,2 млн руб.



[www.sokolovo-park.ru](http://www.sokolovo-park.ru) + 7(495) 363-55-03



**Ярославское ш., 29 км от МКАД, «Ново Тишково»**

Поселок расположен на высоком берегу реки Ольшанка. Участки от 10 соток возле леса и с выходом к реке. Центральные коммуникации. Поселок огорожен забором, организована круглосуточная охрана.

Цена: от 1,4 млн руб.



[www.newtishkovo.ru](http://www.newtishkovo.ru) + 7(495) 363-55-03



**Горьковское ш., 5 км от МКАД, Балашиха**

Дом 206 м<sup>2</sup> (с мансардой 306 м<sup>2</sup>) на участке 11 соток с соснами в охраняемом поселке. Гараж на 2 автомобиля. Участок крайний к лесу. Центральные коммуникации, охранная сигнализация.

Цена: 12,5 млн руб.



[www.incom.ru](http://www.incom.ru) + 7(495) 363-55-03



**Новорижское ш., 35 км от МКАД**

Уютный каменный дом 204 м<sup>2</sup> на шикарном лесном участке 50 соток. В 5 минутах ходьбы находится чистое озеро с пляжем. ИЖС. Срочная продажа!

Цена: 21 млн руб.



[www.incom.ru](http://www.incom.ru) + 7(495) 363-55-03



**Новорижское ш., 22 км от МКАД, «Обушково»**

Участок 12 соток с лесными деревьями в обжитом районе. Возможно увеличение участка. Инженерные сети - газ, свет, вода - в 100 м от участка. Рядом река Беляна.

Цена: 3,3 млн руб.



[www.incom.ru](http://www.incom.ru) + 7(495) 363-55-03



**Рублево-Успенское ш., 28 км от МКАД**

Готовый коттедж из кирпича 1000 м<sup>2</sup> на участке 40 соток с корабельными соснами. Роскошный интерьер и элитная мебель. На участке также гостевой дом 228 м<sup>2</sup> и беседка 100 м<sup>2</sup>.

Цена: 139,5 млн руб.



[www.incom.ru](http://www.incom.ru) + 7(495) 363-55-03



**Ярославское ш., 29 км от МКАД, «Пестово-Семеновское»**

На севере Подмосковья, вблизи двух водохранилищ раскинулся поселок «Пестово-Семеновское». На выбор предлагаются небольшие по площади участки. Удобное расположение и лучшее ценовое предложение.

Цена: 1,5 млн.руб.



[www.pestovo-semenovskoe.ru](http://www.pestovo-semenovskoe.ru)

+7(495) 363-06-06



**Каширское ш., 30 км от МКАД, «Сиеста»**

Коттеджный поселок бизнес-класса в окружении леса. Центральные коммуникации, развитая инфраструктура, водоем с пляжной зоной.

Цена: от 2,2 млн руб.



[www.siesta-poselok.ru](http://www.siesta-poselok.ru)

+7(495) 363-06-06



**Киевское ш., 15 км от МКАД, «Есенино»**

В коттеджном поселке «Есенино» предлагаются земельные участки с панорамными видами от 9,5 соток без строительного подряда со всеми центральными коммуникациями. Доехать до поселка можно по Киевскому или Калужскому шоссе.

Особое внимание уделяется безопасности жителей и созданию инфраструктуры. Дом в «Есенино» станет прекрасной альтернативой московской квартире. Покупателям гарантирован индивидуальный подход, гибкая система оплаты, возможны рассрочка и ипотека от Сбербанка. Срок сдачи - сентябрь 2012 года.

Цена: 3,5 млн.руб.



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

+7(495) 363-06-06



**Волоколамское/Новорижское ш., 17 км от МКАД, «Артек»**

На берегу озера в окружении леса расположился охраняемый коттеджный поселок бизнес-класса «Артек». На выбор предлагаются участки от 9,1 до 45,15 сотки, в том числе у леса и вблизи озера, с центральными коммуникациями без подряда на строительство. Проложены коммуникации, дороги, сделана ливневая дренажная система, устроен пляж на берегу озера. Предусмотрено оборудование детских и спортивных площадок, строительство школы и детского сада. Вблизи множество объектов инфраструктуры. Привлекательная цена, престижное направление, хорошая транспортная доступность.

Цена: 3,8 млн.руб. за участок с таунхаусом.



[www.artek-poselok.ru](http://www.artek-poselok.ru)

+7(495) 363-06-06



**Новорижское ш., 39 км, «Кантри парк»**

Камерный поселок таунхаусов в Звенигороде. В продаже трехуровневые таунхаусы 126 м<sup>2</sup> с участками от 1,6 до 3,1 сотки. Квартиры сдаются под отделку. Вся городская инфраструктура. Уникальное предложение на Новой Риге.

Цена: 5,6 млн руб. за таунхаус с участком



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

+7(495) 363-06-06



**Новорязанское ш., 27 км от МКАД, «Березовый парк»**

«Березовый парк» - новый современный коттеджный поселок, отвечающий всем требованиям, предъявляемым к комфортабельному загородному жилью.

Цена: от 1,6 млн руб. за участок



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

+7(495) 363-06-06



**Киевское/Калужское ш., 17 км от МКАД, «Большое Покровское»**

Жизнь создана для удовольствия – как этот дом для жизни!  
 Роскошный коттедж 350 м<sup>2</sup> под ключ на участке 13,3 сотки в окружении вековых сосен. Безупречное качество отделки, большая застекленная веранда с выходом на участок, сауна с большой душевой, комната отдыха. На участке выполнен ландшафтный дизайн.  
 Стиль, качество, достойное окружение – основы комфортной жизни. Цена: 52,7 млн руб.



[www.3631625.ru](http://www.3631625.ru)

+7 (495) 363-16-25



**Горьковское/Щелковское ш., 29 км от МКАД, «Воскресенское»**

Готовые дома в готовом поселке «Воскресенское», рассчитанном на 241 домовладение. Поселок в окружении соснового бора, в 300 метрах Пашуковское озеро. В 10 минутах езды - колледж, детский сад и школа.  
 Цена: от 6 млн руб.



[www.voskresenskoe-poselok.ru](http://www.voskresenskoe-poselok.ru) +7 (495) 363-16-25



**Новорижское ш., 38 км от МКАД, «Светлогорье»**

Пригород Лондона – жилой поселок бизнес-класса «Светлогорье», рассчитанный на 350 домовладений. Богатая инфраструктура: школа, спр-комплекс, бассейн, поликлиника, лесопарк. Ипотека: Росбанк, Сбербанк.  
 Цена: от 9 млн руб.



[www.svetlogorie-poselok.ru](http://www.svetlogorie-poselok.ru) +7 (495) 363-16-25



**Ярославское ш., 16 км от МКАД, Комплекс поселков**

На сегодняшний день поселок экономкласса «Лосиный парк», расположенный в 16 км от МКАД по Ярославскому шоссе, распродан более чем на 90%. Из 643 земельладений в продаже осталось всего 50 участков от 7 до 28 соток без подряда на строительство домов. Минимальная стоимость предложения, в которую включено подведение инженерных коммуникаций - газа, воды, электричества и канализации, составляет 1,5 млн рублей. На участки в поселке «Лосиный парк» получены кадастровые паспорта. Собственники смогут получить документ в местном земельном комитете или его копию в отделе продаж поселка. Первые 335 участков имеют свидетельства на землю. В скором времени документы будут выданы на оставшуюся часть земель.

Большой популярностью пользуется и поселок «Заповедный парк», рассчитанный на 102 земельладения. Здесь за несколько месяцев продано 30 участков по цене от 1,7 млн рублей, в которую также входит стоимость центральных коммуникаций. Высокие продажи объясняются демократичной ценовой политикой, а также благоприятной экологической обстановкой направления: поселок граничит с лесным массивом национального парка «Лосиный остров». Важную роль сыграли также возможность приобрести участок на условиях беспроцентной рассрочки и доступность инфраструктуры: в непосредственной близости от поселка находятся детский сад, фитнес-центр, кинотеатр, аптека, торговые и развлекательные центры.



[www.losiniy-park.ru](http://www.losiniy-park.ru)  
[www.zap-park.ru](http://www.zap-park.ru)  
[www.poselok-losiniy-ostrov.ru](http://www.poselok-losiniy-ostrov.ru)

+7 (495) 363-16-25





**Кипр. Лимассол, Amaryllis Hills**

Проект Amaryllis Hills находится в южном районе Лимассола, имеет частную детскую площадку. Состоит из 9 домов, имеющих 3-4 спальни с панорамным видом на горы. Расположенный в тихом и спокойном месте, проект идеально подходит для постоянного проживания.

Цена: от €398 000

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Кипр. Лимассол, Hill Rise Villa**

Вилла находится на возвышенности, в окружении парковой зоны, с панорамным видом на море. Спроектированная 6 спальная вилла имеет 3-уровневый сад с бассейном. Уединенность виллы сочетается с легкой доступностью до центра города и с развитой инфраструктурой.

Цена: по запросу

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Кипр. Лимассол, The Magnolia Residence**

Изысканный проект Magnolia Residence. Здание, состоящее из 3-уровней, по одной квартире на каждом этаже, расположено всего в 100 метрах от берега, что позволяет наслаждаться панорамным видом на лазурное Средиземное море.

Цена: от €1 034 000

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Кипр. Лимассол, Victoria Elite Villas II**

Эксклюзивный комплекс, с непревзойденным качеством, удачно расположен в самом престижном районе Лимассола, рядом с Le Meridien, St. Raphael отелями и пристанью для яхт. Три современные в стиле high-tech виллы, находятся в 300 м от песчаных пляжей.

Цена: по запросу

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Италия. Порто Ротондо, Villa**

Порто Ротондо (Сардиния). Уникальная возможность! В районе виллы Берлускони продается изумительная вилла 450 м<sup>2</sup>, с бассейном и большим парком (6000 м<sup>2</sup>) в 100 метрах от моря и прямым выходом на самый красивый пляж Порто Ротондо.

Цена: €7.500.000

**АН Кортиня Sas**  
[agenzia@cortinese.it](mailto:agenzia@cortinese.it)

(+7) 985 179 61 53  
английский/русский

+39-0436-863886  
английский/итал.



**Италия. Адриатическое побережье, Сенигаллия, «Вилла Мария»**

Вилла класса люкс с парком 5000 м<sup>2</sup> бассейнами, роскошным панорамным видом на море, СПА, спортзалом, кинотеатром, в 1 км. от пляжей.

Цена: €4.500.000,00

[info@italiavilla.it](mailto:info@italiavilla.it)  
[www.italiavilla.it](http://www.italiavilla.it)

+39 366 324 3458,



**Болгария. Созополь. Парадиз гарденс**

Студия на территории 5\* комплекса на берегу моря. Мебелирована. Каскады бассейнов, бары, ресторан, магазин, салон красоты, фитнес-центр, круглогодичная охрана. По периметру комплекса хвойный лес. Собственный пляж. Рассрочка. Лучший комплекс Болгарии 2011 г.

Цена: от 1, 345 млн

**МосГорбюро**

[9721448@mail.ru](mailto:9721448@mail.ru)  
[www.chernomorr.ru](http://www.chernomorr.ru)

+7 (495) 972-14-48  
+7 (495) 662-22-24



**Болгария. Приморско. «Аква Вилла»**

Продается студия в Приморско. Комплекс готов. 500 метров от пляжа. Возможна рассрочка. Южное побережье Болгарии лучшее место для приобретения курортной недвижимости. Компенсация затрат на ознакомительный тур!

Цена: от 430 000 руб.

**МосГорбюро**

[9721448@mail.ru](mailto:9721448@mail.ru)  
[www.chernomorr.ru](http://www.chernomorr.ru)

+7 (495) 972-14-48  
+7 (495) 662-22-24



**Болгария. Солнечный берег**

Апартамент отель «Корсика» состоит из 32 апартаментов студии. Находится в 350 м от пляжа. Уникальный климат района. Огороженная территория с садовым озеленением, круглосуточная охрана, автостоянка, бассейн.

Цена: от 800 €/м<sup>2</sup>

rp@mmk-estate.ru  
mmk-estate.ru

ММК-Недвижимость

+7(495)970-75-65



**Болгария. Апартаменты в Созополе**

ЖК 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. Квартиры готовы «под ключ». Все с видом на море.

Цены: от €20 000

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

+359886025361



**Хорватия. Дубровник, Вилла**

5 мин. пешком от исторического центра Дубровника, 100 м от моря. Основной дом 690 м<sup>2</sup>, 4 спальни, 3 сан.узла, гостевой дом 95 м<sup>2</sup>, 3 спальни, 2 сан.узла. Бассейн 8x4 метра. 2 террасы с видом на море, общ. площадью 286 м<sup>2</sup>. Интерьер выполнен итальянским дизайнером.

nadezhda-tp@yandex.ru

+7(985) 410-50-32



**Латвия, г. Рига, таунхаус «Усадьба Берги»**

Двухуровневая квартира 96,5 м<sup>2</sup>, дизайнерский проект. Газовое отопление. Терраса 21 м<sup>2</sup>. Гараж на 2 машины. Территория 2500 м<sup>2</sup>. Личный земельный участок 300 м<sup>2</sup>. Юридическое оформление вида на жительство для всей семьи.

Цена: €143 000

af@mbsegroup.com Александр Федоринов

+7 (926) 526-11-79



**Кипр, Лимассол, Villa S2 - Santana**

Вилла является частью престижного проекта на расположенном на берегу Средиземного моря в культурной столице Кипра Лимассол. Вилла (397м<sup>2</sup>), выполнена в венецианском архитектурном стиле и построена на участке 500м<sup>2</sup> с садом. Вилла состоит из 5-и просторных спален и каждая из них имеет прямой вид на море.

Цены: €5 500 000 + 15% НДС

buyincyprus@gmail.com

8 10 357 96 570609



**Кипр, Лимассол, Villas Project 2**

Комплекс вилл, расположен в одном из самых востребованных районов Лимассола, всего в 100м от моря. Средиземноморский стиль, выдержанный в современном исполнении, атмосфера роскоши и эксклюзивности все, это является отличительной чертой этого проекта. В отделке используются материалы самого высокого качества.

Цена: €3 400 000

buyincyprus@gmail.com

8 10 357 96 570609



**Кипр, Лимассол, Villa E2 - Cecilia**

Вилла является частью престижного проекта который расположен на берегу Средиземного моря в культурной столице Кипра Лимассол. Вилла (285м<sup>2</sup>), выполнена в венецианском архитектурном стиле и готова к сдаче. Построена на участке 317м<sup>2</sup>. Вилла состоит из 5-и просторных спален и каждая из них имеет прямой вид на море.

Цена: €3 400 000 + 15% НДС

buyincyprus@gmail.com

8 10 357 96 570609



**Кипр, Лимассол, Flat W1 - Barbara 1**

Апартаменты (118м<sup>2</sup>) с собственным садом (269.8м<sup>2</sup>) являются частью престижного проекта на берегу Средиземного моря выполненном в венецианском стиле в культурной столице Кипра Лимассол.

Цена: €1 100 000 + 15% НДС

buyincyprus@gmail.com










8 10 357 96 570609

# ВАЖНО ВСЁ!



## ... И СВОЯ КВАРТИРА

### МОСКВА

- М «ДОБРЫНИНСКАЯ»**,   
жилой комплекс «Английский Квартал»,  
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)
- М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»**,   
жилой комплекс «Чертановский»,  
к. 40 (индив. проект), к. 40А (КОПЭ-БАШНЯ)
- М «АННИНО»**,   
жилой комплекс «Аннинский»,  
к. 1, 2
- 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. 7 (индив. проект)
- М «СВИБЛОВО»**,   
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,  
ул. Заповедная, корп. 7, 8
- М «ВДНХ»**,   
пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)
- М «ДОМОДЕДОВСКАЯ»**,   
Ореховый пр-д, вл. 41 (КОПЭ)

### ПОДМОСКОВЬЕ

- ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН**,   
мкр. «Солнцево-Парк»,  
к. 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 24, 25, 26А (КОПЭ-БАШНЯ)
- г. ЛЮБЕРЦЫ**,   
жилой район «Красная Горка»,  
мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ)
- г. МЫТИЩИ**,   
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
- жилой район «Ярославский»**,   
к. 13, 14, 22, 23 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 8 (индив. проект)
- г. ХИМКИ**,   
жилой район «Левобережный»,  
ул. Совхозная, к. 2, 3 (П-3М),  
к. 12 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 17, 18 (111-М), к. 4, 5 (индив. проект)
- жилой район «Новокуркино»**,   
мкр. 6,  
к. 10 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 9, 11, 11А (П-3М),  
к. 8 (индив. проект)
- жилой район «Юбилейный»**,   
к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 8А (П-3М)
- г. ДМИТРОВ**,   
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)
- ул. Махалина, к. 4 (индив. проект)**, 
- г. ЩЕРБИНКА**,   
ул. Чехова, вл. 10 (П-3МК «ФЛАГМАН»)

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



500 00 20 [www.pik.ru](http://www.pik.ru) 232 03 03



**75 000**  
руб. за кв.м

# БУТОВО ПАРК

Ж И Л О Й   Р А Й О Н

# КВАРТИРЫ

## НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



# 223 8900

Проектную декларацию и ответы на вопросы  
смотрите на сайте [www.2238900.ru](http://www.2238900.ru)  
Застройщик «ООО СТРАЙП+».  
Уступка от участника долевого строительства  
ЗАО «ЖилИнвест».

[www.2238900.ru](http://www.2238900.ru)