

080

АПРЕЛЬ  
2013

ISSN 1814-1978



9 771814 197774 >

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

# LOFTS

*The best of*

**ИДИТЕ В ЦЕХ!**  
**За красивой жизнью —**  
**на бывшие заводы**  
**и фабрики**

стр. 46





*Суханово Парк*  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



ВАРШАВСКОЕ ШОССЕ,  
8 КМ ОТ МКАД

ТАУНХАУСЫ    КВАРТИРЫ



8 495 922 4040

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





**Clerkenwell house**  
LOFT-STYLE APARTMENTS

# Эксклюзивные loft-апартаменты от KR Properties



+7 (495) 780-40-40



INTERNATIONAL  
PROPERTY  
AWARDS  
EUROPE

2012-2013



Стильная архитектура



Двухуровневые апартаменты



Мансарда 6 метров



Престижный район — Хамовники

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



# Russian Realty

русская недвижимость

**М**ы хотим предложить вам новую, абсолютно **БЕСПЛАТНУЮ** и очень эффективную возможность для рекламы и продвижения реализуемых вами объектов недвижимости! Все очень просто, быстро и эффективно: мы предлагаем вам воспользоваться новым сервисом портала [WWW.RUSSIANREALTY.RU](http://WWW.RUSSIANREALTY.RU) и разместить на нем свою информацию об объектах, выставленных вами на продажу. И что немаловажно: все объекты автоматически попадают в базу Яндекс.Недвижимость.

**Р**азмещая все виды и типы ваших жилых и коммерческих объектов в **БАЗЕ НЕДВИЖИМОСТИ** портала [WWW.RUSSIANREALTY.RU](http://WWW.RUSSIANREALTY.RU), вы получаете прямой выход на вашу потенциальную целевую аудиторию абсолютно **БЕСПЛАТНО**. Эффективность рекламы и ее результата зависят только от Вас — насколько выставленный вами объект соответствует интересам, запросам и потребностям современного покупателя. Все остальные проблемы мы берем на себя.

Сотрудничайте с порталом [WWW.RUSSIANREALTY.RU](http://WWW.RUSSIANREALTY.RU) и приобретайте новых клиентов!

**N.B.!** Для агентств недвижимости существует возможность автоматической выгрузки неограниченного количества объектов.

[WWW.RUSSIANREALTY.RU](http://WWW.RUSSIANREALTY.RU)



ЭЛИТ



## КВАРТАЛ КЛУБНЫХ ДОМОВ

м. ФРУНЗЕНСКАЯ

- Современная авторская архитектура
- Прекрасные виды
- Идеальное место для развития детей



садовые  
кварталы



ЭЛИТ



## КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ

м. КИТАЙ-ГОРОД

- Дом построен
- Большой двор с садом
- Панорамное остекление



ПРЕМИУМ



## ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. УНИВЕРСИТЕТ

- Охраняемая территория 15 га
- Беспроцентная рассрочка
- Впервые! Квартиры с отделкой (всего 7 квартир с эксклюзивным ремонтом)

**DOMINION**  
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ



ПРЕМИУМ



## ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. УНИВЕРСИТЕТ

- Охраняемая территория 15 га
- Собственность
- Подземный паркинг

**Шуваловский**  
P R I M A



(495)

# 232-08-08

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



# Строим будущее рынка недвижимости!



7 июня Golden Palace  
recordi.ru





**СЕРЕБРЯНАЯ РОЩА**  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК



*25 млн руб.*



*23 млн руб.*



*11.5 млн руб.*



*20.5 млн руб.*

**Волоколамское ш., 17 км от МКАД**  
silver-grove.ru | (965) 442 1111 | (495) 798-87-26





с. 26

**ВОЗЬМИ ИПОТЕКУ  
И ПОЧУВСТВУЙ СЕБЯ ОЛИГАРХОМ**

DN

12 ..... Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Ипотека**

26 ..... Возьми ипотеку и почувствуй себя олигархом

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Futurussia**

36 ..... Американские мультяшки пропишутся в России

**Рейтинг**

46 ..... Романтика больших заводов

**Проекты**

54 ..... Как найти идеальную квартиру?

**Главное**

56 ..... Коммуналка подкралась незаметно

**Великие имена**

76 ..... Архитектурный космос Захи Хадид

**Мнение**

86 ..... Операция «Кооперация»

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Тонкости**

100 ..... Шумел жасмин, бонсаи гнулись

**Тенденции**

112 ..... Подмосковье вышло из границ

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Проекты**

122 ..... Deus Domus: исполняя мечты

**Инвестиции**

126 ..... Одноэтажное зарубежье

**Проекты**

132 ..... Вид на жительство с видом на море

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

**Classified**

134 ..... Объекты недвижимости на продажу



В течение 2012 года сразу несколько девелоперов анонсировали строительство тематических развлекательных парков в Московском регионе. Два из них выйдут под брендами крупнейших голливудских операторов: Universal Studios и DreamWorks Animation. Читайте на с. 36

# КРАСИВО - НЕ ЗНАЧИТ ГЛАМУРНО

Строим  
для интеллигентных людей

(495) 725 55 55  
[www.hals-development.ru](http://www.hals-development.ru)



# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

## ООО «МЕДИА-ДОМ»

125040, Москва,  
ул. Верхняя, 34, стр. 11  
+7 (495) 983-10-64,  
+7 (495) 983-10-65

Генеральный директор

**Михаил Тимаков**  
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор

**Николай Веденяпин**  
vede.nb@gmail.com

Директор по развитию

**Константин Скоробогатов**  
daigest@inbox.ru

Финансовый директор

**Алла Аббакумова**  
alla@d-n.ru

## РЕДАКЦИЯ

Главный редактор

**Михаил Морозов**  
morozovm@gmail.com

Выпускающий редактор

**Элина Плахтина**  
elly.dn@mail.ru

Ответственный секретарь

**Ирина Танина**  
iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы

**Анна Семина**  
mintnm@gmail.com

Руководитель аналит. службы

**Алексей Болсанов**  
a.bolsanov@gmail.com

Корректор

**Людмила Ласькова**  
l.laskova@mail.ru

## ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик

**Юлия Мальсагова**  
malsagova@gmail.com

Дизайнер

**Денис Жуков**  
info@d-n.ru

## ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор

**Ольга Боченина**  
bochenina@d-n.ru

Директор по маркетингу

**Вячеслав Сбродов**  
vs@d-n.ru

PR-директор

**Эльмира Потуданская**  
elya1@hotmail.ru

Администратор рекламного отдела

**Ирина Туранская**  
tur@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела

**Виктория Гуськова**  
vguskova@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела

**Анна Липа**  
annalipa@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела

**Кристина Пузунавичюте**  
kristina@d-n.ru

Координатор рекламного отдела

**Анна Гальцова**  
agaltsova86@mail.ru

Секретарь рекламного отдела

**Тамара Ципурия**  
digest.russia@yandex.ru



## ОБЛОЖКА

**Роман Новоселов**

по мотивам работ П. Мондриана  
(Pieter Cornelis (Piet) Mondriaan)

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

**Фото:** Игорь Порхомовский, Светлана Радоманова.

**Из архивов:** ДН, Getty Images/TS/Fotobank.ru, Deus Domus&Century 21 Elvert Collection, Soho Estate, ТЕКТА GROUP, Welhome Real Estate Consulting, агентства «Правила общения», ГК МИЦ, ГК «Мортон», ГК ПИК, ЖК «Дубровка», ЖК «Загородный квартал», ЖК «Итальянский квартал», компании KMD, компании «Кондр», концерна «Крост», проектов Etude Family Club, Knightsbridge Private park, «ParkVille Жуковка», Sun Republic, «Аква-Вилла», «Вотчина Country Club», «Дипломат», ФСК «Лидер», «ЮИТ Московия».

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

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

Отпечатано в Московской полиграфической компании «Полстар».

## Рекламные материалы

Полное или частичное воспроизведение статей и фотоматериалов, опубликованных в журнале «Дайджест российской и зарубежной недвижимости», запрещается без письменного согласия редакции. Редакция не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в рекламе.



## МЫ С ПРИНЦЕМ ПЕРЕЕЗЖАЕМ. А ВЫ?

### *Дом из волшебной сказки*

Кто из нас не мечтал в детстве о собственном замке? О доме, окруженном волшебным лесом, величественном снаружи и невероятно комфортном внутри... Компания «ДОНСТРОЙ» представляет Вашему вниманию «Соколиный форт» — великолепный дом бизнес-класса в двух шагах от чудесного лесопарка «Лосиный остров». Изящный готический стиль архитектуры, панорамные окна и кованые элементы декора, дизайнерская отделка интерьеров, уютная охраняемая территория, подземный паркинг... «Соколиный форт» — это уникальная возможность пользоваться преимуществами городской инфраструктуры, одновременно наслаждаясь прелестями загородной жизни: свежим воздухом, близостью леса и великолепными видами из окон.

- Квартиры от 44 до 130 кв. м
- На границе лесопарка «Лосиный остров»
- Охраняемая благоустроенная территория
- Двухуровневый подземный паркинг
- Оформление договоров по 214-ФЗ
- Выгодная ипотека от ВТБ24 (ЗАО)

***В этом доме Ваша жизнь действительно превратится в сказку***

жилой комплекс  
**Соколиный  
форт**

**сказочные цены**

**ДОНСТРОЙ**  
**(495) 925·47·47**  
**www.donstroy.com**



## ЕВРОПА ДОРОЖИТ МОСКОВСКИМИ ОФИСАМИ

Самые высокие средние ставки аренды на офисы класса А и В в Европе зафиксированы в Лондоне — €1250 за 1 м<sup>2</sup> в год. На втором месте рейтинга находится Москва с показателем €909 за 1 м<sup>2</sup> в год. Далее — Женева (€820) и Париж (€800). Замыкает пятерку лидеров Цюрих: в нем офисный «квадрат» обойдется в €650 в год. Небольшое снижение наблюдалось преимущественно в некоторых городах южной части Европы, но в целом рынок оставался на прежних позициях.



## АРХИТЕКТУРА БЫВАЕТ ДЕРЕВЯННОЙ

В Центральном доме архитектора в Москве прошел Nordic Wood — международный фестиваль деревянной архитектуры стран Скандинавии, Балтии и России. Фестиваль организован проектом ARCHWOOD совместно с журналом «Проект Балтия» и агентством «Правила общения» при генеральной поддержке компании Нонка, а также при поддержке Союза московских архитекторов, посольства Норвегии в России и компании «Вельский лес».



## АБСОЛЮТНАЯ ПОБЕДА

Директор департамента недвижимости компании «Крост» Марина Семеновна Резова признана победителем XIV столичного конкурса «Женщина — директор года». Победа в этом престижном конкурсе Правительства Москвы — признание высочайшего профессионализма, лидерства и большого вклада в развитие и процветание нашего города. В преддверии Международного женского дня мэр Москвы Сергей Собянин встретился с победительницами — лауреатами конкурса в Белом зале мэрии Москвы и поздравил их с победой и наступающим праздником. «Вы к этому событию шли всю свою жизнь, доказывая свои лидерские качества, профессионализм, желание работать, руководить коллективом, и это у вас прекрасно получилось», — отметил мэр.

# 250

— млрд руб. —

вложат в строительство 240 км новых линий железных дорог в Москве из городского бюджета

# 70

— млн м<sup>2</sup> —

жилой недвижимости планируется возвести в 2013 году в России, по оптимистичным прогнозам Госстата

# 307

— га —

земли компания «Авгур Эстейт» безвозмездно передала Москве на новых столичных территориях

# 135

— млн руб. —

вложат частные инвесторы в создание народных парков в Западном округе Москвы

# 355

— м —

составляет высота самого высокого отеля в мире — JW Marriott Marquis Dubai, открывшегося в Дубае

# 100

— тыс. руб. —

составит размер штрафа за несогласованную перепланировку или переустройство нежилых помещений



### «ДИПЛОМАТ» С ЕВРОПЕЙСКИМ ПОДХОДОМ

В комплексе апартаментов «Дипломат» в Крыму завершено строительство первой очереди. Два корпуса полностью возведены, заканчивается внутренняя отделка холлов и апартаментов. К продаже предлагаются комфортные студии 30-60 м<sup>2</sup>, двух- и трехкомнатные апартаменты 74-137 м<sup>2</sup> и роскошные пентхаусы с шикарными видами на море, парки и крымские горы. Все квартиры — с готовым ремонтом под ключ, выполненным из высококачественных европейских материалов по авторскому итальянскому проекту. В офисе продаж и шоу-румах, расположенных в корпусе № 1, покупатели уже сейчас могут увидеть готовые варианты отделки и образцы мебели. К началу летнего сезона для жителей комплекса будет оборудован отдельный пляж со всеми удобствами. Ведется возведение и других инфраструктурных объектов, предусмотренных в резиденции «Дипломат»: спа-центра, бассейнов с пресной и морской водой, ресторана, баров, магазинов. Полностью строительство всех восьми корпусов и работы по ландшафтному дизайну будут завершены к концу 2014 года.

### «УЛЬТРАМАРИН» РАСКРАСИТ ЛОСИНО-ПЕТРОВСКИЙ

ЖК «Ультрамарин» расположился в центре подмосковного города Лосино-Петровский. Город расположен в 27 км от МКАД, сразу за Балашихой. Развитая инфраструктура города с детскими садами, школами, поликлиниками и другими социальными объектами создает комфортные условия для проживания. Компания VSN Realty — официальный партнер застройщика — продолжает реализацию квартир в этой новостройке. Первый корпус комплекса полностью построен и сдан в эксплуатацию. Остались последние квартиры, покупателям квартир выдаются ключи. В продажу поступили квартиры во втором корпусе новостройки. Идет заливка 19-го этажа здания, одновременно выкладываются стены и ведется разводка коммуникаций. Планируемая сдача ГК — сентябрь 2013 года. Стоимость квартир — от 2 млн руб. Для удобства покупателей предусмотрены различные ипотечные программы и рассрочка.

## 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



### ИНВЕСТОРЫ НАСТРОИЛИСЬ НА \$1 ТРЛН

В 2013 году в недвижимость мира может быть вложено более \$1 трлн. Наибольшая активность инвесторов ожидается на рынках Северной и Южной Америки. По итогам 2012 года мировые инвестиции в недвижимость увеличились на 6% — до \$929 млрд. Прогнозируется, что в 2013 году данный показатель вырастет на 14% и впервые с 2007 года превысит отметку \$1 трлн. Для большинства рынков прошлый год был тяжелым, но в IV квартале 2012 года объем инвестиций

значительно вырос. Рост активности в 2013 году в основном коснется Северной и Южной Америки. Это объясняется возросшим интересом к рынку со стороны финансовых институтов и частных лиц и увеличением объемов предложения. «В этом году мы ожидаем снижение неопределенности. Изменения в настроениях и рост инвестиций стали заметны уже начале года, по мере того как глобальные факторы риска постепенно отступают, хотя и не исчезают совсем», — комментирует президент и старший исполнительный директор Cushman & Wakefield Гленн Руфрано.

### РОССИЯНЕ ЗАНЯЛИ ЧЕТВЕРТЬ ЭЛИТНОГО МИРА

Большинство сделок с элитным зарубежным жильем вскоре будут совершать граждане России, Индии, Бразилии и Китая. В настоящее время в среднем каждый четвертый покупатель элитной недвижимости за рубежом является русским. Об этом говорится в исследовании Moscow Sotheby's International Realty. В списке наиболее привлекательных городов лидирующие позиции принадлежат Лондону. Он возглавляет список городов, наиболее востребованных у состоятельных людей. За ним следуют Нью-Йорк, Гонконг, Париж и Сингапур.



В топ-10 также попали Пекин, Майами, Берлин и Шанхай. Пятерка самых активных покупателей зарубежной элитной недвижимости выглядит так: россияне, китайцы (выходцы из Гонконга), подданные Великобритании, французы и американцы. В ближайшие годы основными покупателями станут граждане России, Индии, Бразилии и Китая.

### СТОЛИЦА СОГЛАСИЛАСЬ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ ЖЕРТВЫ

Москва получила более 300 га земли в районе Коммунарки. Компания «Авгур Эстейт» безвозмездно передала 307 га земли властям Москвы на новых столичных территориях, в районе Коммунарки. Как пояснил столичный мэр Сергей Собянин, земля будет использована для создания медицинского, образовательного и делового кластеров.

### НОВАЯ МОСКВА НАЧНЕТСЯ С РУМЯНЦЕВО

До конца 2013 года намечено создать концепцию развития новых столичных территорий. Активная застройка начнется с Румянцево и Мосрентгена. Руководитель департамента новых территорий столицы Владимир Жидкин уточнил, что исторически сложилось так, что некоторые точки роста сегодня ближе к МКАД. Как, например, Румянцево и Мосрентген — они, безусловно, будут реализовываться первыми.

### С ДЕВЕЛОПЕРОВ ЖИЛЬЯ СПРОСЯТ ПО МАКСИМУМУ

Девелоперам жилья придется платить 60% кадастровой стоимости земли, чтобы выйти на стройплощадку в Москве. Департамент городского имущества Москвы установил новый критерий расчета платежа, взимаемого с инвесторов за право реализовать в городе девелоперский проект. Стоимость входного билета на площадку будет зависеть от плотности планируемой застройки. Но под это правило не попадут, как было ранее при Юрии Лужкове, девелоперы жилых комплексов. С них всегда будут брать по максимуму — 60% кадастровой стоимости.

# ЛЕГЕНДАРНЫЕ ВИДЫ

ДВОЙНЫЕ  
**СКИДКИ**  
до 15 апреля

## АЛЫЕ ПАРУСА

жилой комплекс



**ДОНСТРОЙ**  
(495) 925 4747



Финансовый  
партнер проекта

ОАО Банк ВТБ

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

Символ роскошной жизни, раскинувшийся прямо на берегу реки, с первого взгляда вызывает жгучее желание попасть на эту территорию, прогуляться по набережной и подняться на маяк, выйти к яхт-клубу и полюбоваться белоснежными яхтами на причалах. Здесь царит удивительная атмосфера морского побережья – расслабленная и умиротворяющая, наполненная созерцанием живописных берегов и водной глади.

Последние корпуса завершают формирование знаменитого квартала. При этом покупатели новых квартир оказываются в выигрышном положении, переезжая в готовый комплекс с полностью действующей инфраструктурой. Футбольное поле, спортивный клуб с аквапарком, боулинг, теннисные корты, ресторан, отлаженная система охраны и сервиса – все это станет приятным бонусом к вашей квартире.



### KNIGHTSBRIDGE PRIVATE PARK ВЫХОДИТ НА НОВЫЙ УРОВЕНЬ

Компания «Реставрация Н» объявляет о выходе своего флагманского проекта — жилого квартала класса de luxe Knightsbridge Private park — на качественно новую стадию строительства. В настоящее время в комплексе завершены работы нулевого цикла, начинается этап основных строительно-монтажных работ, на котором будет полностью завершено возведение внешних стен домов. Строительство ведется одновременно во всем элитном квартале, который включает четыре клубных

особняка, велнесс-центр и детский сад. Knightsbridge Private park — проект с самой маленькой плотностью застройки: все сервисные зоны скрыты под землей, а территория комплекса максимально сохранена для жизни и отдыха. После завершения основных работ бетонный стилобат будет скрыт роскошным английским парком, который раскинется на территории более чем 2 га. Knightsbridge Private park станет первым элитным жилым проектом в Москве, экологичность которого подтверждена международным сертификатом BREEAM.

### «ЮИТ МОСКОВИЯ» УЛУЧШАЕТ УСЛОВИЯ

Теперь у покупателей есть шанс приобрести квартиру в домах «ЮИТ Московия», воспользовавшись ипотечным кредитом «Среднерусского банка» Сбербанка России с первоначальным взносом от 10% и процентной ставкой от 13,5%. В рамках данной программы при сроке кредита до 10 лет и первоначальном взносе до 30% дополнительно установлена единая процентная ставка, которая распространяется на периоды до и после оформления квартиры в собственность. Кроме того, «ЮИТ Московия» по действующей программе предоставляет еще большие



скидки на свои квартиры, что делает приобретение жилья более доступным широкому кругу клиентов. Подобный подход позволяет клиенту существенно сэкономить на покупке жилья. Скидки компенсируют часть затрат, которую покупатель тратит на выплату процентов по банковскому кредиту.

### ROSE DEL MARE ОТДЕЛАЮТ В АПРЕЛЕ

Строительство элитного жилого комплекса Rose del Mare в Сочи на улице Роз входит в завершающую фазу. Полностью возведена секция 1.2, в настоящее время заливается верхний 13-й этаж. После этого строители приступят к отделочным работам: облицовке и остеклению фасада, а также к прокладке внутренней инженерии и т. д. Одновременно возводится секция 1.1. Темпы строительства укладываются в сроки, в соответствии с которыми в III квартале 2013 года будущие владельцы квартир переедут в новое жилье.



### «ДУБРОВКА» НЕ ЗАБЫВАЕТ О СЕМЕЙНЫХ ЦЕННОСТЯХ

В марте в ЖК «Дубровка» состоялась выставка ретроавтомобилей XXI «Олдтаймер-галереи» Ильи Сорокина. Проект собрал эксклюзивные экспонаты автомобилей из частных коллекций. В рамках выставки состоялся конкурс «Элегантность» для классических автомобилей. ЖК «Дубровка» стал его официальным спонсором. Основные жители Дубровки — семьи с детьми. Поэтому семейный поселок не мог оставить без внимания автомобиль Volkswagen T1 Samba BUS et trailer, который явился воплощением вековых семейных ценностей. От «Дубровки» владелец получил в награду сертификат в 1 млн руб., который может быть использован при покупке таунхауса в поселке.

### «НОВЫЙ АРБАТ, 32» НАЧАЛ НОВЫЙ ЭТАП

В комплексе «Новый Арбат, 32» приступили к внутренней отделке апартаментов. Отделку планируется выполнить по оригинальным концепциям дизайна интерьеров, которые разработало известное архитектурное бюро UNK Project. «Новый Арбат, 32» задуман как принципиально новый формат комплекса, в составе которого расположен отель Marriott Novy Arbat, предоставляющий владельцам апартаментов гостиничный сервис и доступ к инфраструктуре отеля. Всего в комплексе 153 апартамента, которые продаются в собственность, из них 81 апартамент с отделкой. Апартаменты с отделкой представляют интерес прежде всего потому, что не потребуют от своего владельца значительных временных затрат. Вне зависимости от того, с какой целью приобретены апартаменты, наличие отделки значительно ускорит процесс получения дивидендов от вложений в недвижимость. Именно этим объясняется и интерес со стороны потенциальных покупателей. Около 70% просмотров на объекте сосредоточено именно на апартаментах с отделкой. Стоимость подобных апартаментов стартует от \$17 тыс. за 1 м<sup>2</sup>.



### МИЛЛИОНЕРЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ МОНАКО

Самое дорогое элитное жилье в мире — в Монако. В княжестве за \$1 млн получится приобрести лишь 16 м<sup>2</sup>, а средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> высшего ценового сегмента — \$57,6-63,7 тыс. Российская столица тоже попала в топ-10 рейтинга самой дорогой элитной недвижимости, заняв седьмое место. Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья такого уровня в российской столице составляет \$22-24,3 тыс. Об этом сообщила региональный директор департамента жилой недвижимости по России и СНГ компании Knight Frank Елена Юргенева. «За \$1 млн инвесторы могут купить в Москве в среднем 43 м<sup>2</sup> элитной недвижимости, что сопоставимо с покупкой в Нью-Йорке — 44 м<sup>2</sup>», — отметила она. На втором месте оказался Гонконг, на третьем — Лондон. В этих городах за \$1 млн предлагается 19 и 23 м<sup>2</sup> соответственно. Далее в рейтинге следуют Женева, Париж, Сингапур и Москва. Восьмое место — за Нью-Йорком, за ним идут Сидней и Шанхай.



**ЖК "Балтийский Квартет"**  
м. Сходненская, б-р Яна Райниса д. 31  
Дом сдан ГК.



**ЖК "Заречная слобода" в Ивантеевке**  
Сдача ГК 2013 г  
214 ФЗ.



**ЖК "Ультрамарин" в Лосино-Петровском**  
29 км. от МКАД  
1-корп. сдан ГК.



**ЖК "Весенний" в Подольске**  
17 км. от МКАД  
214 ФЗ.

# «ВОТЧИНА COUNTRY CLUB» УСТРОИЛА ВЫХОДНЫЕ



**«Вотчина Country Club» продемонстрировала огромный спектр возможностей для активной загородной жизни и отдыха детей и взрослых. 16 марта на территории поселка больших участков «Вотчина Country Club» (Владимирская область, Юрьев-Польский район) прошло зрелищное спортивно-развлекательное мероприятие «Выходные в «Вотчина Country Club».**

Мероприятие состояло из двух частей: спортивной — с соревновательными зрелищными заездами на снегоходах, торжественным награждением победителей, и развлекательной — с детской анимацией, тюбингами, тиром, катанием на лошадях,

экскурсией на экоферму, викториной и вокальной программой.

Каждый заезд сопровождался накалом эмоций, трепетом и переживаниями за «своего». Все мы болели и поддерживали гостей-спортсменов. Заезды на снегоходах были действительно зрелищными и произвели сильное впечатление не только на самих участников, но и на зрителей, многие из которых впервые видели, как сложно управлять снегоходом и что на нем можно вытворять.

Победители двоеборья на снегоходах кантри-кросс и Drag racing получили памятные кубки и денежные призы, а также заряд энергии и массу положительных эмоций.

Праздник не обошелся без традиционного поедания блинов, танцев,

хороводов, русских забав и сжигания Масленицы. Завершало мероприятие выступление арт-группы «Медовый спас»: известные песни на новый лад, роскошные наряды, море задора и любви. Гости и участники были в восторге.

Генеральным организатором и спонсором праздника стала компания ООО «Вотчина», партнерами мероприятия выступили журнал «Дайджест недвижимости», АТВ Клуб и СК X-Arena, агентство «P2 B», архстудия «Марс», агентство недвижимости «Альфа-плюс» из Владимира, «Объединенная группа риэлторских компаний» (Москва), Nedoma.ru, Nesprosta.ru, журнал Top Geer, DomEco, «Евродом».

Ждем новых мероприятий! 



Эксперт российского  
малоэтажного домостроения,  
компания «ГУД ВУД» представляет:

# Дом 300 м<sup>2</sup>

из клееного бруса Good Wood



**6,49 млн.руб.!\***

**Толстый брус 200 мм - в подарок!**

- Фундамент свайный с ростверком
- Окна: двухкамерный стеклопакет (формула 4-10-4-10-4)
- Силовой каркас внутренних перегородок. Ограждения балконов и террас.
- Брус клееный 200 мм на общую сумму 750 000 рублей - **В ПОДАРОК!**
- Лестница межэтажная строительная однопролетная, хвоя.
- Скрытая разводка системы водоснабжения, канализации. Подготовка системы отопления.
- Кровля: металлочерепица с полимерным покрытием. Утепление кровли 200 мм.
- Входная дверь металлическая с двумя контурами уплотнения и сейфовым замком.
- Скрытая электрическая проводка системы электроснабжения.

**(800) 333-11-11**

**www.gwd.ru**

\* Только до 30.04.13 г.

X МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Real Estate eXhibition

# IREX

ДЕСЯТЬ ЛЕТ  
СОЗДАЕМ РЫНОК.  
ВМЕСТЕ.

24-26 АПРЕЛЯ 2013,  
Москва, ЦВК «Экспоцентр»  
на Красной Пресне

info@mallhouse.ru  
www.rex-expo.ru  
+7 (495) 788-91-84



1.8+

 **20** ЛЕТ  
Генеральный спонсор

 Спонсор выставки

 Спонсор конференции

 Организатор

Adam Smith CONFERENCES

11-я ежегодная международная конференция Института Адама Смита

## Саммит Недвижимость и Градостроительство в России

3–6 июня 2013 г., Марриотт Гранд Отель, Москва

**ВСЕМ ЧИТАТЕЛЯМ  
СКИДКА 10%  
VIP код: AS2242AdDig**  
\* Условия и ограничения

**40+ Выдающихся Докладчиков, 5–6 июня, включая:**

 <b>Гленн Энтони Коллинз</b> Региональный менеджер, Россия Turner International LLC	 <b>Ли Тимминс</b> Старший управляющий директор Hines	 <b>Владимир Новиков</b> Президент LENHARD Group
 <b>Антон Сорокин</b> Президент TVO Russia	 <b>Витор Мануэль Ногейра</b> Управляющий директор по управлению недвижимостью, Новые рынки, Sonae Sierra	 <b>Джеф Керби</b> Председатель совета директоров, Tennity Russian Retail Partnership

**ПЛЮС! 20+ Докладчиков Саммита «ТОРГОВАЯ недвижимость в России-2013»**

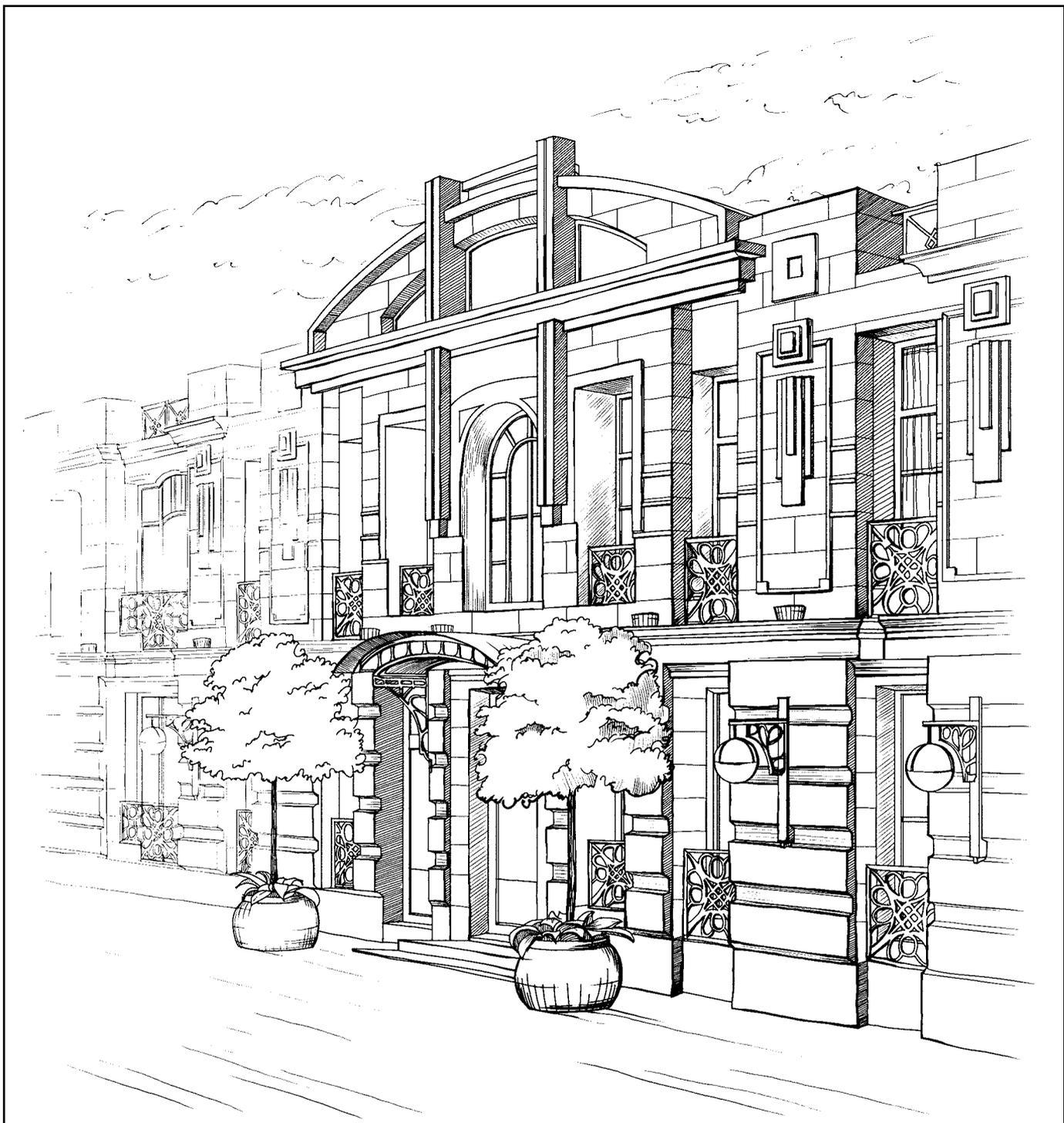
**САММИТ «ТОРГОВАЯ недвижимость в России»**  
4 июня 2013 г.

**Успешное репозиционирование торговых центров для долгосрочных доходов**  
понедельник 3 июня 2013 г.  
**НОВЫЙ и интерактивный, практический Семинар**

Спонсор Концептуального Приема: 

Спонсоры:  

Информационный партнер: **ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ**



EL

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# VILLAGIO ESTATE ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE — ЭЛИТНОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ КОРПОРАЦИИ «ИНКОМ», КРУПНЕЙШЕГО ДЕВЕЛОПЕРА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРИЗНАННОГО РОССИЙСКОГО ЛИДЕРА РИЭЛТОРСКИХ УСЛУГ. БЛАГОДАРЯ ОПЫТУ И МАСТЕРСТВУ ПРОФЕССИОНАЛОВ КОМПАНИИ СОЗДАНИЕ ЗАГОРОДНЫХ ПОСЕЛКОВ И ДОМОВ КЛАССА DE LUXE ДОСТИГЛО УРОВНЯ ИСКУССТВА.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ



## MILLENNIUM PARK ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ

Направление: Новорижское шоссе, 19 км  
Количество участков: 670  
Общая площадь: 285 га  
Площадь участков: от 0,2 до 2 га  
Первая очередь поселка полностью готова

Элитный поселок Millennium Park не имеет аналогов в мире: впервые в загородном строительстве здесь организована система водных каналов протяженностью более 5 км. Вокруг них разбиты великолепные парки с уютными беседками и изящными скульптурными композициями. В Millennium Park созданы все условия для роскошной загородной жизни: в поселке будут построены теннисный корт, фитнес-центр, рестораны и салоны красоты. Уникальность Millennium Park признают эксперты со всего мира. В 2012 году поселок завоевал серебряную медаль в номинации «Малоэтажная жилая недвижимость» международного конкурса FIABCI Prix d'Excellence\*.



## MADISON PARK ДЫХАНИЕ ЛЕСА

Направление: Новорижское шоссе, 24 км  
Количество участков: 163  
Общая площадь: 51,8 га  
Площадь участков: от 0,2 до 1,5 га

Элитный поселок Madison Park расположен в практически нетронутом уголке природы — на лесной поляне под сводами вековых елей. Соседство с лесным массивом, близость к Новой Риге и Рублево-Успенскому шоссе выгодно отличают его от аналогов. Просторные участки, большие дома в стиле знаменитого американского архитектора Фрэнка Ллойда Райта, обширные зоны отдыха создают в Madison Park атмосферу уединения и спокойствия в гармонии с природой. Каждая резиденция в поселке имеет индивидуальный выход к лесу, водоему и парку. Поселок Madison Park — образец элегантности и безупречного стиля.

\*Миллениум парк. «Высшая награда Фиабси»

В портфолио Villagio Estate, первого премиум-бренда загородной недвижимости, представлен целый ряд ярких проектов, каждый из которых уникален. Это как уже завершенные поселки «Шервуд», «Гринфилд», «Лазурный Берег» и «Риверсайд», так и новые элитные проекты, строительство которых идет полным ходом: Monteville, Madison Park, Millennium Park и Park Avenue.

Архитектурные и ландшафтные решения поселков Villagio Estate опережают свое время и созданы для людей с утонченным вкусом, которые суете мегаполиса предпочитают жизнь за городом.

## VILLAGIO PRIVILEGE CLUB

Villagio Privilege Club — закрытое сообщество владельцев резиденций в поселках Villagio Estate. В рамках проекта держатели клубных карт получают сервис высочайшего уровня, доступ на роскошные вечеринки, скидки на товары и услуги избранных премиальных брендов.



### PARK AVENUE ДЛЯ ЦЕНИТЕЛЕЙ КОМФОРТА И СТИЛЯ

Направление: Новорижское шоссе, 24 км  
Количество участков: 185  
Общая площадь: 11,5 га  
Площадь участков: от 2,8 до 8 га

Проект Park Avenue — первый элитный поселок таунхаусов от компании Villagio Estate. Уютные трехэтажные таунхаусы в стиле архитектора Фрэнка Ллойда Райта расположены в окружении живописной подмосковной природы. Современные формы и изысканная отделка подчеркнуты оригинальными ландшафтными решениями поселка. Великолепный парк, разбитый на берегу водоема, является естественным продолжением окружающего пейзажа. Park Avenue расположен в окружении элитных поселков Villagio Estate и входит в клубное сообщество Villagio Privilege Club. Члены клуба смогут пользоваться услугами класса de luxe на особых условиях, а также получать приглашения на лучшие вечеринки и закрытые мероприятия.



### MONTEVILLE СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ

Направление: Новорижское шоссе, 23 км  
Количество участков: 324  
Общая площадь: 115 га  
Площадь участков: от 0,2 до 1 га

Единый европейский стиль загородных домов, живописный подмосковный пейзаж и великолепные рекреационные зоны: парковые ансамбли, каналы и озера — создают в этом проекте стиливое единство изысканного минимализма и гармонии с природой. В облике домов поселка Monteville нашли отражение передовые тенденции неомодернизма, для которого характерны отсутствие вычурности, обилие естественных материалов, мягкие цвета бело-коричневой гаммы в отделке. В поселке создан целый ансамбль рекреационных зон и пешеходных маршрутов. Тропинки и мощные дорожки, берущие начало от пляжа на берегу большого озера, проходят вдоль детских и спортивных площадок, павильонов и беседок, сквозь сады и цветники. Прогулочные маршруты составляют единый ансамбль с великолепной парковой зоной.

# «PARKVILLE ЖУКОВКА» — НОВЫЙ ПОСЕЛОК НА РУБЛЕВО-УСПЕНСКОМ ШОССЕ

В ПОДМОСКОВНОЙ ЖУКОВКЕ ПРОШЛА ПРЕМЬЕРА ЭЛИТНОГО ПОСЕЛКА «PARKVILLE ЖУКОВКА», КОТОРЫЙ РАСПОЛОЖЕН НЕПОДАЛЕКУ ОТ 9-ГО КМ РУБЛЕВО-УСПЕНСКОГО ШОССЕ. АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ В ТРАДИЦИОННОМ АНГЛИЙСКОМ СТИЛЕ, ЛУЧШИЕ РЕСТОРАНЫ, МАГАЗИНЫ И СПОРТИВНЫЕ ЦЕНТРЫ РУБЛЕВКИ, А ТАКЖЕ ШКОЛА «ПРЕЗИДЕНТ» ВЫГОДНО ОТЛИЧАЮТ ЭТОТ ПРОЕКТ ОТ ДРУГИХ.



**П**оселок, раскинувшийся на 40 га, полностью готов для проживания: к построенным 23 домам подключены все основные коммуникации — электричество, газ, водопровод. Окружающая территория благоустроена, дороги и тротуары выложены брусчаткой, сделаны красивые парковые зоны. Сейчас покупатели могут выбрать себе как дом с участком (жилая площадь варьируется от 700 до 1 тыс. м<sup>2</sup>), так и просто участок большой площади, на котором возведут дом по своему проекту, но с учетом общей архитектурной концепции.

Высокое качество окружения стало важным параметром для девелоперов. В поселке Жуковка

есть практически все необходимое для самого взыскательного клиента: знаменитые рестораны Рублевки «Веранда у дачи», «Царская охота», «Причал», премиальный спортивный клуб World Class и легендарный теннисный центр. Прямо на территории «ParkVille Жуковка» находится одно из лучших учебно-воспитательных заведений — школа «Президент» вместе с детским садом, которая выполнена в едином архитектурном стиле с поселком.

В рамках презентации «ParkVille Жуковка» состоялась межрегиональная конференция «Рынок элитной загородной недвижимости ближайшего Подмосковья. История, состояние и перспективы развития»,

в которой приняли участие ведущие агентства элитной недвижимости, а также около 100 представителей СМИ из 20 ключевых регионов России. На конференции был затронут широкий круг тем, непосредственно связанных с элитной загородной недвижимостью.

Генеральный директор компании Penny Lane Realty Георгий Дзагуров отметил, что одним из последствий финансового кризиса 2008 года стал интерес покупателей к гарантиям возведения необходимой инфраструктуры поселков. «Не за горами использование западного опыта, когда строят сначала инфраструктуру, а уже при ее наличии начинаются продажи отдельных



домовладений», — уверен Георгий Дзагуров.

Руководитель отдела загородной недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев сравнил российский и западноевропейский рынки элитной загородной недвижимости. По его мнению, европейский рынок более развитый и упорядоченный, но на нем преобладает вторичное предложение, а новая застройка — точечная. Вложения в Европе в загородную недвижимость чаще рассматриваются как инвестиционные. В России, особенно после кризиса, покупают больше для себя, исходя из собственных нужд. При этом российский рынок постепенно приближается к стандартам европейского: в новых поселках большое внимание уделяется качеству инфраструктуры; комфорт проживания в городе и вне его уже практически не отличаются; благодаря привлечению известных архитекторов и дизайнеров некоторые подмосковные поселки стали образцами загородного строительства мирового уровня.

Руководитель службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова привела статистику: 30% покупателей на рынке элитного загородного жилья ближайшего Подмосковья — представители российских регионов,

из них почти половина (45%) — из сырьевых регионов.

Прогнозируя будущее подмосковного рынка элитной загородной недвижимости, выступавшие отметили ряд устойчивых тенденций. Спрос на рынке накапливается, несмотря на ценовую стагнацию последних четырех лет. Стимулировать покупателя к переходу от режима ожидания к активным покупкам способно как оздоровление общей экономической ситуации, так и улучшение транспортной доступности — в первую очередь, на Рублево-Успенском шоссе.

Ярким впечатлением состоявшейся конференции стало выступление знаменитого российского архитектора и автора концепции поселка «ParkVille Жуковка» Михаила Белова. Он рассказал об основных этапах творческого процесса, об идее поселка, его общественно-административного центра и школы «Президент». Он уточнил, что практически все его идеи воплотились в готовом проекте — редкий случай даже для архитектора с мировым именем. А заключительной архитектурной доминантой всего проекта «ParkVille Жуковка» стало проектирование и строительство красивой триумфальной арки, созданной Михаилом Беловым по канонам столь любимого им неоклассицизма. ◉



Элитный поселок «ParkVille Жуковка», который находится в самом центре знаменитой Рублевки, полностью готов для проживания. Это идеальное место для тех, кто хочет совместить деловую активность с тишиной и уютом загородной жизни



**ParkVille**  
*Жуковка*

[www.parkville.ru](http://www.parkville.ru)  
+7 (495) 22-888-00



# ВОЗЬМИ ИПОТЕКУ И ПОЧУВСТВУЙ СЕБЯ ОЛИГАРХОМ

АВТОР:  
*Оксана Самборская*

ЛЕТ 15–17 НАЗАД, КОГДА ПОНЯТИЕ «ПОКУПАТЕЛЬ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ» ТОЛЬКО ФОРМИРОВАЛОСЬ, СЛОВСОЧЕТАНИЕ «ПОКУПКА ЭЛИТНОЙ КВАРТИРЫ В ИПОТЕКУ» ВЫЗЫВАЛО СМЕХ И НЕДОУМЕНИЕ. В ТО ВРЕМЯ ОНО ВОСПРИНИМАЛОСЬ ПРИМЕРНО ТАК: «ЕСЛИ Я ВОЗЬМУ КРЕДИТ, ВСЕ РЕШАТ, ЧТО У МЕНЯ НЕТ ДЕНЕГ». ЗАТЕМ СИТУАЦИЯ НАЧАЛА МЕНЯТЬСЯ И ПРИОБРЕТЕНИЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО ЖИЛЬЯ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ ПЕРЕСТАЛО КОГО-ЛИБО УДИВЛЯТЬ.

**П**равда, докризисное отношение к кредитам хоть и было скорректировано в части конкретных цифр, по сути осталось прежним как в части работы банков с «крупногабаритными» заемщиками, так и в части желания самих заемщиков взять многомиллионный кредит.

По воспоминаниям управляющего партнера компании Contact Real Estate Дениса Попова, до кризиса доля ипотечных покупателей на элитном рынке достигала 15%. А вот управляющий партнер компании Soho Estate Ирина Егорова куда

скромнее в оценках: «Раньше ипотека не была распространена на рынке элитных новостроек: покупатели занимались организацией финансирования сделок самостоятельно. К ипотечным кредитам иногда прибегали покупатели вторичного жилья, но доля подобных сделок не превышала 10%».

Единогласного мнения по поводу сегодняшней посткризисной ситуации тоже нет. По мнению Дениса Попова, среди нынешних покупателей элитного жилья «ипотечников» не более 5-7%. По наблюдениям генерального директора агентства



Сколько-либо заметное распространение ипотека получила в сегменте от \$1 до 1,5 млн: «Это тот рубеж, на котором покупатели тратят на покупку все деньги, которые у них имеются, а в случае их нехватки прибегают к ипотеке»



APPROVED  
REJECTED

*«Был случай, когда покупатель приобрел объект за \$5 млн и хотел взять в кредит половину суммы. Клиенту было 50 лет, и банк ему в итоге отказал»*

элитной недвижимости Tweed Ирины Могилатовой, ипотечных сделок на элитном рынке не более 2%. Руководитель департамента продаж городской недвижимости агентства «Усадьба» Елена Лашко считает, что кризис вообще не оказал какого-либо влияния на ипотечную ситуацию в элитном сегменте.

Первые ипотечные программы для элитного жилья появились на рынке около года назад в проектах, которые финансируются крупными полугосударственными банками: Сбербанком, ВТБ, Внешэкономбанком, Россельхозбанком. А сегодня квартиры в кредит продаются уже в нескольких строящихся элитных жилых комплексах: Knightsbridge Private park, «Садовые кварталы», «Итальянский квартал», «Дом на Бурденко» и других. В одном эксперты

единодушны: ипотечные кредиты в элитной недвижимости единичны — каждый раз для банка это товар ручной работы.

Как выглядит с точки зрения банка классический элитный ипотечный заемщик? Главный претендент — «топ-менеджер крупной российской и иностранной компании с большим стажем и высоким подтвержденным доходом. На втором месте — владелец крупного и среднего бизнеса или владелец крупных пакетов акций с понятными и документально подтвержденными доходами. И только на третьем месте — владелец малого бизнеса или топ-менеджер небольшой компании», — комментирует Денис Попов.

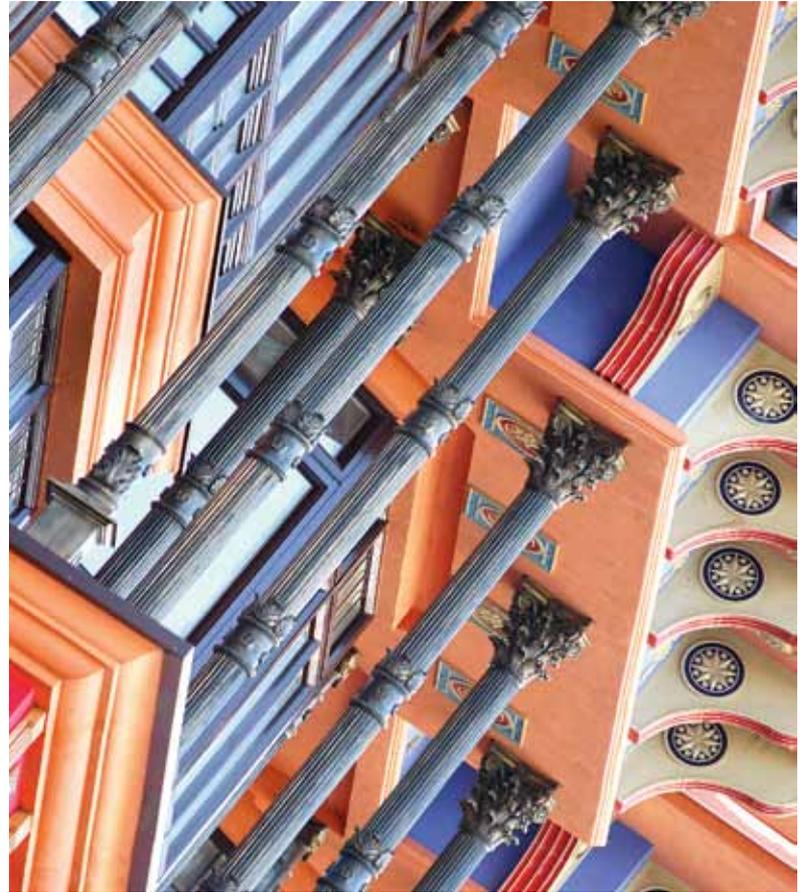
А вот Ирина Егорова за основу своего рейтинга ипотечных заемщиков берет сугубо экономические показатели: «Очень условно покупатели в элитном сегменте делятся следующим образом. В ценовом сегменте \$1,5-1,9 млн квартиры предпочитают владельцы среднего бизнеса, топ-менеджеры крупных компаний. Недвижимость за \$2-5 млн обычно приобретают владельцы крупного бизнеса. Если жилье стоит более \$5 млн, то оно

«В ценовом сегменте \$1,5-1,9 млн квартиры предпочитают владельцы среднего бизнеса, топ-менеджеры крупных компаний»



по карману только владельцам очень крупного бизнеса».

В эту картину Елена Лашко добавляет одну очень важную краску: в большинстве ипотечно-элитных случаев речь идет о личных клиентских договоренностях с банками. «Покупатели, которые берут кредит на покупку элитных квартир, являются как минимум постоянными, как максимум — VIP-клиентами определенных банков. Несмотря на то что мы работаем с большим количеством ипотечных программ, тем не менее условия, которые



наши клиенты получают в рамках личных договоренностей с банком, с точки зрения ставок на порядок более комфортны».

И еще одна существенная деталь: по наблюдениям Ирины Могилатовой, среди ипотечных заемщиков элитного сегмента преобладают две категории. Во-первых, люди, у которых денег достаточно, но они не хотят вытаскивать их из бизнеса, во-вторых, выходцы из бизнес-класса, которым средств на покупку элитного жилья не хватает ни теоретически, ни практически, но они очень хотят перепрыгнуть в «элитку» и повысить уровень своего жилья.

Сегмент элитной недвижимости неоднороден. В его составе есть квартиры нижнего уровня, пограничного с бизнес-классом; среднего уровня, который и дает основной объем элитного предложения на рынке Москвы; верхнего уровня, который принято называть «лакшери». Как отмечает управляющий партнер компании IntermarkSavills Дмитрий Халин, сколь-либо заметное распространение ипотека получила в сегменте от \$1 до 1,5 млн: «Это тот рубеж, на котором покупатели тратят на покупку все деньги, которые у них имеются

Средний размер сделки на первичном рынке Центрального округа Москвы составляет \$1,9 млн. Элитные покупатели берут от 50 до 70% суммы сделки, то есть чуть больше \$1 млн

на данный момент, а в случае их нехватки прибегают к ипотеке. Доля ипотечных сделок в этом сегменте где-то около 15%. Покупка более дорогого жилья, как правило, совершается отнюдь не на последние деньги. Покупатель не стеснен в средствах, поэтому мотивация обращаться за ипотекой и нести дополнительные расходы у него полностью отсутствует. Среди более дорогих покупок доля ипотечных сделок — примерно 5%».

Ирина Могилатова в оценках еще жестче. По ее мнению, 80-90% всех элитных ипотечников — покупатели квартир, балансирующих на грани «элитки» и бизнес-класса. «Допустим, ЖК «Итальянский квартал» — классический пограничный объект, который привлек много покупателей из бизнес-класса и для которого была разработана специальная ипотечная программа», — поясняет эксперт.

Что касается элитного сегмента во всем его разнообразии, то, по статистике компании Contact Real Estate, средний размер сделки на первичном рынке Центрального округа Москвы составляет \$1,9 млн. Элитные покупатели берут от 50 до 70% суммы сделки, то есть чуть больше \$1 млн. Больше востребованы рублевые кредиты, хотя и долларовые на элитном рынке не редкость за счет более низких процентных ставок.

Срок кредита — в среднем 15 лет (от 10 до 20 лет), но тут многое зависит от возраста заемщика, так как кредит должен быть погашен до выхода на пенсию. Следовательно,

«Встречаются отдельные случаи полного кредитования для VIP-клиентов банка без залога под очень привлекательный процент»

Сегодня квартиры в кредит продаются уже в нескольких строящихся элитных жилых комплексах: Knightsbridge Private park, «Садовые кварталы», «Итальянский квартал», «Дом на Бурденко» и других



40-летний заемщик (типичный покупатель элитной недвижимости) легко претендует на 20 лет выплаты кредита, а 50-летний — только на 10 лет.

«Очень часто наши клиенты досрочно гасят ипотечные кредиты. Обычно за пять лет они справляются с выплатой», — уточняет Денис Попов. Впрочем, по мнению Елены Лашко, среднюю сумму кредита на рынке элитной недвижимости вывести сложно: все действия очень индивидуальны. «Средняя сумма кредита разная, но она никогда не будет меньше \$500 тыс., — настаивает эксперт. — Средняя величина первоначального взноса составляет не менее \$500-700 тыс., зачастую — \$1-2 млн».

А вот как видит цифровой расклад Ирина Егорова: «Покупатели элитной недвижимости берут валютные краткосрочные кредиты на два-три года. Средняя величина первоначального взноса равняется не менее 30%. Кредит предоставляется на сумму от \$500 тыс. до 5 млн. Встречаются отдельные случаи полного кредитования для VIP-клиентов банка без залога под очень привлекательный процент».

Понятно, почему VIP-клиентам гарантирован индивидуальный процент и особые условия. Что же касается всех остальных, то им получить ипотеку для покупки элитной квартиры отнюдь не так просто. По мнению подавляющего большинства экспертов, главная сложность «элитной» ипотеки — андеррайтинг заемщика. Например, многих владельцев малого и среднего бизнеса банки неохотно кредитуют из-за его непрозрачности и отсутствия высоких официальных доходов.





## «Эсквайр Парк»: живите со вкусом!

Коттеджный поселок бизнес-класса «Эсквайр Парк» расположен на берегу Истры рядом с Новоиерусалимским монастырем, в 45 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Живописный парк на благоустроенной набережной с велосипедными дорожками, пляжем и уютными беседками доставят удовольствие будущим жителям. В поселке каждый найдет себе занятие по душе, будь то спорт, творчество или уединенный отдых с размеренными прогулками по набережной.

Дома в «Эсквайр Парке» имеют продуманную архитектуру в легком английском стиле для комфортного проживания. Коттеджи построены из кирпича, фасады отделаны немецкой натуральной клинкерной плиткой. Центральные инженерные коммуникации подведены к каждому дому: водопровод, канализация, газ, электро-снабжение. Предусмотрена прокладка

оптоволоконного кабеля для проведения Интернета, телефонии, сигнализации.

Особая забота в поселке уделяется досугу и гармоничному развитию детей. Для самых маленьких запланирована школа раннего развития и детский клуб. Для детей постарше — английский языковой центр House of Britain, преподавать в котором будут носители языка, а также детский театр. Любители спорта и активного образа жизни получат удовольствие от прекрасно оборудованных футбольных и волейбольных площадок, теннисного корта, хоккейного катка. Зеркальный зал отведен для занятий фитнесом и йогой.

У въезда в «Эсквайр Парк» расположатся мини-маркет и аптечный пункт. В кафе с летней верандой English Pub будет приятно отмечать дни рождения, проводить семейные и дружеские вечеринки.

Живите со вкусом!

*Esquire Park*

**+7 (495) 22-111-22**

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

**Цена: от 10,9 млн руб.**



«Стоимость «элитки» такова, что размер ежемесячного ипотечного взноса будет превышать \$7—10 тыс. в месяц. Говорить о массовом приходе клиентов на этот рынок бессмысленно»

Правда, Денис Попов утверждает, что ситуация с кредитованием покупки квартир в элитных новостройках улучшилась из-за перехода застройщиков на продажи квартир по договору долевого участия согласно 214-ФЗ.

Что касается основных претензий заемщиков, то, по словам Ирины Могилатовой, среди них слишком высокий процент по кредиту и неохотная выдача ипотеки на большие суммы в купе с завышенными требованиями. «У нас был случай, когда покупатель приобрел объект за \$5 млн и хотел взять в кредит половину эту сумму. Поскольку клиенту было 50 лет, банк ему в итоге отказал».

Итого: кредит оформляется практически в индивидуальном порядке, его получение сопряжено со сложностями, «элитная» ипотека нужна далеко не всем покупателям. Так есть ли у нее перспективы развития? На взгляд Ирины Егоровой, если даже ипотека станет более доступной (то есть ставки будут ниже, требования к заемщикам лояльнее и т. д.), это повлияет не более чем на 1-2% сделок и никак не отразится на стоимости элитного

жилья: «Ипотечные сделки вряд ли составят более 10% рынка элитной недвижимости при самых благоприятных условиях».

Елена Лашко тоже полагает, что доступность ипотеки не скажется на сегменте элитного жилья: «Рынок жилья премиум-класса никогда не зависел от доступности ипотеки. Каковы бы ни были процентные ставки, назначенные банком, стоимость «элитки» такова, что размер ежемесячного ипотечного взноса будет превышать \$7-10 тыс. в месяц. Говорить о каком-то массовом приходе клиентов на этот рынок бессмысленно: платить такие ежемесячные взносы по силам только определенному и весьма узкому кругу потребителей».

Впрочем, не исключено, что по мере того, как кредиты станут дешевле, востребованность ипотеки будет повышаться, если речь идет об умеренных по меркам элитного рынка бюджетах (до \$1 млн). Дмитрий Халин поясняет, что ипотека в основном актуальна

*«Ипотечные сделки вряд ли составят более 10% рынка элитной недвижимости даже при самых оптимистичных условиях изменения цен»*

для менеджеров высшего звена, имеющих доход от \$10 до 20 тыс. в месяц: «Без ипотеки им требовалось бы пять-шесть лет, чтобы накопить на элитное жилье, а привлечение кредита позволяет сделать это раньше. Эта аудитория сможет погасить кредит досрочно за счет бонусов либо продажи более дешевых квартир, которыми они владеют».

Но есть и другой взгляд на развитие ипотеки в элитном сегменте. В частности, по мнению Дениса Попова, понижение ставок до адекватных и кредитование всех элитных новостроек, продающихся по 214-ФЗ, повлекут увеличение доли ипотечных сделок вдвое. И хотя, по оценкам эксперта, этот рост позволит достичь лишь докризисных значений, он способен привести пусть к незначительному, но дополнительному росту цен — в пределах 5-7% в год.

Правда, весь этот расклад мгновенно поменяется, если к жилью приравняют элитные апартаменты, о чем сейчас много говорится. Не исключено, что тогда цифры будут совершенно другими. (PH)



## Итальянская резиденция под крымским небом

Комплекс элитных апартаментов «Дипломат» расположен на Черноморском побережье в 3 км от Ялты, в двух шагах от Ливадийского дворца и любимой дачи Брежнева – в знаменитой Ливадии, которая благодаря красоте окружающей природы, уникальному целебному климату, чистоте пляжей и моря исторически является элитным местом отдыха.

Уникальное местоположение в парковой зоне, итальянский архитектурный проект в классическом стиле, современное европейское качество строительства – все это воплотилось в эталонный курорт, равного которому в Крыму еще не возводилось.

Инфраструктура резиденции «Дипломат» предусматривает все для круглогодичного отдыха самых взыскательных ценителей комфорта: отдельный пляж с береговой линией более 300 м, четыре бассейна с пресной и морской водой,

спа-центр, двухуровневый подземный паркинг, магазины, ресторан, бары, детский сад и собственная служба консьерж-сервиса.

Все апартаменты предлагаются с отделкой под ключ с высококлассным ремонтом по авторскому итальянскому проекту. В стандартную комплектацию входят полностью оборудованные ванные комнаты, кондиционеры, встроенная кухня итальянского производства со всей необходимой бытовой техникой.

Два корпуса уже полностью построены, в шоу-румах в корпусе № 1 можно посмотреть готовые варианты отделки и образцы мебели. К продаже предлагаются комфортные студии 30–60 м<sup>2</sup>, двух- и трехкомнатные апартаменты 74–137 м<sup>2</sup> и роскошные пентхаусы с шикарными видами на море, окружающие парки и крымские горы.



Ялта: +38 (067) 697–00–00

Москва: +7 (495) 223–30–23

[www.diplomat-ylta.com](http://www.diplomat-ylta.com)

Цена: от \$3800 за м<sup>2</sup>

Организатор

Генеральный партнер

Главный интерьер-партнер

Партнер деловой программы

Cottage.ru

СНЕГИРИ

SALON

СОВЕТ ЭКСПЕРТОВ  
ИНТЕРЬЕРНОГО ДИЗАЙНА  
И АРХИТЕКТУРНОЙ СРЕДЫ



COUNCIL OF EXPERTS  
OF INTERIOR DESIGN AND  
ARCHITECTURAL ENVIRONMENT

# SHOWROOM ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2013

## 18-30 АПРЕЛЯ

Галереи «Времена Года», Москва, Кутузовский проспект, 48

В рамках выставки:

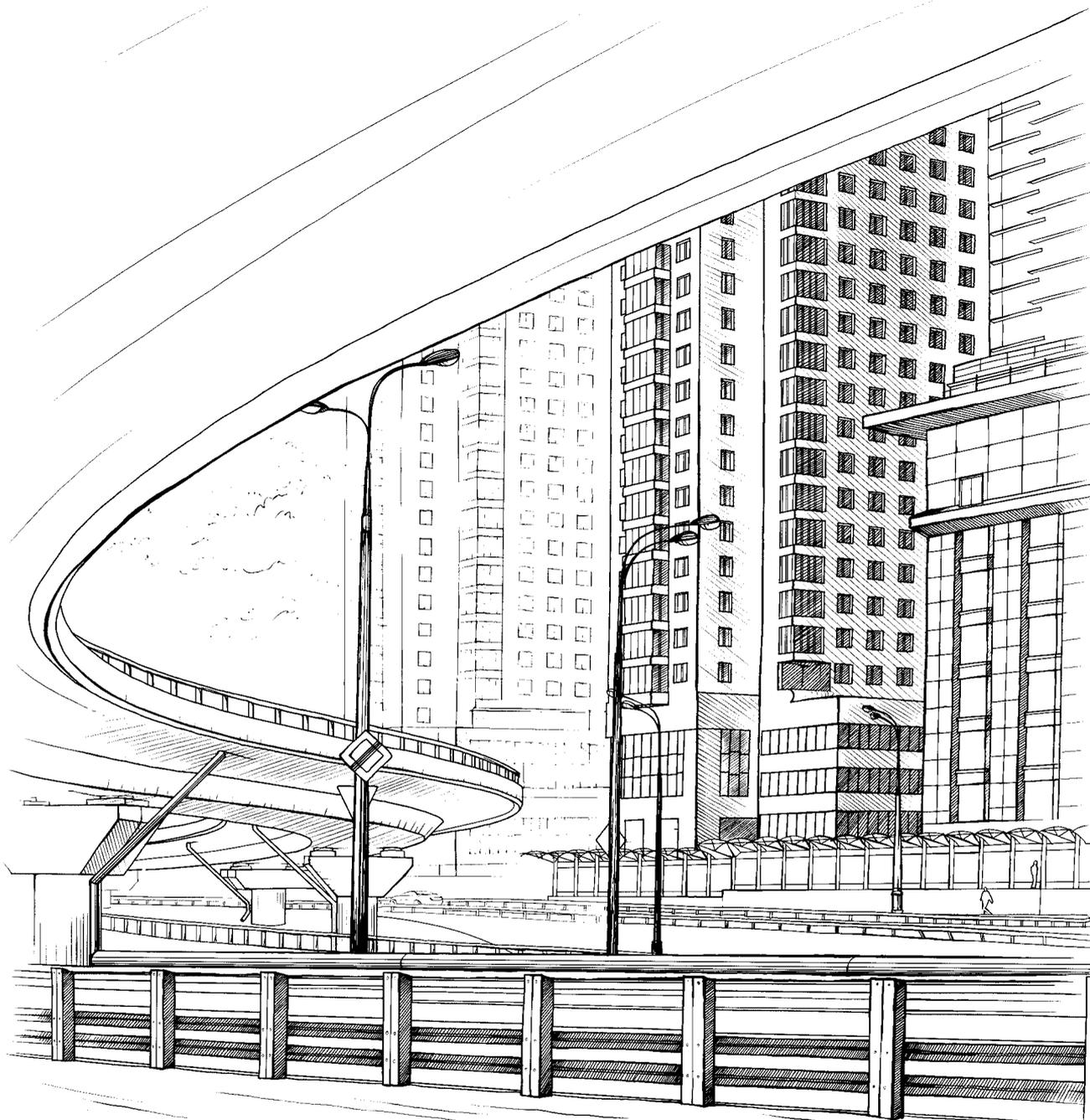
- актуальные предложения коттеджных поселков и жилых комплексов
- особые условия и привилегии на покупку недвижимости
- мастер-классы и консультации по дизайну и интерьеру от журнала Salon Interior

Пригласительный билет  
**SHOWROOM**  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
2013

## 18-30 АПРЕЛЯ

Галереи «Времена Года», Москва,  
Кутузовский проспект, 48,  
1 этаж, Холл





RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# АМЕРИКАНСКИЕ МУЛЬТЯШКИ ПРОПИШУТСЯ В РОССИИ

АВТОР:

*Элина Плахтина*



В ТЕЧЕНИЕ 2012 ГОДА СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ДЕВЕЛОПЕРОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АНОНСИРОВАЛИ СТРОИТЕЛЬСТВО ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ПАРКОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ. ДВА ИЗ НИХ ВЫЙДУТ ПОД БРЕНДАМИ КРУПНЕЙШИХ ГОЛЛИВУДСКИХ ОПЕРАТОРОВ: UNIVERSAL STUDIOS И DREAMWORKS ANIMATION. ЭТИ ПРОЕКТЫ ОБЕЩАЮТ СТАТЬ САМЫМИ КРУПНЫМИ И ГРОМКИМИ.

Вероятно, именно между ними и развернется основная борьба за посетителей. Однако операторы других, менее крупных проектов не собираются сдаваться и тоже намерены побороться за свое место под солнцем. Эксперты весьма неоднозначно расценивают финансовые перспективы тематических парков в России, хотя признают, что операторы индустрии развлечений как нельзя вовремя решили активизироваться в нашей стране. На сегодняшний день у нас нет ни одного полноценного развлекательного парка подобного тем, что присутствуют во всех крупных странах мира. В одной только Европе насчитывается более 300 парков развлечений. Десятка самых крупных из них принимает около 47 млн посетителей в год.

По оценкам генерального директора DreamWorks Animation Джеффри Катценберга, объем российского

рынка развлечений в настоящее время составляет \$24 млрд и ежегодно растет минимум на 10%. Более 60% этого рынка аккумулируют Москва, Санкт-Петербург и Екатеринбург. Именно эти города компания и выбрала в качестве стартовых площадок в России.

По замыслу DreamWorks Animation и девелопера проекта — группы компаний «Регионы» в трех российских городах до 2015 года появятся три крытых тематических парка, которые будут работать круглогодично. Помимо аттракционов в каждом парке запланированы торговый центр, киноконцертный зал, кинотеатры, гостиница и парковки. Более того, парки будут находиться в непосредственной близости от торгово-развлекательных центров, принадлежащих девелоперу.

Предполагается, что все объекты будут выдержаны в стилистике DreamWorks Animation и мультфильмов, которые выпустила компания:



Проект «Мастер-славль» реализуется отечественной компанией «Эспро». На его территории расположены 60 мастерских, каждая из которых создана в виде банка, больницы, библиотеки, театра, автоцентра

# ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС АНТЕЙ

ИВАНТЕЕВКА

## ПОД КЛЮЧ

Количество квартир по акции ограничено!



Ключи от готовых квартир

## < ОТДЕЛКОЙ И ИНТЕРЬЕРОМ

по ценам 2012 года

## ИПОТЕКА!

Возможность приобретения  
квартиры с помощью  
Воинского сертификата

Разрешение на ввод  
в эксплуатацию на сайте

[WWW.ANTEY-IV.RU](http://WWW.ANTEY-IV.RU)

ООО «ГлавРусСтрой-Инвест»

☎ 495 748 55 66

☎ 916 649 44 86

Объекты будут выдержаны в стилистике DreamWorks Animation и мультфильмов компании: «Шрек», «Мадагаскар», «Кунг-фу панда» и других

«Шрек», «Мадагаскар», «Кунг-фу панда» и других. В строительство трех парков девелопер планирует инвестировать около \$1 млрд, а вернуть эти средства — в течение десяти лет. По словам члена совета директоров ГК «Регионы» Алика Муцоева, цена входного билета в парк составит от \$50 до 80.

Еще одним громким проектом в развлекательной сфере столицы обещает стать многофункциональный комплекс «Галактика

Парк хотят сделать полностью крытым. «Москва — зимний город, поэтому, если сделать открытый парк, он сможет работать три-четыре месяца в году. Понятно, что с учетом тех сумм, которые надо сегодня вкладывать в этот парк, он окажется либо убыточным, либо нерентабельным. Только аттракционная часть парка, по предварительным подсчетам, будет стоить около \$0,5 млрд», — объяснил такое решение акционер группы БИН Саит-Салам Гучериев.

Московский парк Universal станет пятым по счету в мире и первым в России. По оценкам девелопера, парк будут посещать около 6 млн человек в год. Объем инвестиций в проект — \$3 млрд. Окончание строительства комплекса намечено на 2018 год.

Помимо голливудских компаний другие компании из индустрии развлечений имеют большие виды на Россию. Финская компания Rovio, разработчик игр серии Angry Birds, заявила о намерении открыть в нашей стране сразу несколько тематических парков, посвященных «злым птичкам». Парки Angry Birds уже работают в нескольких странах, последний запущен год назад в Финляндии. В России первый такой парк планируется открыть уже в 2013 году на территории аутлета Vnukovo Outlet Village. Все парки в России будут открытыми и займут площадки от 2 до 10 тыс. м<sup>2</sup>.

В этом же году в Москве начнет работать тематический парк под брендом Kidzania. Проект принадлежит компании «Монэкс Трейдинг», развивающей в России такие бренды, как Starbucks, The Body Shop, Next, MAC, Mothercare, American Eagle и другие. Парк площадью 8 тыс. м<sup>2</sup> разместится в строящемся торговом-развлекательном центре Vegas Crocus City.

Концепция российского парка Kidzania будет такой же, как и в других странах (Мексике, Японии, ОАЭ): развлекательный центр, где дети пробуют себя в различных взрослых профессиях. В парке функционируют модели больниц, аэропортов, заправок, банков, салонов красоты, магазинов и других учреждений. Маленькие посетители выбирают себе дело по душе и зарабатывают на этом деньги — правда, не настоящие рубли или доллары, а местную валюту: в Мексике, например, она называется кидзо.

Схожую концепцию имеет проект «Мастерславль», реализуемый отечественной компанией «Эспро». Парк площадью более 6 тыс. м<sup>2</sup> тоже представляет собой модель настоящего города с домами, улицами и площадями, в котором дети знакомятся



Парк», в состав которого войдет, в частности, крытый тематический парк площадью около 150 тыс. м<sup>2</sup> под управлением киностудии Universal Studios. В 2014 году проект на пересечении МКАД и Варшавского шоссе начнет строить группа БИН (на участке площадью 22 га).

В состав МФК «Галактика Парк» помимо тематического парка войдут аквапарк, торговом-развлекательная зона, офисные центры, гостиницы, конференц-залы и другие объекты.



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**КОММУНАРКА**

# ПЕРВОКЛАССНЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

## ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В «НОВОЙ МОСКВЕ»



**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, КОММУНАРКА-VI**

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-VII**

Срок сдачи Госкомиссии:

IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-IX, X**

Срок сдачи Госкомиссии:

II квартал 2015 г.



**КОММУНАРКА-XI**

Срок сдачи Госкомиссии:

III квартал 2015 г.

**Коммунарка I, Коммунарка II, Коммунарка III - ДОМА ПОСТРОЕНЫ! В продаже имеются готовые квартиры**

10 минут транспортом от м. Теплый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от **69 850** р./м<sup>2</sup>

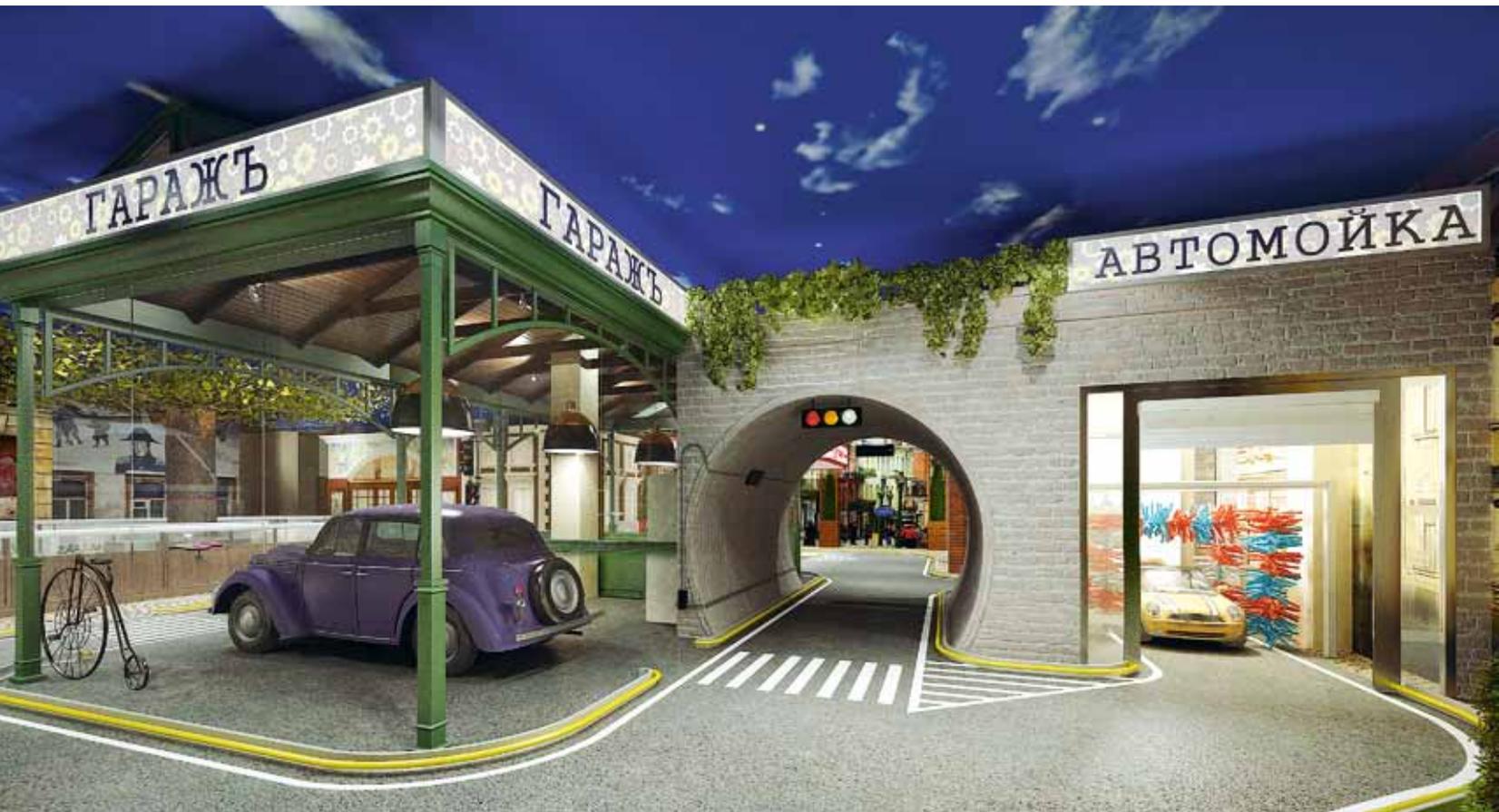
Рассрочка платежа

ИПОТЕКА

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

**(495) 937-7655**

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



*В парке функционируют модели больницы, аэропортов, заправок, банков, салонов красоты, магазинов. Маленькие посетители смогут выбрать дело по душе*

с профессиями. На его территории расположены 60 мастерских, каждая из которых создана в виде реального объекта городской инфраструктуры: банка, больницы, службы коммунального хозяйства, библиотеки, театра, автоцентра.

В мастерских дети имеют шанс «поработать» врачами, почтальонами, кондитерами, портными, геологами, архитекторами, археологами, экскурсоводами и т. д. В парке будут действовать собственные документы: паспорта, водительские права, дипломы, сертификаты, а также собственная валюта — золотые таланты. По задумке авторов, в игровой форме дети будут учиться управлять собственным бюджетом, знакомиться с системой государственного устройства и законодательства.

Однако, как отмечает руководитель проектов семейных тематических парков ГК «Эспро» Роман Климов, «Мастерславль» не калька зарубежных аналогов, основная цель которых — развлечение. Отечественный проект позиционирует себя как центр ранней профориентации: помимо посещения мастерских там можно получить информацию об учебных заведениях, которые дают образование по конкретному профилю. Современное оборудование и профессиональные тренажеры позволят детям не просто играть, но и приобретать полезные для жизни навыки, а также сделать первые шаги в выборе будущей специальности.

По словам Романа Климова, парк будет работать ежедневно — в две смены по четыре часа. Запланированная посещаемость центра — 400 тыс. человек в год с вероятным увеличением до 1 млн. Конкретную цену эксперт не назвал, но подчеркнул, что стоимость билетов будет сопоставима с ценами на традиционные формы внешкольного досуга (развивающие кружки и секции, парки аттракционов, кино и прочее). Проект должен стартовать уже через несколько месяцев в башне Evolution Tower

*Зарабатывать парки могут и за счет спонсорских проектов. К примеру, Газпром является официальным спонсором «Европа-Парк» в Германии*

в составе ММДЦ «Москва-Сити». Инвестиции в размере 450 млн руб. девелопер предполагает вернуть в течение семи-девяти лет.

Эксперты уверены, что тематические парки в нашей стране будут достаточно востребованными: до настоящего времени ничего подобного в России не было — парки с легкостью завоевывают симпатии россиян. В то же время при неправильном планировании подобные проекты для девелоперов способны обернуться большими убытками. Зарубежный опыт не совсем применим к нашей стране. За границей развлекательные проекты тесно срослись с туристическим и гостиничным бизнесом. Посещение больших парков развлечений нередко включается в турпакеты, а иногда и вовсе подается как отдельный продукт.

У нас эта концепция нежизнеспособна из-за климатических особенностей и неразвитости туристического сектора. В российских реалиях единственным «паровозом», который такой проект вытянет финансово, станет лишь торговый сектор. Похоже, это отчетливо понимают отечественные девелоперы, поэтому и собираются возводить развлекательные парки внутри крупных торговых центров либо в непосредственной близости от них.



Финская компания Rovio, разработчик игр серии Angry Birds, заявила о намерении открыть в нашей стране тематические парки, посвященные «злым птичкам»



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

# АРТЕК

Расположен в самом сердце Подмосковья –  
Красногорском районе,  
в 17-ти километрах от Москвы

**Таунхаусы от 104 до 170 кв.м**  
**Участки без подряда от 8 до 40 соток**  
**Конструктив таунхаусов – поризованный кирпич**  
**Центральные коммуникации**  
**Готовая система отопления в таунхаусах**  
**Охраняемая территория**

**ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ УЖЕ В ПРОДАЖЕ!**

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



**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

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

По словам замдиректора отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle Михаила Якубова, прибыльность тематических парков — это миф. В качестве примера эксперт приводит опыт парка «Диснейленд» в Париже, который до сих пор убыточен, хотя его открытие состоялось еще в 1992 году. Это в том числе связано с тем, что для реализации проекта были куплены окружающие участки. Как правило, тематический парк сам по себе находится на грани рентабельности, а окупить проект реально только с помощью коммерции.

Вложения в такой проект способны заинтересовать консервативных инвесторов, пенсионные фонды: денежный поток от него «длинный», но стабильный. При этом необходимо понимать, что парк требует постоянных инвестиционных вложений: придя в него один раз, посетитель начнет требовать все новых и новых развлечений, для чего придется обновлять оборудование. Зарабатывать парки могут и за счет спонсорских проектов. К примеру,

На одной из главных площадок семейного отдыха Москвы — в ЦПКиО им. Горького уже успели ликвидировать все аттракционы. Эта же участь ждет и ВВЦ

Концепция российского парка Kidzania будет такой же, как и в других странах: развлекательный центр, где дети пробуют себя в различных взрослых профессиях



Газпром является официальным спонсором «Европа-Парк» в Германии. Такое спонсорство по плечу крупным корпорациям — допустим, Coca-Cola или PepsiCo.

Специалисты утверждают, что строительство крупных тематических парков привлекательно не только для бизнесменов, но и для федеральных и местных властей. Проекты такого масштаба становятся рычагом роста региона, поскольку их возведение влечет за собой развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, создание тысяч рабочих мест.

В конце концов качественный и разнообразный отдых во всем мире является элементом и показателем качества жизни, за которое должно отвечать государство. К примеру, в Москве столичные власти обещали к 2017 году обустроить 13 новых тематических парков, из них восемь — городского уровня и пять — окружного.

Однако пока ни один из проектов не вышел из бумажной стадии. Зато на одной из главных площадок семейного отдыха Москвы — в ЦПКиО им. Горького уже успели ликвидировать все аттракционы. Эта же участь ждет и ВВЦ, в частности, самое большое колесо обозрения столицы «Москва-850». Остается надеяться, что западная альтернатива отечественным каруселям не заставит себя долго ждать. (АН)

# КРАСНОГОРСК ЖК «СПАССКИЙ МОСТ»

**КВАРТИРЫ ДЛЯ ЛЮДЕЙ, ЦЕНЯЩИХ ВРЕМЯ И МЕСТО**

**Неповторимость** - дом класса комфорт, квартиры свободной планировки

**Гармония** - прекрасный вид на Митинский парк и Москву-реку

**Близость** - 7 минут до метро, 800 метров от МКАД

**Нужное рядом** - подземный паркинг, детский сад, школа, магазины

**Гарантии** - партнер проекта - Сбербанк

**Гибкие условия оплаты** - Ипотека, рассрочка, скидки



# НОВАЯ МОСКВА ПЕРЕМАНИВАЕТ МОСКВИЧЕЙ

НОВОСТРОЙКИ В НОВОЙ МОСКВЕ ПРИЗНАНЫ РАВНОПРАВНОЙ АЛЬТЕРНАТИВОЙ КВАРТИРАМ В «СТАРОЙ» МОСКВЕ. ПОКА ЕЩЕ ЗНАЧИТЕЛЬНО УСТУПАЯ ПО СТОИМОСТИ СТОЛИЧНЫМ АНАЛОГАМ, ОТДЕЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ НА ПРИСОЕДИНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ НИЧЕМ НЕ УСТУПАЮТ, А ИНОГДА И ПРЕВОСХОДЯТ ИХ ПО КАЧЕСТВУ СТРОИТЕЛЬСТВА И УРОВНЮ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

Наиболее ярким примером является жилой комплекс «Дубровка», который, согласно рейтингу компании «Метриум Групп», входит в топ-10 высокочастотных жилых комплексов Подмосковья. Новый квартал с квартирами бизнес-класса возводится на территории уже сформировавшегося поселка «Дубровка», расположенного в 5 км от МКАД по Калужскому шоссе. Таким образом, новоселам не придется жить в состоянии вечной стройки в ожидании появления необходимой инфраструктуры и благоустройства: в «Дубровке» все это уже есть.

На сегодняшний день в поселке уже сформировались объекты социально-бытового назначения, необходимые для комфортной жизни

взрослых и детей: рестораны, бары, дом быта, химчистка, отделения банка и страховой компании, торговый центр, продуктовые магазины, салоны красоты, детский сад. В новом квартале все первые этажи отданы под объекты инфраструктуры: так, в ближайшей перспективе будут открыты медицинский центр, кафе-пекарня и несколько бутиков. Также появится девятиэтажный торгово-развлекательный центр с магазинами и развлекательными аттракционами, второй детский сад, школа и спортивно-деловой центр. Последний совсем скоро вступит в начальную фазу строительства, застройщик уже получил все необходимые для этого разрешения.

К тому же к услугам жителей «Дубровки» вся насыщенная и уже

сложившаяся городская инфраструктура Юго-Западного округа Москвы. Дорога до города займет всего около 10 мин.

Власти столицы обещают значительно обогатить инфраструктуру всего нового округа Москвы. Серьезность намерений городских чиновников подтверждает их заявление на последней строительной выставке MIPIM в Каннах о создании правительственного квартала на территории поселка Коммунарка, расположенного в непосредственной близости от «Дубровки».

По мнению экспертов рынка, правительственный квартал станет точкой роста прилегающих к Коммунарке территорий и будет способствовать созданию рабочих мест и развитию транспортной

инфраструктуры — проведению линии метро, расширению дороги. Покупка жилья здесь станет еще более привлекательной.

В пользу выбора жилья в Новой Москве свидетельствует и тот факт, что цены на квартиры в новом округе по сравнению со «старомосковскими» выгодно отличаются для покупателей. Так, например, в «Дубровке» в уже построенном доме однокомнатная квартира площадью 62 м<sup>2</sup> предлагается за 8,2 млн руб., тогда как стоимость схожей по характеристикам новостройки, расположенной на аналогичном расстоянии от станции метро «Теплый Стан», но в пределах «старой» Москвы, стартует с отметки 11 млн руб.

Вторая очередь нового квартала сейчас активно строится — так называемые коробки домов возведены до уровня 5-6 этажей. В этих домах квартиры еще доступнее: однокомнатная квартира площадью 60 м<sup>2</sup> обойдется всего в 6,6 млн руб. А несколько выгодных программ по рассрочке и ипотеке от ведущих банков страны делают приобретение квартир в «Дубровке» еще более интересным.

Сейчас в поселке продаются не только квартиры, но и более просторные таунхаусы. Стоимость таунхауса площадью 200 м<sup>2</sup> в «Дубровке» сопоставима с ценой типичной трехкомнатной квартиры на окраине Москвы. Этим с удовольствием пользуются многие дальновидные москвичи, меняя свои скромные столичные квартирники на просторное жилье в Новой Москве, в частности, в поселке «Дубровка».

Надо отметить, что переселенцы из «старой» Москвы не только ничего не теряют — наоборот, многое выигрывают. Во-первых, они приобретают удобную квартиру большей площади и более высокого класса. Во-вторых,

они получают возможность жить в месте с хорошей экологией: большое количество зеленых массивов Ленинского района отлично дополняет парковая зона внутри самого поселка, что радует уставших от пыльных московских улиц и дорог жителей. В-третьих, по инфраструктуре Новая Москва обещает в скором времени догнать столицу, а такие поселки, как, например, «Дубровка», по уровню и насыщенности инфраструктуры уже в силах потягаться со старыми столичными районами, где дома теснятся и давят друг на друга.



В уже построенном доме квартира площадью 62 м<sup>2</sup> предлагается за 8,2 млн руб., стоимость схожей по характеристикам новостройки, но в пределах «старой» Москвы начинается от 11 млн руб.



Наконец, новые москвичи не теряют престижного столичного статуса. Кстати, по данным Est-a-Tet, москвичи составляют 70% покупателей квартир в Новой Москве. Большинство из них решили улучшить свои условия, перебравшись из старых районов Москвы в новые. Сегодня «Дубровка» представляется одним из самых лучших мест для такого переселения. Не верите — попробуйте сами! Приехав сюда однажды, вы больше не захотите никуда уезжать. ◻



# РОМАНТИКА БОЛЬШИХ ЗАВОДОВ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ НА СТОЛИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОЖАЛУЙ, НЕТ БОЛЕЕ МОДНОГО И ВОСТРЕБОВАННОГО ФОРМАТА, ЧЕМ ЛОФТ. ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ, ПРОЕКТЫ С ЛОФТ-АПАРТАМЕНТАМИ ПРАКТИЧЕСКИ ПОЛНОСТЬЮ РЕАЛИЗУЮТСЯ ЕЩЕ ДО ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. И ХОТЯ В СИЛУ СПЕЦИФИКИ ЛОФТЫ НЕЛЬЗЯ НАЗВАТЬ УНИВЕРСАЛЬНЫМ ЖИЛЬЕМ, КОТОРОЕ ПОДХОДИТ АБСОЛЮТНО ВСЕМ, ИХ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ НЕ ВЫЗЫВАЕТ СОМНЕНИЙ.

**Р**ожденные в США на заре XX века, лофты к середине столетия покорили Европу и только к началу XXI века добрались до России. В нашей стране этот формат пока находится в начальной стадии формирования, но уже завоевал массу поклонников как среди девелоперов, так и среди покупателей. Застройщиков лофты привлекают своей высокой доходностью и возможностью возводить дорогое жилье там, где нет площадок для нового строительства. Покупателей лофт-апартаменты покорили новизной, необычностью и тем, что позволяют совмещать в одном пространстве работу и жилье.

В отличие от других форматов недвижимости лофты появились не во имя, а вопреки. 30-е годы прошлого столетия в США стали периодом тяжелейшего кризиса, получившего название Великой депрессии. Сотни фабрик и заводов разорились и стояли заброшенными. В попытке хоть как-то заработать и уберечь пустующие промышленные помещения от мародеров собственники стали сдавать их в качестве жилья небогатому населению буквально за копейки. И если семьи с детьми не спешили перебираться в огромные неуютные здания, то представители творческой молодежи и богемы, наоборот, охотно снимали такие помещения, обустривая их одновременно под жилье и мастерские.

Одним из самых знаменитых поклонников и популяризаторов лофтов стал всемирно известный трендсеттер Энди Уорхол. Во многом благодаря ему лофты стали приобретать множество поклонников среди творческой богемы и эксцентричных знаменитостей, постепенно этот формат из дешевого стал превращаться в luxury. Из Америки лофты переместились в Европу, богатую разнообразными индустриальными площадями. Такой вид жилой недвижимости популярен в Великобритании (особенно много лофтов в Лондоне: в Клеркенвелле, Ист-Энде и Кэмдене), Голландии,

Франции, Германии, Австрии, Чехии и Финляндии.

В этих странах под жильем используются не только производственные помещения, электростанции, склады, но и здания бывших школ и церквей, а в скандинавских странах — старые здания железнодорожных вокзалов. В Чехии, например, большинство ветхих построек, имеющих архитектурную ценность, реконструировалось и превращалось в лофты, а в Париже больше половины таких жилых помещений было создано в бывших пивоварнях — настоящих памятниках старины с многовековой историей.

По словам главы департамента зарубежной недвижимости Moscow Sotheby's International Realty Анны Батизи, основными покупателями лофтов по всему миру являются деятели искусства и шоу-бизнеса, коллекционеры, молодые пары и богемная молодежь. Это жилье для экстравертов, творческих людей, у которых есть необходимость организовать собственную фотостудию, картинную галерею или художественную мастерскую, которым требуется пространство для проведения частных выставок и вечеринок. Лофт-апартаменты также популярны среди финансистов, модных врачей и адвокатов.

«В этом формате жилья гармонично сочетаются винтажность и современные предметы интерьера, что, несомненно, способствует творчеству и вдохновению. Этот микс уже почти век интересует потенциальных покупателей во всем мире, — отмечает эксперт. — Родившись в Америке, лофт в процессе своей эволюции был адаптирован под разные страны. Например, скандинавские лофты — очень просторные и светлые, американские — с ориентацией на хай-тек, а славянские могут отличаться предметами местного колорита — коврами и даже самоварами».

В мировой практике лофты представлены в разных ценовых сегментах, в Россию они сразу пришли как дорогой продукт. В Москве они

# ForPeople Group



## ЖК «Актер Гэлакси» г. Сочи

**Эксклюзивный 32-х этажный  
жилой комплекс на побережье**

**НЕДВИЖИМОСТЬ  
ДЛЯ ЛЮДЕЙ**



**www.fp-g.ru**  
**495 782 99 99**

относятся к бизнес-классу, однако и в элитном сегменте лофт-апартаменты приобретают все большую популярность. По оценкам компании Welhome, доля лофтов на рынке элитного жилья составляет уже 5%.

Руководитель службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова отмечает, что на сегодняшний день на отечественном рынке представлены два типа лофтов: классический лофт и неолофт. Классическим лофтом считается жилое помещение в переоборудованном промышленном здании, которое имеет историческую или архитектурную ценность. К неолофтам относятся апартаменты в современных зданиях, стилизованных под фабричную стилистику. Кроме проектов,

Классическим лофтом считается жилое помещение в переоборудованном промышленном здании, которое имеет историческую или архитектурную ценность



которые полностью выдержаны в стиле лофт, периодически предлагаются стилизованные квартиры на мансардных этажах жилых домов или деловых центров.

В Москве стоимость лофтов по сравнению с квартирами в том же месте и того же класса обычно несколько ниже в связи с юридическим статусом объекта как нежилого. Разница колеблется от 10 до 30%. Кстати, это одна из особенностей отечественного рынка — в США и Европе такой ценовой корреляции не существует. Более того, в мировой практике лофты очень часто занимают первые строчки в рейтингах самого дорогого жилья.

Самым дорогим классическим лофтом, который находится в открытой продаже, является пентхаус-лофт стоимостью \$24,5 млн. Двухэтажный лофт расположен в здании довоенной постройки в нью-йоркском районе Сохо, по адресу 76 Crosby Street. Полностью готовые к проживанию апартаменты

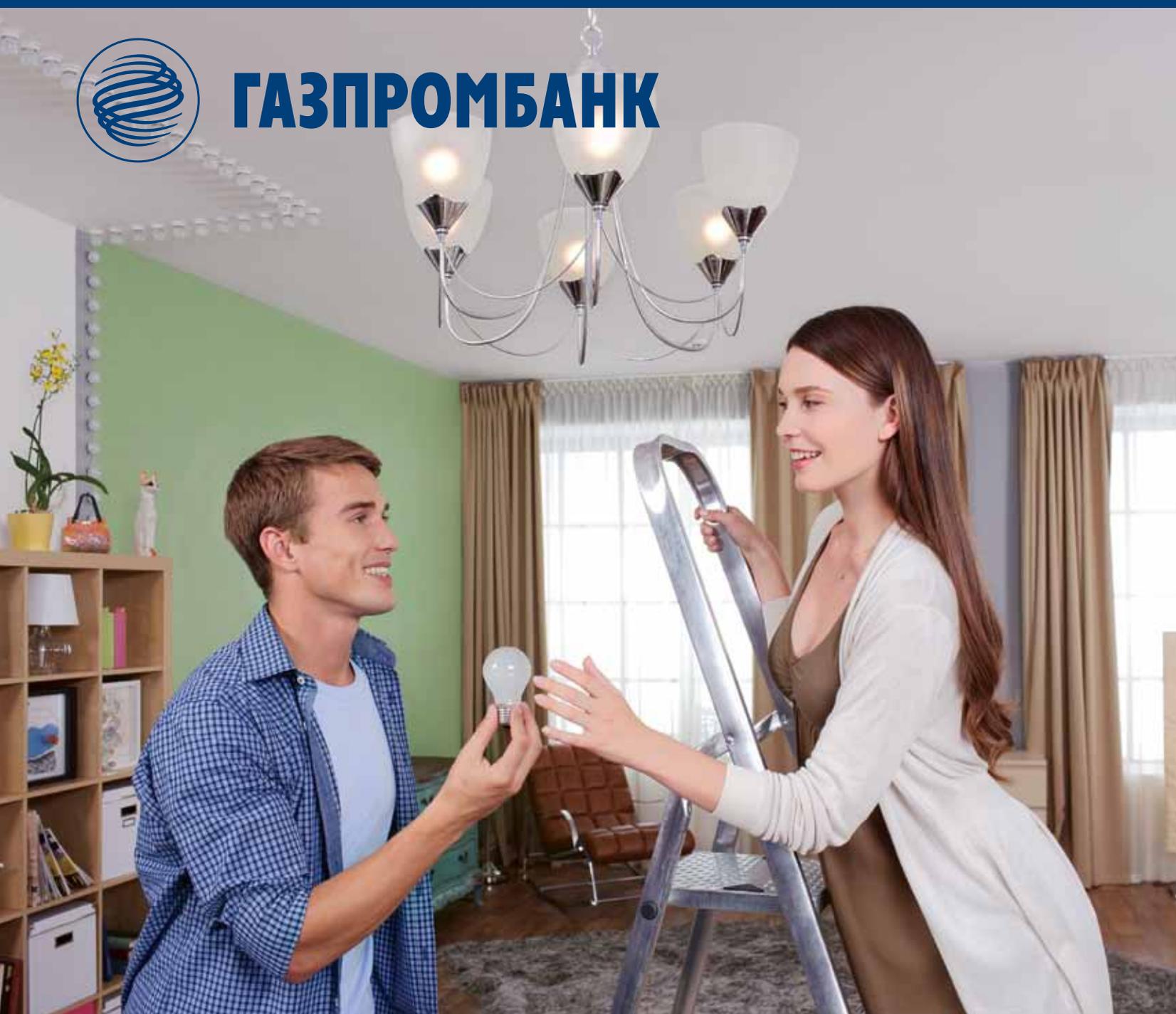
площадью 631 м<sup>2</sup> включают пять спален, четыре ванных комнаты, большую гостиную с огромным стеклянным куполом, полностью оборудованную кухню, столовую, кабинет, комнату для отдыха с камином, прачечную с двумя стиральными машинами, тренажерный зал, открытую террасу с небольшим собственным бассейном. К услугам жильцов круглосуточная служба портье. Обслуживание апартаментов обойдется в \$9,6 тыс. ежемесячно. Плюс будущему собственнику придется платить около \$4,3 тыс. налога ежемесячно.

На втором месте рейтинга расположился лофт стоимостью \$19,5 млн из того же района Нью-Йорка, 419 Broome Street. Главным козырем этого жилища (709 м<sup>2</sup>), обустроенного в здании 1873 года постройки, продавцы называют большое количество света: помимо больших окон есть шесть открытых террас общей площадью более 300 м<sup>2</sup>, где, по словам риэлторов, можно обустроить собственный сад и установить душ под открытым небом. В лофте десять комнат, в частности, пять спален с пятью ванными комнатами. Основной акцент в интерьере сделан на индустриальное прошлое резиденции: неоштукатуренные кирпичные стены, открытые металлические балки и т. д. К услугам жильцов дома — горничные, повара, а также служба портье и швейцар. Ежемесячное обслуживание — \$5,5 тыс., ежемесячный налог на владение — \$10,7 тыс.

«Бронза» досталась трехуровневому лофту, расположенному в Нью-Йорке по адресу 1 Main Street, в знаменитом здании Brooklyn's Clock Tower возле Бруклинского моста. Башня с часами была построена на набережной в 1915 году и на тот момент в Нью-Йорке являлась одним из самых высоких зданий. В помещении, которое выставлено на продажу, изначально располагался механизм гигантских часов. Теперь здесь обустроены готовые к проживанию апартаменты площадью 632 м<sup>2</sup> с 11 комнатами, в том числе тремя спальнями и ванными комнатами, просторной гостиной и кухней. Несомненно, главным акцентом огромной гостиной являются четыре круглых витражных окна высотой более 4 м, выходящие на четыре стороны света, которые раньше выполняли функцию циферблата знаменитых часов. Теперь из окон-циферблатов, у которых, кстати, сохранились римские цифры и стрелки, открываются прекрасные виды Нью-Йорка: на легендарный Бруклинский мост, Манхэттен, статую Свободы и Empire State Building. Сами апартаменты



# ГАЗПРОМБАНК



Вместе с **ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОМ**  
мы предложим Вам **КРЕДИТНУЮ КАРТУ**.  
Чтобы Ваш новый дом стал уютным.

В МАСШТАБАХ СТРАНЫ, В ИНТЕРЕСАХ КАЖДОГО

**8-495-913-74-74, 8-800-100-07-01**

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

ГПБ (ОАО). Генеральная лицензия ЦБ РФ № 354. Реклама.



Покупателей лофт-апартаменты покорили новизной, необычностью и тем, что позволяют совмещать в одном пространстве работу и жилье

обустроены по последнему слову: система «умный дом» контролирует уровень температуры и освещенности в помещении — это важно не только для жильцов, но и для того, чтобы сохранить качества дорогостоящих природных материалов, используемых в отделке. Девелопер David Walentas, который выкупил башню с часами и осуществил ее реновацию, сыграл большую роль в судьбе не только этого здания, но и всего DUMBO (Down Under the Manhattan Bridge Overpass — район в северо-западном Бруклине) в целом. После спада промышленного бума в 80-е годы прошлого века он взял на себя ведущую роль в реорганизации района. Уникальные апартаменты станут вашими за \$18 млн. Ежемесячное обслуживание обойдется в \$2,7 тыс., налоги — \$4,6 тыс. в месяц.

Четвертое место — у лофта, который прославился благодаря своим известным владельцам. Американская певица Алиша Киз выставила на продажу трехэтажный лофт, расположенный в нью-йоркском Сохо, на Crosby Street. Артистка просит за него \$15 млн. По данным американских СМИ, некоторое время назад она купила его у другой звезды — знаменитого певца Ленни Кравица. Артист приобрел этот лофт в 2000 году за \$7,13 млн и, сделав ремонт, через два года попытался перепродать за \$17 млн. Однако сделать это быстро у него не получилось. Певец менял цену с \$19,5 до 12,95 млн, затем снова поднял до \$17,95 млн. Наконец, в 2010 году он продал лофт своей коллеге Алише Киз за \$12,75 млн. И вот знаменитый дом снова ищет новых хозяев.

В лофте площадью 573 м<sup>2</sup> пять спален, четыре ваннные комнаты, огромная гостиная с каминном и библиотекой, а также террасы дополнительной площадью 280 м<sup>2</sup>. Одна из стеклянных лестниц ведет в большую спальню с гардеробной, спа-центром и террасой. По другой

стеклянной лестнице можно подняться на крышу, где обустроена зона для отдыха и барбекю.

Замыкает пятерку самых дорогих лофтов-апартаментов еще один представитель деловой столицы США — лофт на Greenwich Village за \$13,8 млн. Бывший склад превращен в шикарные четырехуровневые апартаменты площадью 590 м<sup>2</sup> с двумя гаражами и открытой террасой (176 м<sup>2</sup>). Галерея с отдельным входом на первом этаже и высотой потолков более 3,6 м идеально подходит для частной коллекции произведений искусства. На втором уровне располагается кухня с различной техникой, столовая и гостиная, раздвижные двери которой выходят на террасу. Третий этаж состоит из трех спален с тремя ванными комнатами со стеклянными потолками. На крыше-палубе обустроен душ на открытом воздухе, а в подвале, бывшей студии звукозаписи, сейчас оборудована русская баня и йога-студия.

Для сравнения: самые дорогие лофт-апартаменты Москвы находятся в жилом комплексе «Кадашевские палаты», расположенном в Центральном округе, по адресу: 3-й Кадашевский пер., 7/9, стр. 1. Лофт представляет собой двухуровневую мансарду площадью 335 м<sup>2</sup> и стоит немногим более \$6 млн. История «Кадашевских палат» прослеживается с 1752 года. «Палаты» — одно из немногих зданий в Замоскворечье, которое уцелело во время пожара 1812 года. Впоследствии здание неоднократно перестраивалось: сначала «Кадашевские палаты» были доходным домом, потом фабрикой. Свою уникальную форму в стиле модерн здание приобрело в 1905 году благодаря известному архитектору Адольфу Эрихсону, автору ресторана «Прага». По заказу девелопера проекта — компании KR Properties — проект реставрации «Кадашевских палат» разрабатывали два английских архитектурных бюро: GHK Architects (известное проектами по реновации Высшего суда Великобритании, здания арки Адмиралтейства на Трафальгарской площади, Центра посетителей в Вестминстерском аббатстве и Кенсингтонском дворце) и EPR Architects (занималось реновацией Королевского автомобильного сообщества, палаты лордов в Вестминстерском дворце и другими проектами). В трехэтажном здании «Кадашевских палат» разместятся 25 апартаментов площадью от 110 до 250 м<sup>2</sup>.

Вторым по дороговизне в российской столице стал двухуровневый лофт в элитном жилом комплексе Wine House. Он расположен



## Красиво жить не запретишь: премиум в Подмоскowie

Объекты высокого класса в Подмоскowie по качеству ни в чем не уступают премиальным клубным домам Москвы, при этом квартиры в них стоят дешевле. Один из самых заметных жилых комплексов, расположенных за МКАД, — клубный квартал «Грюнвальд» на западе от столицы. По мнению экспертов компании «Метриум Групп», он входит в тройку наиболее привлекательных жилых комплексов премиум-класса в Подмоскowie. Его безусловные преимущества: отличное местоположение, близость к Москве и престижное соседство — частные дома бизнес-элиты страны, «российская Силиконовая долина» и московская школа управления «Сколково». «Грюнвальд» граничит с великолепным сосновым лесом, прелести загородной жизни соединены в нем с достоинствами городского жилья. Но главная

особенность — яркая архитектура: над проектами домов трудился коллектив авторов с мировыми именами. «Грюнвальд» состоит из тринадцати шестизэтажных жилых домов, между которыми размещается обширная зона отдыха с физкультурно-оздоровительным комплексом. Комплекс отвечает всем ожиданиям покупателей премиального жилья: высокие потолки, вестибюли выполнены по авторским дизайнерским проектам, здесь есть и лифты с панорамным остеклением, и отапливаемый паркинг. Микрорайон полностью построен, введен в эксплуатацию и обжит. Подобные объекты в Подмоскowie до сих пор остаются редкостью, поэтому последние несколько квартир, представленные в продаже в «Грюнвальде», — счастливая возможность приобрести престижное жилье по цене квартиры комфорт-класса в Москве.

**LSR** ЛСР  
Недвижимость

КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ  
**Грюнвальд**

Тел.: +7 (495) 640-10-30  
[www.msr-lsr.ru](http://www.msr-lsr.ru)  
[www.grunevald.ru](http://www.grunevald.ru)

**Цена: от 14,4 млн руб.**

в Замоскворечье, на Садовнической ул., вл. 57, на территории московского завода шампанских вин «Корнет», который планируется вывести за пределы участка. Девелопер проекта — компания «Галс-Девелопмент» — намерен отреставрировать старинный дом 1888-1889 годов постройки общей площадью 5,5 тыс. м<sup>2</sup>, некогда принадлежавший семейному делу Петра Арсеньевича Смирнова, носившего титул «царского виночерпия».

На первом этаже здания разместится инфраструктурная составляющая комплекса, второй, третий, четвертый и мансардный этажи займут 33 лофт-апартаменты общей площадью около 3,3 тыс. м<sup>2</sup>. В комплексе также планируется построить новое здание площадью

числе двухуровневые с отдельным входом (на первом и втором этажах здания) и апартаменты с мансардами, высота которых в коньке достигает 6,5 м.

На четвертом месте — мансарда (130 м<sup>2</sup>) стоимостью \$1,82 млн в жилом комплексе «Николаевский дом» на Комсомольском просп., 9 а. Мансардный уровень жилого комплекса включает 12 двухуровневых апартаментов повышенной комфортности. Все апартаменты в комплексе передаются владельцам подготовленными к финишной отделке.

Закрывает московскую пятерку самых дорогих лофтов мансарда площадью 114 м<sup>2</sup> по цене \$1,085 млн в одном из самых громких лофт-проектов — на «Даниловской мануфактуре 1867» (Варшавское шоссе в районе станции метро «Тульская»). Лофт-квартал «Даниловская мануфактура 1867» — масштабный и успешно функционирующий проект компании KR Properties. Офисы, гостиница и апартаменты разместились в краснокирпичных корпусах бывшей ткацкой мануфактуры. Самые крупные из них (площадью 44 и 42 тыс. м<sup>2</sup>) названы именами основателей фабрики: «Мещерин» и «Кноп». К слову, апартаменты тут получится приобрести лишь на вторичном рынке.

Не исключено, что скоро позиции рейтинга изменятся: на последней международной выставке недвижимости MIPIM в Каннах компания KR Properties презентовала новые проекты, в частности, Bruce Boutique Apartments — лофт-апартаменты в Брюсовом переулке, часть архитектурного комплекса Якова Брюса (XVII–XVIII веков). Стоимость апартаментов до официальной презентации в России девелопер не оглашает. Известно, что в ЖК будут представлены 18 апартаментов класса «люкс» площадью от 90 до 300 м<sup>2</sup>. Из пентхауса и апартаментов открываются виды на Кремль и старую Москву. В качестве конкурентных преимуществ застройщик отмечает тот факт, что проект будет выведен на рынок в завершённой стадии реновации.

И это далеко не последний проект с лофт-апартаментами на столичном рынке недвижимости. Сегодня все больше девелоперов ценят инвестиционную привлекательность подобного формата, к тому же градостроительная политика столичных властей вынуждает даже самых консервативных застройщиков осваивать новые пути и браться за освоение территорий многочисленных московских промзон. Так что золотая эра лофта в Москве еще впереди. (АН)



Это жилье для экстравертов, творческих людей, у которых есть необходимость организовать фотостудию или художественную мастерскую, которым требуется пространство для проведения выставок и вечеринок

более 54 тыс. м<sup>2</sup>, включая подземное пространство площадью около 25 тыс. м<sup>2</sup> с подземным паркингом на 525 машиномест. В отделке используются кирпич, ценные породы дерева, стекло. Архитектурная концепция проекта разработана одним из ведущих архитектурных бюро России — мастерской «SPEECH Чобан & Кузнецов». Площадь самого дорогого лофта, представленного в комплексе, — 362 м<sup>2</sup> (из них 62 м<sup>2</sup> — второй этаж), высота потолков — 4,8 м. Лофт займет практически весь третий этаж и будет иметь лучшие видовые характеристики. Его стоимость на сегодняшний день — \$5,375 млн.

Третье место нашего рейтинга у двухуровневой мансарды площадью 195 м<sup>2</sup> и стоимостью \$3,315 млн в проекте Clerkenwell House — комплексе апартаментов в Хамовниках (Комсомольский просп., 42, стр. 2). Девелопер — компания KR Properties. В проекте, выполненном в английском стиле, 57 апартаментов, в том



## Поселок Green light: бизнес-класс в гармонии с природой!

Поселок Green light — это комплекс многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными объектами соцкультбыта. Площадь территории поселка Green light составляет 2,7 га. Комплекс 6-7-этажных жилых домов с многоэтажной стоянкой расположен на севере Подмосквья — эта местность является частью одного из самых перспективных, привлекательных и экологически чистых районов Московской области.

Green light расположен в 7,5 км от Москвы. Дороги позволяют доехать до поселка за 10-15 мин как по Осташковскому, так и по Дмитровскому шоссе. Также курсирует и общественный транспорт, связывающий поселок с Москвой и Мытищами. Спроектирован поселок по индивидуальному оригинальному проекту, который не имеет аналогов. Эксклюзивные проект

фасадов и дизайн-проект подъездов. Все остекление (окна, лоджии) — витражное (от пола до потолка). В каждой квартире есть лоджия (10 м<sup>2</sup>), балкон (до 7,5 м<sup>2</sup>) или терраса (до 17 м<sup>2</sup>). Высота потолков — более 3 м. В домах устанавливаются бесшумные лифты Kleemann (модель L530 производства Германии).

Благодаря лесам, которые окружают поселок, воздух здесь чистый и свежий, кроме того, он содержит ароматические смолы хвойных деревьев, благотворно влияющие на здоровье. Водохранилища — Клязьминское и Пироговское — в сочетании с лесами и лесопарками поселка Поведники создают особый микроклимат. Зеленый, элегантный, высокотехнологичный поселок малоэтажных жилых домов. Почтенные соседи и комфортное проживание. Добро пожаловать в поселок Green light!



**ЗАО «Стройсевер»**  
**www.gldom.ru**  
**+7 (499) 136-67-67**  
**+7 (903) 136-67-67**

**Цена: от застройщика**

# КАК НАЙТИ ИДЕАЛЬНУЮ КВАРТИРУ?

**ГЛАВНАЯ ТЕНДЕНЦИЯ НА РЫНКЕ ПОДМОСКОВНЫХ НОВОСТРОЕК — ПОВЫШЕННАЯ ПОПУЛЯРНОСТЬ КВАРТИР В РАЙОНАХ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ. ПОКУПАТЕЛЬСКИЙ СПРОС УСТОЙЧИВО СМЕЩАЕТСЯ ИЗ СТОЛИЦЫ В БЛИЖАЙШЕЕ ПОДМОСКОВЬЕ.**

**В**озникшая ситуация связана с острейшим дефицитом новых проектов в пределах МКАД, развивающейся транспортной и социальной инфраструктурой областных городов и гораздо более привлекательными подмосковными ценниками. Ведущие девелоперы постоянно улучшают качественные характеристики объектов и инфраструктуру жилых комплексов. Один из примеров сбалансированного и конкурентоспособного проекта — ЖК «Да Винчи». Жилой комплекс «Да Винчи» расположен в одном из наиболее благоприятных подмосковных районов — в Одинцове, всего 6 км от МКАД по Можайскому шоссе.

## ЗАПАДНЫЙ ПОДХОД

Наши будущие жильцы смогут не только насладиться близостью живописной лесопарковой зоны

и благоприятной экологией запада Подмосковья, но и по достоинству оценить всю прелесть соседства с обширной инфраструктурой Рублево-Успенского шоссе. Именно это направление выбирает для проживания политическая, деловая и культурная элита России. Можайское шоссе, которое является продолжением Кутузовского проспекта, проходит прямо через центр города Одинцово, а к южной его окраине примыкает Минское шоссе. Эти трассы обеспечивают удобную связь Одинцовского района с Москвой и традиционно занимают верхние строчки рейтинга самых престижных загородных направлений.

Жилой комплекс «Да Винчи» прекрасно подходит тем, для кого выбор в пользу инноваций означает качество, безопасность и эстетичность строительства. Дом возводится

с применением новейших конструктивных решений и технологий, экологических материалов и современного инженерного оборудования. Проект жилого комплекса бизнес-класса был разработан в архитектурном бюро «Остоженка», которое является одним из основных «поставщиков» качественного и прогрессивного жилья в Москве.

## НОВЫЙ РЕНЕССАНС

ЖК «Да Винчи» в Одинцове общей площадью 183 тыс. м<sup>2</sup> состоит из нескольких корпусов переменной этажности (от 7 до 24 этажей). В доме представлены квартиры самых популярных площадей — от 38,2 до 201,8 м<sup>2</sup>, со свободной планировкой и панорамным остеклением. Для жильцов комплекса организован удобный подземный двухуровневый паркинг на 1100 машиномест.



Безопасность жителей комплекса гарантирует огороженная и охраняемая территория внутреннего двора с системами видеонаблюдения.

#### ШКОЛЬНАЯ ПОРА

В 200 м от ЖК «Да Винчи» находится лучшее общеобразовательное учебное заведение города — гимназия Одинцовского гуманитарного института. Эта гимназия является первой ступенью непрерывной системы обучения института — одного из наиболее современных вузов России.

Для самых маленьких в школе рядом с «Да Винчи» предусмотрены детские дошкольные учреждения неполного дня. Кроме того, проект реконструкции микрорайона 6-6 а Одинцово предусматривает строительство трех детских садов в шаговой доступности от жилого комплекса. Также для детей во дворе дома есть игровые комплексы с безопасным прорезиненным покрытием, песочницы, качели и карусели. Для занятий спортом — игровое поле для

футбола и волейбола и мини-рампа для езды на роликах и скейтбордах.

#### ПОД КОНТРОЛЕМ

Проектировщики жилого комплекса «Да Винчи» заранее позаботились о спокойствии, безопасности и комфортном проживании его жителей. В распоряжении жильцов дома будет уютный и абсолютно безопасный внутренний двор без машин и дорог. Двор обустроят спортивными и детскими площадками, пешеходными тропинками и ухоженными цветниками.

Продажа квартир ведется в строгом соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, защищающим права покупателя и регламентирующим действия застройщика. Оформление договора долевого участия — бесплатно. Чтобы сэкономить время и деньги покупателей, процедуру полностью берет на себя персональный менеджер отдела продаж. Ввод жилого комплекса в эксплуатацию намечен на I квартал 2013 года. ○

Жилой комплекс «Да Винчи» прекрасно подходит тем, для кого выбор в пользу инноваций означает качество, безопасность и эстетичность строительства. ЖК «Да Винчи» возводится с применением новейших конструктивных решений и технологий, экологичных материалов и современного инженерного оборудования

# КОММУНАЛКА ПОДКРАЛАСЬ НЕЗАМЕТНО

АВТОР:  
*Альберт Акопян*



НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД ДОВЕЛОСЬ ПОБЫВАТЬ НА ПРЕЗЕНТАЦИИ ЗНАКОВОЙ СТОЛИЧНОЙ НОВОСТРОЙКИ: ОСМОТР ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ ПОКУПАТЕЛЯМИ, РЕЧИ ЗВЕЗД ШОУ-БИЗНЕСА С ТУМАННЫМИ НАМЕКАМИ НА ЖЕЛАНИЕ КУПИТЬ ЗДЕСЬ КВАРТИРУ, ЖИВАЯ МУЗЫКА, БАНКЕТ. В ОДНОЙ ИЗ КВАРТИР ВДРУГ ПРИШЛО В ГОЛОВУ, ЧТО ЕЕ ЛЕГКО РАЗДЕЛИТЬ НА ДВЕ: В КАЖДОЙ — СВОЙ САМУЗЕЛ. ПОШУТИЛ ВСЛУХ ПОД ОБЩИЙ СМЕХ: «ИДЕАЛЬНАЯ КОММУНАЛКА».

Отдадим должное представителю компании, который сопровождал группу. Он тут же объяснил, что даже если в этой 100-метровой квартире будут жить два любящих человека, зонирование территории им не помешает. А если родители с подрастающим ребенком или семья, которая по старинке норовит оставить приезжих друзей ночевать у себя, а не отпускать в гостиницу, то зонирование тем более необходимо.

Интересно то, что несколько человек оценили сомнительную шутку: дело не в ней, а в воспоминаниях о собственном коммунальном детстве или молодости в общежитии. А ведь зря смеялись. Конечно, на фоне питерских коммуналок Москва — эталон благополучия, но эксперты отмечают, что Москва «коммунализируется». И кто знает, не придется ли владельцам той квартиры когда-нибудь действительно ее делить?

Руководствуясь благими намерениями, власти практически стерли различия в юридическом статусе между отдельной квартирой и комнатой в коммунальной квартире. Комнаты в коммуналках и общежитиях разрешили приватизировать, в отдельных квартирах — выделять доли как в относительной «натуре» (по числу комнат), так и совершенно абстрактные (когда долей больше, чем комнат).

Сегодня комната в коммуналке — та же квартира. Просто к общедомовой собственности (холл, колясочная, лестничные площадки, чердак и т. п.) добавляется общеквартирная: коридор, туалет, ванная, кухня. Или вычитается — как посмотреть. В общем, в первом случае ваша

собственность — квартира, во втором — комната. И никаких других различий. «Всё во имя человека, всё — для блага человека».

Альтернатива? Наверное, у властей ее не было. Ну не создавать же с помощью законов такие невыносимые условия, чтобы у людей не оставалось иного выхода, как размениваться и переезжать из центра на окраины, а то и в Подмоскowie. Хотя, как правило, законы так и строятся. Но в данном случае было сделано исключение: жилье — это святое.

Более того, та шутка в новостройке была не случайной: голь, которая на выдумки хитра, стирает те немногие различия между квартирой и комнатами в коммуналке, которые остались. Конструктивные отношения двух молодых семей — и в стандартной «двушке» теперь два туалета и две душевые кабины вместо ванны. А что? Границы мокрых зон не нарушены. Регистрировать перепланировку не спешат, хотя столичные власти и тут пошли на большие уступки. Кухню решили пока не делить, лампочками и каждой каплей воды друг друга не попрекают. Ничего: одна семья ждет первенца — то ли еще будет.

На улучшение коммунального быта направлены и другие инициативы властей. Теперь только сумасшедший рискнет сдавать свою комнату в коммунальной квартире без официального договора, в обход налогового законодательства. А если регистрировать по месту пребывания вскоре разрешат только с соблюдением санитарных норм, борьба с «резиновыми» квартирами оставит в прошлом так называемые таборы.

Или вот, скажем, антитабачная кампания. Смело фотографируйте

# Поселок таунхаусов бизнес-класса Орел г. Жуковский



- 23 км от МКАД
- Городские коммуникации и инфраструктура
- Подземный паркинг
- Сосновый бор
- Рядом кратовское озеро и ж/д станция «Кратово»

## АКЦИЯ

**«Второе машиноместо  
в подарок»**

**ДО 30.03.13!**



+7(495) 551-87-21 / 22 / 23

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



*Теперь только сумасшедший  
рискнет сдавать свою комнату  
в коммунальной квартире без  
официального договора, в обход  
налогового законодательства*

соседа, курящего на кухне, на камеру мобильного телефона (технические достижения XXI века и в коммуналке — достижения) и идите с этой фотографией хоть в суд. Да-да. Пытается одна молодая мамаша подать в мировой суд на соседа. Но возникли проблемы. То, что запрет курения в некоторых общественных местах, в том числе в подъездах жилых домов, вступает в силу с 1 июня, это ничего. Хуже, что законодатели забыли об обитателях коммуналок: на территории общедомовой долевой собственности курить нельзя, а на общеквартирной?

А дверь в комнату должна быть закрыта? До полного проветривания комнаты? Какой парламент возьмется все это прописывать? Правильно. Никакой. Существует масса рекомендаций, просто катехизисов о правилах жизни в коммунальной квартире. На самом деле, кроме тюремного «не верь, не бойся, не проси», никаких правил нет. Да, не обсуждай

никого за спиной (ни негативно, ни позитивно: любое слово обернется против тебя), не бери чужого, а все свое носи с собой: ушел из кухни — и будто тебя не было здесь минуту назад. И отчаянно дерись за свое. И это тоже XXI век.

Власти хотели как лучше, но что дальше? Эксперты рынка недвижимости единодушны: проблема не решена, напротив, созданы условия для ее разрастания.

«Масса долей квартир и иного имущества в обороте год от года растет — данный сегмент рынка будет увеличиваться еще много лет, — говорит председатель совета Гильдии риэлторов Москвы Илья Шкоп. — Рыночная цена долей в квартире при условии, что ими можно пользоваться, как правило, на 30-40% ниже, чем сумма, которую получили бы дольщики при реализации квартиры целиком».

Эксперт апеллирует к разуму покупателя: «Если вы купили долю, значит, тот, кто продал ее вам, не смог договориться со своим соседом». Но разве это остановит человека, который приехал завоевывать Москву, а денег у него немного?

Покупателем часто становится инвестор с железными нервами и толстой кожей, способный убедить другого дольщика пойти навстречу. Но у такого инвестора есть ахиллесова пята — та цена, к которой он мелкими

и крупными пакостями подводит хлипкого соседа. Правда, когда сосед созревает до этой цены, он очень часто продает комнату не этому, а другому «инвестору» с соответствующими нервами и кожей. Он уже ничего не теряет, а наглец пусть воюет дальше.

Управляющий партнер Urban Realty Светлана Кондачкова рассказывает, как появляются доли: «Все чаще — при покупке квартиры супругами. Традиционно — при наследовании имущества. Пожалуй, самый «многодольный» вариант возникает при приватизации квартир всеми членами семьи, в которой есть мама, папа, дети, бабушки, дедушки».

Вероятно, именно в последнем случае получился пример, который упомянула директор отделения компании «МИЦ-Недвижимость» на Пресне Инна Игнаткина: в ее практике была продажа крохотной доли 1/12. Папа уходит из семьи или кто-то из подростков отпрысков не ладит с родителями — в результате, по словам эксперта, рынок долей растет, а мы получаем сложный, конфликтный и не до конца понятный аналог коммунальных квартир.

Почти анекдотическую ситуацию описывает заместитель генерального директора «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» по правовым вопросам Ирина Шугурова. Закон гласит: если имуществом в долевой собственности нельзя пользоваться совместно (например, это однокомнатная квартира) и собственники не пришли к соглашению, собственник меньшей доли имеет право в судебном порядке потребовать выкупа своей доли. Подобных судебных дел достаточно много. При этом проводится экспертная оценка рыночной стоимости доли. Как правило, собственник большей доли



В отдельных квартирах разрешили выделять доли как в относительной «натуре» (по числу комнат), так и совершенно абстрактные (когда долей больше, чем комнат)



жилой комплекс

**НОВОЕ  
БУТОВО**



**Квартиры у метро  
от 3,7 млн руб.**

**МОНОЛИТ**

**БЕСТ**<sup>®</sup>  
НОВОСТРОЙ

(495)

**995-15-25**

[www.best-novostroy.ru](http://www.best-novostroy.ru)

Ф3-214

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: [www.best-novostroy.ru](http://www.best-novostroy.ru)

выкупает меньшую, иначе рискует тем, что суд обяжет выставить квартиру на продажу.

Но как быть, если, допустим, бабушка решила никого не обижать: три внука получили в наследство двухкомнатную квартиру в равных долях? «Как правило, проживает в квартире кто-то один из них. Остальные наследники принимают решение продать свою долю. Но договориться о выкупе с соблюдением правил преимущественной покупки не удается. Испробовав все пути, люди выставляют свою долю по бросовой цене».

Председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова надеется, что спекулятивная покупка долей потеряет популярность на фоне новостей об ужесточении правил регистрации в жилых помещениях, но отмечает, что купля-продажа долей «очень широко распространена в Москве и Подмосковье». Сделки с долями в праве собственности на жилое помещение регулируются статьями 250, 246 и 247 Гражданского кодекса РФ. Фиктивная торговля долями в праве собственности зачастую оформляется как сделка

Руководствуясь благими намерениями, власти практически стерли различия в юридическом статусе между отдельной квартирой и комнатой в коммунальной квартире



Заявлена стратегическая цель — дать местным органам власти достойную налогооблагаемую базу. Следовательно, ставки налога на недвижимость будут расти до уровня «всего цивилизованного мира»

дарения еще и с целью ухода от уплаты налога на доход физлица.

Эксперты считают преждевременным говорить о том, какие лазейки в будущем будут использоваться для купли-продажи долей, но опасаются, что легкой победы не получится — с помощью одного закона уничтожения этой практики не добиться.

И немного мрачно выглядит прогноз генерального директора УК Clever Estate Сергея Крекова: «Перспективы у рынка долей есть. Это, в частности, связано с тем, что с 2014 года планируется введение единого налога на недвижимость, который будет рассчитываться исходя из кадастровой оценки жилья, которая ближе к рыночной стоимости. После такого начисления налога долевое владение станет намного более выгодным для собственников».

Понятно, что первые озвученные ставки будущего налога — тестовые, на несколько ближайших лет. Поскольку заявлена и стратегическая цель — дать местным органам власти достойную налогооблагаемую базу. А значит, ставки налога на недвижимость будут расти до уровня «всего цивилизованного мира». Вряд ли описанная экспертом мера оптимизации налогов будет актуальна для малоимущих жителей пятиэтажек. И кто знает, не придется ли владельцам той квартиры когда-нибудь действительно ее делить. (дн)



## «Ярославский» — квартиры с дизайнерской отделкой и кухней

Не секрет, что ближнее Подмосковье сегодня — стремительно развивающийся рынок недвижимости. Мытищи — пожалуй, один из самых бурно растущих городов Московской области, который благодаря развитой инфраструктуре и близости к Москве ничем не уступает столичным районам. Именно здесь Группа Компаний ПИК возводит жилой район «Ярославский».

Квартиры в «Ярославском» — просторные и светлые, с эркерами, видовыми балконами и лоджиями, общая площадь варьируется от 43 до 102 м<sup>2</sup>. Квартиры сдаются с улучшенной отделкой и дизайном интерьера. Квартира с готовой отделкой — это решение сразу нескольких проблем, связанных с новой квартирой. Во-первых, можно заселиться сразу после получения ключей, избавив себя от шума и строительной пыли не только по причине собственного ремонта, но и ремонта у соседей: ведь у них тоже будет сделан ремонт. Во-вторых, это значительная экономия

времени и сил. Остается только определиться с вариантом дизайнерской отделки квартиры — «Ветка сакуры» или «Вишневый сад», а профессиональная команда строителей все сделает за вас. При этом предлагается использовать обои под покраску — выбрать любой цвет или нанести на них индивидуальный рисунок (обои выдерживают до десяти окрашиваний).

В-третьих, это экономия средств: готовая отделка от застройщика обойдется дешевле самостоятельного ремонта. Кроме того, в рамках акции «Кухня плюс» часть квартир в «Ярославском» реализуется со встроенной кухней, что существенно экономит деньги новосела, ведь традиционно кухонный гарнитур — одна из самых затратных статей расходов. Группа Компаний ПИК предлагает более десяти вариантов кухонных гарнитуров — от классики до модерна. Каждый из базовых вариантов имеет шесть цветовых комбинаций решений.



Тел.: +7 (495) 500-00-20

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

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

*Цена: от застройщика*

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



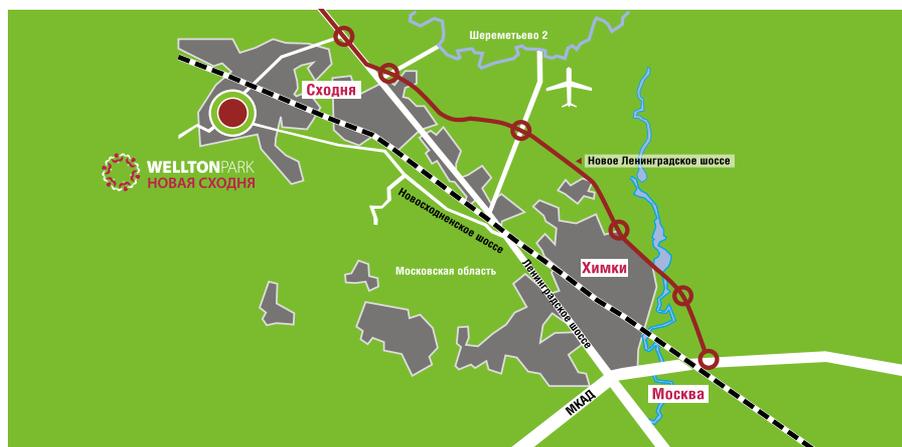
## **i** О ПРОЕКТЕ

Микрорайон «Wellton Park Новая Сходня» сравним с небольшим европейским городом — с неподражаемой голландской архитектурой, развитой инфраструктурой и большими возможностями для комфортной жизни, работы и активного отдыха. Ключевыми преимуществами города-парка в Новой Сходне стали высокое качество проекта и доступная стоимость квартиры. Площадь территории микрорайона составляет 12 га. В жилом квартале будут расположены четыре кластера, современный детский сад, храм, территория для занятий спортом, паркинг и многое другое. В III квартале планируется открытие торгового центра. В настоящее время завершено строительство первого кластера, продолжается возведение второго кластера. Первый кластер — комплекс из шести кирпичных домов переменной этажности, образующих замкнутую композицию с ландшафтом внутреннего двора.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

На территории «Wellton Park Новая Сходня» построен современный торговый комплекс. В торговом центре откроется супермаркет «Дикси», магазины строительных материалов, одежды и бытовой техники, товары для детей, аптека, химчистка, ремонт обуви, а также предприятия бытового обслуживания. Детский сад в квартале «Wellton Park Новая Сходня» будет отвечать самым высоким требованиям. Вашим малышам будет здесь не только комфортно и удобно, но и интересно проводить время. Голландские архитекторы предложили необычную форму здания, воссоздающую образ из империи сказок Уолта Диснея. В ходе строительства лесная зона будет полностью сохранена, а близлежащая

территория — преобразована в природный парк с мощеными дорожками, уходящими в глубь леса, и лавочками. Тут будет развиваться зона спорта и отдыха. Эксклюзивный ландшафтный дизайн разработан итальянским дизайнером Э. Бортолотти и имеет оригинальную концепцию — использован образ дракона, олицетворяющего энергию и мудрость природы. «Голова» дракона представляет собой панорамную террасу для прогулок, а «тело» — извилистые дорожки, игровые и спортивные площадки. Территория жилого комплекса огорожена и защищена. Для безопасности детей и взрослых двор полностью изолирован от автомобилей, все дороги выведены за периметр территории.



# МКР. «WELLTON PARK НОВАЯ СХОДНЯ»

## ! МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Микрорайон «Wellton Park Новая Сходня» — это интеллектуальный проект, появившийся в результате совместной работы концерна «Крост» и голландского архитектурного бюро. Здесь вас не покинет ощущение, что вы находитесь в уютном европейском городе.

Проект отличается удобным месторасположением, Wellton Park находится в 15 км от Московской кольцевой автодороги. С Москвой район связывают Ленинградское и Пятницкое шоссе. В настоящее время ведется строительство новой трассы Москва–Санкт-Петербург, что сделает микрорайон еще более привлекательным для жизни и бизнеса.

Вблизи микрорайона находятся лесная зона и река Горетовка — прекрасное место для отдыха. Из-за обилия зеленых массивов воздух здесь чистый и свежий.

«Wellton Park Новая Сходня», несомненно, один из самых ярких, интересных и масштабных проектов Московской области. Это жилье высокого статуса для людей, которые ценят роскошь и комфорт, но в то же время заинтересованы в приобретении квартиры по доступной цене.



## \$ ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

- Однокомнатная квартира без отделки — от 2,55 до 3,15 млн руб.
- Однокомнатная квартира с отделкой — от 3,12 до 3,53 млн руб.
- Двухкомнатная квартира без отделки — от 2,4 до 3,59 млн руб.
- Двухкомнатная квартира с отделкой — от 2,65 до 4,55 млн руб.
- Трехкомнатная квартира без отделки — от 3,13 до 7,18 млн руб.
- Трехкомнатная квартира с отделкой — от 3,37 до 5,75 млн руб.
- Первоначальный взнос — от 10% стоимости квартиры.
- Период беспроцентной рассрочки — до 12 месяцев.
- Период процентной рассрочки платежа — до 24 месяцев под 12% годовых.

## ☎ ОФИС ПРОДАЖ



### Центральный офис продаж

Москва, просп. Маршала Жукова, 30  
+7 (495) 795-0-888  
www.krost-realty.ru

### Режим работы офиса продаж:

пн–пт. с 9.00 до 19.00  
сб: с 10.00 до 17.00  
вс: с 11.00 до 17.00

<b>Объект</b>	«Wellton Park Новая Сходня»
<b>Адрес</b>	Московская область, Солнечногорский район, деревня Подolino
<b>Срок ГК</b>	IV квартал 2014 года
<b>Начало монтажа</b>	I квартал 2011 года
<b>Состояние монтажа</b>	1-й кластер построен (корп. 1, 2, 3, 4, 5, 6), начало строительства 2-го кластера (корп. 8, 9, 10, 11)
<b>Этажность</b>	переменная, 9–25 этажей
<b>Проект</b>	индивидуальный, монолитно-кирпичный
<b>Общая площадь квартир</b>	от 25,5 до 108 м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–3
<b>Особенности проекта</b>	торгово-развлекательный центр, паркинг, детский сад, охраняемая территория, лесопарковая зона, квартиры с отделкой



**+7 (495) 795-0-888**  
**www.krost-realty.ru**

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



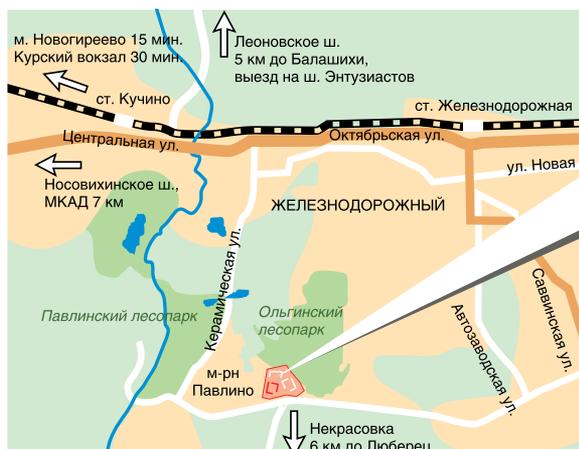
## **i** О ПРОЕКТЕ

Жилой квартал «Новое Павлино» расположен в микрорайоне Павлино подмосковного города Железнодорожный, который находится на востоке Московской области всего в 7 км от МКАД по Носовихинскому шоссе. На территории общей площадью 12 га в 2011-2016 годах будет построено пять монолитно-кирпичных 17-этажных жилых домов улучшенного уровня комфорта. Удобство проживания будет дополнять наличие собственной инфраструктуры жилого квартала. Застройщиком предусмотрено строительство муниципального встроенно-пристроенного детского сада (на 125 мест), поликлиники и двух наземных многоуровневых паркингов на 576 машиномест. Помимо развития инфраструктуры особое внимание уделяется надежности инженерных сетей и коммуникаций. Так, рядом с жилым кварталом будут построены современные локальные очистные сооружения ливневых стоков и бесшумная канализационная насосная станция.

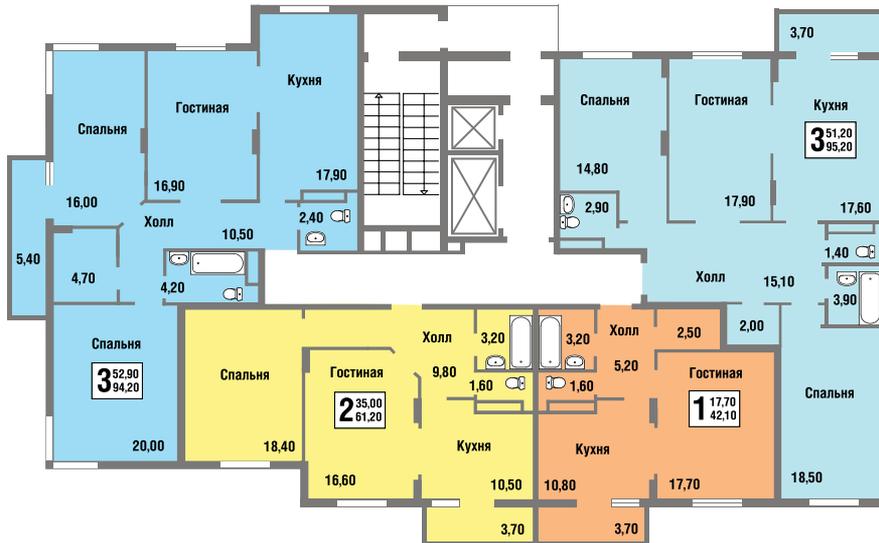
## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

В жилом квартале «Павлино» нет улиц — это один большой зеленый благоустроенный двор с пешеходным бульваром, старинными березовыми рощами, газонами и цветниками. На территории «Павлино» внедрена программа «Безопасный город»: в прогулочных зонах, на прилегающих к домам территориях, у торговых центров и рынков, на паркингах ведется круглосуточное видеонаблюдение. Инфраструктура микрорайона Павлино — это школы, гимназия, четыре детских сада, поликлиника, три аптеки, десятки магазинов, торговый центр, отделение Сбербанка, рестораны, школа верховой езды и прочее. Все, что необходимо для комфортной жизни, уже сейчас к услугам

жителей, и все это в шаговой доступности от квартала «Новое Павлино». В середине 2013 года планируется ввести в эксплуатацию первую очередь реконструируемой автотрассы «МКАД–Ногинск–Орехово-Зуево», которая дополнительно свяжет Железнодорожный с Москвой и создаст преимущества для автомобильного передвижения. В 2016 году будет открыта станция метро «Некрасовка» Кожуховской линии. Новая станция метро будет расположена в 3,5 км от жилого квартала «Новое Павлино», а уже к 2017 году запланирован ввод линии легкого метро «мкр. Павлино–ст. м. Косино-Ухтомская», конечная станция которой будет находиться вблизи жилого квартала.



# ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «НОВОЕ ПАВЛИНО»



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Проект «Новое Павлино» выгодно отличается от конкурентов привлекательной ценовой политикой. Сегодня стоимость 1 м<sup>2</sup> — от 49 850 руб., что является одним из самых низких ценовых предложений на рынке новостроек Железнодорожного и ближайшего Подмосковья. Надежный застройщик, компания «НВС» (входящая в Группу компаний «МИЦ»), и продажи в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Инфраструктура города Железнодорожного (а это один из самых благоустроенных, быстроразвивающихся и перспективных городов ближнего Подмосковья) также доступна жителям Павлино. Дома культуры и творчества, краеведческий музей, медицинские центры, школы, стадионы, бассейны, спортивные площадки, кинотеатр, рестораны, банки, торговые центры и гипермаркеты — это город Железнодорожный. Географическое месторасположение проекта «Новое Павлино» позволит жителям квартала наслаждаться чистым воздухом Ольгинского и Павлинского лесопарков. Лесопарки, окружающие Павлино, — это вековые ели и сосны, чистые родники, грибы по осени и лыжные трассы зимой.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

В жилом квартале «Новое Павлино» предлагаются одно-, двух-, трехкомнатные квартиры улучшенных планировок площадью от 30 до 105 м<sup>2</sup> в пяти корпусах на разных стадиях готовности. От 49 850 руб./м<sup>2</sup>. Возможна рассрочка до 12 месяцев.

### Ипотека на квартиры

Сбербанк, «МТС Банк», Промсвязьбанк, ВТБ 24, «Дельтакредит», «Банк МИА», Газпромбанк, Росавтобанк, «Связь-банк»

## ОФИС ПРОДАЖ



### жилой квартал НОВОЕ ПАВЛИНО

Офис продаж «Новое Павлино» находится к юго-западу от центра города Железнодорожный, в непосредственной близости от мкр. Павлино

**Режим работы офиса продаж:**  
будни с 9.00 до 20.00,  
выходные с 10.00 до 19.00

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

Объект	жилой квартал «Новое Павлино»
Адрес	Московская область, г. Железнодорожный, в непосредственной близости от микрорайона Павлино
Срок ГК	1-й корп. — II квартал 2014 года, 2-й корп. — III квартал 2014 года, 3-й корп. — II квартал 2015 года, 4-й корп. — III квартал 2015 года
Начало монтажа	июнь 2011 года
Состояние монтажа	1 и 2-й корп.: внутренние работы, 3-й корп.: монтаж 12-го этажа
Этажность	переменная, 17 этажей
Проект	индивидуальный, монолитно-кирпичный
Общая площадь квартир	118 тыс. м <sup>2</sup>
Количество комнат в квартирах	1–3



**+7 (495) 937-76-55**  
**8-800 500-76-55**  
**(звонок бесплатный)**  
[www.mosipoteka.ru](http://www.mosipoteka.ru)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Авиатор-парк» расположен в микрорайоне 5 а города Жуковский, на улице Баженова. Это район со сложившейся инфраструктурой, обжитой и уютный. Рядом протекает река Быковка, приток Москвы-реки, а чуть южнее расположен Цаговский лес с вековыми соснами и елями — важная составляющая всей экосистемы Московского региона. В ближайшем окружении находятся знаменитые дачные поселки старой элитной застройки: Кратово, Малаховка, Ильинское, Отдых. Город Жуковский расположен к юго-востоку от Москвы в 23 км от МКАД по Рязанскому шоссе. Жилой комплекс «Авиатор-парк» представляет собой два трехсекционных разноуровневых (14-17 и 9-14 этажей) монолитно-кирпичных дома индивидуальной планировки, с одно-, двух-, трехкомнатными квартирами и подземным паркингом на 140 мест.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Уже сегодня жители нового микрорайона могут посетить новый торгово-развлекательный центр «Авиатор» общей площадью 25 тыс. м<sup>2</sup>. В центре располагаются супермаркет «Перекресток», аптека, кафе, детский универмаг, магазины модной и спортивной одежды. Здесь же находится пятиязычный кинотеатр «Люксор». Работает современный фитнес-клуб, предлагающий программы различной сложности и направлений как для взрослых, так и для детей. На Молодежной улице вы найдете магазины по продаже бытовой техники, товары для рыбалки и зоомагазин. По соседству, на улице Гудкова, работают несколько торговых центров общего назначения.

В микрорайоне расположены гаражный комплекс и автомойка, во дворе домов первой очереди жилого комплекса «Авиатор-парк» построена и введена в эксплуатацию крытая двухуровневая автостоянка. Рядом с «Авиатор-парком» находится сразу четыре детских сада и новый ясли-сад на 185 малышей с бассейном, а также школы (№ 7, 9, 10, 11) и школа № 16 с углубленным изучением отдельных предметов. Именно эта школа активно работает с международной образовательной сетью LINK (Learning International Network), используя программы повышения квалификации MBA, а также программы МФТИ и МАИ в рамках довузовской подготовки школьников.



# ЖК «АВИАТОР-ПАРК»

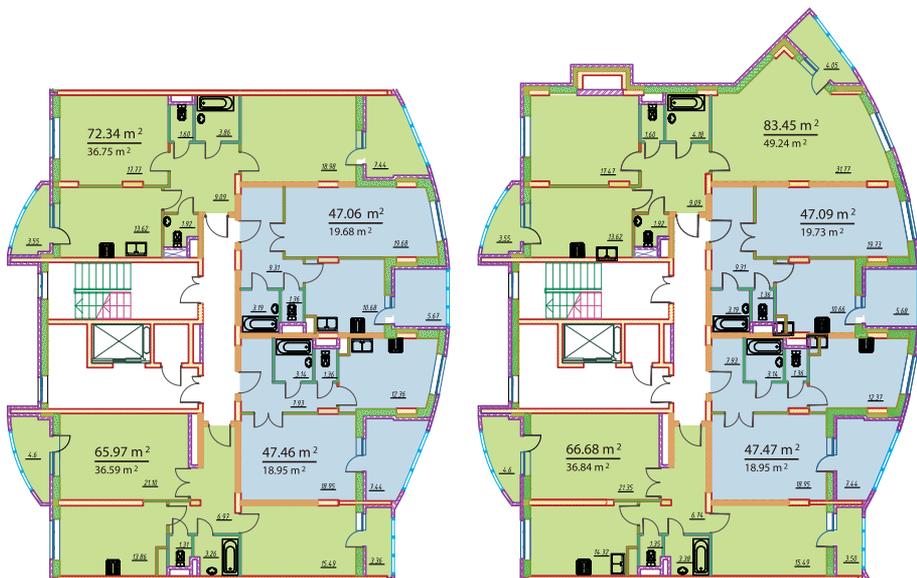
## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

На фоне основной застройки Жуковского жилого комплекса «Авиатор-парк» выделяется продуманностью общего планировочного решения, привлекательностью и удобством входных групп и мест общего пользования: подъездных холлов, лифтовых площадок, приквартирных пространств.

«Авиатор-парк» сочетает два наиболее привлекательных параметра: современные архитектурные решения, означающие удобные планировки квартир, и, что очень важно, расположение в обжитом районе, который позволяет новоселу пользоваться всеми благами цивилизации сразу после переезда. Уже создаются предусмотренные проектом элементы, необходимые для комфортной жизни и отдыха: футбольное поле и спортгородок, озеленение и ландшафтный дизайн территории (в том числе разбивка сквера), детские площадки и пешеходная зона, достаточное количество парковочных мест (подземный паркинг для жителей на 140 машиномест, зонированная автостоянка для гостей).



## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

В жилом комплексе преобладают одно- и двухкомнатные квартиры (около 60% общего количества квартир) площадью 42,96-54,34 м² и 64,26-88,71 м² соответственно. Трехкомнатные квартиры имеют площадь от 86,67 до 99,55 м². Таким образом, покупатель может выбрать наиболее удобное соотношение площади и цены квартиры. В свободной планировке квартир привлекают два важных момента: застекленные эркеры и лоджии, а также большие кухни площадью от 10 до 19 м². Это позволяет воплощать любые, даже самые сложные, дизайнерские решения и использовать эффектные архитектурные приемы в оформлении всей квартиры. Стоимость 1 м² начинается от 55 тыс. руб.

## ОФИС ПРОДАЖ



**Центральный офис продаж**  
г. Москва, Беговая аллея, дом 11  
+7 (495) 984-42-42

**ВРЕМЯ РАБОТЫ ОФИСА**  
понедельник–пятница: 9.00–21.00  
суббота–воскресенье: 10.00–19.00

<b>Объект</b>	«Авиатор-парк»
<b>Адрес</b>	Жуковский, микрорайон 5а
<b>Срок ГК</b>	IV квартал 2013 года
<b>Начало монтажа</b>	III квартал 2012 года
<b>Состояние монтажа</b>	общестроительные работы
<b>Этажность</b>	9–17
<b>Проект</b>	индивидуальный
<b>Общая площадь квартир</b>	120 тыс. м²
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–3
<b>Особенности проекта</b>	свободная планировка квартир, застекленные эркеры и лоджии, большие кухни площадью от 10 до 19 м²

# кондр

**+7 (495) 984-42-42**  
**www.авиаторпарк.рф**

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

ЖК «Ньютон» расположен в центре Мытищ, на ул. Рождественской. Жилой комплекс соответствует всем критериям бизнес-класса: панорамное остекление, самые современные инженерные системы и системы безопасности, благоустроенный двор с ландшафтным дизайном и детскими площадками, просторный подземный паркинг.

Дом спроектирован с учетом каждой детали, что обеспечивает комфорт будущих жильцов, а его красочные фасады внесут новые тона в архитектурный облик Мытищ.

Мультиформатный объект включает квартиры свободной планировки от 39 до 127 м<sup>2</sup> и несколько пентхаусов с выходом на эксплуатируемую кровлю. Особенное предложение — таунхаусы (двухэтажные квартиры с отдельным входом).

ЖК «Ньютон» возводится на участке площадью 2 га. Общая площадь проекта составляет 103 тыс. м<sup>2</sup>. Строительство стартовало в декабре 2012 года, а уже в марте 2013 года строительно-монтажные работы в рамках проекта вышли на уровень 6-го этажа.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Одна из наиболее важных характеристик ЖК «Ньютон» — отличная транспортная доступность. Для автомобилистов есть удобные выезды на Ярославское и Волковское шоссе. В 500 м от жилого комплекса находятся ж/д станция Мытищи и автовокзал. Добраться до центра Москвы отсюда можно за 18 мин. К услугам жителей комплекса «Ньютон» — сложившаяся социальная инфраструктура Мытищ, одного из самых крупных и развитых городов ближнего Подмосковья. Специально для новоселов ТЕКТА GROUP построит новый учебный корпус гимназии № 16, который рассчитан на 550 учащихся. В здании будут проводиться занятия для детей начальных классов. В шаговой доступности от нового дома ТЕКТА

GROUP — поликлиники, магазины и крупный торгово-развлекательный комплекс «Красный кит». Кроме того, собственная инфраструктура ЖК «Ньютон» способна удовлетворить запросы каждого владельца квартиры. Внутренний двор ЖК «Ньютон» оборудован всем необходимым для комфортной жизни: детские и спортивные площадки, зоны отдыха и зеленые аллеи. Благодаря продуманной системе автомобильного движения на придомовой территории не будет машин. Для полной гарантии безопасности предусмотрена комплексная система охраны и контроля доступа. Современные инженерные системы от лучших поставщиков России и Европы гарантируют надежную работу всей инфраструктуры жилого комплекса.



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



**ДЕНИС БОБКОВ,**  
руководитель  
аналитического  
центра Est-a-Tet

Мытищи сегодня — один из самых развивающихся городов Подмосковья, здесь выставлено на продажу более 1 тыс. квартир в 13 проектах. Средняя цена предложения — 85,5 руб. за 1 м<sup>2</sup>, средняя стоимость квартиры — около 5 млн руб. При этом основная часть предложения — готовое жилье в старых проектах, где остался небольшой объем квартир. Около 30% предложения представлено новым жилым комплексом «Ньютон» компании ТЕКТА GROUP, который отличается интересными архитектурными и планировочными решениями, большим ассортиментом квартир и различными форматами: двухуровневые квартиры с отдельным входом, пентхаусы и таунхаусы. Развитая инфраструктура, удачное расположение между Ярославским и Волковским шоссе, мультиформатность и высокая скорость строительства — яркие характеристики ЖК «Ньютон». Несомненно, появление такого проекта сделало рынок недвижимости Мытищ более интересным и привлекательным для покупателей. Сегодня это один из самых динамично растущих городов, расположенных недалеко от Москвы, стоимость жилья в нем будет постоянно расти.



КВАРТИРЫ

1-КОМНАТНЫЕ      2-КОМНАТНЫЕ      3-КОМНАТНЫЕ

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

**Минимальная стоимость** 1 м<sup>2</sup> — 81 тыс. руб. Продажа квартир в ЖК «Ньютон» ведется в строгом соответствии с 214-ФЗ, который не только надежно защищает права покупателя, но и регламентирует действия застройщика. Договор регистрируется в регистрационной палате Мытищ. Оформление договора долевого участия — **бесплатно**. Жилой комплекс «Ньютон» получил аккредитацию в «Сбербанке», «ВТБ24», «Райффайзенбанке», банках «Уралсиб» и «Рост». Вы можете выбрать оптимальные условия ипотечного кредитования для покупки квартиры. Кроме того, компания ТЕКТА GROUP предлагает выгодные условия рассрочки платежа, в том числе на срок до **8 лет** по совместной программе с «Кредит Европа банком».

## ОФИС ПРОДАЖ

**НЬЮТОН**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

3-й этаж ТРК «Красный Кит»  
Адрес: г. Мытищи,  
Шараповский пр., вл. 2  
(1 мин от объекта)  
+7 (495) 797-49-49  
<http://www.newtone.tekta.com/>

**Режим работы офиса продаж:**  
пн-пт: с 9:00 до 21:00  
сб-вс: с 10:00 до 19:00

Объект	ЖК «Ньютон»
Адрес	Московская область, г. Мытищи, ул. Рождественская
Срок ГК	IV кв. 2014 года
Начало монтажа	декабрь 2012 года
Состояние монтажа	на уровне 6-го этажа
Этажность	переменная, 12–24
Проект	индивидуальный архитектурный проект
Общая площадь квартир	72 667 м <sup>2</sup>
Количество комнат в квартирах	1–3
Особенности проекта	мультиформатный жилой комплекс, включающий квартиры свободной планировки, пентхаусы и таунхаусы



+7 (495) 797-49-86  
[tekta.com](http://tekta.com)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



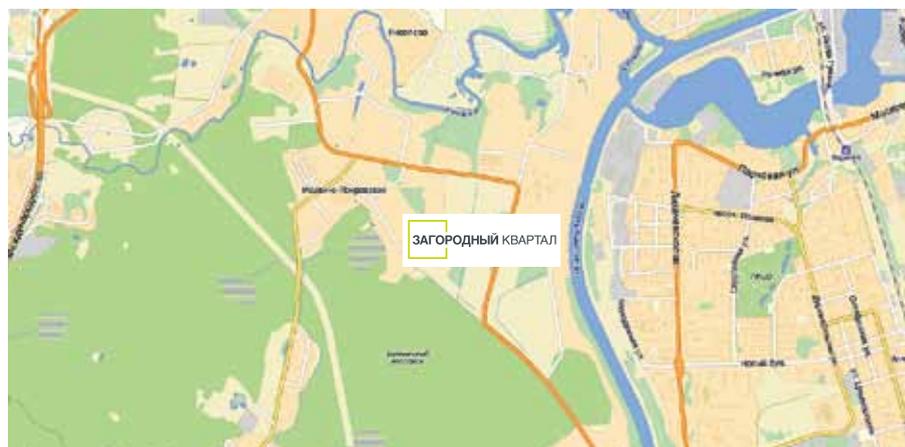
## **i** О ПРОЕКТЕ

«Загородный квартал» — современный жилой комплекс бизнес-класса, который расположен в ближайшем Подмосковье на берегу канала им. Москвы. Он окружен 1 тыс. га нетронутого зеленого леса. Этот стильный проект комплексной застройки раскинулся на 111 га в 8 км от МКАД в одном из самых перспективных районов — городском округе Химки. Здесь современная архитектура сочетается с естественной красотой природы, просторные планировки квартир дополнены каминами и большими террасами. В таунхаусах акценты сделаны на светлые гостиные с высотой потолков 6 м, а из панорамных окон открываются виды на лес и озеро. Переменная этажность и необычные фасадные решения позволяют достичь разнообразия, при этом сохраняется единство концепции. Современная европейская архитектура, изысканные отделочные материалы и продуманность планировок приятно удивят самого взыскательного покупателя.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

«Загородный квартал» — уникальный район с обширной инфраструктурой. Особое место отведено детской и образовательной инфраструктуре: две общеобразовательные школы, три детских сада, детский клуб с дошкольной подготовкой и творческими мастерскими, многочисленные детские площадки, которые будут оборудованы безопасными конструкциями и удалены от автомобильных дорог. Само месторасположение «Загородного квартала» способствует здоровому и спортивному образу жизни. Соседство лесопарка общей площадью примерно 1 тыс. га, спортивного комплекса «Олимпиец», канала им. Москвы, вдоль которого будет обустроена обширная

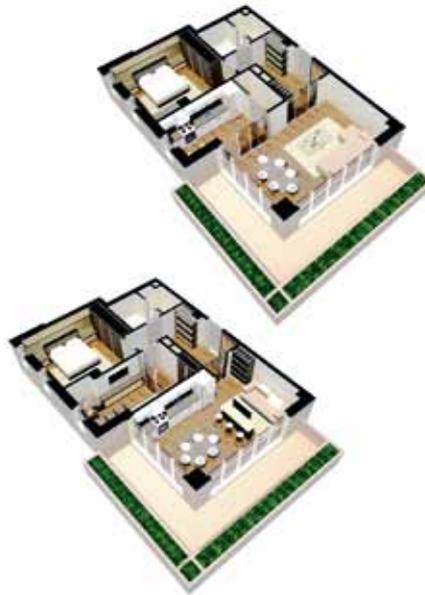
прогулочная зона для жителей, — все это располагает к долгим прогулкам на свежем воздухе. В «Загородном квартале» также запланированы поликлиника и спортивно-оздоровительный комплекс. Кроме того, центральным ядром каждой очереди застройки станет своя рекреационная зона — прогулочный парк с естественным сохраненным лесом, своя торговая площадь, на которой расположены магазинчики и кафешки, свой детский сад, спортивные площадки для детей и взрослых. Над проектом благоустройства «Загородного квартала» работали английские ландшафтные дизайнеры, более трети всей территории отдано под зеленые зоны.



# ЖК «ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ»



ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ



## ! МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

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



«Загородный квартал» — удачный пример современного жилого комплекса международного уровня. Подобные проекты встречаются где-нибудь в Европе, под Парижем или Прагой. Чувствуется, что планировка территории и проектирование домов выполнены иностранными архитекторами. Поражает большое расстояние между домами, простор и окружающий лес. Очень интересны фасадные решения, в отделке фасадов используются дорогие и качественные материалы. Отдельно отмечу отличное решение с террасами в квартирах и таунхаусах, которые действительно обеспечивают прекрасные виды. Квартиры достаточно большие, с панорамными окнами, светлые. Качество строительства очень высокое — наверное, одно из лучших на подмосковном рынке. Расположение весьма удачное — от Старых Химок, где есть вся необходимая инфраструктура и расположена станция, до которой ходят маршрутки, всего 2 км. Если вы будете подъезжать по дороге вдоль леса, то у вас возникнет полное ощущение загородного проекта.

## \$ ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Цены на жилье в «Загородный квартал» начинаются от 62 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. К примеру, просторную однокомнатную квартиру можно купить за 3,5–4,5 млн руб., двухкомнатная обойдется в 4,5–5,5 млн руб., трехкомнатная стоит 6–7,3 млн, а таунхаус 180–280 м<sup>2</sup> предлагается по цене от 13 до 18 млн руб.

### Ипотека на жилье

Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк, «Дельта-Кредит», РосЕвроБанк, «Союз», «РИАБанк», «Московское ипотечное агентство» и банк «Возрождение». Действуют рассрочки на период строительства.

## 📞 ОФИС ПРОДАЖ

### ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ

г. Химки, микрорайон Международный

### Режим работы офиса продаж:

ежедневно с 9.00 до 20.00  
+7 (495) 500-08-08  
[www.zagorodny-kvartal.ru](http://www.zagorodny-kvartal.ru)  
[info@zagorodny-kvartal.ru](mailto:info@zagorodny-kvartal.ru)

Объект	«Загородный квартал», первая очередь
Адрес	г. Химки, микрорайон Международный
Срок ГК	2015 год
Начало монтажа	2012 год
Состояние монтажа	внутренняя и наружная отделка
Этажность	переменная, 4–7 этажей
Проект	индивидуальный, монолит-кирпич
Общая площадь квартир	первая очередь — 65 тыс. м <sup>2</sup>
Количество комнат в квартирах	1–4
Особенности проекта	квартиры с каминами и большими террасами, панорамное остекление, высокие потолки, таунхаусы

**Совместное  
предприятие  
RDI Group и Limitless**  
**+7 (495) 500-08-08**  
[www.zagorodnykvartal.ru](http://www.zagorodnykvartal.ru)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Мортонград «Бутово» — крупнейший проект комплексного освоения и благоустройства на юге от Москвы, в 4 км от МКАД по Варшавскому шоссе, который реализуется по новой градостроительной концепции ГК «Мортон».

Совокупная площадь территории Мортонграда «Бутово» составляет более 250 га, из которых свыше 80% отдано под зоны общественного пользования и лишь 20% застраивается жильем с улучшенными потребительскими характеристиками.

Всего планируется построить более 1,4 млн м<sup>2</sup> жилья.

В состав микрорайона войдут 79 корпусов переменной этажности (9–25 этажей). Это монолитно-кирпичные дома, выполненные по индивидуальным проектам, и дома популярных панельных серий с улучшенной отделкой входных групп, лестничных пролетов, холлов и коридоров. Часть квартир будет продаваться с отделкой. ГК «Мортон» намерена завершить проект в 2017 году.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Единая градостроительная концепция развития Мортонграда «Бутово» предусматривает формирование мощного инфраструктурного ядра и обширной рекреационной зоны, которые станут связующим звеном всех участков проекта. На территории Мортонграда «Бутово» появятся шесть детских садов, четыре общеобразовательные школы, уникальный воспитательно-образовательный комплекс, два культурных центра, два крупных многофункциональных комплекса. Тут будут открыты центры детского творчества, поликлиника, современный физкультурно-оздоровительный комплекс, а также многочисленные детские и спортивные

площадки, паркинги и автостоянки. В рамках проекта предусмотрено создание внутриквартальной дорожной сети и пешеходных зон.

Центральной частью Мортонграда станет участок лесопарковой зоны, который в рамках реализации проекта будет благоустроен. В нем предполагается оборудовать площадки для семейного отдыха, высотный канатный парк для детей, велосипедную дорожку протяженностью более 5 км и прогулочные дорожки протяженностью более 10 км. Все элементы благоустройства интегрируются в лесную зону в границах существующих полей и просек.



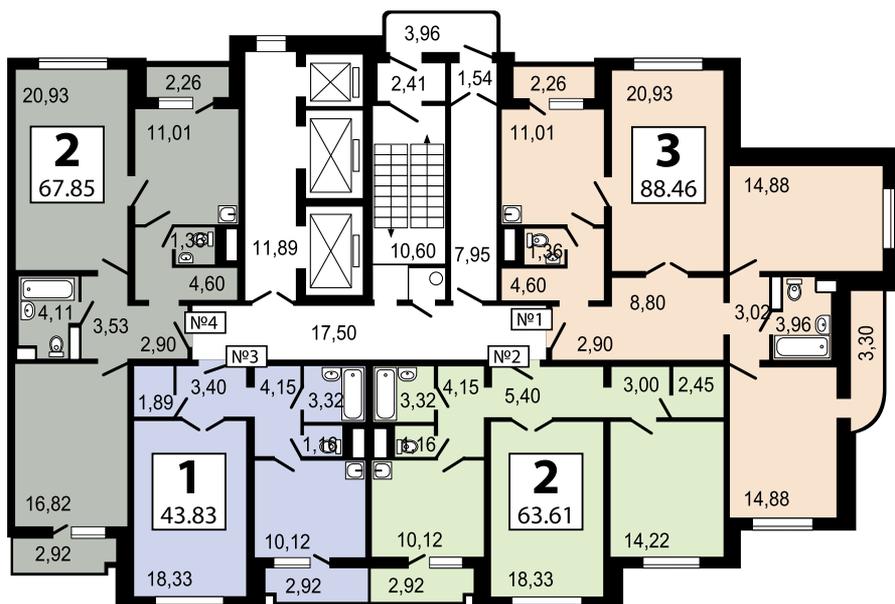
# МОРТОНГРАД «БУТОВО»

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Один из самых нестандартных и интересных проектов на российском рынке жилья. Такого типа организации пространства, когда 80% территории микрорайона отдано под общественные и рекреационные зоны, нет ни у одного проекта эконом- и даже бизнес-класса. Проект идеален для семейного проживания. Многочисленные школы и детские сады должны понравиться семьям с маленькими детьми, а торгово-развлекательный, физкультурно-оздоровительный и культурный центры станут хорошим местом отдыха для всех. Также стоит отметить, что для проекта такого масштаба заявлены очень сжатые сроки строительства. Ориентируясь на предыдущий опыт ГК «Мортон» по реализации крупных микрорайонов, с уверенностью предположу, что эти сроки будут соблюдены.



## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Стоимость квартир в Мортонграде «Бутово» начинается от 61 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>.

Ипотечный кредит на приобретение жилья в проекте предоставляют 14 банков, среди которых «Сбербанк», «Газпромбанк», «ВТБ 24», «Уралсиб», «Райффайзенбанк», «РосЕвроБанк» и другие.

Благодаря многолетнему сотрудничеству ГК «Мортон» и банков были разработаны эксклюзивные ипотечные программы, которые упрощают процедуру получения кредита, снижают затраты и дают возможность получить ипотеку самому широкому кругу покупателей. Например, по условиям программы ГК «Мортон» и «РосЕвроБанка» квартиру в проекте реально купить с первоначальным взносом 0%.

## ОФИС ПРОДАЖ

ЮВАО — ул. Авиамоторная, 19, м. «Авиамоторная»

ЗАО — ул. Мосфильмовская, 17/25, м. «Университет», «Киевская»

ЮЗАО — ул. 26 Бакинских

Комиссаров, 11, м. «Юго-Западная»

ЮАО — ул. Кировоградская, 24, м. «Правая»

САО — Ленинградское ш., 94, стр. 1, м. «Речной вокзал»

ЦАО — ул. Малая Ордынка, 3, м. «Третьяковская», «Новокузнецкая»;

Георгиевский пер. 1, стр. 1, 3-й подъезд, м. «Театральная», «Охотный ряд»

Режим работы офисов продаж:

пн–пт: с 9.00 до 21.00,

сб–вс: с 10.00 до 18.00

+7 (495) 723-72-42

(единый информационный центр)

Объект	Мортонград «Бутово»
Адрес	Ленинский район, Московская область
Срок ГК	2017 год
Начало монтажа	2010 год
Состояние монтажа	I очередь построена, ведутся строительные работы по II и III очереди
Этажность	9–25
Проект	монолитно-кирпичные дома, популярные панельные серии
Общая площадь квартир	1,4 млн м <sup>2</sup>
Количество комнат в квартирах	1–3
Особенности проекта	крайне низкая плотность застройки, максимально развитая инфраструктура; центральной частью является парк площадью 80 га; с Москвой Мортонград свяжет монорельсовая дорога



# МОРТОН

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

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Салтыковка Престиж» — настоящий оазис малоэтажной застройки, органично вписанный в живописную природу Подмосквья. Он идеально сочетает спокойный загородный стиль и городской комфорт проживания. Жилой комплекс расположен всего в 6 км от МКАД, между Горьковским и Носовихинским шоссе, в одном из любимых дачных мест московской интеллигенции, известном еще с первой половины XIX века. В Салтыковке отдыхали Исаак Левитан, Андрей Белый, Всеволод Мейерхольд. Знаменитое дачное место и сегодня привлекает живописной природой, чистым воздухом, тишиной и простором. Комплекс находится в смешанном березово-сосновом лесу, промышленных предприятий в окружении нет. Площадь застройки составляет 8 га. Проектом предусмотрено строительство 23 отдельно стоящих и девяти блокированных малоэтажных монолитно-кирпичных жилых домов оригинальной архитектуры, а также всех объектов инфраструктуры, необходимых для комфортного проживания. Первая очередь жилого комплекса «Салтыковка Престиж» (13 домов) уже активно заселяется.

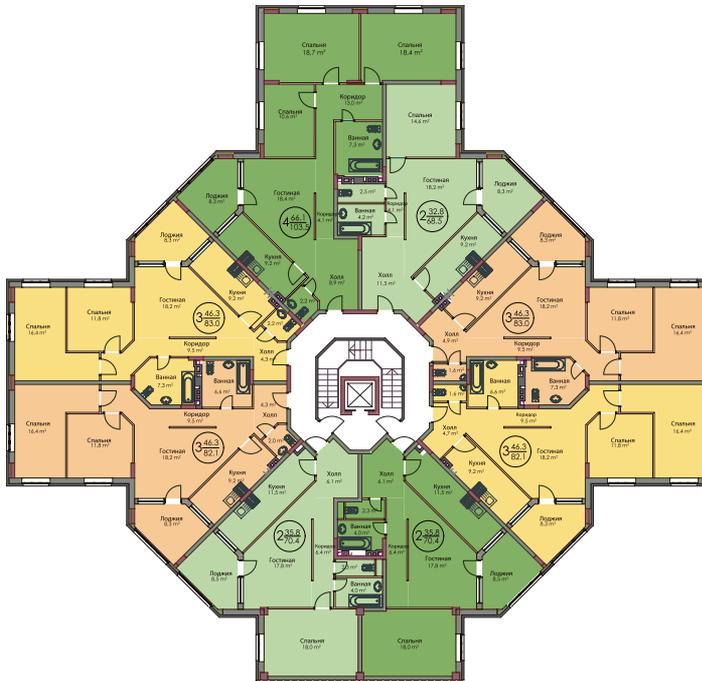
## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

В ЖК «Салтыковка Престиж» вы в полной безопасности в любое время суток. Площадь жилого комплекса огорожена забором, осуществляется круглосуточная охрана и видеонаблюдение по периметру. Въезд на территорию — через КПП, есть два аварийных въезда-выезда. Для автомобилей жителей запланирован двухуровневый наземный паркинг с видеонаблюдением, для их гостей — наземная парковка. Во всех домах есть помещения для консьержей. Возможно подключение квартиры на пульт вневедомственной охраны. На территории комплекса будут расположены два детских сада, детские и спортивные площадки, супермаркет, медицинский центр, аптека, отделение банка, клубный ресторан с банкетным залом,

мини-бизнес-центр, фитнес-клуб, службы быта и салон красоты. В шаговой доступности за периметром комплекса находится вся необходимая инфраструктура: общеобразовательная школа с музыкальным уклоном, продовольственный магазин, отделения связи и Сбербанка, поликлиника, амбулатория, гостиница, химчистка, прачечная, футбольное поле, детский санаторий, живописнейшее озеро, спортивный центр с бассейном, Институт экономики и права. Кроме того, она включает конноспортивный комплекс «Атаман», детские теннисную и футбольную школы, санаторий «Ревиталь Парк», ведется строительство физкультурно-оздоровительного комплекса.



# ЖК «САЛТЫКОВКА ПРЕСТИЖ»



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Комплекс находится в северо-восточной части жилого микрорайона Салтыковка г. Балашиха, который входит в лесопарковый пояс Москвы и граничит на юге с территорией города Железнодорожный, на западе — с территорией поселка Никольско-Архангельское. В экологическом плане этот район является благоприятным.

Респектабельное окружение из элитных коттеджей увеличивает социальную значимость строящихся домов. С точки зрения транспортной доступности расположение ЖК «Салтыковка Престиж» ничем не отличается от спальных районов Москвы. В 2012 году в непосредственной близости открыта станция метрополитена «Новокошино». Рядом проходят две крупные автомагистрали — Горьковское и Носовинское шоссе. В настоящее время ведется строительство скоростной автодороги. Жители комплекса смогут выбирать оптимальный путь домой в зависимости от дня недели, времени суток и ситуации на дорогах. В то же время ЖК «Салтыковка Престиж» отделен от магистралей обширным лесным массивом, бережно защищающим его жителей от шума машин и выхлопных газов.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Вашему вниманию предлагаются одно-четырёхкомнатные квартиры общей площадью от 47,5 до 113 м<sup>2</sup>. Квартиры сдаются без отделки. Выполняется частичная штукатурка стен и перегородок, устройство гидроизоляции пола в санузле. Осуществляется остекление балконов. Предусмотрена установка радиаторов отопления с терморегуляторами. Входная дверь в дом — металлическая, в квартиру — деревянная. Высота потолков: 3,0 м в черновом варианте, 2,90 м — под чистовую отделку. Стоимость 1 м<sup>2</sup> — от 68 тыс. руб. Возможно приобретение с использованием ипотечных программ банков — партнеров компании «КОНДР».

## ОФИС ПРОДАЖ



**Центральный офис продаж**  
125284, Москва, Беговая аллея, 11  
+7 (495) 984-42-42,  
984-46-46

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

<b>Объект</b>	ЖК «Салтыковка Престиж»
<b>Адрес</b>	Московская область, Салтыковка, 6 км от МКАД
<b>Срок ГК</b>	IV квартал 2014 года
<b>Начало монтажа</b>	январь 2009 года
<b>Состояние монтажа</b>	отделочные работы
<b>Этажность</b>	переменная, 1–4
<b>Проект</b>	индивидуальный архитектурный проект
<b>Общая площадь квартир</b>	50 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–4
<b>Особенности проекта</b>	высокие потолки (3,1 м), панорамные окна; на верхних этажах расположены квартиры с увеличенной высотой потолков (3,9 м)

# КОНДР

**+7 (495) 984-42-42**  
[www.condr.ru](http://www.condr.ru)

# АРХИТЕКТУРНЫЙ КОСМОС ЗАХИ ХАДИД

АВТОР:  
*Анна Семина*



БРИТАНСКИЙ АРХИТЕКТОР ЗАХА ХАДИД, ВОСПИТАННИЦА ГОЛЛАНДСКОГО БУНТАРЯ РЕМА КОЛХАСА, СРАЗУ ОТКАЗАЛАСЬ ОТ ПРИВЫЧНЫХ ФОРМ И ИДЕЙ В СВОЕМ ТВОРЧЕСТВЕ. ЭТА «ЭКСЦЕНТРИЧНАЯ ЧУДАЧКА», ВДОХНОВЛЕННАЯ РУССКИМ АВАНГАРДОМ, ПРОШЛА ПУТЬ ОТ ВСЕОБЩЕГО НЕПОНИМАНИЯ ДО ВСЕМИРНОГО ПРИЗНАНИЯ. ЗАХА СТАЛА ПЕРВОЙ ЖЕНЩИНОЙ В ИСТОРИИ АРХИТЕКТУРЫ, НАГРАЖДЕННОЙ ПРЕСТИЖНОЙ ПРИТЦКЕРОВСКОЙ ПРЕМИЕЙ.



**З**аха Хадид родилась в Багдаде в 1950 году, когда Ирак, формально давно освободившийся от господства Великобритании, по-прежнему находился под влиянием западной культуры. Отец Захи, успешный предприниматель, получил хорошее европейское образование и продвигал идеи модернизации в своей стране. Его поддержка помогла Захе покорить архитектурный Олимп.

#### БУМАЖНЫЙ АРХИТЕКТОР

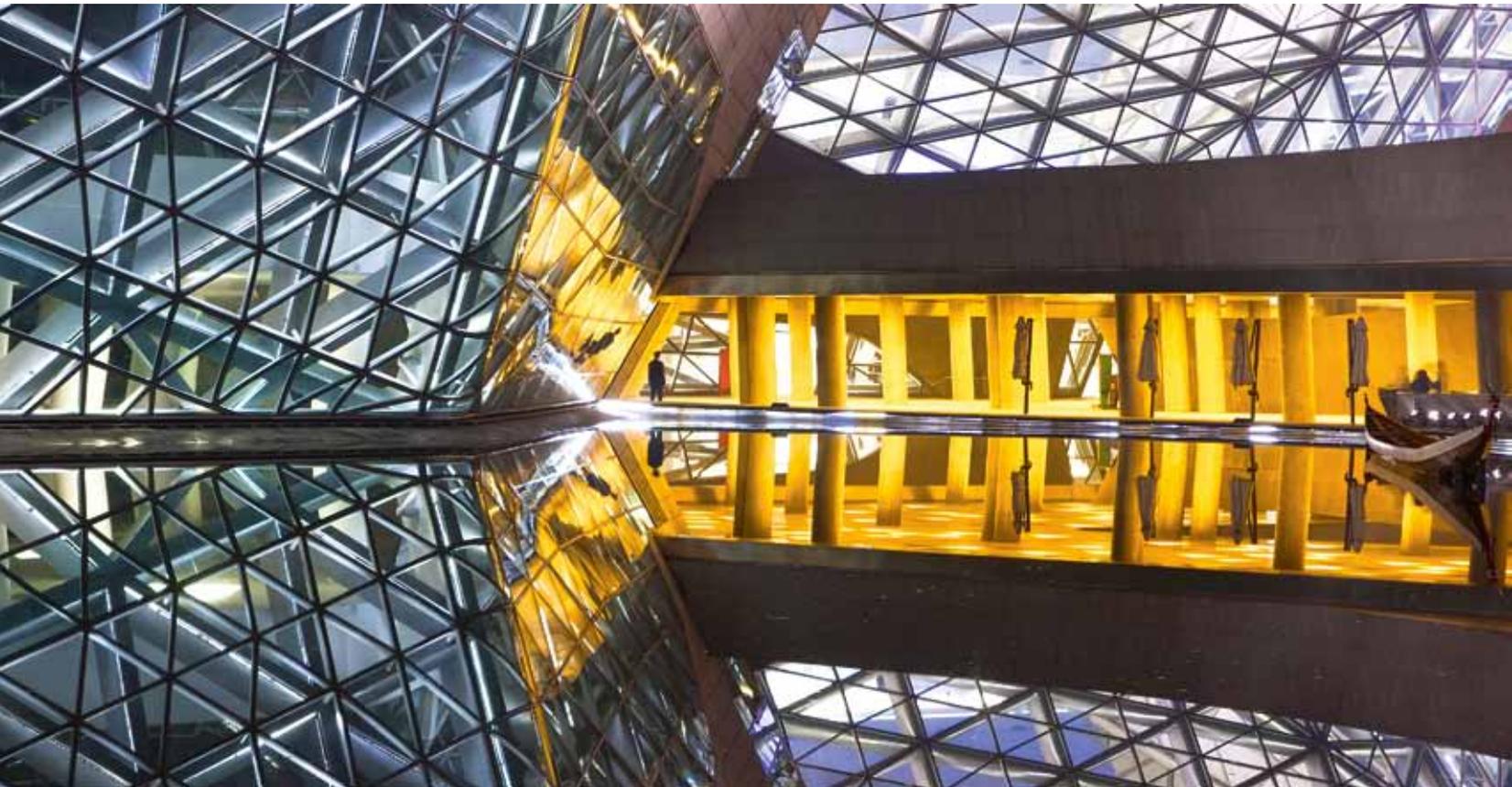
Желание стать архитектором приходило постепенно. В одном интервью Заха рассказывала, что однажды родители взяли ее на прогулку к руинам древних шумерских построек. Впечатленная девочка решила, что и сама когда-нибудь будет строить удивительные дома, не похожие на другие. В другой раз она листала журнал с фотографиями работ, которые принадлежали американскому новатору Фрэнку Ллойд Райту. Узнав у родителей, как называют

людей, которые строят дома, девочка пообещала, что станет архитектором. Окончательное решение было принято в 11 лет во время поездки в Лондон.

В 1968 году юная Заха покидает Багдад и отправляется изучать математику в Американский университет в Бейруте. Из ливанской столицы она переезжает в Лондон и в 1972 году поступает в Архитектурную ассоциацию. Учителем Хадид становится голландский архитектор Рем Колхас, прославленный теоретик деконструктивизма. В этот период Заха увлекается русским авангардом, творчеством художников Малевича и Кандинского, архитектора Ивана Леонидова. Ее привлекает дух новаторства и риска, вера в изобретательство.

Свою дипломную работу, представляющую проект обитаемого моста над Темзой, Заха называет «Тектоник Малевича». Смелые идеи молодого архитектора не получают одобрения у практикующих





*Заху Хаидид удивляет, как часто люди привержены одному способу существования. Сама она готова менять не только свои идеи и мнения, но и мир вокруг*

мастеров. Работы этой «чудачки» называют не подлежащими воплощению. Но Колхас безоговорочно верит в потенциал Захи и в дальнейшем назовет ее самой талантливой ученицей.

В 1975 году он создает архитектурное бюро ОМА. И Заха, получившая диплом в 1977 году, устраивается туда на работу. А уже через три года создает собственную фирму Zaha Hadid Architects и параллельно преподает в Архитектурной ассоциации. Но крупных заказов нет. Клиентов отпугивают сложные идеи, переворачивающие представления о законах физики. Здания в виде остроугольных скал и комет, стены, похожие на застывшие потоки, — желающих вкладывать деньги в подобные «безумства» немного.

В 1983 году проект спортивного клуба, созданный Захой, одерживает победу в Гонконге, но он так и не будет реализован. Останутся на бумаге проекты перевернутого небоскреба в Лестере, центров современного искусства в Огайо и Риме. Многие работы удостоиваются премий, но так и не воплощаются в жизнь.

Только в 1990 году Хаидид получает первый крупный заказ на возведение пожарной части для мебельной компании Virta. Необычное здание, напоминающее бомбардировщик «Стелс», было завершено в 1993 году. О Захе заговорили как о мастере деконструктивизма, но до признания было еще далеко. В 1994 году она выиграла конкурс на создание проекта оперного театра в Кардиффе. Однако после полутора лет конфликтов и протестов общественности застройщик отказывается от проекта и назначает новый конкурс. Заха снова выигрывает, обойдя более 250 конкурентов. Тогда заказчик вовсе оставляет идею строительства. Долгожданный успех оборачивается катастрофой, Zaha Hadid Architects лишается даже редких заказов. Кажется, что общество так и не признает творчество своенравной Захи Хаидид, но все меняет 1997 год.

Клиентов отпугивают сложные идеи, переворачивающие представления о законах физики, — здания в виде остроугольных скал и комет, стены, похожие на застывшие потоки



### КОСМИЧЕСКИЙ СТИЛЬ

В тот год в испанском Бильбао для публики открывается знаменитое здание Музея Гугенхайма, созданное архитектором Фрэнком Гери. Это уникальное строение напоминает то ли футуристический корабль, то ли распускающуюся розу. Оно вызвало всплеск интереса к деконструктивизму в целом и к творчеству Захи Хадид в частности. Уже в 1998 году по проекту Захи возводится Центр современного искусства в Цинциннати. Через два года стартует строительство лыжного трамплина в Инсбруке. Наконец-то Хадид доказывает, что фантастические идеи реально воплотить. Ее работы становятся востребованными.



В 1999 году она создает проект научного центра Phaeno в Вольфсбруке, реализованный в 2005 году. Одновременно возводится центральное здание завода BMW в Лейпциге. Работы Хадид не сходят со страниц журналов, она ездит с лекциями по всему миру и собирает полные аудитории. В 2004 году происходит уникальное событие. Заха Хадид становится первой в мире женщиной, получившей самую престижную премию в архитектуре — Притцкеровскую. И с этого момента сама начинает определять правила игры.

Не зря она всегда повторяла, что архитектура является не обслуживающей, а формирующей дисциплиной. Она трансформирует облик окружающего мира, параллельно меняя и свой стиль. Заха Хадид постепенно отходит от классического деконструктивизма. В работах появляется больше органических и плавных форм. Она становится одним из самых влиятельных и успешных архитекторов XXI века. Для того чтобы оценить, насколько востребована Хадид, достаточно посмотреть ее проекты последних лет.

В 2010 году в римском квартале Фламинио состоялось открытие Национального музея

Заха Хадид становится первой в мире женщиной, получившей самую престижную премию в архитектуре — Притцкеровскую. И с этого момента сама начинает определять правила игры

Заха Хадид описывает свой стиль как «виртуозность элегантности и личностное исследование». Она старается воплотить в проектах эмоции человека, оказавшегося в дикой природе

искусства МАХХИ по проекту Хадид. Возведение спиралеобразного бетонного комплекса площадью 27 тыс. м<sup>2</sup> длилось 11 лет и потребовало €150 млн. Проект был отмечен престижной британской премией Стирлинга за лучшее архитектурное оформление. В 2011 году в Лондоне открылся магазин сантехники компании



Роса. Интерьер бутика словно создан водой, которая долгие годы обтачивала скалы. Даже обтекаемые проемы главного входа и витрин напоминают вход в морской грот.

Еще одним творением британского архитектора иракского происхождения в 2011 году стал Музей транспорта Риверсайд в Глазго. На реализацию проекта ушло семь лет и порядка €90 млн. В том же году в Лондоне, ожидающем Олимпиаду, открылся Центр водных видов спорта. Снаружи и внутри здание напоминает космический корабль. Над помещением, рассчитанным на 17,5 тыс. зрителей, простирается волнообразный потолок.

В прошлом году в городе Лансинг на севере США открылся Музей искусств Элая и Эдит Брод. Здание создано из как будто плиссированной стали, листы которой сложены в глубокие складки. В сентябре 2012 года во французском Монпелье публике был презентован культурно-административный комплекс Pierres Vives. А в это время в Антверпене началось возведение главного здания порта на территории дока Каттендейк. Постройка, напоминающая несущееся по воде судно, вторым уровнем вклинивается в структуру исторического здания.

Многогранная Заха Хадид придумала для бразильской фирмы Melissa и французской Lacoste дизайн обуви, а для Louis Vuitton создала дизайн сумки



В Марселе окончено строительство штаб-квартиры крупнейшей судоходной компании СМА CGM. Фасад этого здания, по замыслу Хадид, рассечен вертикальными линиями. Она словно расстегивает башню с помощью застежки-молнии. Наконец, в 2012 году завершились 30-месячные работы по возведению комплекса Galaxy Soho в Пекине. Это первая работа Хадид в китайской столице, одна из самых ярких в Азии. Здание выполнено в фирменном «космическом» стиле архитектора. Четыре купола комплекса образуют в центре композиции просторный, светлый атриум с галереями, балконами и внутренними дворами. Наличие дворикиков — дань традиционной архитектуре Китая, где они играют важную роль пространства, соединяющего интерьер с окружающей средой.

### НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО

Заха Хадид работает не только с крупными формами. Она создает театральные декорации, выставочные пространства, инсталляции и интерьеры. В детстве родители повесили в комнате девочки асимметричное зеркало в стиле модерн. Захе настолько понравилось зеркало, что она сразу же переделала интерьер всей комнаты в том же стиле. Позже она переоборудовала комнаты кухни и тети.

В 1990 году Хадид создала интерьер ресторана «Моондзун» в японском Саппоро. Через два года она оформила выставку «Великая утопия» в Музее Гуггенхайма в Нью-Йорке. А в 1999 году Заха работала над дизайном мирового турне группы Pet Shop Boys. В 2005 году Заха Хадид, Норман Фостер, Жак Нувель и другие мастера участвовали в создании дизайна отеля «Пуэрто Америка» в Мадриде. Каждый из архитекторов оформил по одному из 12 этажей здания. Гостиница получила множество наград и стала достопримечательностью испанской столицы.

Эта известнейшая женщина является и автором нескольких коллекций мебели. Среди самых громких ее работ — кресло Cristal и светильник Chandelier Vortexx для Sawaya & Moroni. Для David Gill Galleries были созданы уникальные журнальный и обеденный столы. Их столешницы похожи на ледяную гладь, подернутую рябью. Поток кристалльной воды, выполненной из плексигласа, водопадом устремляется вниз, образуя изящные ножки. Многогранная Заха Хадид придумала для бразильской фирмы Melissa и французской Lacoste дизайн обуви, а для Louis Vuitton создала дизайн сумки.

# WELLTON PARK

new  
16·17  
корпуса

  
**КРОСТ**  
концерн

**КВАРТИРЫ**  
KROST-REALTY.RU  
**795 0 888**

## Золотая МИЛЯ Квартала!

► КАРАМЫШЕВСКАЯ  
НАБЕРЕЖНАЯ,  
КОРП. 16, 17

ДОЛГОЖДАННАЯ  
КОЛЛЕКЦИЯ!

З ОЛОТАЯ МИЛЯ ЯВЛЯЕТСЯ  
ЭКСКЛЮЗИВНОЙ ЧАСТЬЮ  
КВАРТАЛА WELLTON PARK.

ИМЕННО ЗДЕСЬ,  
В САМОМ РОСКОШНОМ  
МЕСТЕ СТОЛИЦЫ,  
ВБЛИЗИ БЕРЕГА  
МОСКВЫ-РЕКИ БУДУТ  
ПОСТРОЕНЫ  
НОВЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА  
(16 И 17 КОРПУСА).



Лицензия  
№ МСЛ 047620

С проектной  
декларацией  
можно ознакомиться  
на сайте:  
[www.krost-realty.ru](http://www.krost-realty.ru)



Хадид трансформирует облик окружающего мира, параллельно меняя и свой стиль. По ее мнению, архитектура является не обслуживающей, а формообразующей дисциплиной

*Работы Хадид не сходят со страниц гляцевых журналов, она ездит с лекциями по всему миру и всегда собирает полные аудитории почитателей*

Во многих музейных коллекциях можно увидеть и картины Захи Хадид. Ее работы выставлялись в Музее Гугенхайма, Национальном музее архитектуры во Франкфурте-на-Майне и других. Азам живописи Заху научила ее мать, ранние проекты архитектора более похожи на живописные работы. Некоторые эскизы, например «Новая Барселона», выполнены в духе абстрактной живописи 1920-х годов. При создании других работ используются методы кубизма и гиперреализма.

Но главной страстью Захи Хадид остается архитектура. В середине 2013 года в Гонконге завершится строительство комплекса для факультета дизайна и Института социальных новаций Гонконгского политехнического университета. Здание напоминает массив из

многослойных сланцевых пород. Особенность композиции заключается в том, что главные объекты инфраструктуры (бассейн, спортивные площадки) подняты на огромной платформе до уровня главного входа. Пространство под ними будет отведено под парковку.

В Милане к 2015 году введут в строй высотный комплекс CityLife skyscraper, в составе которого будет небоскреб, созданный Захой Хадид. По ее проекту будет возведен и новый Национальный стадион Японии в Токио. Эта арена должна стать новым словом в практике спортивного строительства, а также главным козырем страны в борьбе за право проведения Олимпиады-2020.

Заха Хадид описывает свой стиль как «виртуозность элегантности и личностное исследование». Она старается воплотить в проектах эмоции человека, оказавшегося в дикой природе, в не исследованном месте. По словам Захи, ее удивляет, насколько часто люди привержены одному способу существования. Сама она с удовольствием готова менять не только свои идеи и мнения, но и мир вокруг. (ан)

# Новая высотка Москвы от застройщика



ИПОТЕКА

Заселение | Собственность | Низкие цены



+7(495) 258 92 62

+7(495) 601 57 50

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



# КОМФОРТ НАЧИНАЕТСЯ С КОТЛОВАНА

ПРИ ВЫБОРЕ НОВОЙ КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЬ РАССЧИТЫВАЕТ УЛУЧШИТЬ СВОИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ. В ИДЕАЛЕ ОН ХОЧЕТ ПОЛУЧИТЬ УЖЕ ГОТОВОЕ ЖИЛЬЕ В ДОМЕ С ХОРОШЕЙ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТЬЮ. НО СОЧЕТАНИЕ ЭТИХ ПАРАМЕТРОВ ЗНАЧИТЕЛЬНО УВЕЛИЧИВАЕТ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, ОСОБЕННО В МОСКВЕ. ДЛЯ ТЕХ, КТО НЕ ЖЕЛАЕТ ЖЕРТВОВАТЬ КОМФОРТОМ, ОПТИМАЛЬНЫМ ВАРИАНТОМ ЯВЛЯЕТСЯ ПОКУПКА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ НА НАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА.

Ежемесячно столичные новостройки эконом- и комфорт-класса прибавляют в цене по 1-3%. Завершение таких крупных этапов строительства, как возведение дома под крышу или получение разрешения на его ввод в эксплуатацию, приводит к дополнительному росту стоимости на 7-10%. При среднем сроке строительства жилого комплекса два-два с половиной года реальная прибавка к стоимости жилья составляет минимум 40%. Кроме того, рост цен в качественных проектах не прекращается на этапе ввода объекта. В результате стоимость квартиры эконом- или комфорт-класса с качественным наполнением способна увеличиться на 60%.

В качестве примера приведем жилой комплекс комфорт-класса M-House, который ФСК «Лидер»

возводит в районе Чертаново Южное на юге Москвы. В настоящее время цены в проекте начинаются от 5,7 млн руб. — это заметно ниже цены предложений в готовых новостройках и на вторичном рынке. Однако к моменту сдачи дома к эксплуатации, в IV квартале 2014 года, цена тех же квартир составит не менее 9,3 млн руб. Даже с учетом инфляции, которая в 2012 году была на уровне 6,6%, чистый доход от покупки подобного жилья — не менее 3 млн руб.

От остальных жилых комплексов на этапе котлована M-House выгодно отличается удобное местоположение. Дом находится всего в 100 м от станции метро «Улица Академика Янгеля», что позволяет за 20-30 мин без пересадок добраться до центра города. Есть рядом и удобный выезд на Варшавское шоссе, реконструкция

и расширение которого будут завершены уже в этом году.

Транспортная доступность проекта не идет в ущерб природному окружению. В 500 м от жилого комплекса расположен один из крупнейших природно-исторических парков Москвы «Битцевский лес». Жители дома смогут ежедневно совершать утренние пробежки или неспешные прогулки, проводить пикники с семьей и наслаждаться чистым воздухом. А любителей активных видов спорта порадует близость самого длинного в городе горнолыжного склона «Узкое».

Возведение семисекционного дома переменной этажности (22-23 этажа) ведется на участке площадью 4,84 га, который ФСК «Лидер» приобрела на аукционе Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. М-House рассчитан на 912 квартир свободной планировки. Площадь одно-, двух или трехкомнатных квартир составит от 39,5 до 89,25 м<sup>2</sup>.

Важной особенностью жилого комплекса является то, что он возводится по монолитной технологии, редкой для южных районов Москвы. Около 90% жилого фонда Чертанова и соседнего Бутова представлено панельными домами. Несмотря на улучшение технологий панельного домостроения, «монолит» превосходит «панель» по целому ряду характеристик. Это и лучшая тепло- и шумоизоляция, и более длительный срок службы монолитных строений. Монолитная технология позволяет реализовывать квартиры без внутренних перегородок. Покупатели получают свободное пространство для воплощения собственных дизайнерских задумок. В отделке наружных стен дома использована передовая технология вентилируемых фасадов с возможностью скрытого подвеса кондиционеров.

М-House будет оборудован современными лифтами компании LG Sigma. Вся территория комплекса будет огорожена и круглосуточно



Жители М-House смогут ежедневно совершать утренние пробежки или неспешные прогулки, проводить пикники с семьей и наслаждаться чистым воздухом



охраняться. Во всех подъездах есть помещения для консьержа и мясной. На первом этаже дома предусмотрены нежилые помещения, в том числе под супермаркет, аптеку, кафе и другие необходимые объекты инфраструктуры. Для комфорта жильцов будет оборудована подземная парковка на 380 машиномест. А большая площадь участка под застройку позволяет создать просторную дворовую территорию с прогулочной зоной.

М-House возводится в районе с уже сложившейся инфраструктурой. Поэтому в радиусе 2 км от комплекса есть 33 детских сада, 20 школ, 7 муниципальных и 5 частных многопрофильных медицинских центров, более 30 магазинов, включая крупные торгово-развлекательные центры.

Реализация квартир в жилом комплексе М-House ведется в полном соответствии с требованиями № 214-ФЗ, который защищает покупателей на всех этапах сделки. Это особенно важно при приобретении жилья на начальной стадии строительства, когда весьма сложно визуально оценить перспективы проекта.

Несомненными достоинствами являются также многолетний опыт и отличная репутация застройщика. ФСК «Лидер» стабильно входит в число ведущих игроков рынка недвижимости. По итогам 2012 года компания построила более 120 тыс. м<sup>2</sup> качественного жилья, что на 20% превышает показатели 2011 года. Все это служит надежной гарантией того, что М-House будет построен в срок. При этом покупатель не только значительно экономит на квартире, но и получит качественное жилье, отличную транспортную доступность, развитую инфраструктуру и хорошую экологию. ○



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



# ОПЕРАЦИЯ «КООПЕРАЦИЯ»

АВТОР:  
*Альберт Аюбян*

НАША МАША КУПИЛА ДОМ. ИЛИ ДОЛЮ В ДОМЕ. ИЛИ ВСЕ-ТАКИ КВАРТИРУ. В ОБЩЕМ, БУМАГА НАЗЫВАЕТСЯ «ДОГОВОР ПАЕНАКОПЛЕНИЯ», И НАША МАША САМА ТОЛКОМ НЕ ЗНАЕТ, ЧТО ОНА КУПИЛА. КСТАТИ, «НАША МАША» НЕ ИГРА В РИФМЫ. ЭТА ИСТОРИЯ ПРОИЗОШЛА В РЕАЛЬНОСТИ С НАШЕЙ КОЛЛЕГОЙ МАРИЕЙ. ПОСЛЕДОВАЛА ОНА СОВЕТУ ПРОФЕССИОНАЛА И ПРИОБРЕЛА НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ЭТОМУ ДОГОВОРУ. О ТОМ, ЧТО ИЗ ЭТОГО ВЫШЛО, ДАЛЬНЕЙШИЙ РАССКАЗ.

**П**осудите сами: у застройщика поселка, в котором Маша приобрела жилые метры, есть два объекта в Сколково, а продажи ведет уважаемое агентство. Сам поселок расположен за МКАД, но в пешей доступности от станции метро, направление престижное, рядом — неофициальная столица Подмоскovie Красногорск (а скоро и официальная: переезд областных ведомств из Москвы уже начался). «Комплекс четырех-пятиэтажных жилых домов», «с трех сторон сосновый лес», «идеальный вариант для тех, кто не прочь просыпаться под пение птиц». Вот советчик и потерял бдительность...

Кстати, год назад в рекламе значился «комплекс трехэтажных жилых домов», разрешение выдавалось на малоэтажное (коттеджное) строительство, а тогдашний губернатор Сергей Шойгу еще не снес «малоэтажный многоквартирный» дом в Вешках. Но в нашем случае речь идет не о «новостройке на шести сотках», а о поселке на 10 га. Кроме того, новый глава региона Андрей Воробьев пообещал, что застройщикам дадут время привести в порядок

документацию на дома, подобные вешкинскому.

По упоминанию о договоре паенакопления вы догадались, что Мария вступила в ЖСК — последний легальный уход застройщика от заключения договора долевого участия (ДДУ). Причем — выверты российского законодательства — схема ЖСК прописана в Федеральном законе о долевом участии в строительстве № 214-ФЗ.

Впрочем, по данным Группы ЛСР, на долю ДДУ приходится 40–45% сделок в Москве и Подмоскovie, столько же — на схемы в обход № 214-ФЗ (предварительные договоры купли-продажи, векселя и др.) и только 10–15% — на ЖСК.

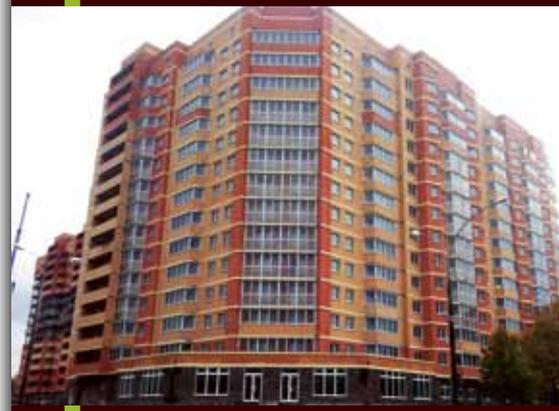
Вот такая ситуация через восемь лет после вступления закона в силу. Видимо, на полное выдавливание остальных схем уйдет еще столько же, и только потом, скажем мягко, наступит время переосмысления продаж жилья через ЖСК. Но удивительное дело, в наших конкретных российских реалиях защищенности приобретателю жилья это вряд ли добавит.

Рассрочка, ипотека

Площадь квартир  
от 43 до 104 м

Цена от 56 тыс. руб./м

Киевское шоссе  
32 км от МКАД



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



ТРЕСТ ГИДРОМОНТАЖ  
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Права дольщика — удавка на шее застройщика, конец которой находится в руках недобросовестных чиновников. В условиях, когда потенциально допустим произвол в отношении застройщика, эта норма коррупциогенна

Фишка № 214-ФЗ в том, что в случае переноса срока сдачи дома более чем на два месяца дольщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть ДДУ и вернуть деньги. Или требовать от застройщика уплаты пени. Размер пени — 1/150 ставки рефинансирования Центробанка РФ за день просрочки. Ставка рефинансирования на сегодня — 8,25%. То есть с каждого отданного застройщику миллиона вам возвращается 550 руб. в день. Пять лет задержки — квартира бесплатно. Такие случаи пока не известны, но были прецеденты, когда почти половину квартиры покупатели уже отыгрывали.



Красота! Не считая того, что эти права дольщика — удавка на шее застройщика, конец которой находится в руках недобросовестных чиновников. Ну, если представить независимого застройщика без административного ресурса. Да хоть и с ресурсом. В условиях, когда потенциально допустим произвол в отношении застройщика, эта норма коррупциогенна. В конечном счете она ложится дополнительным бременем на плечи застройщика и дольщика.

Нет, все восемь лет 214-ФЗ совершенствуется. «ДДУ для дольщиков предоставляет больше гарантий, если учесть государственную регистрацию договоров — это исключает двойные продажи, а также означает фиксированные цены и сроки строительства, — говорит руководитель юридического департамента ГК «МИЦ» Дарья Погорельская. — Кроме того, Федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 294-ФЗ

обязал застройщиков страховать гражданскую ответственность либо предоставлять поручительство банка, что является дополнительным плюсом заключения ДДУ».

Ничего подобного не предлагают ни ЖСК, ни предварительный договор купли-продажи. По сути предварительный договор купли-продажи гораздо меньше отличается от ДДУ, чем они оба — от ЖСК. Предварительный договор имеет срок действия, в течение которого застройщик должен заключить с вами основной договор либо вернуть деньги. ЖСК ни сроков, ни возврата не гарантирует. А ведь это главное.

Предварительный договор купли-продажи регулируется Гражданским кодексом РФ, стоящим выше отдельного закона, в нашем случае — № 214-ФЗ, который предписывает застройщикам работать по схеме ДДУ. И восемь лет власти не знают, как снять это противоречие, не разрушив законодательную базу страны.

Итак, особенность у предварительного договора купли-продажи та же, что и у ДДУ: прописанный срок сдачи объекта, но пеня в случае срыва срока не начисляется, а покупатель по понятным причинам не спешит брать подешевевшие деньги и искать другого застройщика. Отношения проще, поживиться сложнее. Так что давление со стороны на застройщика здесь не больше, а то и меньше, чем на девелопера, работающего по № 214-ФЗ.

А вот законный ЖСК способен обернуться кошмаром. «Жилищный кооператив — крайне ненадежная схема для пайщика, — говорит генеральный директор «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — Взаимные обязанности сторон прописываются в уставе. Проблема в том, что в соответствии с пунктом 113 Жилищного кодекса РФ в уставе непременно должна быть указана ответственность пайщиков за несвоевременное внесение взносов, а вот обязанность кооператива перед его членами — необязательно».

Вот и не прописывают. Более того, один известный адвокат даже внес одну очень известную компанию в свой список: «Топ-10 самых опасных действующих застройщиков на территории Москвы и Московской области по результатам 2012 года» потому, что продажа квартир в ее домах осуществлялась через ЖСК, а в условиях договоров оказался «особенно сомнительный пункт» об обязанности дольщика передать свой голос в ЖСК представителю компании.

Беда в том, что такой пункт содержится в договорах всех компаний, работающих по



# НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

## ВАЖНО ВСЁ!

... и серьезные  
намерения

### МОСКВА

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



**М** «УНИВЕРСИТЕТ»,  
жилой комплекс «Мичуринский»,  
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, корп. 20А, 21-22 (индив. проект)



**М** «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,  
жилой район «Ново-Переделкино», мкр. 14,  
ул. Лукинская, корп. 9АБ, 13АБ (П-ЗМ)



**М** «ПЕРОВО»,  
жилой комплекс «Большое Кусково»,  
корп. 4, 5, 6, 7 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



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



**М** «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,  
жилой комплекс «Чертановский»,  
к. 40 (индив. проект)



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



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



**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)



Квартыры Нежилые Паркинг

Ипотека (содействие в получении) Рассрочка

Отделка Построено Новый адрес



8 800 500 00 20  
(Бесплатный по России)

### НОВАЯ МОСКВА

**М** «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»,  
жилой район «Бунинский»,  
к. 8 (П-ЗМ), к. 11, 14 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



поселение ВНУКОВСКОЕ,  
мкр. «Солнцево-Парк»,  
к. 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС)



### ПОДМОСКОВЬЕ

**г. ЛЮБЕРЦЫ**,  
жилой район «Красная Горка»,  
мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ),  
к. 53А (КОПЭ-БАШНЯ), к. 9, 39, 53В (КОПЭ-М-ПАРУС)



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



**г. МЫТИЩИ**,  
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)  
жилой район «Ярославский»,  
к. 22, 23, 25, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС)



**г. ХИМКИ**,  
жилой район «Левобережный»,  
ул. Совхозная, к. 3, 8 (П-ЗМ),  
к. 17 (П-111М), к. 5 (индив. проект)



жилой район «Новокуркино»,  
мкр. 6, к. 7, 8 (индив. проект),  
к. 9 (П-ЗМ), к. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)



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



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



**г. ДМИТРОВ**,  
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)  
ул. Московская, д. 1 (индив. проект)



**г. ЛОБНЯ**,  
ул. Батарейная, д. 6 (индив. проект)



www.pik.ru

8 (495) 500 00 20

ЖСК. «Все участники при покупке квартиры выдают доверенность на председателя либо других участников ЖСК, — отмечает заместитель генерального директора по продажам компании «НДВ-Недвижимость» Яна Сосорева. — Без этой доверенности вам не продадут квартиру. Доверенность выдается на срок три года — этого времени достаточно, чтобы достроить дом». Так что совершить в ЖСК переворот и установить реальное самоуправление членов кооператива, чтобы выбирать застройщика и т. п., практически нереально.

Это не наезд на ЖСК. У каждой формы продаж есть свои плюсы и минусы. Именно к этому сводятся комментарии большинства наших экспертов. «Схема с ЖСК вызывает сложности с привлечением банковских кредитов, — говорит директор инвестиционного департамента ТЕКТА GROUP Роман Семчишин. — С другой стороны, вступая в ЖСК, граждане получают более выгодные условия оплаты. По этой схеме платежи за квартиру не ограничены сроком строительства объекта.

«Все участники при покупке квартиры выдают доверенность на председателя либо других участников ЖСК. Без этой доверенности вам не продадут квартиру»

«К сожалению, в Московском регионе проблема долгостроев на первичном рынке до сих пор не решена. Выбрав ненадежного застройщика, люди по-прежнему рискуют остаться и без квартиры, и без денег»



Пайщик жилищно-строительного кооператива живет в своей новой квартире, продолжая постепенно выплачивать пай».

А вот мнение юриста девелоперской компании «Сити-XXI век» Василия Шарапова: «В ЖСК есть определенные юридические трудности при продаже прав на квартиру до завершения строительства жилого дома. Плюс для инвесторов, покупающих квартиру через ЖСК, в том, что по закону право собственности на квартиру возникает с момента оплаты пая, а не от даты, когда регистрируется право собственности на квартиру».

Не то чтобы мы чего-то из этого не знали, но все пошло не так. Руководство ЖСК, в котором состоит Мария, темнит. Дескать, местные власти изменили условия контракта, обязав их застройщика вместе с другим девелопером построить школу. Чтобы получить дополнительное финансирование, пришлось поднять коробки на этаж выше. После чего возникли проблемы с прохождением Мосobl-госэкспертизы. Поэтому стройку пришлось заморозить. Хотя коробки уже стоят. Все это очень похоже на обычный увод денег, в лучшем случае — на другой объект. И это не говоря о такой «мелочи»: Мария покупала квартиру на последнем этаже, а теперь он оказался предпоследним, с совсем другой планировкой и без террасы.



# НОВОСТРОЙКИ в г.ВИДНОЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**ХИТ  
ПРОДАЖ!**

Стартовая цена от **54 850** р./м<sup>2</sup>

214-ФЗ · ИПОТЕКА · РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон»
- 4 км от МКАД



**МИЦ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**(495) 937-76-55**  
[www.domvvidnom.ru](http://www.domvvidnom.ru)



*Фишка № 214-ФЗ в том, что в случае переноса срока сдачи дома более чем на два месяца дольщик вправе расторгнуть ДДУ и вернуть деньги*

Из этого рассказа следует, что сегодня актуальны те же проблемы, которые почти десятилетие назад открыли тему обманутых дольщиков. «К сожалению, в Московском регионе проблема долгостроев на первичном рынке до сих пор не решена, — говорит Мария Литинецкая. — Выбрав ненадежного застройщика, люди по-прежнему рискуют остаться и без квартиры, и без денег. Особенно острая ситуация сложилась в Подмосковье, где в реестр юридически проблемных включено 389 объектов».

Конечно, все утрясется — и по этим объектам вообще, и у нашей Марии в частности. Но все больше убеждаешься, что в наших реалиях обманутые дольщики не чрезвычайное происшествие, а всего лишь сопутствующий условно негативный фактор, издержки. Вроде безработицы, которая, конечно, нехороша, но для экономики в разумных пределах полезна.

Поэтому обманутые дольщики будут всегда — иногда больше, иногда меньше. И к этому надо привыкнуть. Во всяком случае, на данный момент радикальное решение проглядывается не лучше, чем 10 лет назад.

Да, у каждой формы продаж есть свои плюсы и минусы. Знать бы только, что «выстрелит» в вашем случае — плюс или минус. Понятно, идея создать идеальную для всех схему утопична — так же, как идея создать идеальный учебник английского языка или идеальный во всех отношениях автомобиль.

Положа руку на сердце: если исходить из сути экономических отношений, регулируемых ДДУ, ЖСК, предварительным договором купли-продажи, придется признать, что во всех случаях речь идет абсолютно об одном и том же — о банальной покупке жилья, которую совершает гражданин у застройщика. Но при этом гражданин ставится в разные условия. Власти серьезно занимаются совершенствованием № 214-ФЗ, почти не обращая внимания на другие формы продаж, хотя потенциал для их постепенного сближения, максимальной унификации есть. Одинаковые требования к одинаковым общественным отношениям — это и есть закон. Следовательно, три закона — значит ни одного. (ФН)

м. «НАГАТИНСКАЯ»



от 125 000 р.

**1-й Нагатинский пр-д, вл. 11, к. 203, 204-205, 206**  
МОНОЛИТНЫЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА.

- 8 км до Кремля.
- Рядом Коломенский парк.
- Собственная инфраструктура.
- Подземный 2х уровневый паркинг.

8(916) 997-26-66, 8(916) 997-68-88



- 1-6 комн. кв-ры 56-148 кв.м.
- Дома сданы.
- Идет заселение.
- Ключи после оплаты.
- Ипотека: Банк «Возрождение», «Газпромбанк», ВТБ-24.
- **Рассрочка 0% до августа 2014**

8(916) 997-68-88

м. «ПЛАНЕРНАЯ»

таунхаусы



от 68 500 р.

**Куркино, ЖК «Новая Пальмира»**  
ул. Соколово-Мещерская, д. 25, к. 2; д. 27, к. 3, 4, 5 Дома построены!

- Развитая инфраструктура: школа, д/сад, спортивно-оздоровительный комплекс.
- Таунхаусы 244-335,6 кв.м.
- Встроенный гараж.
- Собственность.

8(916) 997-24-77

НОВАЯ МОСКВА



земля - от 3 806 400 р.  
коттеджи - от 7 425 256 р.  
таунхаусы - от 5 400 000 р.  
1 кв.кв. - от 2 643 298 р.

**Коттеджный поселок «Остров Эрин»**

- 26 км от МКАД, территория Новой Москвы
- КВАРТИРЫ, КОТТЕДЖИ, ТАУНХАУСЫ, ДУПЛЕКСЫ, УЧАСТКИ БЕЗ ПОДЪЯДА
- Собственная инфраструктура: центр детского творчества, детский сад, супермаркет, аптека, кафе и тд.
- 1, 2 комнатные квартиры 45,48-65,68 кв.м

8(495) 777-33-33

ХИМКИ



от 2 968 000 р.

**ЖК «Новогорск»**

- Малоэтажная застройка в лесу
- Собственная инфраструктура
- Панорамное остекление и поквартирное отопление
- 1-4-х комнатные квартиры 42-124 кв.м.
- Рассрочка. Ипотека: Банк «Возрождение» (ОАО), «Балтика», «Гранд Инвест Банк»

8(916) 997-24-77

ЩЕЛКОВО



1 кв.кв. - от 2 167 980 р.  
2 кв.кв. - от 2 854 857 р.  
3 кв.кв. - от 3 692 738 р.

**Мкр. «Богородский», к. 8,9 - ПОСТРОЕНЫ, к. 6,7 - СТРОЯТСЯ**

- м. «Щелковская»
- Монолитно-кирпичные дома. Комплексное строительство нового микрорайона с полной инфраструктурой.
- 1-3 комнатные квартиры 38,2-84,70 кв.м.
- В продаже нежилые помещения.
- Дома сданы, заселяются, выдача ключей.
- Ипотека: Банк «Возрождение» (ОАО), «Сбербанк России» (ОАО), ВТБ 24 (ЗАО).

8(916) 116-83-81; 8(916) 997-25-11

ВИДНОЕ



1 кв.кв. - от 3 155 992 р.  
2 кв.кв. - от 4 251 950 р.  
3 кв.кв. - от 5 469 625 р.

**Микрорайон «Эко Видное»**

- Комплексное строительство нового микрорайона с полной инфраструктурой. Рядом березовая роща и река.
- 4 км от Москвы, хорошая транспортная доступность
- Дома серии П-44К, огороженная территория
- 1-3 комнатные квартиры 39,2-99,8 кв.м.
- Рассрочка, скидки, ипотека Банк «Возрождение», «Локо-банк».

8(916) 997-24-66, 8(916) 997-26-00

ЛУЧШИЕ НОВОСТРОЙКИ РЕУТОВА, 15 минут до метро пешком



1 кв.кв. - от 4 962 230 р.  
2 кв.кв. - от 5 654 400 р.  
3 кв.кв. - от 8 801 750 р.

**ул. Победы, д.15,28, ул. Лесная, вл. 1, 2, ул. Ашхабадская**

- Монолитно-кирпичные дома • Монтаж завершен
- Лучшие условия рассрочки
- 1-3 комнатные квартиры 52,0-120 кв.м.
- **ДОМА ПОСТРОЕНЫ**
- Ипотека: «Мексиполэнергобанк» (ОАО), Банк «Возрождение» (ОАО).

8(495) 795-90-47, 8(916) 997-25-22, 8(916) 997-26-99, 8(916) 349-48-82

м. «ИЗМАЙЛОВСКАЯ»



от 170 000 р.

**ЖК «Виноградный»**  
Измайловский проезд, вл. 1, к.1,2,3,4

- Огороженная территория, 2-х уровневый подземный паркинг
- Развитая социальная и коммерческая инфраструктура
- Расположен возле Серебряно-Виноградного пруда
- 1-4 комнатные квартиры 53,1-169 кв.м
- Ф3 214. Ипотека Сбербанк. **Рассрочка без %, отсрочка платежа.**

8(916) 997-26-33

НОВОЕ СТУПИНО



от 1 000 000 р.

**Эко-город «Новое Ступино»**  
Ступинский р-н

- 75 км от МКАД
- Собственная инфраструктура: детские сады, школы, поликлиника и тд.
- 3-4 этажные монолитные дома
- индивидуальные коттеджи
- 1-2 комнатные квартиры 26-56 кв.м, коттеджи 80-256 кв.м.
- Ипотека: Банк «Возрождение», «Локо-банк», Банк «Зенит», «Рост»

8(916) 816-26-00

ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ



1 кв.кв. - от 2 759 680 р.  
2 кв.кв. - от 3 546 700 р.  
3 кв.кв. - от 4 501 700 р.

**Микрорайон «ЦЕНТР-2» к.106,107,110,313**

- Масштабное строительство нового района. 6 кварталов жилых домов, 8 школ, 11 детских садов, полная инф-ра.
- Лучшее предложение в городе. Рядом Ольгинский лесопарк.
- Удобные выезды.
- Дома популярных серий П-44К, П-44Т, П-ЗМК Флагман, Д-25
- 1, 2, 3 комнатные кв-ры 39,8-100 кв.м
- Рассрочка, ипотека Банк «Возрождение», Балтика, Инвесторбанк

8(985) 388-20-10, 8(916) 469-44-15

СКИДКА до 3% НА ВСЕ КВАРТИРЫ

СОБСТВЕННОСТЬ

NEW

НОВЫЕ ДОМА В ПРОДАЖЕ

НОВЫЕ ДОМА В ПРОДАЖЕ

НОВЫЕ ДОМА В ПРОДАЖЕ

СКИДКА до 3% НА ВСЕ КВАРТИРЫ

СКИДКА до 5% НА ВСЕ КВАРТИРЫ



# ПОСЕЛОК ГОДА 2013

Ежегодная национальная премия  
в области малоэтажного и коттеджного  
строительства

24 АПРЕЛЯ / МОСКВА / SOHO ROOMS

**Открыта продажа билетов**

[www.pg2013.ru](http://www.pg2013.ru)

Cottage.ru

RDI



Жидкое-Дерево.рф

ГАЗПРОМБАНК  
ИНВЕСТ



ИИРЕВЕСТНИК  
GROUP



Миллиция Лес



VP

# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



## Настоящие русские деревянные дома!

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

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м.

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

### ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

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

### СОБСТВЕННИК

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

Цена: от 4,1 млн руб.



таунхаусы



ВОЛОКОЛАМСКОЕ ШОССЕ, 17 КМ

каменный поселок в лесу

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК СЕРЕБРЯНАЯ РОЩА**

- Коттедж 308 кв.м. + участок с лесными деревьями от 19,5 млн руб.
- Коттеджный поселок в единой стилистике
- Городская инфраструктура в шаговой доступности

+7(495) 363-06-06  
www.silver-kp.ru



ВОЛОКОЛАМСКОЕ ШОССЕ, 17 КМ

Старт продаж 2 очереди

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК АРТЕК**

- Таунхаусы от 99,6 до 136 кв.м. от 5,1 млн, дуплексы 170 кв.м. с участком 8,5 сот 9,3 млн руб.
- 214 ФЗ, ипотека
- Граничит с лесом, природное озеро 8 Га

+7(495) 363-06-06  
www.artek-poselok.ru



КАЛУЖСКОЕ ШОССЕ, 30 КМ

от 5,5 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК МАРСЕЛЬ**

- Красивое живописное место
- Рядом озеро, лес
- Хорошая транспортная доступность
- Высокая степень готовности посёлка

+7(495) 363-55-01  
www.marsel-village.ru



КАЛУЖСКОЕ ШОССЕ, 17 КМ

скоро в продаже

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ДОМОДЕДОВО ТАУН**

- Кирпичные таунхаусы от 4,72 млн руб.
- Городская инфраструктура и коммуникации
- Хорошая транспортная доступность
- Живописный лес

+7(495) 363-55-01  
www.domodedovo-townhouse.ru



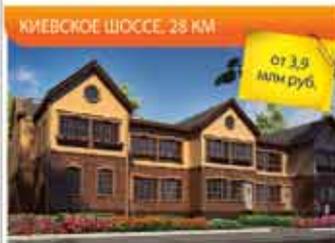
КИЕВСКОЕ ШОССЕ, 26 КМ

распродажа ипотеки

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ГОРЧАКОВО**

- Квартиры от 42 м2 до 113 м2
- Цена от 2,4 млн рублей
- Квартиры в Москве по ценам от собственника

+7(495) 363-04-74  
www.gk-gorchakovo.ru



КИЕВСКОЕ ШОССЕ, 28 КМ

от 3,9 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК МАРТЕМЬЯНОВО ПАРК**

- Таунхаусы от 106,4 кв. м.
- В 5 минутах от Ж/Д
- Сдача поселка - ноябрь 2013 г.
- Действующие центральные коммуникации

+7(495) 363-04-34



ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ, 22 КМ

от 4,7 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ЗЕЛЕНЬ ГОРОД**

- Таунхаусы с отделкой по цене квартиры
- Граничит с двумя озерами
- Центральные коммуникации

+7(495) 22-88-002  
www.zgorod-poselok.ru



КАШИРСКОЕ ШОССЕ, 28 КМ

от 4,3 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК КРАСНЫЕ ПРУДЫ**

- Готовые кирпичные таунхаусы
- Живописное место: каскад прудов, лес
- Вблизи г. Домодедово
- ИПОТЕКА ВТБ24

+7(495) 363-55-01  
www.krasnye-prudy.ru



ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ, 12 КМ

от 5,5 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК САБУРОВО ПАРК**

- Таунхаусы бизнес-класса
- 7 минут от метро
- Высокая инвестиционная привлекательность

+7(495) 363-28-63  
www.saburovo-park.ru



ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ, 22 КМ

от 4,9 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ЗЕЛЕНОГРАДСКИЙ**

- Кирпичный дуплекс, участок 2,6 соток, два парковочных места
- 1 км от Зеленограда
- Все городские коммуникации
- Охрана

+7(495) 363-28-63  
www.zelenogradskiy-poselok.ru



ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ, 10 КМ

от 4,25 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК БЕЛЫЙ ГОРОД**

- Посёлок бизнес-класса
- Вся инфраструктура, школа, детсад
- Широкое панорамное остекление окон
- Центральные коммуникации

+7(495) 363-28-63  
www.bely-gorod.ru



ЯРОСЛАВСКОЕ/ШЕЛКОВСКОЕ Ш., 16 КМ

ФЗ 214 Ипотека Сбербанк

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ЛОСИНЫЙ ОСТРОВ**

- Квартиры от 2,1 млн руб.
- Дуплексы 130 кв.м от 4,9 млн руб.
- Рассрочка без %
- В окружении заповедника Лосиный остров

+7(495) 363-16-25  
www.losinyy-ostrov.ru



участки, коттеджи, таунхаусы, малоэтажное строительство



ГОРЬКОВСКОЕ/ЩЕЛКОВСКОЕ Ш., 29 КМ

от 7 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ВОСКРЕСЕНСКОЕ**

- Жилой поселок с готовыми домами
- Пруд, в окружении леса
- Центральные коммуникации
- Ипотека Сбербанка, рассрочка

+7(495) 363-16-25  
www.voskresenskoe-poselok.ru



ГОРЬКОВСКОЕ/ЩЕЛКОВСКОЕ Ш., 30 КМ

от 0,9 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ЖК ПОЛЕСЬЕ**

- Участки ИЖС
- С центральными коммуникациями
- Пруд, в окружении леса
- Ипотека Сбербанка

+7(495) 363-16-25  
www.poselok-polesje.ru



ДМИТРОВСКОЕ ШОССЕ, 37 КМ

от 0,7 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК СУРМИНО-3**

- Участки в окружении леса
- Рядом пруд
- Газ и электричество включены в стоимость
- Ипотека Сбербанка

+7(495) 363-16-25  
www.surmino3.ru



КАЛУЖСКОЕ ШОССЕ, 28 КМ

от 3,8 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК СОФЬИНО**

- Дуплексы, таунхаусы, коттеджи
- Поселок на берегу реки, возле леса
- Воплощение мечты о комфортной загородной жизни

+7(495) 363-04-75  
www.poselok-sofino.ru



КАЛУЖСКОЕ ШОССЕ, 27 КМ

от 1 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК СОЛНЕЧНАЯ ОПУШКА**

- Участки в камерном поселке в окружении леса
- Центральные коммуникации
- Рядом озеро

+7(495) 363-04-74  
www.sl-opushka.ru



КАЛУЖСКОЕ ШОССЕ, 31 КМ

от 2,2 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК СТОЛЬНЫЙ**

- Своя рекреационная зона с озером
- Участки без подряда от 8 соток
- Коммуникации - действующие

+7(495) 363-04-75  
www.stolny-poselok.ru



КАЛУЖСКОЕ ШОССЕ, 55 КМ

от 45 тыс. руб. за сотку

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ЛИСИЧКИНО**

- Участки в окружении леса
- Лучшее предложение в южном направлении
- Коммуникации, охрана
- Развита инфраструктура

+7(495) 363-06-06  
www.lisichkino-poselok.ru



КАШИРСКОЕ ШОССЕ, 50 КМ

от 4 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ИЗУМРУДНЫЕ ХОЛМЫ**

- Жилой европейский дачный поселок
- Предлагаем готовые дома
- Коммуникации действующие, отличный подъезд
- Уникальная цена

+7(495) 363-04-76  
www.izumrud-holm.ru



КИЕВСКОЕ ШОССЕ, 7 КМ

\*ИПОТЕКА

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК БРИСТОЛЬ**

- Готовые таунхаусы, дуплексы, коттеджи от 6,99 млн.руб
- Центральные коммуникации
- Сданы три очереди!
- \*ВТБ-24, Промсвязьбанк

+7(495) 363-55-01  
www.bristol-poselok.ru



КИЕВСКОЕ ШОССЕ, 15 КМ

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ЕСЕНИНО**

- 20 участков из спец. резерва
- Готов к проживанию
- ИЖС, центральные коммуникации
- Школа, детский сад - 500 м

+7(495) 363-06-06  
www.poselokesenino.ru



КИЕВСКОЕ ШОССЕ, 20 КМ

эКСКЛЮЗИВ

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ГРАФСКИЕ ПРУДЫ**

- Уникальный поселок с эксклюзивной архитектурой
- 5 тематических парков, пруд, кустарники и растения
- Инфраструктура: теннисные корты, площадка для гольфа, детсад

+7(495) 363-16-25  
www.le-gran-poselok.ru



КИЕВСКОЕ ШОССЕ, 29 КМ

от 4,8 млн руб.

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК МАЛИНКИ**

- Дома от 75 до 171 кв.м.
- Поселок в окружении леса, рядом пруд
- Коммуникации, все объекты инфраструктуры

+7(495) 363-06-06  
www.malinki-kp.ru

ЛИДЕРЫ  
ПРОДАЖ

# КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЁЛКИ



КИЕВСКОЕ ШОССЕ, 35 КМ

от 1,4 млн руб.

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ЛЕСНОЙ ПЕЙЗАЖ

- Участки в окружении лесного массива
- Все центральные коммуникации
- 30 мин. от МКАД по Киевскому ш.

+7(495) 22-88-004  
www.iforest.ru



ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ, 20 КМ

"Поселок года 2011"

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ВЛАДЫЧИНО

- Поселок на берегу реки
- Все центральные коммуникации
- В экологически чистом месте

+7(495) 22-88-004  
www.vladichino.ru



ЛЕНИНГРАДСКОЕ, 37 КМ

от 4,8 млн руб.

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК МИШКИН ЛЕС

- Готовые дома от 120 до 240 кв. м
- Центральные коммуникации
- Рядом инфраструктура для занятий активными видами спорта

+7(495) 363-17-77  
www.mishkin-les.ru



НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 20 КМ

скоро в продаже

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК МЕТЕЛИЦА

- Квартиры 1,2,3 комн. от 1,7 млн руб. в клубном поселке
- 2 школы, 3 дет.сада, полноценная инфраструктура в поселке
- Сдача конец 2013

+7(495) 363-06-06  
www.zhk-metelica.ru



НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 52 КМ

от 3,8 млн руб.

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ОРАНЖ КЛАБ

- 35 мин от Москвы
- Действующие коммуникации
- Поселок - жилой
- Живописное место

+7(495) 363-28-63  
www.orange-poselok.ru



НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 55 КМ

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ЛЕСНАЯ БУХТА

- Готовые дома от 9,4 млн руб
- Выход на берег Истринского водохранилища
- Развитая инфраструктура

+7(495) 22-88-002  
www.lesbuxta.ru



НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 29 КМ

от 1 млн руб.

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК БЕЛАГО

- Участки от 7,2 соток
- На берегу Москва-реки
- Все коммуникации

+7(495) 363-06-06  
www.poselok-belago.ru



ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ, 15 КМ

старт продаж

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ПЯТНИЦКИЙ ПАРК

- В окружении лесного массива
- Рядом природное озеро
- Развитая инфраструктура
- Участки от 10 соток за 5 млн руб.

+7(495) 22-88-001  
www.park-poselok.ru



ПЯТНИЦКОЕ ШОССЕ, 38 КМ

от 3,3 млн руб.

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ПОВАДИНО

- Охраняемый коттеджный поселок
- Все коммуникации
- Дуплексы от 100 до 160 кв м, с участком до 6 сот
- Готовность - лето 2013 г.

+7(495) 363-28-63  
www.povadino-poselok.ru



ВРОСЛАВСКОЕ/ЩЕЛКОВСКОЕ ШОССЕ, 16 КМ

ипотека Сбербанка расрочка без %

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ЛОСИНЫЙ ПАРК-2

- Участки от 1,3 млн руб.
- Рядом выход к водоему
- В окружении заповедника Лосиный остров

+7(495) 363-16-25  
www.losinij-ostrov.ru



ВРОСЛАВСКОЕ ШОССЕ, 25 КМ

от 3,4 млн руб.

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ПУШКИНСКОЕ ОЗЕРО

- Дуплексы, коттеджи и участки
- Центральные коммуникации
- Развитая инфраструктура

+7(495) 22-88-001  
www.p-ozero.ru



ВРОСЛАВСКОЕ ШОССЕ, 29 КМ

от 4,5 млн руб.

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК КОМИЛЬФО

- Готовые дома
- Все центральные коммуникации
- В окружении леса, вблизи водоема
- Инфраструктура: фитнес-клуб, бассейн 25 м, конный клуб, рыбалка

+7(495) 363-06-06  
www.komilfoposelok.ru

участки, коттеджи, таунхаусы, малоэтажное строительство



# ШУМЕЛ ЖАСМИН, БОНСАИ ГНУЛИСЬ

АВТОР:

Ольга Платицына

АПРЕЛЬ — МЕСЯЦ, КОГДА В РОССИИ НАЧИНАЕТСЯ МАССОВАЯ ПРОДАЖА САЖЕНЦЕВ. ХОТЯ ЗИМА В ЭТОМ ГОДУ ЗАТЯНУЛАСЬ, СНЕГ НАКОНЕЦ-ТО СХОДИТ. А ЭТО ЗНАЧИТ, ЧТО ПРЕДСТАВИТЕЛИ ДЕВЕЛОПЕРОВ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛОКОВ, ЛАНДШАФТНЫЕ ДИЗАЙНЕРЫ И ПРОСТО ЧАСТНЫЕ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЫ СКОРО ОТПРАВЯТСЯ В ПОДМОСКОВНЫЕ ПИТОМНИКИ ЗА НОВЫМ ПОКОЛЕНИЕМ ДЕРЕВЬЕВ И КУСТАРНИКОВ.

Впрочем, не все. Некоторые устремятся по той же нужде в соседний лес — за «диким» посадочным материалом. Или наоборот, будут растаможивать березки и дубки, лично заказанные руководителем проекта где-нибудь в Бельгии и проделавшие долгий путь в контейнере.

«Не следует брать деревья из леса», — еще сто лет назад призывал соотечественников профессор Павел Штейнберг. Знаменитый агроном полагал, что неразумно занимать пространство участка тем, что и так в избытке растет за забором. Красота выросших в естественных условиях деревьев видна только в массе. Даже самая красивая рябина (*Sorbus*) или сосна (*Picea*), будучи вырвана из естественной среды обитания, уже через год выглядит убого по сравнению с породистыми сверстниками из питомника (от 500 руб. за полтора-метровую рябину и 30-сантиметровую сосну отечественной селекции). При варварской пересадке значительная часть корней неизбежно перерубается: чем старше дерево, тем труднее оно потом восстанавливается.

Тем не менее стремление сэкономить среди российских домовладельцев живо до сих пор. Даже страх административного наказания

(самовольное выкапывание деревьев и кустарников в российских лесах карается штрафами) не останавливает ландшафтных браконьеров. И это не всегда дачники. Руководитель одного из коттеджных поселков рассказывал нам, что приезжавшие к нему перенимать опыт потенциальные инвесторы искренне удивлялись, за чем его компания тратится на зелень. «Да у вас тут лес кругом — выкопал любую понравившуюся елку, затраты копеечные — только на рабочих».

Не возьмемся утверждать, что кто-то из состоявшихся девелоперов реализует подобный подход на практике. Но то, что многие решают заняться озеленением «для галочки», лишь бы реализовать вяло продающиеся дома — факт. Рулонный газон, клумбы из однолетников, самые дешевые деревья с пожухлой листвой, на глазах переживающие стресс недавней пересадки, — вот весьма распространенная картина благоустройства общественных зон. При этом в интерьере коттеджей клиентам предлагается отделка мрамором, установка дорогих каминов, а сам поселок претендует на статус бизнес-класса.

Впрочем, формальная «галочка» работает все хуже. По мнению генерального директора компании «Суханово Эстейт» Андрея Хворова,

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК  
«Астра — Лесные усадьбы»  
Минское, Можайское  
шоссе 34 км



Живописные лес, готовые дома площадью от 325 до 700 кв.м. центральные коммуникации, огороженная территория, охраняемый доступ

Цена от застройщика  
(495) 2 271 271  
[www.astra-dom.com](http://www.astra-dom.com)

в условиях нынешней высокой конкуренции на рынке загородного малоэтажного строительства озеленение общественных зон играет роль привлекательной обертки, которая вместе с досуговой инфраструктурой обеспечивает чуть ли не 50 % успеха продаж.

Сколь долговек упаковка? Одно дело — крафт-бумага, которая почти сразу после продажи летит в помойку, а другое — роскошная тара вроде парфюмерных флаконов из хрустала. Г-н Хворов признается, что ландшафтные работы в рамках реализуемого его компанией проекта «Суханово Парк» вылились не в один миллион евро. При этом жилой комплекс относится к пограничной категории «бизнес-эконом», а жилье здесь (квартиры и таунхаусы) реализуется по цене 3-6 млн руб. «Наш клиент пока не искушен в подобных вещах. Но я уверен, что все компании, которые

Одной моей знакомой участок достался уже с крупномерами — вековыми дубами. Высота их такова, что желуди за время полета успевают набрать приличную скорость — достаточную, чтобы на теле остался синяк.



Функция крупномеров заключается в том, чтобы «создавать фон, на который будут наложены ключевые элементы композиции: декоративные кустарники, яркие пятна цветников, причудливые формы бонсай»

научились хорошо строить, рано или поздно начнут массово заниматься и благоустройством ландшафта».

Глава «Суханово Эстейт» уточняет, что его компанию на ландшафтное творчество вдохновила усадьба князей Волконских, находящаяся на противоположном от проекта берегу Большого Сухановского пруда. Для окрестностей города Видное штамбовые клены, яблони на шпалерах, рододендроны немецкого «производства» являются экзотикой, которая с коммерческой точки зрения даже несколько избыточна. Когда же прошлой зимой помогать персоналу ЖК в посадке аллейных крупномеров приехали консультанты из питомника-поставщика, очевидцы отказывались верить, что слышат на стройплощадке немецкую речь. Последний раз такое здесь было в конце 1940-х, когда граждане побежденной в войне Германии трудились в Видном, строя жилье.

Одной моей знакомой участок по Каширскому шоссе достался уже с крупномерами — вековыми дубами. Высота их такова, что желуди за время полета успевают набрать приличную скорость — достаточную, чтобы на теле остался синяк. Не всем так повезло. Если я захочу поселить у себя на участке относительно взрослый дуб, к примеру, сорта *Quercus robur*, мне придется ограничиться четырех-пятиметровым деревом российского разведения (15 тыс. руб.), а то и вовсе бюджетным двухметровым (2 тыс. руб.). И потом десяток-другой лет подождать.





## Комплекс таунхаусов «Ширьевские усадьбы»

Комплекс таунхаусов «Ширьевские усадьбы» удобно расположен между Киевским и Калужским шоссе, в 6 км от Троицка — столицы Новой Москвы, в 20 км на юго-запад от МКАД, в окружении лесов и полей, вдоль цепи старинных прудов притока реки Десна. Блокированные жилые дома от 4 до 8 трехуровневых секций с центральной канализацией, газо-, водо- и электроснабжением возводятся из кирпича и предлагаются в продажу с небольшими земельными участками от 1,5 до 5 соток.

Мы предлагаем квартиры площадью от 160 до 231,5 м<sup>2</sup> с участком земли и московской пропиской по цене стандартной двух-трехкомнатной квартиры в Троицке

вдали от крупных промышленных предприятий, в районе с развитой инфраструктурой и большими перспективами. Стоимость 1 м<sup>2</sup> — от 47 тыс. руб.

К вашим услугам общественный центр, зоны отдыха и детские площадки, городской автобус, услуги по содержанию территории, охрана поселка, гостевые парковки, а также ваше персональное парковочное место у вашего порога. По границе поселка, вдоль ручья, планируется живописная прогулочная зона с благоустроенной набережной, дорожками, скамейками и беседками — отличное место для прогулок с детьми и всей семьей.

Звоните. Приезжайте. Мы вас ждем.

г. Москва,  
Троицкий АО, д. Ширьево  
+7 (495) 782-45-54  
+7 (495) 391-20-40  
[www.shir.msk.ru](http://www.shir.msk.ru)

**Цена: по запросу**



*Конкурировать российским хозяйствам сейчас приходится не столько между собой, сколько с предприятиями из Германии, Голландии, Бельгии, Польши*

Если вы инвестор, то вам ждать нельзя. Недвижимость надо продавать, а потенциальный покупатель непременно хочет видеть крупномеры с густыми кронами. Для такого случая западные питомники готовы предоставить дубы вплоть до 12 м в высоту и 0,5 м в обхвате (розничная цена €20 тыс.). Придется, правда, оплатить доставку спецтранспортом, а желательно еще и посадку специалистами. Несмотря на все эти издержки, крупномеры в Подмоскowie пользуются неизменной популярностью. Замечено, что если густая листва не встречается хотя бы на уровне глаз, то никакие цветочные клумбы не помогут заглушить впечатление малообжитого места.

Зелень в загородном строительстве не декоративный «гарнир», а важнейший фактор привлекательности проекта. Застройщикам этот прием хорошо известен, и в элитных поселках взрослые деревья, что называется, must have.

«При создании зеленых зон мы используем в первую очередь крупномеры. Они помогают избавиться от ощущения пустоты: дома как будто утопают в зелени, а сам поселок становится уютнее», — говорит руководитель службы ландшафтного дизайна и проектирования компании Villagio Estate Ирина Шейдякова.

По ее мнению, функция крупномеров заключается в том, чтобы «создавать фон, на который в дальнейшем будут наложены ключевые элементы ландшафтной композиции: декоративные кустарники, яркие пятна цветников, причудливые формы бонсай».

В крупных проектах, площадь которых измеряется десятками гектаров, максимальный размер деревьев ограничен только вкусом дизайнера. А вот в небольших частных усадьбах, в окружении плотной застройки и глухих заборов, одинокий крупномер выглядит не совсем уместно. «Большое видится на расстоянии»: если отойти некуда, то эстетический эффект нулевой.

Еще авторы дореволюционных руководств для дачников писали, что в скромном по площади саду «деревья, достигающие грандиозных размеров, совершенно недопустимы». Разумнее потратиться на кусты и деревья среднего размера, чтобы замаскировать

забор — этот прием позволяет визуально увеличить размер участка. Например, посадить сирень (*Syringa* 0,4 м — 500 руб.), боярышник (*Crataegus* 0,5 м — 1300 руб.), спирею (*Spiraea* 0,1-0,4 м — 350 руб.).

На сайте одного из небольших подмосковных питомников мы нашли очень трогательную историю. Про то, как его владельцы — энтузиасты наших местных сортов отыскивают на старых академических дачах редкие экземпляры. В частности, семь лет назад они обнаружили в поселке Кратово старое дерево грецкого ореха. Зимостойкое, с вкуснейшими сладкими плодами. И уже получили от него саженцы. Увы, рассказать о судьбе сорта «Кратовский» для журнала они отказались: «Мы не тщеславны».

Можем предположить, почему такие небольшие питомники не заинтересованы в расширении аудитории. Для обслуживания девелоперских проектов их мощностей недостаточно, ландшафтные дизайнеры в поисках редкого сорта (например, какого-нибудь сверхзимостойкого из Сибири или Урала) сами найдут дорогу. А предложение недорогих одно-трехлетних саженцев, особенно плодовых, полностью раскупается дачниками.

Конкурировать российским хозяйствам сейчас приходится не столько между собой, сколько с предприятиями из Германии, Голландии,



Знаменитый агроном Павел Штейнберг полагал, что неразумно занимать пространство участка тем, что и так в избытке растет за забором. Красота выросших в естественных условиях деревьев видна только в массе

# Все желания сбудутся!

Гармония загородной жизни



Коттеджи под чистовую отделку

## от 10,9 млн.руб.

Участки в центре природы со всеми коммуникациями



Калужское шоссе, 25 км

- Живописный лес
- Природный родник
- Грибная опушка



Варшавское шоссе, 30 км

- 3 пруда
- 600 м собственная береговая линия
- Живописный лес вокруг поселка



Киевское шоссе, 20 км

- Смешанный лес вокруг поселка
- Живописная природа и окружение
- Пение птиц по утрам



Ленинградское шоссе, 26 км

- Хвойный лес вокруг поселка
- Грибная опушка
- Круглогодичная рыбалка

Ипотека • Рассрочка 0%

**absman**  
absolute management

Лужнецкая набережная, 2/4, стр. 4  
[www.641-41-41.ru](http://www.641-41-41.ru)



*Если густая листва не встречается хотя бы на уровне глаз, то никакие цветочные клумбы не помогут заглушить впечатление малообжитого места*

Бельгии, Польши. Питомниководство — долгий бизнес, срок возврата инвестиций превышает десятилетие. Из-за этого на многих знаменитых в советские годы крупных питомниках капитализм сказался фатально: для инвесторов они представляли интерес разве что с точки зрения покупки участка. Но даже продолжающие работать крупные питомники зачастую не слишком конкурентоспособны: на рынке их обгоняют аккуратные голландские и немецкие растения.

В глазах тех, кто выбирает представительную «обертку» для недвижимости, это та самая крафт-бумага. Например, в «Суханово Парк» сразу решили, что российские поставщики им не подходят: растений нужно много, разных и стабильно высокого качества. И нашли крупного партнера в Германии по соседству с тем же предприятием, где закупают клинкерный кирпич с черепицей.

Впрочем, в том же Villagio Estate — а это проекты класса de luxe — российским посадочным материалом не пренебрегают. За последние 10 лет в Подмосковье появилось много небольших частных питомников, которые вполне удовлетворяют требованиям, предъявляемым к качеству по отдельным позициям. Они пока не способны осилить поставки для озеленения проекта под ключ (не хватает мощностей, ассортимента, не успели вырастить собственные крупномеры), но их растения вполне достойно украшают часть композиций в пяти парках проекта Millenium Park на Новой Риге.

Многие специалисты отмечают хорошую выживаемость отечественных саженцев: нередко они больше приспособлены к российскому климату и особенностям наших почв по сравнению с голландскими или немецкими аналогами.

А что же с плодовыми саженцами? Есть ли социальный запрос на яблони и груши со стороны аудитории коттеджных поселков? В целом при благоустройстве общественных территорий превалирует спрос на красоту. Дизайнеры используют преимущественно декоративные деревья и кустарники, и даже если это вишня или яблонька — то не столового,

а мелкоплодного, декоративного сорта с какой-нибудь шаровидной кроной.

А вот когда речь идет о выполнении заказов на индивидуальные сады, то тут российская душа не может устоять. «Очень часто наши клиенты просят делать акцент не только на эстетике, но и вносить долю практичности — разбавлять композицию плодово-ягодными деревьями, плодовыми кустарниками, пряными травами. Такие сады получают более самобытными, но не менее красивыми», — отмечает Ирина Шейдякова. Так же, как и в случае с посадками в общественных зонах, растения на территории частных домовладений должны быть неприхотливыми и выносливыми, ведь далеко не все готовы тратить время на уход — подкармливать, укрывать на зиму, обрезать.

Впрочем, есть случай, когда растения в коттеджном поселке выполняют самую утилитарную функцию, но и к эстетике не придерешься, — это живые изгороди. Застройщики концептуальных ландшафтных проектов всячески поощряют своих новоселов использовать кустарники для огораживания, что и понятно. Портить заборами картину, созданную с таким



Зелень в загородном строительстве не декоративный «гарнир», а важнейший фактор привлекательности проекта

трудом, — культурное варварство. Например, в «Суханово Парке» предлагают на выбор несколько пород кустарников (шиповник, боярышник, барбарис, хвойные и прочие), которые подбираются с учетом аллергичности жильцов, наличия у них домашних животных, цветовых и ботанических предпочтений. (ан)

*Улетный поселок*  
*Светлогорье VIP*  
Коттеджи в рассрочку 0%

Расчетное время в пути —  
30 минут по Новой Риге

СтройРазвитие  
ЗАСТРОЙЩИК

8 (495) **649-84-94**  
[www.svgora.ru](http://www.svgora.ru)



## О ПОСЕЛКЕ

«Руза Фэмили Парк» — загородный коттеджный поселок нового формата. Его отличает выгодное местоположение в экологически чистом уголке Рузского района, в непосредственной близости от природных водоемов и леса, но в то же время неподалеку от Новорижского шоссе (5 км). От Москвы до поселка всего 40 мин езды по прекрасной асфальтированной дороге. На территории поселка запланирована постройка 164 домовладений, включая 52 VIP-участка в лесной зоне «Королевского леса» у озера. Все участки правильной формы, ровные, многие из них уже огорожены презентабельным каменным забором от компании «Камрок». Ко всем строящимся домам первой очереди подведены коммуникации (газ, свет, вода, ливнево-дренажная канализация).

Вас очень порадует прогулочная зона в лесу, оборудованная зона для отдыха с беседками и благоустроенная территория около лесного озера. Рядом с поселком возводится парк развлечений и отдыха для взрослых и детей — его первая очередь уже построена. Вторая очередь парка включает в себя проектируемый многофункциональный развлекательный комплекс, который включает боулинг на семь дорожек, бильярд-клуб и ресторан. В 2015 году в нем открывается спортивный центр восточных единоборств — по аналогии со школой «Пять сторон света», а с 2016 года посетителей ждут три крытых теннисных корта, площадка для игры в мини-футбол, баскетбол, гандбол и волейбол. В 2015-2016 годах в лесной части поселка откроется собственный мини-зоопарк.

## ИНФРАСТРУКТУРА

Наше главное отличие от всех ранее строящихся поселков бизнес-класса: рядом с поселком возводится уникальный парк развлечений и отдыха для взрослых и детей. Уже построен и принимает маленьких гостей развлекательный комплекс площадью 400 м<sup>2</sup>, в котором установлен лабиринт «Мадагаскар» и множество детских игровых аппаратов. В нем прекрасно отмечают свои дни рождения или проводят другие торжественные мероприятия жители как поселка, так и Московского региона. Под объекты инфраструктуры девелопер выделил 10 га своей территории, так что новоселы вряд ли столкнутся с проблемой, чем занять свой досуг.

Московская область  
Новорижское шоссе, 65 км от МКАД



<b>Объект</b>	жилой комплекс «Руза Фэмили Парк» и VIP-территория «Королевский лес»
<b>Адрес</b>	Московская область, д. Рождествено, 65 км от МКАД по Новорижскому шоссе
<b>Типы объектов</b>	коттеджи из клееного бруса или кирпича от 170 до 1500 м <sup>2</sup> , таунхаусы
<b>Цена</b>	от 7,5 млн руб. за участок с коммуникациями и дом 170 м <sup>2</sup>



**ОФИС ПРОДАЖ**

Москва,  
Кутузовский просп., 26

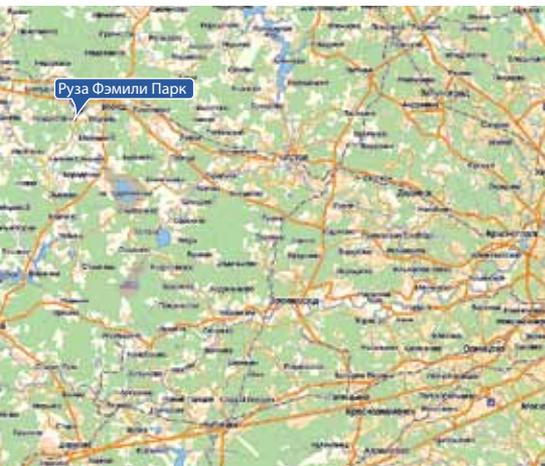
**Режим работы  
офиса продаж:**  
ежедневно с 10.00 до 18.00

+7 (495) 545-45-77  
vipdevelopment@kmd77.ru



**РАСПОЛОЖЕНИЕ**

Поселок бизнес-класса «Руза Фэмили Парк» расположен в живописном местечке Рузского района Подмосковья вблизи деревни Рождествено, всего в 10-15 мин езды от Озернинского и Рузского водохранилищ. Существуют три маршрута, по которым вы можете добраться до вашего загородного дома: по Новорижскому, Волоколамскому и Минскому шоссе. Наиболее комфортная дорога проходит по Новорижскому шоссе. Нужный поворот находится на 65-м км от МКАД по Новой Риге, а сам поселок — в 5 км от трассы.



+7 (495) 545-45-77  
[www.ruza-family-park.ru](http://www.ruza-family-park.ru)



## О ПОСЕЛКЕ

Etude Family Club — клубный мультиформатный поселок бизнес-класса, сочетающий комфорт проживания на природе со всеми преимуществами городской жизни. Поселок расположен в 6 км от МКАД по Пятницкому шоссе, всего в нескольких минутах езды от метро «Пятницкое шоссе», в уютном пригороде с современной развитой инфраструктурой.

Общая площадь территории — 22,2 га. Большая часть территории поселка отведена под индивидуальные коттеджи. На 62 участках площадью от 12 до 20 соток располагаются коттеджи площадью от 240 до 610 м<sup>2</sup>. Помимо этого запланировано строительство четырех трехэтажных двухсекционных домов на 108 квартир. Площади квартир от 50 до 110 м<sup>2</sup>. Во всех квартирах предусмотрены просторные балконы и лоджии.

Проекты малоэтажного жилья и индивидуальных коттеджей созданы по единой концепции, в основе которой — современные принципы западноевропейского стиля. Концепция разработана архитектурной мастерской «Сергей Киселев и партнеры». Предпочтение отдается надежности и долговечности, преемственности семейных традиций, комфорту и натуральности. В основе каждого проекта до мелочей продуманный стиль. В отделке фасадов используется меланжевый лицевой кирпич европейских производителей. Функциональные планировки домов, наличие панорамных окон и террас покорят самых требовательных покупателей. Проект реализуется при участии корпорации «Инком-недвижимость», партнером по ипотечному кредитованию является Сбербанк РФ.

## ИНФРАСТРУКТУРА

Внутреннее обустройство поселка Etude Family Club включает все необходимое для круглогодичного проживания всей семьи. Предусмотрено создание торгово-развлекательного центра, кинотеатра и ресторана, спортивных и детских площадок, теннисного корта. Жителям будут доступны магазины, аптека, химчистка и отделение банка. Кроме того, можно воспользоваться развитой инфраструктурой района Митино. В пяти минутах езды находятся торговый парк «Отрада» с продуктовым и строительным гипермаркетами, конноспортивный комплекс «Отрада», зоопарк, оздоровительный спа-комплекс и Британская международная школа.

# Московская область, Красногорский район, 6 км от МКАД



## ГЕНПЛАН

- 1** Торговый центр
- 2** Развлекательный центр и ресторан
- 3** Парковочная зона
- 4** Главный въезд в поселок
- 5** Спортивные и детские площадки
- 6** Здание администрации
- 7** РП
- 8** Гостевая парковка
- 9** Ландшафтный пруд

<b>Объект</b>	клубный поселок Etude Family Club
<b>Адрес</b>	Московская область, Красногорский район, поселок «Отрадное», 6 км от МКАД по Пятницкому шоссе
<b>Типы объектов</b>	коттеджи от 240 до 610 м <sup>2</sup> , квартиры в малоэтажных домах (от 50 до 110 м <sup>2</sup> )
<b>Цена</b>	стоимость коттеджей – от \$780 тыс., малоэтажного жилья – от 80 тыс. руб. за 1 м <sup>2</sup> .



**ОФИС ПРОДАЖ**



Москва, ул. Тимура Фрунзе, 11, стр. 16  
и в поселке Etude Family Club.  
Тел. в офисе: +7 (495) 644–20–54  
Тел. представителя на стройплощадке:  
+7 (985) 364–35–20  
sales@etude-club.ru, www.etude-club.ru

## РАСПОЛОЖЕНИЕ

Московская область, Красногорский район, поселок «Отрадное», 3 км по Пятницкому шоссе от м. «Пятницкое шоссе» в сторону области до указателя «Этюд Фамили Клуб», повернуть налево, через 200 м — въезд в поселок Etude Family Club. На общественном транспорте: до м. «Пятницкое шоссе», «Митино» или «Тушинская», далее на автобусе/маршрутке № 575 до остановки «ОПХ Отрадное».



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

# ПОДМОСКОВЬЕ ВЫШЛО ИЗ ГРАНИЦ

АВТОР:  
*Альберт Акопян*



В САМОМ НАЧАЛЕ 2000-х МЫ УВЛЕЧЕННО И ЧЕРТОВСКИ АРГУМЕНТИРОВАННО СПОРИЛИ О ТОМ, КАКОЕ РАССТОЯНИЕ ОТ МКАД КОГДА-ЛИБО УСТРОИТ МОСКВИЧЕЙ КАК МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ И ОТДЫХА. СРЕДИ КОЛЛЕГ ОБРАЗОВАЛИСЬ ДВЕ КОАЛИЦИИ. ОДНА СЧИТАЛА ПСИХОЛОГИЧЕСКИ КОМФОРТНЫМ РАССТОЯНИЕ В ОДИН РАДИУС МОСКВЫ — 15–20 км, ДРУГАЯ ОСТОРОЖНО УГЛУБЛЯЛАСЬ В РОССИЮ АЖ НА ЦЕЛЫЙ ДИАМЕТР ОТ МКАД — НА 30–40 км.

Зато дальше начиналась сумеречная зона, почти Атлантида, о которой среди «золотых перьев» столичной бизнес-журналистики ходили слухи и легенды: дескать, там люди в глаза не видели доллара, при слове «риэлтор» прячут детей, а участок продается за ящик водки. Успокаивало только утверждение, что эти странные и страшные земли «никогда не выйдут на цивилизованный рынок недвижимости».

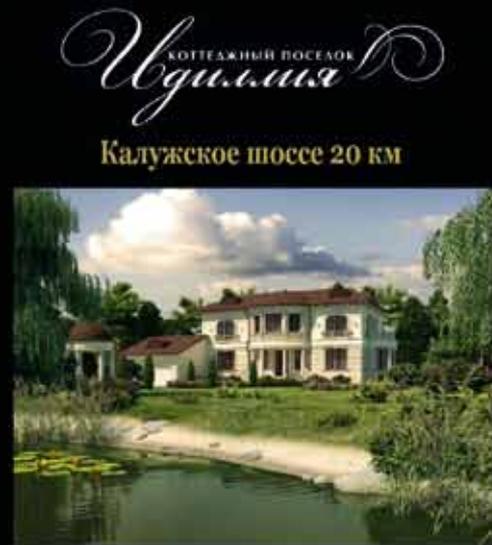
Потом раздалось оглушительное «бум!». И в несколько лет Подмосковье было застроено аж на три радиуса, если не диаметра. Не хочется сравнивать состоявшихся москвичей с инопланетянами, которые, хищнически попользовавшись одной планетой, отправляются на завоевание другой, но еще через несколько

лет в ближнем Подмосковье «просторы превратились в заборы» и «стало нечем дышать». В поисках простора и воздуха москвичи двинулись дальше — на дальние дачи.

Справедливости ради следует признать, что к освоению пространства за 101-м км девелоперы подошли уже более рационально. Если тот самый состоявшийся москвич покупает домик, у него есть уверенность, что завтра он не окажется в центре второй Рублевки: генпланы соблюдаются (точнее, появились), художественно обеспечиваются гарантированные просторы без четырехметровых заборов. Во всяком случае, тещу и детей сюда отправить можно. Чтобы отпрыски увидели грибы, ягоды, белок и — о ужас — искупались в речке, а не хлопали глазами, как блондинка



фото: TS/Fotobank.ru



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060  
www.idyll.ru

Сюда можно отправить тещу и детей, чтобы отпрыски увидели грибы, ягоды, белок и — о ужас — искупались в речке



Дальше начиналась сумеречная зона, о которой ходили слухи и легенды: дескать, там люди в глаза не видели доллара, при слове «риэлтор» прячут детей, а участок продается за ящик водки

из анекдота, случайно оказавшаяся в метро: «Вот, оказывается, ты какое — Под-Московье».

Москвичи преодолели психологический барьер (вырвались за флажки радиусов и диаметров, сорвались с цепи и т. п.). И многие из них двинулись по всей России. Принципиальная разница между автомобилем и самолетом пока не оговаривалась ни в одном исследовании рынка загородной недвижимости, речь идет об относительно постоянном месте сезонного отдыха.

Так почему бы не назвать домик в Калининградской области «дальнейшей» дачей? Действительно. Время от двери в Москве до двери в Зеленоградске — 3,5 часа. Вполне сопоставимо с временными затратами на поездку до дальней дачи в Московской или соседних областях. Зеленоградск (Кранц) — курорт в основании Куршской косы, морской воздух, пляжи и — важнейшее преимущество в глазах знакомого москвича — круглогодичная настоящая рыбалка.

Еще одна знакомая всерьез подумывает о покупке жилья под Минском: давно попробовала горнолыжные курорты в Силичах

и Логойске. В Подмосковье почти на всех трассах практикуется не повременный абонемент на подъемники, а списывание суммы за каждый подъем. Хотя в парке «Яхрома» предлагается и ски-пасс на целый день (1400 руб.). В Белоруссии он обойдется в 880 руб. Прокат комплекта снаряжения (лыжи, ботинки, палки) в парке «Яхрома» — 1300 руб., в Силичах — 740, инструктор — 1800 и 600 руб. в час для одного человека соответственно. Пол-литровая бутылка обычной питьевой воды — 80 и 20 руб. В ценах на еду разница не столь кардинальная, но все же существенная. Точно сказать трудно, поскольку в Белоруссии все дешевле, следовательно, и аппетит лучше. Ночлег на двоих — 1500 руб. сутки в центре Минска или 1700 руб. в отеле прямо у склона — вполне себя оправдывает. Как и дорога. Особенно, если ехать не на два дня, а «кататься — так кататься». В результате наша героиня плотно изучила местные предложения и приняла принципиальное решение покушать недвижимость в Белоруссии.

Белоруссия, конечно, страна со своеобразными реалиями, но не один и не два, а десятки людей, в чьей проницательности

не сомневаешься, отмечают, что в стране европейский менталитет. А это «базис», который в конце концов выправляет любую «надстройку».

Нет, наши «странные и страшные» земли никуда не делись — они лишь отступили, что неплохо для всех. Скажем, плата за содержание лошади в Москве — 30 тыс. руб. в месяц в конюшне среднего уровня. На Рублевке и до 60 тыс. доходит. В ближнем Подмосковье найдется конюшня и за 10 тыс. Но у человека три лошади. А деньги считают все. Выход? Отправляет питомцев под Тулу, за 200 км. В прошлом году это обошлось в 8 тыс. руб. в месяц за всех троих. Можно договориться и отправить их еще дальше за плату 5 тыс. руб. в месяц. Но человек решил не мелочиться, да и красавцев надо проведывать. Нанятый конюх счастлив, каждый раз рассказывает о них, как о родных, кто как себя чувствовал, что учудил.

*Трудно найти в европейской части России курорт, где значительную часть приобретателей недвижимости не составляют москвичи*

Да что коней! Яхты на зиму отправляют с подмосковных водохранилищ. У нас цена места в эллинге — €150 за погонный метр. За среднюю яхточку получается свыше €1 тыс. в месяц. На финском озере Сайма — €100. За всю зиму. И если уж с Пироговского водохранилища выгодно на зиму перевозить лодку в Финляндию, то на Ладоге это само собой разумеется. А северная Ладога освоена москвичами плотно. Хотя тут все еще реально купить сносный дом за 800 тыс. руб.

Примечателен разговор профессионалов загородного рынка, в котором мне довелось поучаствовать. Обсуждалось, у кого где что покупают клиенты. География покупок — вся Россия! Ну, почти вся.

Кое-кто пытался примазаться к разговору со своей недвижимостью в Болгарии и Черногории, но формат «Весь мир — Подмосковье» был отвергнут. Ограничились форматом «Вся Россия — Подмосковье»:

- А почему Белоруссия упоминается?
- А Белоруссия — член Таможенного Союза!

# Жилой комплекс «Благодать»



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



Городской комфорт, инфраструктура  
и коммуникации



Круглосуточная служба  
охраны



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



Внятной статистики относительно того, какая доля москвичей — покупателей загородной недвижимости вырвалась за пределы Подмосквья и прилегающих районов соседних областей, сегодня нет

«Дальнейшая» дача — только для себя, для личного отдыха. Скажем прямо, ни один участник дискуссии не привел в пример клиента, который задумывался бы о покупке недвижимости в Сочи или окрестностях. Российский юг среди москвичей (в контексте нашей темы) вообще не очень котируется. Кто-то вспомнил доброго знакомого, который по несколько раз в год зазывает друзей с собой в Темрюк — это, пожалуй, все. Оно понятно: для очень далекой дачи российский юг «кусач» и не слишком конкурентоспособен.

Нет, риэлторы, рапортующие о доле москвичей среди покупателей сочинской недвижимости, вовсе не лукавят. Но среди купивших, во-первых, все еще велика доля инвесторов, не спешащих фиксировать прибыль (или опоздавших фиксировать и надеющихся на последний пароксизм цен накануне Олимпиады). Во-вторых, велика доля оборонщиков, многие из которых невыездные. В-третьих, клятвенно заверяют сочинские коллеги, есть люди, просто любящие Сочи, чувствующие себя там комфортнее, чем за границей. Чужая душа — потемки.

Трудно найти в европейской части России курорт регионального значения, где значительную часть приобретателей недвижимости не составляют москвичи. География разговора получилась захватывающей — от Карелии и Белоозера на северо-западе до Арзамаса и Чебоксар на востоке.

*Ни один участник дискуссии не привел в пример клиента, который задумывался бы о покупке недвижимости в Сочи или окрестностях*

Нет, погреться жители столицы любят: скуплена Рязанская область от близких к Подмосквью есенинских Спас-Клепиков до бывшего Касимовского царства. То же с Тульской областью: не удалось застроить Бородинское поле, сгодится и Куликово... Благо о точном месте сражения истории все еще спорят. А места вправду изумительные.



## Ощутить городской комфорт вне мегаполиса в КП «По-Рижская Мечта»

Всего 27 км от МКАД по Новорижскому шоссе, на территории живописнейшего Истринского района Подмосковья, в экологически благоприятном окружении, на площади 7 га расположен наш небольшой клубный поселок, включающий в себя 35 домов и 11 апартаментов в двух таунхаусах.

Коттеджи площадью от 330 до 660 м<sup>2</sup> оформлены в единой архитектурной стилистике с использованием элементов домостроения скандинавских стран. Участки — от 15 до 50 соток. Наш поселок прекрасно оснащен всеми коммуникациями: системой электроснабжения на базе собственной теплоподстанции мощностью 630 кВт с возможностью аварийного дублирования; водоснабжением питьевой воды высокого качества на базе единого водозаборного узла; центральной канализацией и системой очистки сточных вод,

вынесенной за территорию поселка; цифровой телефонной связью, доступом в Интернет, кабельным и спутниковым ТВ; системами охраны и видеонаблюдения.

Добраться до нас можно не только через Новорижское, но и Волоколамское или Рублевское шоссе, используя Малое московское кольцо. На территории «По-Рижской Мечты» в административном здании помимо дирекции и технических служб поселка разместятся офисные помещения, мини-маркет, детская игровая зона и приемный пункт бытовых услуг. Рядом построен теннисный корт, который зимой трансформируется в открытый каток.

Мы ждем вас!

Для читателей журнала «Дайджест Недвижимости» на сайте [porige.ru](http://porige.ru) ждет первоапрельский сюрприз!

Логин «*dagest*», пароль «*reality*».

Акция действует до 1 мая.

*По-Рижская*  
**Мечта**

**27 км по Новорижскому шоссе**

**+7 (495) 748-68-30,  
798-15-86**

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

**Цена: по запросу**

Еще одна знакомая всерьез подумывает о покупке жилья под Минском: давно распробовала горнолыжные курорты в Силичах и Логойске



И настоящий гимн хотелось бы спеть Воронежской области. Но лучше, чем у Гоголя, не получится. Это фрагмент из того немногочисленного, что осталось от второго тома «Мертвых душ», сожженного Николаем Васильевичем: «От изумления у него захватывало в груди дух, и он только вскрикивал: «Господи, как здесь просторно!» Без конца, без пределов открывались пространства: за лугами, усеянными рощами и водяными мельницами, в несколько зеленых поясов зеленели леса; за лесами, сквозь воздух, уже начинавший становиться мглистым, желтели пески. И вновь леса, уже синевшие, как моря или туман, далеко разливавшийся; и вновь пески, еще бледней, но все желтевшие. На отдаленном небосклоне лежали гребнем меловые горы, блиставшие белизною даже и в ненастное время, как бы освещало их вечное солнце».

Наверное, нет в России края, в котором не было бы таких мест. Но почему-то этот отрывок вспоминается каждый раз, когда едешь по трассе М4 «Дон».

Кстати, во избежание регионального шовинизма — мол, москвичи все скупают. В 2011 году, по данным компании «МИЭЛЬ»,

### *Погреться жители столицы любят: скуплена Рязанская область от есенинских Спас-Клепиков до бывшего Касимовского царства*

первыми среди региональных (не считая подмосковных) покупателей столичных новостроек были жители Воронежской области. На втором месте — Якутия, на третьем — Ханты-Мансийский автономный округ, на четвертом — Тюменская область. А замыкали пятерку лидеров с почти равным числом покупателей четыре субъекта: Калужская, Липецкая, Тверская области и Краснодарский край.

Внятной статистики относительно того, какая доля москвичей — покупателей загородной недвижимости вырвалась за пределы Подмосковья и прилегающих районов соседних областей, сегодня нет. И это понятно, поскольку нет всероссийского рынка загородной недвижимости. Называются цифры от 4-5 до 7-10% с тяготением к верхней планке. Ясно одно: эта доля будет увеличиваться. Пища для размышлений и покупателям, и профессиональному сообществу. (PH)



## Загородный комплекс у чистого озера

«Яхонтовый лес» — это уникальный проект, совмещающий в себе высокий уровень комфорта и загородную жизнь.

Мы предлагаем апартаменты и таунхаусы с земельным участком на берегу природного озера.

«Яхонтовый лес» — это уникальное сочетание достоинств, воплощенных в эксклюзивном проекте на территории готового популярного курорта Подмосковья «Яхонты».

### № 1 Для детей

Для детей проживание в апартаментах «Яхонтовый лес» покажется увлекательным приключением. Разнообразие развлечений и грамотно продуманная анимация не даст им заскучать. В отеле есть большая детская площадка, мини-зоопарк, бассейн с горками, площадки для баскетбола и хоккея, верховая езда,

аренда спортивного инвентаря и другие развлечения.

### № 2 Для родителей

Пока детей развлекает анимация, родители могут посетить фитнес-клуб, боулинг и бильярд. Отдохнуть в СПА-центре и банном комплексе. Насладиться тишиной и покоем.

### № 3 Бизнес

Мы предлагаем уникальную возможность. Вы можете сдавать ваши апартаменты отелю и получать с этого ежемесячный стабильный доход.

### № 4 Для вас

Тихий уголок нетронутой природы, свежий воздух, сосновый лес, озеро с чистой водой, оборудованный песчаный пляж, — все это вы подарите себе и своим близким вместе с ключами от загородного комплекса «Яхонтовый лес».



**Яхонтовый Лес**

Тел.: +7 (495) 960-33-19  
Яхонтовый-лес.рф  
a9603319@mail.ru

Московская область,  
Ногинский район,  
1 км южнее д. Жилино

**Цена: от 2,3 млн руб.**



## Moscow Golf & Luxury Property Show

### Выставка Зарубежной Недвижимости

Организаторы международной выставки Moscow Golf & Luxury Property Show пригласили к участию лучших профессионалов крупных зарубежных и российских специалистов по инвестициям в недвижимость за рубежом, ведущих застройщиков и агентства недвижимости, а также представителей гольф-индустрии.

Moscow Golf & Luxury Property Show станет настоящей ярмаркой предложений по недвижимости за рубежом и гольфу!

# 19-20 АПРЕЛЯ 2013

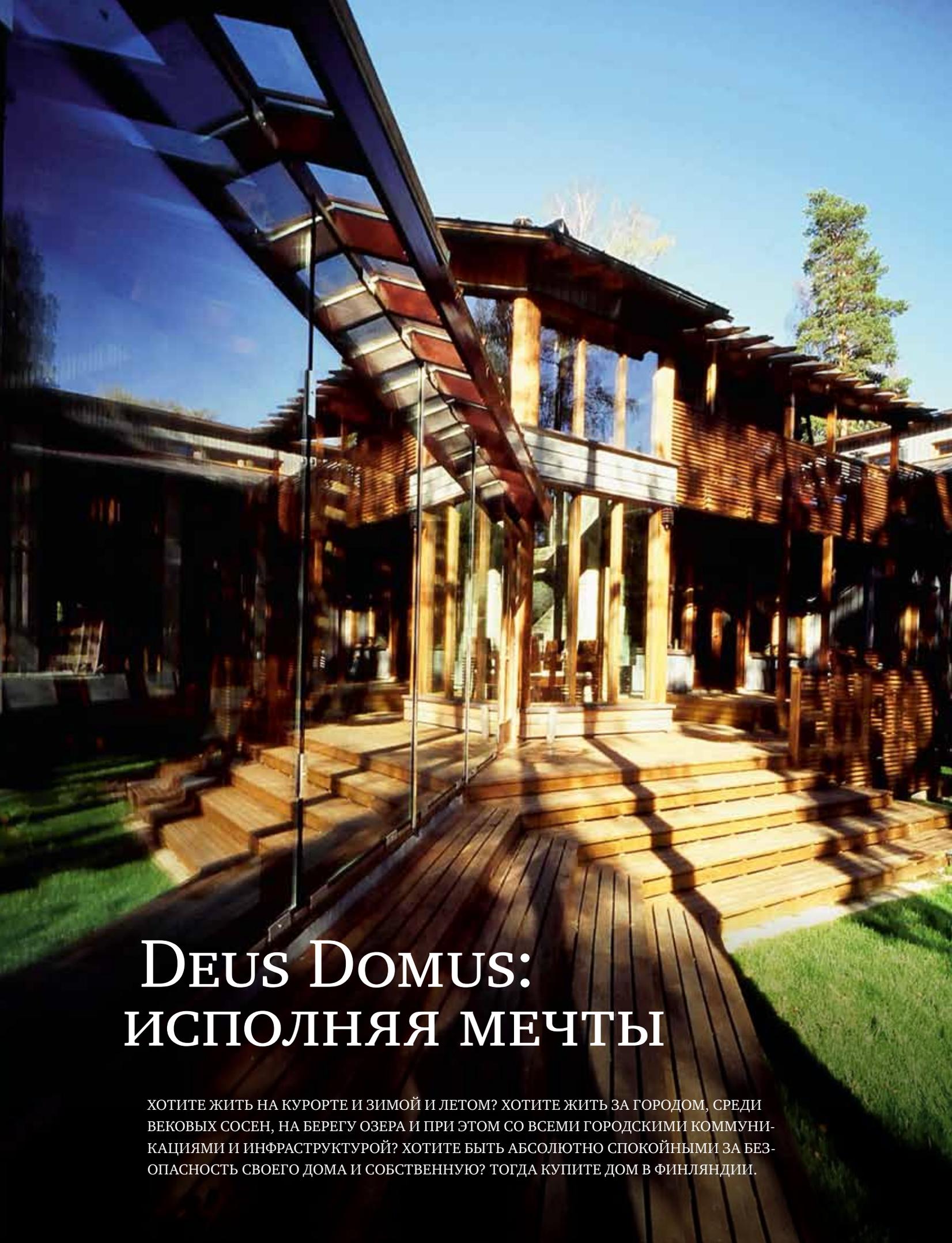
Телефон организатора: +7 495 926 9695  
Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

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



ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

A photograph of a modern, multi-level wooden house with a glass facade. The house is built on a wooden deck and features a prominent glass wall that reflects the surrounding environment. The architecture is characterized by clean lines and a warm, natural wood finish. The house is set in a lush green environment with trees and a clear blue sky. The lighting is bright, suggesting a sunny day. The overall atmosphere is one of modern elegance and natural beauty.

# DEUS DOMUS: ИСПОЛНЯЯ МЕЧТЫ

ХОТИТЕ ЖИТЬ НА КУРОРТЕ И ЗИМОЙ И ЛЕТОМ? ХОТИТЕ ЖИТЬ ЗА ГОРОДОМ, СРЕДИ ВЕКОВЫХ СОСЕН, НА БЕРЕГУ ОЗЕРА И ПРИ ЭТОМ СО ВСЕМИ ГОРОДСКИМИ КОММУНИКАЦИЯМИ И ИНФРАСТРУКТУРОЙ? ХОТИТЕ БЫТЬ АБСОЛЮТНО СПОКОЙНЫМИ ЗА БЕЗОПАСНОСТЬ СВОЕГО ДОМА И СОБСТВЕННУЮ? ТОГДА КУПИТЕ ДОМ В ФИНЛЯНДИИ.

Сейчас самое время задуматься о таком варианте приобретения зарубежной недвижимости. Как отмечает вице-президент «Century 21 Россия», мастер делового администрирования (МВА) в области стратегического и корпоративного управления Ольга Григоренко, Финляндия — страна, которая близка российским гражданам не только географически, но и с инвестиционной точки зрения. «В 2010 году Финляндия возглавила список «Лучшие страны мира», в 2012 году стала самой стабильной страной мира, по оценке американского фонда Fund for Peace. В июне 2012 года рейтинговое агентство Fitch Ratings присвоило Финляндии самый высокий рейтинг по долгосрочным кредитам (AAA). Преимуществами этой страны является не только богатая природа и отличная экология, но и экономика: инфляция, которая временами ниже 2% в год, растущая инвестиционная привлекательность», — комментирует Ольга Григоренко.

Эти цифры только подтверждают давно сложившееся во всем мире представление о Финляндии как об одной из лучших стран для круглогодичного проживания. Разнообразнейший теплый летний отдых, лыжи мягкой зимой, ухоженность и удобство всего и вся — ее преимущества и не перечислишь. А россияне в своей любви к Финляндии даже начали перегонять весь остальной мир. Рассказывает управляющий партнер Deus Domus господин Матти Кетотайнен: «В 2011 году около полусотни земельных участков и домов были приобретены российскими гражданами. Этот показатель ежегодно индексируется в среднем на 7-10%, так как Финляндия — надежная страна для иностранных инвесторов, а ипотечные ставки банков ниже российских. На сегодня чуть более 7 тыс. единиц недвижимости принадлежат россиянам.

Процесс оформления покупки в Финляндии прост, эффективен и быстр. Мы помогаем российским



Вице-президент «Century 21 Россия» Ольга Григоренко, актер и партнер Deus Domus & Century 21 Elvert Collection Вилле Хаапасаало, генеральный директор Century 21 Elvert Collection Людмила Якушина в салоне мебели Mekran

«Неоспоримые преимущества дома мечты: индивидуальный подход, уникальный проект и сроки выполнения работ профессионалами международного уровня»



покупателям сопровождать сделку. При приобретении недвижимости в Финляндии необходимо на месте заручиться юридической поддержкой при оформлении сделки с недвижимостью. Налог на недвижимость для приобретателя составляет 4%. Кроме того, владелец недвижимости обязан уплачивать муниципалитету ежегодный налог на недвижимость, процент которого

зависит от ее стоимости. Причем вопреки укоренившемуся убеждению недвижимость в нашей стране приобретают отнюдь не только петербуржцы. Москвичи не отстают. Их объединяет одно — желание превосходства».

Действительно, кто из нас не ловил себя на похожей мысли? Однако вот путь к достижению превосходства всегда выглядит слишком долгим и тернистым. Точнее, выглядел. Сейчас, по мнению генерального директора Century 21 Elvert Collection, мастера делового администрирования (МВА) в области земельных рынков и недвижимости Людмилы Якушиной, все стало значительно проще: «Решившись на строительство загородного дома для своей семьи, многие сталкиваются с дилеммой: какой проект выбрать — типовой или индивидуальный? Первый хорош тем, что возведение дома происходит по отлаженной технологии, быстро и в сроки, сметы просчитаны и бюджет уже известен, а наглядной гарантией такого проекта служит множество домов, возведенных по аналогии с ним.



Недостатком типового проекта является то, что вас может не устроить планировка комнат, размещение оконных проемов или что-то другое. Минусы типового проекта — это плюсы в пользу индивидуального. При разработке с архитектором собственного проекта вы сами вольны выбирать, где будет располагаться окно в комнате, сколько будет помещений на этаже, где установить лестницу.

Есть некий промежуточный вариант — доработать типовой проект. Вы с архитектором лишь подправляете имеющийся стандартный план: где-то убираете или сдвигаете стену, где-то добавляете оконный проем. Если покажется, что освещения все же недостаточно, на помощь придет архитектурный прием под названием «второй свет», при котором в некоторых помещениях отсутствуют потолочные перекрытия, и окна двух этажей становятся общими для всего пространства.

Девиз Deus Domus: «Исполняя мечты». Это значит, что все, что вам нужно, — лишь пометчать, обо всем остальном позаботится коллектив финских архитекторов, дизайнеров и строителей. В перечень услуг, предоставляемых Deus Domus, входят разработка архитектурного и внутреннего дизайна и его визуализация в 3D, собственно строительство дома и контроль за проведением работ. С этой компанией покупка недвижимости будет легкой и приятной, как никогда».

И надо сказать, что качество услуг компании Deus Domus оказалось очень востребовано в России. К примеру, вот что отмечает известный нам по многим фильмам финский актер, партнер Deus Domus & Century 21 Elvert Collection Вилле Хаапасало: «Я люблю все новое, необычное. В Финляндии предложений такого рода сейчас точно нет. Это уникальные ребята — продвинутые, талантливые,

инициативные. Они очень серьезно относятся к своему проекту. А я ценю такой подход: когда люди чего-то хотят и готовы приложить большие усилия для того, чтобы добиться этого. Проект, который делают ребята из Deus Domus, мне очень по душе. У них в проектах отлично сочетаются и природная естественность, и какие-то современные прикольные фишки».

В чем же преимущества работы с Deus Domus? Как поясняет Матти Кеттолайнен, «Deus Domus предоставляет безграничные возможности индивидуального проектирования дома, строительных и подрядных работ. Мы называем этот цикл Total, отвечая полностью за весь цикл работ. Мы представляем индивидуальные проекты в Финляндии, России и других странах. Быть клиентом нашей компании — привилегия для покупателя. Как правило, все детали процесса создания дома мечты носят конфиденциальный характер. Дом



Вице-президент «Century 21 Россия» Ольга Григоренко, Вилле Хаапасало – партнер, генеральный директор Century 21 Elvert Collection Людмила Якушина



Господин Кайюс Месканен, господин Матти Кеттолайнен, Deus Domus



Партнер Deus Domus & Century 21 Elvert Collection, актер Вилле Хаапасало

мечты воплощаются в жизнь в любой точке мира — от Северной Европы до ЮАР. Неоспоримые преимущества дома мечты: индивидуальный подход, уникальный проект и сроки выполнения работ профессионалами международного уровня.

Идеальный покупатель дома мечты, или дома по индивидуальному проекту, — конечно, тот, кто имеет мечту и образ своего дома. Владельцы дома по индивидуальному проекту — люди, которые ценят свое пространство и наслаждаются каждым моментом жизни в доме мечты, позволяя говорить больше движениям, чем словам.

Что касается бюджета для дома мечты, то он варьируется от €1 до 10 млн. Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> недвижимости под ключ — €7,5 тыс. Ведь при работе с сегментом luxury качество важно в каждой детали, на любом этапе реализации проекта. На разработку и выполнение дизайн-проекта, его согласование, как правило, уходит от двух до пяти месяцев. Строительство — от 8 до 24 месяцев в зависимости от концепции проекта. А ведь путь к дому мечты несложен: первая встреча с нами, согласование, бюджетирование, разработка дизайн-проекта и реализация мечты в жизнь. К тому же наши клиенты имеют уникальный шанс наблюдать

за исполнением их мечты 24 часа в сутки, 7 дней в неделю с помощью видеонаблюдения на участке строительства».

Так что не стоит просто мечтать. Пора начать творить и строить свой дом мечты в Финляндии, такой прекрасной и уютной. Как справедливо говорит Ольга Григоренко: «Практически каждый из нас мечтает о собственном доме, рисуя в своем воображении его образ, детали и комфорт. Заручившись поддержкой профессионалов международного класса — Deus Domus, вы воплотите мечту в реальность. Дом по собственному проекту у озера, в окружении леса, дом, который учитывает абсолютно все пожелания владельца. Стабильная экономика, высокое качество жизни и индексация стоимости недвижимости, расстояние от Москвы до Хельсинки всего 1 тыс. км, от Санкт-Петербурга еще меньше — все это Финляндия, столь близкая россиянам. Многие дома в Подмосковье строятся по индивидуальным проектам, но их владельцы сталкиваются с потерей времени и затратами на отдельно дизайнера, подрядчика, архитектора, управляющего проектом. Deus Domus & Century 21 Elvert Collection сокращает время и затраты при воплощении дома мечты в жизнь в одном лице — профессионалов международного уровня». ◉

MEKTRAN

Благодарим салон производителя мебели Mekran (Москва, ул. Смоленская, 4) за помощь в проведении фотосъемки



+7 (499) 978-33-82  
www.century21.ru



# ОДНОЭТАЖНОЕ ЗАРУБЕЖЬЕ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*

МОДА НА ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРИШЛА С ЗАПАДА. ИЛЬЯ ИЛЬФ И ЕВГЕНИЙ ПЕТРОВ ЕЩЕ В 30-е ГОДЫ XX ВЕКА КОНСТАТИРОВАЛИ, ЧТО АМЕРИКА ОДНОЭТАЖНАЯ. КАЖДЫЙ АМЕРИКАНЕЦ НАЧИНАЕТ ВОПЛОЩАТЬ НАЦИОНАЛЬНУЮ МЕЧТУ С ПОКУПКИ СОБСТВЕННОГО ДОМА. ТРЕНД, СТАВШИЙ ВПОСЛЕДСТВИИ ТРАДИЦИЕЙ, СФОРМИРОВАЛСЯ ПОСЛЕ ВТОРОЙ МИРОВОЙ ВОЙНЫ.

**Т**огда предприимчивый Билл Левит наладил массовое производство быстровозводимых каркасных домов и стал популяризировать комфортную и, что немаловажно, доступную загородную жизнь как альтернативу грязным и шумным промышленным городам. Затем веяние подхватило в континентальной Европе. Британцев загородная лихорадка не коснулась лишь потому, что они традиционно предпочитают жить в малоэтажных домах, в частности, в таунхаусах.

В России мода на загородное жилье стала развиваться лишь в последнее десятилетие прошлого века. На заре развития отечественного загородного рынка позволить себе иметь коттедж могли лишь весьма обеспеченные люди. Сегодня загородная недвижимость доступна гораздо более широкому числу российских покупателей. Однако тенденция последних лет свидетельствует о том, что богатые россияне все чаще выбирают зарубежную «загородку», предпочитая ее отечественным аналогам. Стоимость зарубежной и отечественной загородной недвижимости вполне сопоставима, при этом качество первой гораздо выше.

Загородная недвижимость представлена в любой стране, открытой для российских покупателей. Естественно, в разных странах она различается стоимостью, форматами, материалами и качеством строительства.

Так, в запустивших вирус «загородки» США распространено каркасное домостроение. Основным строительным материалом — доски из древесины хвойных пород. Потребности огромного внутреннего рынка в дереве покрываются собственной продукцией и частично продукцией из других стран, в основном из Канады, которая наряду с США относится к лидерам в области деревянного домостроения.

По данным компании Gordon Rock, в США и Канаде 90% домов возводится с применением каркасной технологии. В Новой Зеландии на данный тип строительства приходится 85% рынка. В Скандинавии и Японии по этой технологии строится 45% домов. В Западной и Восточной Европе этот показатель составляет 6 и 5% соответственно, в Китае и Индии — лишь 2%.

Вместе с тем популярность каркасной технологии строительства варьируется для отдельных стран в зависимости от временного этапа и региона страны. Наиболее яркий пример — опыт Великобритании — приводит президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель:

Американцы считают себя самой мобильной нацией, за свою жизнь они меняют место жительства в среднем шесть-восемь раз. Поэтому американцы в отличие от европейцев и россиян не привязываются ни к месту, ни к дому



«В 1982 году 27% новостроек в стране возводилось с использованием каркасной технологии домостроения. А в 1998 году данное значение сократилось до 8% в общенациональном масштабе, причем в Англии и Уэльсе на долю каркасных домов приходилось лишь 2 и 4% новостроек. В то время как в Шотландии данный тип недвижимости формировал 40% строящегося жилья. В дальнейшем под давлением правительства, которое акцентировало внимание застройщиков на возведении доступного жилья, доля каркасных домов в общенациональном формате вновь увеличилась до 25% в 2008 году».

*Тенденция последних лет такова, что богатые россияне все чаще выбирают зарубежную «загородку», предпочитая ее отечественным аналогам*

В целом в Европе крайне редко используется дерево. Особенно это касается частных домов в Германии: там дерево применяется лишь для обустройства декоративных кровельных балок, дверей и окон. Вразрез с общеевропейским трендом идут горнолыжные поселки в Австрии. Эта страна последовательно демонстрирует возрождение национальных особенностей строительства, характерных для XVIII–XIX веков. Но пока это отличительная черта лишь высшего ценового сегмента. В общеевропейской структуре строительных материалов доминирует кирпич, бетон и подобные строительные материалы. Часто для

отделки используется кафель, мрамор, гранит и различные виды штукатурок.

Из-за различия строительных материалов стены европейских частных домов значительно толще американских, что обуславливает существенное отличие систем отопления и кондиционирования: в США они более развиты, чем в Европе, где стены повышенной толщины лучше хранят тепло зимой и прохладу летом.

Сложившиеся предпочтения в материалах и технологиях строительства в той или иной стране не в последнюю очередь зависят от менталитета жителей. Так, в Америке неспроста в качестве основной технологии строительства малоэтажного жилья выбрано каркасное домостроение. Одной из его главных особенностей является быстрота возведения. Американцы считаются самой мобильной нацией, за свою жизнь они меняют место жительства в среднем шесть-восемь раз. Поэтому американцы в отличие от европейцев и россиян не привязываются ни к месту, ни к дому как родовому гнезду — на века никто не строит и не покупает.

Эксперты выделяют несколько характерных особенностей типичного американского дома. Во-первых, он быстро возводится. Во-вторых, дом должен обладать такими конструктивными особенностями, чтобы собственник его быстро и без особого труда перестроил под новые

Участки без подряда за рубежом практически не встречаются, исключение составляют лишь развивающиеся рынки, небогатое население которых видит в незастроенной земле один из наиболее доступных инвестиционных активов

Девелопер готовит планировки общественных зон, разрабатывает совокупность правил и норм, которые регламентируют дальнейшую деятельность застройщика (вплоть до внешнего вида табличек с номерами домов)



нужды. В-третьих, американцы мало обращают внимания на внешний облик — им важнее внутреннее пространство: дом прежде всего должен отвечать современному уровню комфорта.

Есть еще несколько характерных различий американских загородных домов от европейских. Первые отличаются меньшими площадями: типичный американский дом на одну семью редко бывает больше 150 м<sup>2</sup>, тогда как в Европе средняя площадь малоэтажных домов находится возле отметки 200 м<sup>2</sup>. Типичное расположение дома в Штатах: сам дом стоит ближе к дороге, а придомовый участок располагается за ним, образуя так называемый задний двор, где часто оборудуется зона для барбекю, небольшая спортивная площадка и устанавливаются детские качели. В европейском варианте лужайка, наоборот, обычно располагается перед домом, максимально отделяя его от проезжей части.

Говоря о строительстве малоэтажного жилья, характерного для западных стран, руководитель проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс» Алексей Иванов отмечает такую особенность, как разделение девелопмента загородного проекта на два самостоятельных направления: ленд-девелопмент и строительство. Девелопер готовит планировки общественных зон, разрабатывает так называемые девелоперские коды — совокупность правил и норм, которые регламентируют дальнейшую деятельность застройщика (вплоть до внешнего вида табличек с номерами домов). В свою очередь застройщик (таких компаний может быть и несколько) строит, руководствуясь заданными правилами. Для российского

# ПРИГЛАШАЮ ЖИТЬ ВО ФРАНЦИЮ

Вы задумываетесь о **квартире** в «буржуазном» квартале Парижа, **вилле** на Лазурном Берегу или **шато** в винодельческом регионе?

Я отберу для Вас лучшее из того, что предлагает этот рынок.

Как специалист я имею доступ к закрытым базам данных и предложениям, которые Вы никогда не найдете в интернете или базах российских агентств.

Проконсультирую по процедуре покупки и финансовым аспектам владения недвижимой собственностью.

## ПОЧЕМУ РУССКИЕ ВЫБИРАЮТ ФРАНЦУЗСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

- лучшие курорты с мягким климатом – на Атлантике и Средиземноморье
- удобная стартовая точка для путешествий по Европе
- большой выбор исторических объектов на продажу – архитектурного «антиквариата»
- знаменитая кухня, натуральные продукты, возможность поправить здоровье в условиях хорошей экологии
- особый культурный код (не случайно владеть недвижимостью здесь престижно)



Здравствуйте !

Меня зовут Алёна Гинзбург, я специалист по рынку недвижимости Франции.

Давно живу в этой прекрасной стране, люблю её, знаю особенности всех её регионов – от популярных курортов до тихих провинциальных уголков.

Я являюсь риэлтором и помогаю найти во Франции второй дом тем россиянам, которых эта страна покорила так же, как и меня.

Я с удовольствием отвечу на все Ваши вопросы лично и подберу наиболее подходящий для Вас вариант, До встречи !

**Gainsbourg Properties**



Алёна Гинзбург  
президент-учредитель

42 av Montaigne 75008 Paris  
Телефон: +33 6 23 26 79 84

aliona@gainsbourg-properties.com  
www.gainsbourg-properties.com





Особенностью зарубежного загородного жилья является его низкая инвестиционная привлекательность. Традиционно наибольшей доходностью на рынке аренды характеризуются малогабаритные квартиры, в то время как частные дома замыкают рейтинг

рынка, по мнению эксперта, этот подход — пока исключение, хотя именно он отвечает нынешним потребностям рынка.

К числу базовых характеристик коттеджных поселков, актуальных для всех стран с уже сформированным рынком недвижимости, относятся: дороги с твердым грунтовым покрытием, электро- и водоснабжение, четкое межевание застраиваемых участков, а также наличие систем отведения сточных вод — они бывают как центральными, так и автономными. Прочие атрибуты коттеджного поселка зависят от его класса и проекта, а также от стадии реализации, на которой он находится.

Как правило, на Западе коттеджные поселки строятся на участках с полным набором проведенных коммуникаций. Популярны в России участки без подряда за рубежом практически не встречаются, исключение составляют развивающиеся рынки, небогатое население которых видит в незастроенной земле один из доступных инвестиционных активов.

В целом на Западе практикуется приобретение уже готового жилья, хотя зачастую только с черновой отделкой. Однако наличие или отсутствие отделки — скорее следствие индивидуального пожелания клиента или характеристик девелоперского проекта. Чем выше ценовой сегмент, тем больше учитываются индивидуальные пожелания клиента и реже используется типовая отделка. То есть коттедж строится с учетом не только заранее

оговоренного архитектурного стиля, но и внутреннего дизайна.

Купить загородную новостройку в Европе, а точнее, в наиболее стабильных и привлекательных ее странах, не так уж и просто. Как утверждает консультант отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank Анна Миронова, в Швейцарии, Франции, Италии существуют лишь единичные примеры охраняемых коттеджных комплексов с инфраструктурой. Причину загородного дефицита эксперт видит в нехватке свободной земли, особенно с хорошими характеристиками.

В курортных странах (Черногории, Испании, Болгарии) предлагается первичная загородная недвижимость на любые бюджет и вкус. Особенность таких коттеджных поселков — их ориентированность на покупателей-туристов. Отсюда соответствующая инфраструктура и наличие отеля как одной из главных составляющих поселка. Если речь идет об элитных комплексах, то большинство из них находится под управлением крупного международного оператора. Обязательных составляющих курортного поселка нет, но обычно это огороженная территория, консьерж-сервис, наличие отеля, спа- и фитнес-инфраструктуры.

Стоимость зависит от расположения, близости к морю, качества строительства и инфраструктуры и уровня сервиса. Допустим, небольшой таунхаус в 30–40 мин от моря на тосканских холмах в поселке с инфраструктурой,



В целом в Европе крайне редко используется дерево. Особенно это касается частных домов в Германии: там дерево в строительстве коттеджей применяется лишь для обустройства декоративных фахверковых кровельных балок, дверей и окон

отельным сервисом, гольф-полем, спа, фитнесом обойдется менее чем в €1 млн. А можно потратить порядка €10 млн на шале в горнолыжном комплексе. Средняя стоимость дома в охраняемой резиденции в Швейцарии, Франции или Италии составит примерно €3–7 млн. В курортных странах дешевле — в пределах €1–2 млн.

Спрос на охраняемые резиденции за рубежом среди соотечественников, по словам Анны Мироновой, ежегодно увеличивается. Россияне все чаще предпочитают рассматривать аналог российских коттеджных поселков в зарубежных странах как в плане безопасности, так и в плане комфорта.

Станислав Зингель отмечает, что большинство российских покупателей предпочитают приобретать частные дома на вторичном рынке недвижимости в районах с давно сложившейся застройкой, поскольку покупка строящегося жилья — куда более хлопотное и рискованное предприятие, чем покупка объекта на вторичном рынке недвижимости. К тому же любой, даже самый большой проект коттеджного строительства невелик по сравнению со вторичным рынком жилья отдельно

взятого района, на котором намного больше вариантов.

Еще одной особенностью зарубежного загородного жилья, о которой стоит помнить покупателям, уверен эксперт, является его низкая инвестиционная привлекательность. Традиционно наибольшей доходностью на рынке аренды характеризуются малогабаритные квартиры. Во время как частные дома замыкают рейтинг, уступая по этому показателю даже крупногабаритным квартирам.

Если речь идет о краткосрочных спекуляциях, то и здесь частные дома проигрывают многоквартирным. Простая продажа вновь возведенного дома зачастую не означает существенную прибыль: сам домовладелец вынужден привлекать для его возведения наемных специалистов-строителей, что значительно повышает расходы и снижает доходы. Скажем, в Великобритании средняя прибыль от коттеджного девелоперского проекта составляет лишь 18%. С учетом среднего срока реализации два года это всего 9% в год. Таким образом, говорить о какой-либо значительной инвестиционной привлекательности покупки индивидуальных жилых домов за рубежом не приходится. (АН)

## ПРЕМИУМ ПРОПЕРТИ



16 ЛЕТ НА РЫНКЕ ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

БОЛЕЕ 30 РЕАЛИЗОВАННЫХ ПРОЕКТОВ В  
РАЗНЫХ СТРАНАХ МИРА

100% ГАРАНТИЯ БЕЗОПАСНОСТИ СДЕЛКИ

БАНКОВСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ПОКУПКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ

ГАРАНТИРОВАННЫЙ ДОХОД ОТ АРЕНДЫ  
НЕДВИЖИМОСТИ

ОФИС В РОССИИ:

Москва, Центр Международной торговли, Краснопресненская наб.  
12, подиум №6, офис 1306  
Метро "Выставочная" и "1905 года"  
Тел: +7 495 9898507; +7 925 8008860

ОФИСЫ В БОЛГАРИИ:

Несебр, ул. Струма 41, офис 2

+359 889936788

+7 4959898507

Солнечный Берег

к-с «Royal Sun»

+359 892230703

к-с «Dune Residence»

+359 55445176

+359 892216783

Банско

к-с «Mountain Dreams»

+359 892216782

Святой Влас

к-с «Alex Beach»

+359 892230704

к-с «Arena»

+359 892216788

ОФИС В ЛАТВИИ:

Рига, ул. Виландис 16

+371 22050600

Отдел кредитования: ул. Мексикану 9

+371 26548304

www.ppproperty.eu  
www.ppbg.ru  
www.ppliv.ru

# ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО С ВИДОМ НА МОРЕ



ПОКУПАТЕЛИ КВАРТИР В КУРОРТНОМ КОМПЛЕКСЕ SUN REPUBLIC ПРИ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕБОЛЬШИХ ИНВЕСТИЦИЯХ МОГУТ ПОЛУЧИТЬ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО В ЛАТВИИ, РЕКОРДНО ДЕШЕВУЮ ИПОТЕКУ И ДАЖЕ ПРОТЕСТИРОВАТЬ ВЫБРАННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ.

**Ж**илой комплекс «Республика Солнца» — крупнейший на побережье Латвии. Он находится на курорте Саулкрасты, в частном секторе на Видземском взморье в 35 км от Риги. Семь корпусов полностью готовы, благоустроены и частично заселены. Собственниками небольшого числа квартир являются благополучные рижане, но все-таки большинство квартир приобретается нашими соотечественниками. Почему гражданам РФ сейчас выгодно покупать подобное жилье: качественное, расположенное близко к морю и — по местным меркам — недешевое?

В Латвии это ни для кого не секрет. Дело в том, что в 2010 году власти этой страны решили поддержать просевший после кризиса рынок недвижимости внеэкономическими методами. А именно: предоставили россиянам уникальный

шанс — получить вид на жительство в Латвии. Условие — покупка жилья стоимостью от 50 тыс. латов (примерно €71 тыс.). Будучи членом Евросоюза и частью Шенгенского пространства, наш прибалтийский сосед использовал самый сильный козырь в борьбе за сердца российских покупателей жилья за рубежом. Ведь солнце, пляж, мультитевизу сейчас предлагают во многих уголках Европы. А вот таких иммиграционных свобод со столь легкой процедурой, как в Латвии, нет фактически нигде.

Судите сами. Владелец латвийского вида на жительство вправе свободно посещать свою недвижимость и неограниченно долго находиться в Латвии. В то же время нет никаких требований по поводу обязательного минимального пребывания в стране (распространенная практика в других государствах ЕС). До 90 дней в полугодие разрешено находиться

на территории прочих стран Шенгена без оформления визы.

В Латвии вы имеете право работать и вести бизнес, так что прибалтийская квартира способна стать полноценным альтернативным местом проживания. Например, по медицинским соображениям, причинам личного порядка или при социально-экономических эксцессах на родине. В общем, недвижимость в Латвии — пресловутый запасной аэродром. Неудивительно, что за первые два года по этой программе вид на жительство в Латвии оформили свыше 2700 нерезидентов, преимущественно граждан РФ.

Что такое 100 тыс. латов — эквивалент стоимости заурядной московской квартиры — на побережье Балтики? Например, отличное новое жилье бизнес-класса на втором по значимости национальном курорте, которым считается Саулкрасты.

В случае с проектом «Республика Солнца» данной суммы достаточно, чтобы купить квартиру площадью 60-70 м<sup>2</sup>. И это не просто жилые метры, но и первая линия от моря, 2,5 га охраняемой парковой территории среди дюн и корабельных сосен, современная архитектура, консьерж-служба, потрясающие виды с террас на море, сосновый парк и прочие блага, неведомые в Москве.

Разумеется, в «Республике Солнца» есть квартиры меньшей площади и стоимости (от 32 м<sup>2</sup>), рассчитанные в основном на рижан. Однако эффект от их покупки для россиян будет не столь высок. Само по себе это ликвидное жилье для сдачи в аренду летом, прекрасная база для отдыха семьи и оздоровления, но, к сожалению, без пакета удостоверений-«вездеходов».

Относительно низкая стоимость качественного жилья в Латвии подкрепляется еще и доступностью заемных средств. Кредит в большинстве местных банков реально получить под 5-6% годовых при условии самостоятельного финансирования не менее половины стоимости недвижимости. Но при покупке апартаментов именно в «Республике Солнца» есть шанс обсудить непосредственно с самим застройщиком еще более мягкие условия ипотеки — первоначальный взнос от 30% под 4% годовых.

По статистике компании, развивающей проект, интересной для российских клиентов оказалась альтернативная схема: рассрочка от застройщика на срок до трех лет. Она не предусматривает обнародования справки о доходах, сбора большого пакета документов — нередко для совершения сделки достаточно одного паспорта. Условия таковы: в случае оплаты половины стоимости жилья в «Республике Солнца» наличными, в первые три месяца рассрочка предоставляется беспроцентно, в оставшееся время — под 6% годовых. При первоначальном взносе 60% беспроцентный период — шесть месяцев. Очевидно, что по сравнению с ипотекой эта схема более гибкая.



Рассрочка от застройщика на срок до трех лет не предусматривает обнародования справки о доходах, сбора большого пакета документов — нередко для совершения сделки достаточно одного паспорта



Наступающий теплый сезон — прекрасное время, чтобы навестить Саулкрасты, совместить пребывание у моря с выбором квартиры, примерить на себя местный стиль жизни. Для самых предусмотрительных покупателей в «Республике Солнца» придумали новую эксклюзивную услугу test-life. «У покупателей возникала масса вопросов, — рассказывает руководитель проекта Елена Королева. — Им хотелось узнать, насколько развита инфраструктура города Саулкрасты, где находятся ближайшие магазины, холодно ли по ночам, есть ли комары. Поэтому у нас и родилась идея предложить заинтересованным клиентам провести сутки в одной из квартир, полностью оснащенной всем необходимым». За подобное тестирование покупатель ничего не платит, и это главное отличие услуги test-life от пробной аренды, которая часто практикуется на других европейских курортах.

Но вернемся к главному преимуществу покупки недвижимости

в Латвии — виду на жительство. Главное — не забывать, что кампания по раздаче резидентских статусов владельцам недвижимости задумывалась властями Латвии как временная мера. В перспективе окно в Европу для новых заявителей неизбежно закроют. Поэтому тем, кого волнует легализация в стране Евросоюза, не стоит тянуть с принятием принципиального решения. ◻

SUN  RE.PUBLIC

**Офис продаж:**  
**Gertrudes 10/12-17,**  
**LV-1010, Riga**  
**+371 67 50 05 50**  
**+371 22 04 50 00**  
**+7 (495) 777 33 88**  
**www.sun-republic.ru**


**М. «АРБАТСКАЯ», ФИЛИППОВСКИЙ ПЕР., 8  
ЖК «ФИЛИППОВСКИЙ»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки площадью от 80-500 м<sup>2</sup>. Аренда: от 250 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru


**М. «АЭРОПОРТ», КОЧНОВСКИЙ ПР-Д, 4,  
К. 1, ЖК «АЭРОБУС»**

3-х комнатная квартира 130 м<sup>2</sup>. Квартира с авторским ремонтом с применением качественных отделочных материалов. Современный комплекс бизнес-класса, охраняемая территория, подземный паркинг. Потрясающий панорамный вид.

+7 (499)995-13-85  
+7 (495)741-46-05  
+7 (965)386-53-00  
www.aerobys.com


**М. «АЭРОПОРТ», КОЧНОВСКИЙ ПР-Д, 4, К. 1,  
ЖК «АЭРОБУС»**

3-комн. кв-ра пл. 100 м<sup>2</sup>. Ремонт в стиле эклектика. Студийная планировка совместила кухню и зону гостиной. 2 изолированные комнаты. Кондиционеры, спутниковое телевидение. Шикарные виды из окон. Огорож. охр. тер-ия. ID 020160

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «БЕГОВАЯ», ХОРОШЕВСКОЕ Ш., 16,  
ЖК «ДОМ НА БЕГОВОЙ»**

Квартиры от 2-3 комнат в различных направлениях дизайна и планировки, с отделкой площадью от 80 м<sup>2</sup>. Продажа: от 26 000 000 руб. Аренда: от 100 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru


**М. «БЕГОВАЯ», ХОРОШЕВСКОЕ Ш., 16, К. 2,  
ЖК «ДОМ НА БЕГОВОЙ»**

2-комн. кв-ра пл. 80 м<sup>2</sup>. Ремонт в совр. стиле. планировка: кухня-гостиная с зоной, выделенной под кабинет; спальня с гардеробной комнатой. Панорамный вид на Москву. Огорож. охр. тер-ия. с подзем. паркингом. ID 020219

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «БУЛЬВАР ДМИТРИЯ ДОНСКОГО»,  
КОКТЕБЕЛЬСКАЯ, 8, ЖК «СИНЯЯ ПТИЦА 2»**

3-комн. квартира с мебелью и техникой. Стильный дизайн, рациональная планировка, эксклюзивные материалы в отделке. Цена: 15 000 000 руб.

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru


**М. «КАЛУЖСКАЯ», ЛЕНИНСКИЙ ПР-Т, 105,  
ЖК «ЭМЕРАЛЬД»**

3-комнатная квартира в секции «В» на 26/32 эт. дома, общей площадью 150 м<sup>2</sup>, две застекленные лоджии, одна из самых видовых квартир, шикарный панорамный вид, без отделки.

Роман  
+7 (495) 669-33-22  
www.vsnr.ru


**М. «КРОПОТКИНСКАЯ», ЗАЧАТЬЕВСКИЙ 1-Й  
ПЕР., 5, ЖК «НОВАЯ ОСТОЖЕНКА»**

Квартиры, от 2-4 комнат в различных направлениях дизайна общей площадью от 163 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: фитнес клубы, бассейн, салон красоты. Продажа: от 130 000 000 руб. Аренда: от 300 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru


**М. «КРОПОТКИНСКАЯ»,  
ОСТОЖЕНКА, 22/1**

Продается квартира на Остоженке, 3,5 комнаты. Площадь 110 м<sup>2</sup>, потолки 3,5 м, 3 этаж, лифт, круглосуточная охрана. Развитая инфраструктура. Цена: \$1 500 000

Игорь Маркович  
+7 (916)144-94-91



**М. «КУНЦЕВСКАЯ», МОЖАЙСКОЕ Ш., 2,  
ЖК «КУНЦЕВО»**

5-комн. кв-ра 235 м<sup>2</sup>. Авторский ремонт в стиле дворцовой классики. Видовые хар-ки, окна выходят на 3 стороны. В собств. более 3-х лет. Свободная продажа. Огорож. тер-ия, охрана 24 ч, подземный паркинг. ID 020221

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «МЕЖДУНАРОДНАЯ», ЖК «ГОРОД  
СТОЛИЦ», КРАСНОПРЕСНЕНСКАЯ НАБ., 8**

Предлагаются 2-3 комнатные апартаменты от 105-238 м<sup>2</sup> с отделкой. Развитая инфраструктура, круглосуточная охрана, Огороженная территория, видеонаблюдение. Продажа: от 50 610 000 руб. Аренда: от 270 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru



**М. «ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ»,  
МАРШАЛА СОКОЛОВСКОГО**

Квартиры 2-3 комнат с ремонтами площадью от 60-125 м<sup>2</sup>. Охраняемый дом с подземной парковкой. Продажа: от 60 500 000 руб. Аренда: от 100 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru



**М. «ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ», РАСПЛИТИНА, 22,  
ЖК «СЕВЕРНАЯ ЗВЕЗДА»**

Квартиры 2-3 комнат с ремонтами площадью от 95-128 м<sup>2</sup>. Огороженная территория комплекса с круглосуточной охраной и подземной парковкой. Продажа: от 42 400 000 руб. Аренда: от 110 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru



**М. «ПИОНЕРСКАЯ»,  
КАСТАНАЕВСКАЯ, 58**

3-х комн. квартира 77 м<sup>2</sup>., жилая 58, кухня 11 м<sup>2</sup>. Круглосуточная охрана, подзем. паркинг. Стильный ремонт. Дорогая мебель, встроенная техника MIELE. Двери - массив дуба, пол - паркет. Охранная и пожарная сигнализация.

+7 (499)995-13-85  
+7 (495)741-46-05  
+7 (965)386-53-00  
www.moscow-realty.org



**М. «ПОЛЕЖАЕВСКАЯ», ГРИЗОДУБОВОЙ, 4,  
К. 3, ЖК «ГРАНД ПАРК»**

3-комн. кв-ра 140 м<sup>2</sup>. Ремонт в классическом стиле. Функц. планировка: кухня-столовая, гостиная комната, спальня, кабинет, гардероб, 2 с/у. В собств. более 3-х лет. Огорож. охр. тер-ия, подз./наз. паркинг. ID 020261

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «ПОЛЕЖАЕВСКАЯ»,  
МАРШАЛА ЖУКОВА ПРОСП., 31**

3-х комн. квартира в пан. доме с развитой инфраструктурой. Современный стиль, рациональная планировка, панорамные виды, лоджия. Цена: 14 000 000 руб.

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru



**М. «ПОЛЯНКА», МАЛАЯ ПОЛЯНКА, 2,  
ЖК «ОНЕГИН»**

6/9 эт, 2 комн., 112.5 м<sup>2</sup>, 2 с/у, гардероб, с превосходным классическим ремонтом. Лучшие отделочные материалы и сантехника! Уютная, теплая и неповторимая квартира, в которую так легко влюбиться и, которую невозможно забыть!

Роман  
+7 (495) 669-33-22  
www.vsnr.ru



**М. «ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО», МИЧУРИНСКИЙ ПРОСП., 1 К. 3, ЖК «ЧЕМПИОН ПАРК»**

3-комн. кв-ра 135 м<sup>2</sup>. Рядом парк с прудом. Вся инфраструктура на территории. Кв-ра без отделки позволяет сделать 3 или 4 комнаты, 2 с/у, лоджия, 2 гардеробные. Подземный паркинг. Есть и другие предложения. Цена: 32 млн руб.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru




**М. «ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО», УДАЛЬЦОВА, 7, К. 1, ЖК «КВАРТАЛ НА ЛЕНИНСКОМ»**

4-комн. квартира 134 м². Кухня 8 м². Дизайнерский ремонт в стиле эклектика. Качественные натуральные материалы. Огорож. тер-ия, охрана. Подз/наз. паркинг. Инфр-ра. Воронцовские пруды. ID 020276

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО», УДАЛЬЦОВА, 85 А, ЖК «ВЕСТ САЙД»**

2-комн кв-ра 88,4 м². Изысканный ремонт. Кухня и спальный гарнитур выполнены вручную из кожи, матрас кровати содержит 4 тыс. пружин для максимального комфорта. Дом Премиум-класса. огорож. охр. тер-ия. с подз. паркингом.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ПРОФСОЮЗНАЯ», ВАВИЛОВА, 79, К. 1 ТАУНХАУС НА ПРОДАЖУ**

5-эт. таунхаус 312 м². Воронцовский парк. Огороженная тер-ия, охрана, паркинг. Встр. премиум-техника. Гостиная с камином, кухня, 4 спальни, кабинет с камином, 3 с/у, сауна турецкая, постирочная комната, гардеробная. ID 080001

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ», ДЫБЕНКО, 38, К. 1, ЖК «КОРОНА СЕВЕРА»**

4-комн. кв-ра 150 м². Ремонт в стиле эклектика. Функци. планировка: студия и 3 изолир. комн., 3 с/у. Панорамный вид на город. Огорож. охр. тер-ия, 2-ур. подз. паркинг, 1 м/м. Кв-ра в собственности. ID 020308

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР», НЕЖИНСКАЯ, 1, ЖК «КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА»**

Комфортная кв-ра 140 м² с великолепным видом на «Долину реки Сетунь». Гостиная-столовая-кухня, 2 спальни, гардеробная, санузел. Огорож. тер-я, охрана 24-ч, подз. паркинг. Отличная транспортная развязка. Собственность.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР», СТАРОВОЛЬНСКАЯ, 12, ЖК «ВОЛЫНСКИЙ»**

7/23 этаж, 3 комн, 165 м², 2 с/у, под чистовую отделку. Рядом природоохранная зона - правильный выбор для счастливой семьи! Есть разные варианты квартир! Звоните!

Роман  
+7 (495) 669-33-22  
www.vsnr.ru


**М. «СМОЛЕНСКАЯ», САВВИНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 3**

2-х уровневый пентхаус 214 м². 1-й уровень: кухня - гостиная, 2 спальни, с/у, ванная комната, на втором уровне: совмещенный с/у с душевой кабиной, сауна, спальня, кабинет, гостиная, выход на крышу, потрясающий вид на Москву-реку.

+7 (499) 995-13-85  
+7 (495) 741-46-05  
+7 (910) 485-95-08  
www.sav-nab.ru


**М. «СОКОЛ», БЕРЕГОВАЯ, 4, К. 1, ЖК «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»**

2-комн. кв-ра 80. Ремонт в совр. стиле. Кухня-гостиная с выходом на балкон; спальня; постирочная комн.; с/у оснащен качественной европейской сантехникой. Кв-ра в совст. более 3-х лет. Огорож. охр. тер-ия. ID 020313

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «СОКОЛ», ЧАПАЕВСКИЙ ПЕР., 3, ЖК «ТРИУМФ ПАЛАС»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, площадью от 110-500 м² в различных направлениях дизайна и планировки. Инфраструктура: детская площадка, фитнес клуб. Продажа: от 59 000 000 руб. Аренда: от 180 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru





**М. «СОКОЛ», ЧАПАЕВСКИЙ ПЕР., 3,  
ЖК «ТРИУМФ ПАЛАС»**

2-комн. кв-ра пл. 135 м². Ремонт в стиле Ар Деко. Вид на город. Студийная планировка совместила кухню и зону гостиной. Приточно-вытяжная система вентиляции. Огорож. охр. тер-ия. В собственности более 3-х лет. ID 020154

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ЛОМОНОСОВСКИЙ  
ПРОСП., 25 К. 1, ЖК «ДОМИНИОН»**

4-комн. кв-ра 145 м². Ремонт в стиле «Современная Классика», все материалы и мебель из Италии. Есть м/м за отдельную стоимость. Развитая инф-ра, благоустр. двор, детская площадка, огорож. тер-рия, подз. паркинг. ID 020213

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ЛОМОНОСОВСКИЙ  
ПРОСП., 29 К. 3, ЖК «ШУВАЛОВСКИЙ»**

Уютная 2-комн. кв-ра 75 м² в стиле совр. классика, комнаты изолированы. Расположена в малоэтажной секции, видовые хар-ки. Укомплектована мебелью и техникой. Развитая инфр-ра. Есть ещё предложения. ID 020272

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МИЧУРИНСКИЙ  
ПРОСП., 3, ЖК «ШУВАЛОВСКИЙ»**

3-комн. кв-ра 115 м². Ремонт в стиле «Совр. Классика», комнаты изолированы. Меблирована и технически оборудована, готова к выезду. Развитая инфр-ра, огор. тер-рия, подз. паркинг. Есть ещё предложения. ID 020048

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МИЧУРИНСКИЙ  
ПРОСП., 7, ЖК «ШУВАЛОВСКИЙ»**

2-х комн. квартира, 54 м². Охраняемая территория с подзем. паркингом. Качественный ремонт. Гостиная – студия, оснащенная встроенной кухней со всей бытовой техникой. Пол - паркет, встроенные шкафы. Застекленная лоджия.

+7 (499)995-13-85  
+7 (495)741-46-05  
+7 (965)386-53-00  
www.moscow-realty.org



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МИНСКАЯ, 1 Г,  
ЖК «ЗОЛОТЫЕ КЛЮЧИ-2»**

Комфортная 6-комн.кв-ра 245 м². Ремонт в стиле Неоклассика. Функциональная планировка. Благоустроенный двор. Развитая инфр-ра, огороженная и охраняемая территория. ID: 020292

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МИНСКАЯ, 1 Г,  
ЖК «ЗОЛОТЫЕ КЛЮЧИ-2»**

Две 3-комн. квартиры 137.6 м² и 147.6 м² под чистовую отделку, 2-3 эт. 22 эт. дома, 20 м терраса, застекленные лоджии. Качественно возведены стены, электрика и стяжка, высота потолков 4 м. Собственность более 3-х лет.

+7 (495) 669-33-22  
www.vsnr.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ПЫРЬЕВА, 2,  
ЖК «ДОМ НА МОСФИЛЬМОВСКОЙ»**

Квартиры от 2-3 комнат, площадью от 100-300 м² с отделкой и панорамными видами. Развитая инфраструктура. Цена: от 45 000 000 руб.

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МОСФИЛЬМОВСКАЯ,  
70, К. 1, ЖК «ВОРОБЬЕВЫ ГОРЬ»**

4-комн. кв-ра 185 м², авторский дизайн в стиле арт-деко. Эксклюзивные материалы. Кухня-столовая, гостиная, 3 спальни, 3 с/у. 1м/м в подз. паркинге. Также предлагаются кв-ры 110-500 м². Цена: \$3 500 000 ID: 020279

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru




**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МОСФИЛЬМОВСКАЯ, 70,  
ЖК «ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, площадью от 110-500 м<sup>2</sup> в различных направлениях дизайна и планировки. Развитая инфраструктура, огороженная охраняемая территория. Продажа: от 42 000 000 руб. Аренда: от 160 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru


**М. «ЧИСТЫЕ ПРУДЬ»,  
ПОДСОСЕНСКИЙ ПЕР., 6**

2-комн. квартира 50 м<sup>2</sup> Авторский ремонт с использованием качественных строительных материалов фирм Германии и Италии, полы - массив дуба, полы с подогревом, кондиционер. Развитая инфра-ра, рядом метро. Прямая продажа.

+7 (499)995-13-85  
+7 (495)741-46-05  
+7 (965)386-53-00  
www.moscow-realty.org


**М. «ЩУКИНСКАЯ», АВИАЦИОННАЯ, 79,  
ЖК «АЛЫЕ ПАРУСА»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, общей площадью от 67-500 м<sup>2</sup> в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без. Развитая инфраструктура. Продажа: от 25 500 000 руб. Аренда: от 120 000 руб./месяц

+7 (495) 925-45-45  
www.dsarenda.ru


**М. «ЩУКИНСКАЯ», АВИАЦИОННАЯ, 79, К. 2,  
ЖК «АЛЫЕ ПАРУСА»**

2-комн. кв-ра 68 м<sup>2</sup>. Планировка: кухня-гостиная; спальня; две гардеробные комнаты. Дизайн-ремонт в совр. стиле. Потрясающий вид на Москва-реку. Кв-ра в собств. более 3-х лет. Огорож. охр. тер-ия, подз./наз. паркинг. ID 020312

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ЩУКИНСКАЯ», СОСНОВАЯ АЛЛЕЯ, 1,  
ЖК «ЗОДИАК»**

Квартира 58 м<sup>2</sup>, свободная планировка. Комплекс расположен на территории лесопарка Покровское-Стрешнево, из окон вид на лесопарк и на Москву. Высококачественная отделка интерьеров общественных зон. Собственность!

+7 (499)995-13-85  
+7 (495)741-46-05  
+7 (965)386-53-00  
www.moscow-realty.org


**М. «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», ВЕРНАДСКОГО  
ПРОСП., 105, К. 4, ЖК «ЕЛЕНА»**

Квартиры площадью от 65 м<sup>2</sup> до 183 м<sup>2</sup> без отделки, а так же в различных направлениях дизайна и планировки. Развитая инфраструктура, огороженная охраняемая территория.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», ВЕРНАДСКОГО  
ПРОСП., 94 К. 4, ЖК «MIRAX PARK»**

Пентхаус 484 м<sup>2</sup>, 36 этаж, витринные окна, панорамный вид на парк, высота потолков 5 м, 7 комнат, 2 отапливаемые террасы 138 м<sup>2</sup> и 1 открытая терраса 105 м<sup>2</sup>, под чист. отделку. Охрана. Инфра-ра: детский сад, школа, фитнес, зоопарк.

+7 (985)299-75-73  
www.miraxroyal.ru


**М. «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,  
НИКУЛИНСКАЯ, 5, К.2**

3-комн. кв-ра 114 м<sup>2</sup>. Готова к проживанию. Уникальная терраса (19 м<sup>2</sup>) с видом на парк. Огорож. тер-я. Инфра-ра: парк, супермаркеты, салоны красоты, фитнес клуб, отличная транспортная развязка. ID 020281

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», ПОКРЫШКИНА, 8, К. 2,  
«ЖК АКАДЕМИЯ ЛЮКС»**

3-комн. кв-ра 80 м<sup>2</sup>. Дизайнерский ремонт. Функциональная планировка: кухня, гостиная, 2 спальни. Огорож.охр.тер-ия с подз.паркингом, благоустроенным двором и развитой инфра-рой. ID 020296

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru





**КИЕВСКОЕ Ш., 32 КМ ОТ МКАД, НАРО-  
ФОМИНСКИЙ Р-Н, ЖК «НОВОЕ СЕЛЯТИНО»**

Современный ЖК, состоящий из трех 14-этажных монолитно-кирпичных домов. В комплексе предусмотрены 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 находится в лесной зоне экологически чистой местности, обладает отличной инфраструктурой. ЖК окружен тремя детскими садами, двумя школами, рядом физкультурно-оздоровительный комплекс. В поселке находится районная больница № 5, Госпиталь Министерства обороны РФ, пункт медицинской помощи. Застройщиком и Генподрядчиком является градообразующее предприятие с более чем полувековой историей ОАО «Трест Гидромонтаж». Цена: от 56 000 руб./м<sup>2</sup>

+7 (495) 669-30-20  
www.novo-sel.ru



**Г. ПОДОЛЬСК: УЛ.САДОВАЯ, УЛ. КОЛХОЗ-  
НАЯ, УЛ. НАРОДНАЯ; ПОС. ФАБРИКА 1 МАЯ**

Квартиры в монолитно-кирпич. домах. Развитая инфра-ра. 1-комн. 39-48 м<sup>2</sup>, 2-комн. 53-72 м<sup>2</sup>, 3-комн. кв-ры 73-92 м<sup>2</sup>. Цена: от 53 000 руб./м<sup>2</sup> на этапе строительства. Имеются кв-ры в готовых домах. Продаем/сдаем нежилые помещения.

+7 (499) 724-46-07  
www.glavgradstroy.ru



**НАХАБИНО, НОВАЯ ЛЕСНАЯ, 7  
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

2-комнатная квартира общей площадью 65,7 м<sup>2</sup>. Кухня 13 м<sup>2</sup>. Ремонт в спальне под круглую кровать. 9-й этаж 14-эт. дома. Пластиковые окна выходят на две стороны. Высококачественный ремонт. Полностью меблированная. Рядом пруд и лес. Развитая инфраструктура: детская площадка, салон красоты, пиццерия, школа. Благоустроенный двор. Облагороженная придомовая территория, ухоженный подъезд. Дом находится в 14 км от МКАД. Продает собственник. В шаговой доступности ж/д станция «Нахабино». 25 минут транспортом до станции м. «Тушинская». Хорошие соседи. Цена: 6 млн руб.

Виктория  
+7 (926) 302-31-22



**ХИМКИ, УЛ. ЮННАТОВ, 2 КМ ОТ МКАД,  
ЖК «ПРАВЫЙ БЕРЕГ»**

Жилой комплекс бизнес-класса с охраняемой территорией на берегу канала им. Москвы. Подземный паркинг. На территории детский сад, супермаркет. Собственная набережная. Цена: от 3,5 млн руб.

+7 (495) 215-00-20  
www.p-bereg.ru



**ОСТАШКОВСКОЕ/ДМИТРОВСКОЕ Ш.,  
8 КМ ОТ МКАД, ЖК «GREEN LIGHT»**

Расположен на Клязьминском водохранилище в поселке Поведники. Окна от пола до потолка, потолки 3,20 м, вентилируемый фасад, алюминиевые двухкамерные стекло-пакеты. Экологически чистые стройматериалы. Детсад на территории. 4-уровневый гараж. Школа в 30-ти м. Комплекс граничит с санаториями «Дубрава», «Березки», «Клязьма». Инфра-ра: яхт-клубы, теннисные корты. 214 Ф.З. Удобное сообщение от м. Медведково и Алтуфьево. Предложение для тех, кто не представляет жизни вдали от Москвы, но и мириться с загрязненностью, шумом и т. д. не собирается. Преимущество ЖК «Green light» – цены. Жилье бизнес-класса по цене обычного, типового жилья!

+7(499)1366767  
+7(903)1366767  
+7(495)5792180  
www.gldom.ru

ЗАО «Стройсервер»



**ЧЕХОВ, ИЛЬИЧА, 41  
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

2/14 эт. монолитно - кирпичного дома, общая площадь 72 м<sup>2</sup>. Без отделки, изолированные комнаты, пластиковые окна, лоджия, окна на две стороны. Развитая инфраструктура. Рядом автостанция и ж/д вокзал. Цена 5,1 млн руб.

РУБЦОВА ОЛЬГА  
+7(968)708-19-14


**КАЛУЖСКОЕ Ш., 24 КМ ОТ МКАД,  
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Умный дом в эко посёлке. 20 соток, 350 м<sup>2</sup>, 2 этажа, кирпич, гранит, натуральное дерево, городские коммуникации, видеонаблюдение, военизированная охрана. Лес, озеро, пляж, рыбалка, парк – на территории. Цена: \$1.500.000

**Олег Игоревич**  
+7 (909) 699-16-61


**КАШИРСКОЕ Ш., 30 КМ ОТ МКАД, «СИЕСТА»  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Продаются земельные участки на берегу большого озера под индивидуальную застройку в поселке бизнес-класса с полным набором коммуникаций и расширенной инфраструктурой. Все коммуникации подведены! Цена: от 1,7 млн. руб.

+7 (495) 773-72-76  
жилые-земли.рф


**КАШИРСКОЕ Ш., 49 КМ ОТ МКАД,  
«КАРАВАЕВО ОЗЕРО 2»**

Земельные участки с газом и электричеством от 10 до 17 соток. Охрана, забор, дороги. Специальное предложение до 30 апреля! Цена: от 900 000 руб.

+7 (495) 545-77-00  
www.kfamily.ru


**КИЕВСКОЕ Ш., 20 КМ ОТ МКАД, КОМПЛЕКС  
ТАУНХАУСОВ «ШИРЯЕВСКИЕ УСАДЬБЫ»**

Квартиры площадью от 160 до 231,5 м<sup>2</sup>, в жилых блокированных трехуровневых домах от 4-х до 8-ми секций с центральной канализацией, газо-, водо- и электроснабжением с небольшими участками от 1,5 до 5 соток. Цена: 47000 руб./м<sup>2</sup>

8(495)-782-45-54  
8(495)-391-20-40  
www.shir.msk.ru


**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 61 КМ ОТ МКАД,  
«ЗЫКОВСКИЙ УЕЗДЪ»**

Земельные участки со всеми коммуникациями от 8 до 17 соток. 1,5 км до Истринского водохранилища. Охрана, забор, дороги, спортивные площадки. Специальное предложение до 30 апреля! Цена: от 990 000 руб.

+7 (495) 545-77-00  
www.kfamily.ru


**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 18 КМ ОТ МКАД,  
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Жилой поселок на реке Истра. Дом 600 м<sup>2</sup>, кирпичный с монолитными перекрытиями. Панорамное остекление, высокие потолки. 1-й эт-3,6 м, 2-й 3,3 м. Участок 15 соток грунт песчаный. Цена: \$165 0000

**Рада**  
+7 (495) 410-42-12


**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 14 КМ ОТ МКАД,  
«СКИПЕР»**

Поселок построен. Небольшой поселок на 62 дома. Однородный состав жителей. Высокое качество домов, построенных по классической технологии (кирпич и железобетонные перекрытия). Дома площадью 186-239 м<sup>2</sup>. Участки до 5 соток. Полностью подключенные центральные коммуникации. Резервное энергоснабжение и резервная скважина. Развитая внутренняя инфраструктура-детская и спортивная площадка, прогулочные дорожки.

+7 (985) 222-52-36      +7 (495) 923-64-23  
www.skiper-dom.ru      www.скипер.рф

Круглосуточная охрана территории поселка, пропускная система, современные системы видеонаблюдения. Работает управляющая компания. Поселок от надежного и опытного застройщика реализовавшего не один поселок бизнес-класса. Наличие всей исходно-разрешительной документации и прозрачная юридическая схема. Свидетельство собственности на дом (как на отдельное строение) Свободная планировка, Высота потолков 3 м. Участки до 5 соток свидетельство собственности на участок. Парковка на 2 авто. Огорожен частным забором.



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 38 КМ ОТ МКАД,  
«СВЕТЛОГОРЬЕ»**

Коттеджи от 190 до 360 м<sup>2</sup> в жилом охраняемом поселке, в окружении леса, единый архитектурный стиль, центральные коммуникации, инфраструктура для Вас и Ваших детей: спортивные, детские площадки и парковая зона.

**Застройщик:**  
**ООО «СтройРазвитие»**  
**+7(495)649-84-94**  
**www.svgora.ru**



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 14 КМ ОТ МКАД,  
ТЕРРИТОРИЯ СНТ ГОРКИ-2**

Красивый дом (800 м<sup>2</sup>) в стиле современной классики с изысканными интерьерами легкими нотками ар-деко, расположенный на Рублево-Успенском шоссе в удобной транспортной доступности от Москвы. Расположение на участке (30 соток)

идеально: выполнено профессиональное озеленение, проведены все инженерные коммуникации и есть все необходимое для расслабляющего отдыха — ухоженные лужайки, дорожки, открытая беседка-барбекю, а также детская площадка. Архитектура дома и использование в отделке исключительно дорогих и качественных материалов создает атмосферу представительной роскоши

**Собственник**  
**+7(985) 233-73-44**



**СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш.,  
90 КМ ОТ МКАД**

Дома и участки в охраняемом коттеджном поселке. Живописный лес, красивый вид на Оку, по границе поселка протекает река Скнига. Подключены коммуникации. ИЖС. Скидки, распродажа, ипотека. Цена: 80 000 руб./сотка

**+7 (495) 221-21-64**  
**www.berezkinо.ru**



**ЯРОСЛАВСКОЕ Ш., 140 КМ ОТ МКАД,  
«ВОТЧИНА COUNTRY CLUB»**

Поселок больших участков. Общая площадь 320 гектар окруженных вековым смешанным лесом - 145 больших участков от 0,5 до 5 гектар. Стоимость от 10 000 рублей за сотку. Жизнь на Большом участке — это место для творчества и уникальная возможность объединить на одном пространстве не одно поколение и почувствовать себя спокойно в своем мире, оставаясь активным в социуме. Экоферма, обеспечивает жителей поселка свежими, экологически чистыми продуктами. Сервисная служба, помогает решить любой вопрос, связанный с эксплуатацией и обслуживанием участка и дома даже в ваше отсутствие. Услуги Управляющей Компании по обслуживанию территории поселка обходятся в 3500 руб. в месяц

независимо от площади участка. Коммуникации: магистральный газ, электричество и подъездные дороги позволяют комфортно проживать в поселке круглый год. Круглосуточная охрана и свободный выбор подрядчика по строительству домов. Поселок расположен в самом сердце Золотого Кольца. Вокруг красивейшей города: Юрьев-Польский, Владимир, Суздаль с богатой архитектурой и историей. До поселка можно доехать по Ярославскому, Горьковскому или Щелковскому шоссе, 140 км от МКАД. В трех километрах от Вотчины Country Club находится провинциальный городок Бавлены с одноименной ж/д станцией, где есть магазины, больница, школа и другие социально-значимые объекты.

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

**info@votchina.ru**

**ВОТЧИНА**  
*Country Club*





#### М. «АВИАМОТОРНАЯ», ШОССЕ ЭНТУЗИАСТОВ СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС

Продажа. Уникальный комплекс: склад, офис, шоурум в одном здании 7 мин пешком от метро Авиамоторная. Площадь: 3 221 м<sup>2</sup> – 12 000 м<sup>2</sup>. Собственная парковка на 30 мест. 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 (925) 773-19-51



#### ЛЮБЕРЦЫ, ПАРКОВАЯ, 1/18 МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС НА ПРОДАЖУ

Продается магазин с арендатором от собственника. Общая площадь 793,3 м<sup>2</sup>.

+7 (903) 969-32-95  
www.comstrin.ru



#### СОЧИ, УЛИЦА РОЗ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЖК «ROSE DEL MARE»

Коммерческие площади в элитном ЖК «Rose Del Mare» в центре города Сочи – это выгодная инвестиция для собственников, планирующих открыть в столице Краснодарского края супермаркет, бутик, магазин или офис. В период Зимней Олимпиады в 2014 году в Сочи хлынет миллионный поток туристов, болельщиков и спортсменов, которые обеспечат торговым объектам высокую прибыль. Основными преимуществами нежилых помещений являются: центр города Сочи, 1-ая линия жилых домов, высокая проходимость, панорамное остекление, доступные цены. Продажа нежилых помещений от Застройщика в ЖК «Rose Del Mare» осуществляется компанией «ГлавРусСтрой-Инвест»

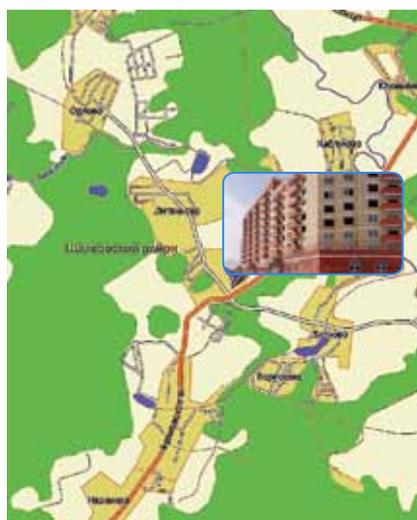
Москва: +7(495)748-55-66  
Сочи: +7(918) 901-67-17  
+7(928) 208-00-50



#### ЯРОСЛАВСКОЕ Ш., 500 М. ДО МКАД, МКР. ЯРОСЛАВСКИЙ, ХОЛМОГОРСКАЯ, СТР. 1/37

Продается многофункциональный комплекс. Общей площадью 3746 м<sup>2</sup>. 3-х этажное здание. Подземный паркинг на 30 машиномест. Продажа от 1018 м<sup>2</sup>.

+7 (903) 969-32-95  
www.comstrin.ru



#### ФРЯНОВСКОЕ Ш., 30 КМ ОТ МКАД, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЖК «ЛИТВИНОВО»

Предлагаются коммерческие площади свободной планировки, в многоэтажном жилом доме в посёлке Литвиново, Щёлковского района отличная транспортная доступность, удобное месторасположение.

Жилой комплекс «Литвиново» - идеальный вариант для каждого, кто ищет для себя и своей семьи комфортное место для жизни и отдыха, но не хочет отказываться от преимуществ столичного региона.

Кто желает приобрести жилье в благоустроенном районе Московской области за приемлемую сумму – не секрет, что новостройки в Под-

московье отличаются очень и очень привлекательными ценами.

Жилой комплекс «Литвиново» - это новый район комплексной застройки, расположенный в 30 км от Москвы по Фряновскому шоссе. Проектом предусмотрено возведение 4-х монолитно-кирпичных многоквартирных домов средней этажности и объектов инфраструктуры.

В центре микрорайона строится прекрасный храм с зелеными дорожками для прогулок. Дом построен, срок сдачи дома 2 квартал 2013 года. Цена: от 30 000 руб./м<sup>2</sup>

+7(495) 213-31-51  
+7(926) 961-85-96

8 (800) 505-09-09  
www.litvinovo.com



**БОЛГАРИЯ. БАНСКО, КВАРТИРА  
В «GREENLIFE SKI AND SPA»**

АКЦИЯ!!! Бест Дил Пропертис предлагает приобрести элитные 3-х комнатные полностью меблированные апартаменты в комплексе класса «ЛЮКС». Площадь 98 м<sup>2</sup>. Цена: €55 000

+359 877 707 730  
www.dom-zarubezhom.ru  
olga@bestdeal-bg.com



**ГЕРМАНИЯ. ОБЪЕКТ, Г. БЕРЛИН**

Продается объект в центре Берлина, в 2 мин. от Potsdamer Platz, пл. участка 1000 м<sup>2</sup>, пл. здания 2800 м<sup>2</sup>. Год постройки 1961/1962, недвижимость сдана на 100%, долгосрочные договора. Прибыль с аренды 445 000 в год, Цена: €8 990 000

Katharina Braun  
+4915123309676  
info@icci-berlin.de



**ГЕРМАНИЯ. LOFT, Г. БЕРЛИН**

Предлагается фабричный этаж, перестроенный под LOFT в центре Берлина, между Rosa-Luxemburg-Platz и Alexander Platz. Площадь 118 м<sup>2</sup>, дизайнерская кухня, сигнализация, собственный участок. Цена: €319 000

Katharina Braun  
+4915123309676  
info@icci-berlin.de



**ГЕРМАНИЯ. ГОТОВЫЙ БИЗНЕС, Г. БЕРЛИН**

Продается готовый бизнес в Берлине. Здание в районе Шпандау, на острове КОЛК, в 2 минутах от туристического района АЛТ-ШПАНДАУ. Долгосрочный контракт по аренде. Прибыль с аренды в год: €48 000, Цена: €690 000

Katharina Braun  
+4915123309676  
info@icci-berlin.de



**ФИНЛЯНДИЯ. ХЕЛЬСИНКИ,  
ОСТРОВ КАСКИСААРИ**

3-уровневые квартиры в трехквартирном доме на берегу, с видом на море, собственным пляжем и лодочным причалом. Гостиная с камином и кухней, 5 спален, сауна, гараж на 2 м/м. Остекленные террасы. Цена: от €3 085 636 до €3 241 580

Reim Group  
русский/английский  
+7 (921)932-22-35  
www.finrealstate.com



**ФИНЛЯНДИЯ. ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ  
ПОМЕЩЕНИЕ БОЛЬШОЙ ПЛОЩАДИ**

От Лаппеенранты – 20 км, от российско-финской границы – 20 км. Пл: 17 000 м<sup>2</sup>, мастерская – 3 500 м<sup>2</sup>, теплый склад – 4 300 м<sup>2</sup>, холодный склад – 5 200 м<sup>2</sup>, офисные помещения – 470 м<sup>2</sup>, др. помещения – 158 м<sup>2</sup>. Участок в собственности – 5 Га

Reim Group  
русский/английский  
+7 (921)932-22-35  
www.finrealstate.com



**ФИНЛЯНДИЯ, ОЗЕРО САЙМА,  
18 КМ ОТ ЛАППЕЕНРАНТА**

Продается земельный участок 5800 м<sup>2</sup> на берегу озера Сайма +право на строительство дома 300 м<sup>2</sup>. Тихое место, отличная рыбалка и раки. Цена: €331 760

Reim Group  
русский/английский  
+7 (921)932-22-35  
www.finrealstate.com



**ФИНЛЯНДИЯ. ГУБЕРНИЯ ПИРКАНМАА  
ГОСТИНИЦА НА ПРОДАЖУ**

Продается гостиница. Парковая зона, близко к центру города. Здание 5475 м<sup>2</sup> + разрешение на 3025 м<sup>2</sup>, 3 этажа, 83 номера, 5 саун, 2 ресторана, 8 конференц-залов, аренда 18637 м<sup>2</sup> до 2037 г. Оборот 2011 – €1,4 млн, Цена: €4 100 000

Reim Group  
русский/английский  
+7 (921)932-22-35  
www.finrealstate.com



**ЧЕРНОГОРЬЕ, Г. КОТОР  
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Продается новый дом от собственника 3 этажа - 300 м<sup>2</sup>. 30 метров до моря. Новый эксклюзивный дизайнерский ремонт. Все коммуникации имеются. Полностью меблирован. Вид на Которский Залив. Цена: €1100000

+7(926)766-83-44 Ольга  
ira.perepechina@mail.ru

# ЦЕНТР ДИЗАЙНА ARTPLAY

## 14-16 мая 2013



# OFFICE NEXT MOSCOW 2013

14-16 МАЯ / 10.00-18.00  
ВЫСТАВКА  
OFFICE NEXT TRENDS

выставка решений для  
современного офиса: тренды,  
новинки, тест-драйвы  
вход свободный, регистрация  
на [officenext-moscow.com/RU](http://officenext-moscow.com/RU)

14-16 МАЯ / 10.00-18.00  
КОНФЕРЕНЦИЯ  
OFFICE NEXT TALKS

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

16 МАЯ / 20.00-24.00  
ПРЕМИЯ  
BEST OFFICE AWARDS

торжественная  
церемония награждения  
победителей  
вход по пригласительным  
билетам

ПОДРОБНОСТИ НА САЙТЕ [OFFICENEXT.RU](http://OFFICENEXT.RU), [OFFICENEXT-MOSCOW.COM/RU](http://OFFICENEXT-MOSCOW.COM/RU)

контактное лицо: Сергей Коннов, [s.konnov@officenext-moscow.ru](mailto:s.konnov@officenext-moscow.ru), +7 985 364 8927

реклама

#### ОРГАНИЗАТОРЫ



#### ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ



#### ПАРТНЕРЫ ПРЕМИИ BEST OFFICE AWARDS



#### ЭКСПОНЕНТЫ OFFICE NEXT TRENDS



# КВАРТИРЫ

В СТРОЯЩИХСЯ И СДАННЫХ ДОМАХ

группа компаний

# ПЖИ

КВАРТИРЫ  
С ОТДЕЛКОЙ



## ЖК «ЮЖНЫЙ»

г. Подольск, МО

- со свидетельством
- военная ипотека

[www.пжи-южный.рф](http://www.пжи-южный.рф)



ДОМ СДАН



## ЖК «РЯЗАНОВСКИЙ»

г. Подольск, МО

- рядом ж/д станция
- развитая инфраструктура

[www.пжи-рязановский.рф](http://www.пжи-рязановский.рф)



ИПОТЕКА  
12-12-12



ФЗ-214

## ЖК «ЛЬВОВСКИЙ»

п. Львовский, Подольский район, МО

- рядом ж/д станция
- материнский капитал

[www.пжи-львовский.рф](http://www.пжи-львовский.рф)



СКОРО В ПРОДАЖЕ



ФЗ-214

## ЖК «ЖЕМЧУЖИНА»

г. Серпухов, МО

- охраняемая территория
- рядом пруд

[www.пжи-жемчужина.рф](http://www.пжи-жемчужина.рф)



ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ:



495 926-22-61

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

**БУТОВО ПАРК·2**

# КВАРТИРЫ

**с отделкой**



**БУТОВО  
ПАРК**

ЖИЛОЙ РАЙОН

*от* **3** МЛН.  
РУБ.

**...проверьте  
сами**

**\*  
подвезем от метро  
и обратно**



ОАО "Сбербанк России". Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1482 от 30.08.2010г. +7(495) 500-5550 www.sberbank.ru. Реклама.



Проектную декларацию и ответы на вопросы смотрите на сайте [www.2238900.ru](http://www.2238900.ru). Застройщик "ООО СТРАЙП+". Уступка от участника долевого строительства ООО "Гэлакси Инвест".

/495/

**223 8900**

[www.2238900.ru](http://www.2238900.ru)

\* мобильный офис продаж забирает бесплатно от М «Бульвар Дмитрия Донского» и доставляет клиентов к офисам продаж «Бутово Парк» и «Бутово Парк 2»