

088

ФЕВРАЛЬ  
2014

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

## КТО ВЫ, МИСТЕР РИЕЛТОР?

стр. 54





# НОВЫЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ

В основе концепции Надмосковья – новый уровень жизни, предлагаемый покупателям квартир в жилых комплексах от TEKTA GROUP. Жилье Надмосковья отличается особым вниманием к выбору местоположения, качеству строительства, оснащению объектов, удобству проживания в домах. Все традиционные преимущества жизни за городом, адекватная цена и продуманные до мелочей безопасность и комфорт поднимают наши дома на уровень Надмосковья.

# НАД



Да Винчи  
жилой комплекс

г. Одинцово



**Адрес офиса продаж:**  
Московская область, г. Одинцово  
Можайское шоссе, вл. 122

- Внутренний двор 1,9 га
- Развитая инфраструктура
- Комплексная безопасность
- Двухуровневый подземный паркинг



АРХИМУД  
жилой комплекс

г. Сергиев Посад



**Адрес офиса продаж:**  
Московская область, г. Сергиев Посад,  
ул. Дружбы, д. 9а

- Центр городской инфраструктуры
- Охраняемая территория
- Панорамное остекление
- Автономное отопление дома

(495) 797 49 49

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

# МОСКОВЬЕ

**НьюТон**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Мытищи

**Адрес офиса продаж:**  
Московская область, г. Мытищи,  
ЖК «НьюТон», вход с ул. Кирпичной

- 500 м до ж/д станции «Мытищи»
- Благоустроенный двор
- Школа в шаговой доступности
- Индивидуальная архитектура

**АКВАРЕЛИ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Балашиха



**Адрес офиса продаж:**  
Московская область, г. Балашиха,  
проспект Ленина, д. 32А

- Детский сад
- Начальная школа
- Внутренний двор 7,2 га
- Охраняемая территория



с. 90  
СЪЁМ  
ЗА МИЛЛИОН

DN

6 ..... Новости

**Событие**

8 ..... Рынок зависит от макроэкономики

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Проекты**

16 ..... «Литератор.»: все включено

**Лица**

18 ..... Борис Кузинец ушел с рынка.  
Элитка осталась

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Великие имена**

32 ..... Искусство возможного Сатьяго Калатравы

**Главное**

44 ..... Федеральный закон № 44-ФЗ: перемен  
требуют чьи-то сердца

**Проекты**

52 ..... Imagine формирует новые тренды

**Рынок**

54 ..... Есть такая профессия — квартиры  
продавать

**Тонкости**

64 ..... Реклама или пиар — вот в чем вопрос

**Обзор**

76 ..... Джентльмены удачи осваивают  
Малаховку

**Мнение**

84 ..... Успешные продажи в условиях  
стагнации

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Рейтинг**

90 ..... Съём за миллион

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Инвестиции**

100 .... Чемодан. Вокзал. Зарубеж. Только аренда

**Проекты**

106 .... Дубай вышел на мировой уровень

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

**Classified**

108 .... Объекты недвижимости на продажу



Помимо стоимости аренды московское жилье поражает умы обывателей множеством историй о странностях хозяев квартир, уловках риелторов и невероятных запросах арендаторов. Мы привыкли думать, что за рубежом все отношения строго регламентированы, а причуды не имеют права на существование. Но там живут такие же люди, а тараканы в их головах отличаются от наших только количеством и, возможно, видом.

Читайте на стр. 100

# КАРТИНА, В КОТОРОЙ БУДУТ ЖИТЬ ЛЮДИ!

**САМЫЙ ЯРКИЙ  
И ЭПОХАЖНЫЙ ПРОЕКТ  
СОВРЕМЕННОСТИ!**

**И**дея архитектурного решения жилого комплекса ART принадлежит итальянскому архитектору Диего О. Бенни и художнику Марио Арлати. В большинстве случаев городские постройки окрашены в серые цвета, удушающие и без того серые будни. Жилой комплекс ART – это красивый проект, яркость которого состоит не только в архитектуре, но и в том образе жизни, который Вы получаете!



Интерьер входной группы



**10 Га**  
общая площадь

**7 Га**  
парковал территория

**ДЕРЗКО,  
МОДНО, СТИЛЬНО!**

**акция: УВЕЛИЧЬ  
СВОЮ СКИДКУ!**

✓  
квартиры  
от **3,8 млн.**  
**3,8 руб.**

**В** жилом комплексе ART действует беспрецедентное предложение: при покупке квартиры предоставляется скидка 2% от первоначального взноса.

**ДВОРЫ  
И ДВОРИКИ,  
САДЫ И ПАРКИ**



Калейдоскоп парков



Площадь  
им. К. Малевича



Детский сад

**АТМОСФЕРА  
ЕВРОПЕЙСКОГО  
ГОРОДА**

В жилом комплексе ART появится 5 км улиц и несколько десятков уникальных двориков. На территории будет высажено около 1500 деревьев и кустарников.



# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

## ООО «МЕДИА-ДОМ»

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

Генеральный директор

**Михаил Тимаков**  
*informdom@d-n.ru*

Исполнительный директор

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

Директор по развитию

**Константин Скоробогатов**  
*daigest@inbox.ru*

Финансовый директор

**Алла Аббакумова**  
*alla@d-n.ru*

## РЕДАКЦИЯ

Главный редактор

**Михаил Морозов**  
*morozovm@gmail.com*

Выпускающий редактор

**Элина Плахтина**  
*elly.dn@mail.ru*

Ответственный секретарь

**Ирина Танина**  
*iritana@yandex.ru*

Руководитель информ. службы

**Анна Семина**  
*mintnm@gmail.com*

Руководитель аналит. службы

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

Корректор

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

## ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик

**Юлия Мальсагова**  
*malsagova@gmail.com*

Дизайнер

**Денис Жуков**  
*info@d-n.ru*

## ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор

**Ольга Боченина**  
*bochenina61@mail.ru*

PR-директор

**Эльмира Потуданская**  
*elya1@hotmail.ru*

Администратор рекламного отдела

**Ирина Туранская**  
*tur@d-n.ru*

Менеджер рекламного отдела

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

Менеджер рекламного отдела

**Анна Липа**  
*annalipa@d-n.ru*

Менеджер рекламного отдела

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

Координатор рекламного отдела

**Анна Гальцова**  
*agaltsova86@mail.ru*

Секретарь рекламного отдела

**Елена Коваленко**  
*digest.russia@yandex.ru*



## ОБЛОЖКА

**Роман Новоселов**

Иллюстратор

**Алексей Курбатов**

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

**Фото:** Игорь Порхоновский.

**Из архивов:** ДН, Getty Images/TS/ Fotobank.ru, Al Barari, Hans George Esch, Honka, Imagine estate, Soho Estate, Urban Awards, Villagio Estate, Welhome Real Estate Consulting, «Галс-Девелопмент», ГК «Мортон», ГК «ПЖИ», ГК СУ-155, «Домус финанс», ЖК «Дипломат», компании «Вектор Инвестментс», компании «Инвесттраст», компании «Сабидом», «Московского бизнес-клуба», поселка «АкваВилла».

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

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

Отпечатано в типографии ЗАО «Алмаз-Пресс»:  
Москва, Столярный пер., 3/34  
Тел. +7 (495) 781-19-90

□ Рекламные материалы

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

# ВСЕ ГРАНИ ЖИЗНИ

СЕРДЦЕ  
СТОЛИЦЫ

Финансовый партнер  
проекта



## ИННОВАЦИОННЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ «СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ»

«СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ»  
ОБЪЕДИНЯЕТ ВСЕ,  
ЧТО НЕОБХОДИМО  
СОВРЕМЕННОМУ  
ГОРОДСКОМУ ЖИТЕЛЮ.

А В ПОДАРОК –  
ОСВОБОДИВШЕЕСЯ  
ВРЕМЯ НА ОБЩЕНИЕ  
С СЕМЬЕЙ И ДРУЗЬЯМИ!

[WWW.DONSTROY.COM](http://WWW.DONSTROY.COM)

**ДОНСТРОЙ**  
**(495) 925 47 47**

КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА • СОЗДАНИЕ В СЕРДЦЕ  
МЕГАПОЛИСА СОВЕРШЕННОГО МИРА, ГДЕ  
ПРЕДУСМОТРЕНО ВСЕ ДЛЯ ПОЛНОЦЕННОЙ  
ЖИЗНИ, ДОСУГА И РАЗВЛЕЧЕНИЙ.

- На берегу Москвы-реки, в двух шагах от Москва-Сити
- Прогулочная набережная, 6 гектаров парков и скверов
- Современная европейская архитектура от известного архбюро SPEECH
- Комфортная и безопасная территория без машин
- Насыщенная инфраструктура и общественные пространства самого разного формата: детский сад и школа, творческие студии и рестораны, магазины и клиники, фитнес-центры и спортивные площадки, роллердромы, велодорожки и многое другое



### «ДИПЛОМАТ» — САМЫЙ МАСШТАБНЫЙ ПРОЕКТ В КРЫМУ

Самым масштабным крымским проектом 2013 года на IV Международном Черноморском экономическом форуме был назван комплекс «Дипломат», строительство которого завершается в Ливадии, в 500 м от Ливадийского дворца. На территории общей площадью 3 га расположены семь жилых домов, четыре бассейна, ресторан, магазины, бары, спа- и фитнес-центр, подземный паркинг, отдельный пляж и прогулочная набережная. Инвестором объекта выступает компания One Baltic Investment Group.



### ОТЕЛЬЕРЫ ИГРАЮТ НА ПОНИЖЕНИЕ

Владельцы ряда пятизвездочных гостиниц в Китае попросили власти снизить их рейтинг. Так они хотят вернуть клиентов-чиновников, которые отказались от их услуг из-за антикоррупционной кампании. Только в первом полугодии 2013 года выручка дорогих китайских отелей сократилась на 14%, за год они потеряли до четверти оборота.



### СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ ВТОРОЙ ОЧЕРЕДИ ЖК «РЯЗАНОВСКИЙ»

ГК «ПЖИ» объявила о начале продаж второй очереди ЖК «Рязановский» (Московская обл., г. Подольск, Рязановское ш, 21). Предлагаются одно-, двух- и трехкомнатные квартиры современных планировок стоимостью от 59 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. В семи секциях 17-этажного дома будет 507 квартир (от 38,58 до 95,42 м<sup>2</sup>). В шаговой доступности от комплекса — развитая инфраструктура: детский сад и школа, магазины, аптеки, а также кафе, гостиница, автостоянка и другие объекты. Транспортная инфраструктура Московской области развивается: в 2017 году запланирован запуск линии наземного метро с промежуточной станцией «Силикатная». Окончание строительства второй очереди ЖК «Рязановский» намечено на I квартал 2016 года.

# \$8,2

млрд

вложено в коммерческую недвижимость России в прошлом году, что является рекордным показателем

# 1

млрд руб.

пожертвований собрано на реализацию программы по возведению 200 православных храмов в столице

# \$70

тыс.

в месяц — стоимость аренды самой дорогой квартиры в Москве площадью 600 м<sup>2</sup> в Невском пер.

# 1,93

млн м<sup>2</sup>

жилья сдано в эксплуатацию в Москве в 2013 году — это самый низкий показатель за последние 25 лет

# \$8

млрд

составят затраты на создание парка «Россия» площадью 754 га, срок окупаемости проекта — 12 лет

# 83,5

млрд руб.

будет стоить реконструкция комплекса «Лужники», более половины средств поступят от частных инвесторов

### РОССИЯ ОТКРЫТА ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Несмотря на замедление экономического роста в нашей стране, объемы инвестиций в российскую коммерческую недвижимость превышают докризисный уровень. В 2013 году они оценивались в \$8,2 млрд. Этот результат сопоставим с показателями предыдущих двух лет (он на 7,5% меньше результата 2012 года). «Что касается прогноза на 2014 год, то, по предварительным данным, объем вложений в недвижимость России способен достигнуть \$7 млрд», — отмечает заместитель руководителя отдела исследований компании Jones Lang LaSalle Олеся Дзюба. По словам эксперта, снижение объемов вложений не свидетельствует об уменьшении интереса со стороны инвесторов. Оно лишь отражает тот факт, что в этом году не ожидается миллиардных сделок. По прогнозам, в наступившем году будет доминировать российский капитал — его доля составит приблизительно 60%. При этом сохранится интерес со стороны иностранных инвесторов к высококачественным активам в Москве.



### НОВЫЙ ЭКОПОСЕЛОК ОТ НОНКА

Компания Нонка представляет коттеджный поселок «Экопарк Нонка». Он расположен в 130 км по Новорижскому шоссе в экологически чистом Волоколамском районе Московской области, на берегу Рузского водохранилища. Здесь созданы все условия для комфортного проживания с семьей: есть пешеходная зона, теннисные корты, волейбольная и детская площадки, прогулочная набережная, собственный обустроенный пляж, причал, организованное место для рыбалки и даже баня на берегу. В поселке «Экопарк Нонка» будет работать детская школа большого тенниса. Кроме того, на берегу построен причал для поклонников водных видов спорта и владельцев катеров. А для юных жителей откроется яхт-школа. Здоровье и хорошее настроение напрямую зависят от того, чем мы питаемся. Поэтому специально для жителей поселка организована доставка сертифицированной экопродукции на дом.



**Введен  
в эксплуатацию**

**ЖК «Балтийский Квартет» м. Сходненская**  
От 134 тыс. руб. за м<sup>2</sup>



**Без%о/рассрочка**

**ЖК «Весенний» г. Подольск**  
От 54 тыс.руб. за м<sup>2</sup>



**Собственность**

**ЖК «Ультрамарин» г. Лосино-Петровский**  
От 49 тыс. руб. за м<sup>2</sup>



**Выдача ключей**

**ЖК «Заречная Слобода» г. Ивантеевка**  
От 56 тыс. руб. за м<sup>2</sup>

# КВАРТИРА С ОТДЕЛКОЙ В ПОДМОСКОВЬЕ МЕНЬШЕ ЧЕМ ЗА МИЛЛИОН



**ГК «СУ-155» начала возведение дома новой серии, в котором будут представлены только компактные квартиры. Новостройка появится в городе Красноармейске Московской области. Сдача в эксплуатацию намечена на конец 2014 года.**

Цена квартиры с отделкой начинается от 912 тыс. руб.: 1 м<sup>2</sup> жилья в новостройках СУ-155 в Подмосковье обойдется на 33% дешевле аналогичных предложений на вторичном рынке. Квартиры в Красноармейске стали самыми недорогими объектами ГК «СУ-155» в Московском регионе. До этого наиболее доступным жильем от СУ-155 являлись квартиры-студии в микрорайоне Южное Домодедово — их до сих пор можно приобрести по цене чуть более 1 млн руб.

17-этажный трехподъездный дом новой серии И-155 Мкс возводится на улице Морозова в микрорайоне Южный подмосковного Красноармейска. И-155 Мкс — собственная разработка ГК «СУ-155». Ее особенность в том, что все квартиры в доме — студии. От традиционных квартир они отличаются большей компактностью, но за счет рациональной планировки это не отражается на качестве жизни.

В соответствии с дизайнерскими тенденциями последних лет в квартирах-студиях СУ-155 кухня и гостиная совмещены. Это позволяет оптимально организовать внутреннее пространство, при этом оно будет современным и удобным: с одной стороны, в квартире нет ничего лишнего, с другой — все необходимое находится под рукой.

Еще одно преимущество проекта — сроки строительства: дом будет сдан уже в конце 2014 года.

Сейчас, на начальной стадии проекта, квартиры-студии реализуются по самым привлекательным ценам: их площадь — от 24 до 28 м<sup>2</sup>, стоимость — от 912 тыс. до 1 млн 94 тыс. руб.

К тому же банки — партнеры ГК «СУ-155» предлагают выгодные ипотечные кредиты. Так, по одной из программ заемщик, который внес первоначальный взнос в размере 91,2 тыс. руб., получает квартиру с ремонтом, выплачивая всего 8760 руб. в месяц.

ГК «СУ-155» начала продавать в Московском регионе квартиры-студии в 2013 году, ориентируясь на потребность клиентов в недорогом жилье. Квартиры сразу начали пользоваться спросом

у начинающих инвесторов, одиноких людей, небольших семей. Нередко их приобретают в подарок детям-студентам, молодоженам, пожилым родителям или для того, чтобы сохранить накопления. ◉

## СПРАВКА

Микрорайон Южный в Красноармейске — один из наиболее перспективных и динамично развивающихся районов города. По мере застройки в шаговой доступности от дома, который возводит ГК «СУ-155», появятся все необходимые для комфортного проживания инфраструктурные объекты: детские сады, школа, магазины, стоянка для автомобилей, детская поликлиника, гостевые парковочные места. На придомовой территории организуют детские и спортивные площадки, пешеходные и прогулочные зоны.

**СУ-155**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**+7 (495) 967-14-92**  
**www.su155.ru**

### ЭЛИТНЫЕ МЕТРЫ ЗНАЮТ СЕБЕ ЦЕНУ

Суммарная стоимость ста самых дорогих квартир в Москве к 2014 году достигла \$1,28 млрд (41,6 млрд руб.). За три года — с момента завершения финансового кризиса — этот показатель увеличился на 29%. Компания IntermarkSavills рассчитала индекс Prime Central Moscow Top-100 Index за IV квартал 2013 года. Индекс — средневзвешенная стоимость 1 м<sup>2</sup> в сотне самых дорогих столичных квартир, которые находятся в продаже как на первичном, так и на вторичном рынке. В декабре 2013 года значение индекса равнялось \$44,8 тыс. за 1 м<sup>2</sup>, за последние три года он вырос на 21%. Максимальная цена 1 м<sup>2</sup> квартиры из Top-100 в настоящее время составляет \$73 тыс., минимальная — \$35 тыс. К концу прошлого года наибольшее количество самых дорогих квартир, представленных на рынке, стоили от \$40 до 50 тыс. за «квадрат» (48%). Для сравнения: в 2010 году их доля оценивалась в 14%. В декабре индекс покинули квартиры, 1 м<sup>2</sup> в которых стоил до \$35 тыс. Приобретение квартиры, вошедшей в Top-100, обойдется в среднем в \$12,8 млн.



### МИРОВЫЕ РЫНКИ ДЕРЖАТСЯ НА ПОЗИТИВЕ

Последний год мировые рынки коммерческой недвижимости демонстрируют устойчивую позитивную динамику, и это несмотря на крайне успешное завершение 2012 года. В 2013 году в сферу commercial real estate было инвестировано €549 млрд — это на 18% больше мирового показателя 2012 года. В компании Jones Lang LaSalle прогнозируют, что в наступившем году данный показатель способен превысить €600 млрд. Самый высокий рост наблюдался в Азиатско-Тихоокеанском регионе (26%). Одним из важных факторов стало восстановление рынка Японии. Рекордный рост объемов инвестиций зафиксирован в Китае (66%) и Австралии (30%). В Северной и Южной Америке вложения за год увеличились на 18%, составив €240 млрд. Европа продемонстрировала рост на 14% — это один из лучших результатов с 2007 года. За год в европейскую коммерческую недвижимость было вложено €184 млрд.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

# АРТЕК

передача ключей от 1<sup>й</sup> ОЧЕРЕДИ

## ТАУНХАУСЫ

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

- Таунхаусы от 97 до 135 кв.м.
- Дуплексы — 166 кв.м.
- Конструктив — поризованный кирпич
- Готовая система отопления
- Участки без подряда от 8 до 40 соток
- Центральные коммуникации
- Ипотека и беспроцентная рассрочка

(495) 221-21-91

ARTEKLAND.RU

СБЕРБАНК  
Всегда рядом  
(800) 555-55-50 www.sberbank.ru

# В ИСТРИНСКОЙ ДОЛИНЕ ЗАЛОЖИЛИ ZORINO

**Традиционный масштабный спортивный праздник — Кубок Истринской долины по зимним видам спорта — состоялся 26 января. В этом году мероприятие было особенно торжественным: соревнования проводятся уже в пятый раз, к тому же именно в этот день состоялась церемония закладки первого камня Центра активного отдыха Zorino.**

Гостями праздника стали чемпионы по фигурному катанию: Алексей Ягудин, Татьяна Тотьмянина и Максим Маринин, Мария Петрова и Алексей Тихонов, Маргарита Дробязко и Повилас Ванагас, а также заслуженный тренер России по фигурному катанию Татьяна Тарасова.

Традиционные лыжные забеги, хоккейный турнир, выступления и мастер-классы знаменитых фигуристов пятый год подряд собирают в Истринской долине тысячи любителей спорта и активного образа жизни. В этом году они были дополнены еще одним знаковым для района событием: состоялась официальная церемония закладки первого камня Центра активного отдыха Zorino. В ней приняли участие генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев, начальник отдела по молодежной политике Истринского района Московской области Елена Бузлаева, а также почетные гости мероприятия: заслуженный тренер России по фигурному катанию Татьяна Тарасова и наши прославленные чемпионы-фигуристы.

«Отрадно, что у нас в стране все больше людей начинают понимать, что возрождение национального спорта начинается с новой инфраструктуры: детских школ,



спортивных площадок, ледовых арен и открытых катков. Важно, что в России появились бизнесмены, готовые инвестировать в создание спортивной инфраструктуры, доступной рядовым жителям, — отметила Татьяна Тарасова. — Отдельно хочется сказать спасибо руководству компании «Вектор Инвестментс» — это молодые, энергичные люди, которые сами активно занимаются спортом и при этом по-настоящему болеют за наше будущее, вкладывая в него свои деньги. Я желаю этому центру, чтобы он всегда был полон людей!»

«Несмотря на мороз, кататься на открытом катке было приятно благодаря потрясающей поддержке зрителей, — поделился впечатлениями олимпийский чемпион и четырехкратный чемпион мира Алексей Ягудин. — И вообще предлагаю выдвинуть Истринскую долину в качестве кандидата на проведение следующей зимней Олимпиады!»

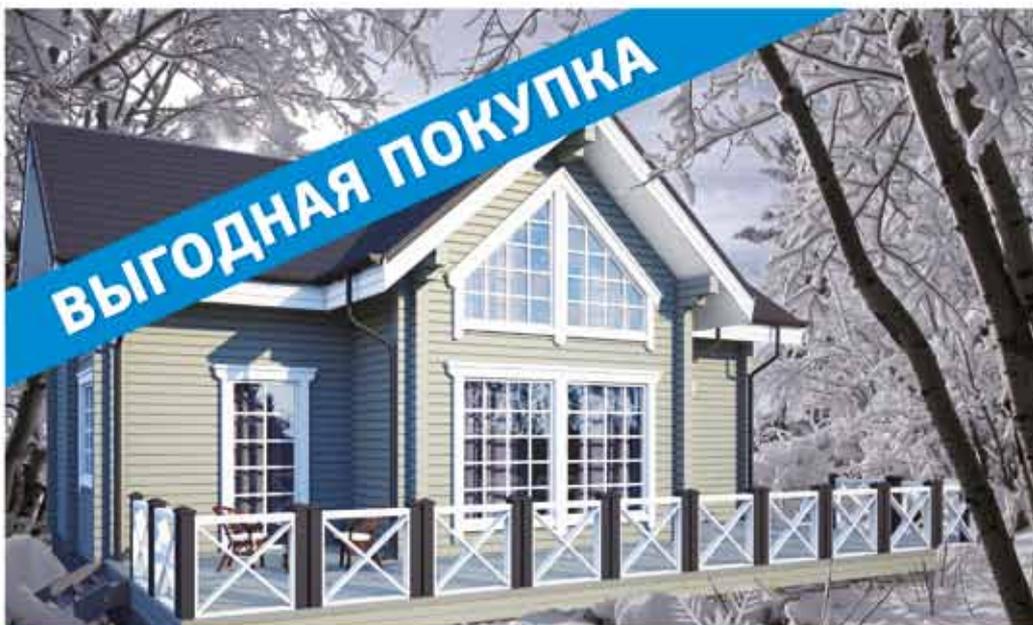
Согласно планам «Вектор Инвестментс», Центр активного отдыха Zorino сможет ежедневно принимать до 1 тыс. посетителей. «Zorino станет крупнейшим спортивно-досуговым комплексом Истринского района. И это событие касается не только жителей Истринской долины — наши двери открыты для всех желающих, — рассказал присутствующим на церемонии Дмитрий Бадаев. — Уже не первый год привлекают поклонников здорового образа жизни действующие объекты Зорино: лыжная трасса, профессионально залитый каток, зимняя трасса для тюбинга. А в перспективе на 5 га появятся главная арена с искусственным льдом, тренажерным и игровым залами, футбольное поле, спортивная площадка для волейбола и баскетбола, теннисные корты — центр будет работать на полную мощность круглый год». ○



Живи в своем доме!

Эксперт российского малоэтажного домостроения,  
компания «GOOD WOOD» представляет:

## ФИНСКИЙ ДОМ ИЗ КЛЕЕНОГО БРУСА ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ



### ФК 200

дом из клееного бруса Good Wood  
площадь 200 кв.м

- Фундамент свайный с ростверком, железобетонный.
- Окна: двухкамерный стеклопакет (формула 4-10-4-10-4).
- Кровля: металлочерепица с полимерным покрытием. Утепление кровли 200 мм.
- Брус клееный профилированный стеновой GOOD WOOD 170x188.
- Лестница межэтажная строительная однопролетная, хвоя.
- Скрытая разводка системы водоснабжения, канализации. Система отопления.
- Немецкий профиль бруса с тройным уплотнением.
- Силовой каркас внутренних перегородок.
- Скрытая электрическая проводка системы электроснабжения.

Строительство, проектирование, производство домов из клееного бруса  
GOOD WOOD Москва, ул. Арбат, д.11, Зеленоград, д. Елино, ул. Летняя, стр.1

+7 (495) 229-47-77, +7 (800) 333-11-11, многоканальный,  
бесплатный по РФ, [www.gwd.ru](http://www.gwd.ru)

# РЫНОК ЗАВИСИТ ОТ МАКРОЭКОНОМИКИ

**Цены на нефть, уровень роста ВВП и ставки инфляции — вот основные факторы, которые влияют на московский рынок недвижимости. При этом себестоимость строительства на уровне цен на московском рынке напрямую не сказывается.**

Такой вывод сделали участники конференции «Недвижимость–2014: что нового предложит рынок?», которую организовал «Московский бизнес-клуб». Руководитель «Индикаторов рынка недвижимости» Олег Репченко считает, что ситуация на рынке недвижимости напрямую зависит от регулирования и макроэкономических показателей. «Из-за конфликта на Ближнем Востоке цены на нефть продолжают держаться на высоком уровне. Развитие конфликта может загнать нефть до \$200 за баррель. Приток нефтяных денег приведет к росту экономики и увеличению цен на рынке недвижимости. Если таких процессов не произойдет и нефть подешевеет, то ситуация на рынке может оказаться печальной», — заявил эксперт в своем докладе.

Как отметил Олег Репченко, колебания цен никак не связаны с себестоимостью строительства. «Если у людей нет денег платить больше, они больше не платят. Затратная часть не является существенной. Более того, если власти сделают искусственно дешевой ипотеку, то цены на квартиры снова взлетят: удешевлением денег в России социальных проблем не решить», — добавил он.

Впрочем, рынок способен изменить и введение налога на недвижимость — в основном за счет сокращения доли инвесторов на рынке. Именно государственное



Доля инвестиционных сделок в прошлом году продолжала сокращаться — это связано с тем, что квартиры выходили на рынок в начальной стадии строительства по более высоким ценам

регулирование, по мнению первого заместителя генерального директора Центра независимой экспертизы собственности Кирилла Кулакова, является в последнее время одним из факторов, серьезно влияющим на рынок. В частности, речь идет об определении кадастровой оценки объекта, ее корректировке и изменении правил расчета в течение ближайших лет.

Директор департамента маркетинга «Интеко» Жанна Зиновьева подтвердила, что доля инвестиционных сделок в прошлом году продолжала сокращаться — это связано с тем, что квартиры выходили на рынок в начальной стадии строительства по более высоким ценам. «В общем объеме рынка доля жилья бизнес-класса увеличивается до 30%, формат апартментов

занимает около 20%. При этом география таких объектов расширяется, и бизнес-класс уже не только сосредоточен в центре, но и присутствует во всех округах», — пояснила эксперт. По ее данным, в этом году средневзвешенная цена предложения на рынке бизнес-класса выросла всего на 2% — до \$7468 за 1 м<sup>2</sup>.

В сегменте апартментов рост цен был гораздо более значительным. Так, по словам директора по продажам KR Properties Александра Подускова, на «Даниловской мануфактуре» в 2011 году 1 м<sup>2</sup> стоил 153 370 руб., в 2013 году фактически зафиксирована цена на уровне 313 000 руб. за «квадрат». В Manhattan House за тот же период стоимость 1 м<sup>2</sup> увеличилась с 156 500 до 328 650 руб. ◉

**ГОНКА НАЧАЛАСЬ!**



Регистрация запово  
открыта с 1 февраля  
2014 года

**№1**  
ПРЕМИЯ 2014  
РЕКОРДЫ РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ

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

# URBAN AWARDS: ОЛИМПИЙСКИЕ ПОБЕДЫ

В престижном московском клубе Icon Hall на Красном Октябре в конце прошлого года состоялась торжественная церемония вручения премии Urban Awards — 2013. Премия вручалась уже в пятый раз. В Icon Hall собралось рекордное число гостей — представителей всех значимых компаний на рынке жилой городской недвижимости, а также журналистов главных российских СМИ.

Вели вечер олимпийский чемпион по фигурному катанию Алексей Ягудин и неотразимая телеведущая Ирена Понарошку. Мероприятие началось с феерического лазерного шоу, в котором объекты премии были окружены спортивной символикой. И это не случайно: скоро открытие Олимпиады в Сочи, поэтому все номинанты Urban Awards превратились в этот вечер в спортсменов, готовых подняться на пьедестал за заслуженной золотой медалью.

Руководитель премии Urban Awards Ольга Хасанова отметила, что в жизни, как и в спорте, вдохновляющие победы — результат упорного труда. Изюминкой мероприятия стало то, что каждой из номинаций соответствовал определенный зимний вид спорта. Помимо победителей, которых определило высокое жюри премии, призеров в нескольких номинациях выбрали сами гости. Все присутствующие получили специальные пульта дистанционного голосования, с помощью которых отдали свои симпатии за «Архитектора года», «Риэлтора года», «Девелопера года», а также выбрали победителя Гран-при премии — «Персону года».

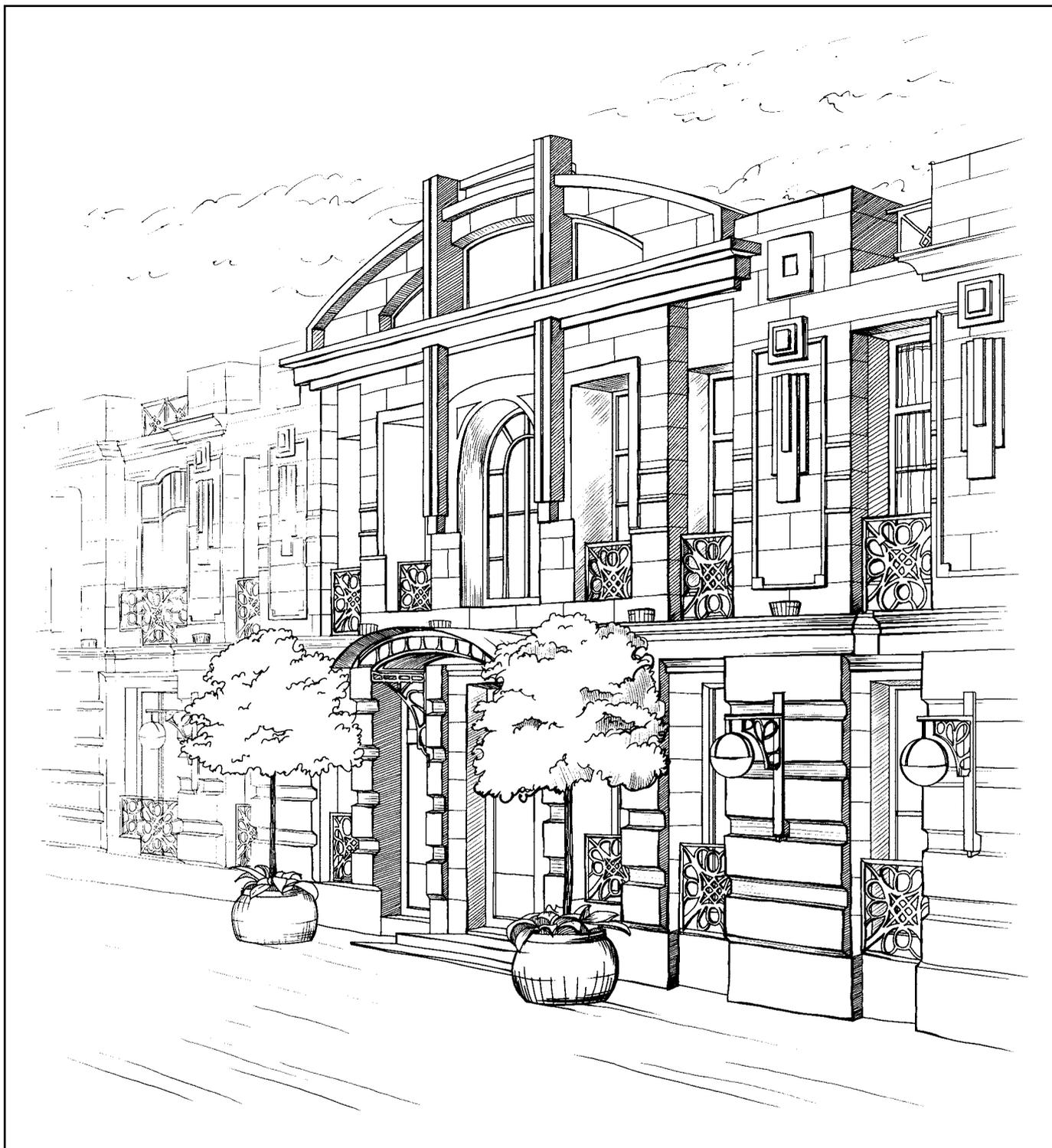
В качестве приглашенных звезд Urban Awards — 2013 выступили музыканты группы Uma2rman, порадовавшие поклонников своими самыми известными хитами. ○



## Победители премии Urban Awards:

Лучший пригород 2013 года  
«Олимпийская деревня Новогорск. Квартиры»  
Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры  
ЖК «Дубровка»  
Жилой комплекс с лучшей архитектурой  
ЖК «Пречистенка, 13»  
Лучшее соотношение цена/качество  
ЖК «Гусарская баллада»  
Выбор покупателя  
ЖК «Западное Кунцево»  
Специальная награда «За концептуальный вклад в развитие рынка недвижимости России»  
MR Group  
Лучший региональный комплекс апарт-апартаментов «Актер Гэлакси»  
Лучший региональный жилой комплекс  
ЖК «Кедровый»  
Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса в Москве  
ЖК «Андерсен»  
Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса в Москве  
ЖК Versis  
Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса элитный квартал Wine House  
Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса в Санкт-Петербурге  
ЖК «Шведская корона»  
Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса в Санкт-Петербурге  
загородный жилой комплекс «Близкое»  
Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса в Санкт-Петербурге  
ЖК «Смольный парк II»  
Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса в Московской области  
«Олимпийская деревня Новогорск. Квартиры»  
Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса в Московской области  
микрорайон «В лесу»  
Лучший объект в стиле loft  
«Кадашевские палаты»  
Инновация года  
ЖК «Лица»

Лучший жилой комплекс года комфорт-класса в Санкт-Петербурге  
жилой район «Славянка»  
Лучший жилой комплекс года бизнес-класса в Санкт-Петербурге  
ЖК «Невский стиль» (корпус 15 А)  
Лучший малоэтажный жилой комплекс года в Санкт-Петербурге  
загородный жилой комплекс «Близкое»  
Лучший малоэтажный жилой комплекс года в Московской области  
ЖК «Валь д'Эмероль»  
Лучший жилой комплекс года комфорт-класса в Московской области  
ЖК «Гусарская баллада»  
Лучший жилой комплекс года бизнес-класса в Московской области  
ЖК «Акварели»  
Лучший комплекс апарт-апартаментов комфорт-класса в Москве  
многофункциональный комплекс с апарт-отелем YE'S  
Лучший комплекс апарт-апартаментов бизнес-класса в Москве  
«ВТБ Арена Парк»  
Лучший комплекс апарт-апартаментов элит-класса в Москве  
комплекс апарт-апартаментов «У Патриарших»  
Лучший малоэтажный жилой комплекс в Москве  
ЖК «Андерсен»  
Лучший жилой комплекс года комфорт-класса в Москве  
жилой квартал «LIFE-Волжская»  
Лучший жилой комплекс года бизнес-класса в Москве  
ЖК «Дубровка»  
Лучший жилой комплекс года элит-класса в Москве  
ЖК «Пречистенка, 13»  
Риэлтор года  
«Бест-Новострой»  
Девелопер года  
Capital Group  
Архитектор года  
проектное бюро RUMPU  
Персона года  
Владимир Воронин.



EL

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# «ЛИТЕРАТОР.»: ВСЕ ВКЛЮЧЕНО

Английский стиль

КОМПАНИЯ «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ», РЕАЛИЗУЮЩАЯ В ХАМОВНИКАХ ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «ЛИТЕРАТОР.», СОЗДАЛА ДИЗАЙН-ПРОЕКТЫ ДЛЯ КВАРТИР. ПОКУПАТЕЛИ МОГУТ ВЫБРАТЬ ОФОРМЛЕНИЕ ДЛЯ СВОЕЙ БУДУЩЕЙ РЕЗИДЕНЦИИ ИЗ ПЯТИ СТИЛЕВЫХ РЕШЕНИЙ: СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИКА, МУЖСКОЙ СТИЛЬ, СЕМЕЙНАЯ КВАРТИРА, АНГЛИЙСКИЙ СТИЛЬ ИЛИ АР-ДЕКО. РАНЕЕ КВАРТИРЫ В ПРОЕКТЕ ПРЕДЛАГАЛИСЬ ТОЛЬКО ПОД ЧИСТОВУЮ ОТДЕЛКУ.

Эскизы интерьеров квартир разработала компания «Флэт», которая специализируется на дизайне жилья премиум-класса. Все дизайн-проекты соответствуют высокому статусу места и окружения, удобны в эксплуатации и эстетически привлекательны. «В 2013 году на рынке элитной недвижимости наблюдалось активное оживление, заметный интерес вызывали предложения с готовой дизайнерской отделкой. Несмотря на то что данная тенденция появилась в России относительно недавно, популярность готовых квартир стремительно набирает обороты. Сегодня

практически во всех элитных новостройках Москвы встречается подобное предложение», — отмечает руководитель службы продаж жилой недвижимости «Галс-Девелопмент» Игорь Быченко.

Интерьеры квартир в классическом стиле имеют лаконичный дизайн. Молочно-бежевые тона стен, модульный паркет, уложенный во французском стиле, отделка мрамором и электрокамин создают атмосферу уютного дома.

Дизайн-проект в английском стиле подчеркивает респектабельность владельца квартиры. В нем есть аристократизм и сдержанность



Современная классика

георгианского стиля и благородность викторианского. Интерьер тяготеет к прямым линиям, правильным геометрическим фигурам и симметрии. Мебель массивная, консервативная. Она словно из дворца английской королевы: высокие спинки кресел, массивный карниз для балдахина кровати, овальный большой стол.

В семейном интерьере элитного квартала «Литератор», который предназначен для двухуровневых квартир, преобладают гармоничные формы. Семейный интерьер очень прост, функционален и вместе с тем элегантен. Он выполнен в русле последних тенденций дизайна элитных апартаментов.

Интерьеры в мужском стиле окрашены преимущественно в оттенки серого — от глубокого дымчатого до серовато-облачного. Этот цвет поддерживают металлические и нержавеющей поверхности, бетон, зеркала. Все помещения квартиры четко зонированы и эргономичны.

Интерьеры в стиле ар-деко оценят любители роскоши. Они соединяют классику и современность, строгие неоклассические формы и обтекаемость, монументальность и изысканность. Все предметы интерьера эксклюзивны. Здесь преобладают изделия из бронзы, кожи, слоновой кости, дерева редких пород. Цвет стен — мокрый морской песок.

Мебель выполнена из светлого дерева, отделана кожей или тканями ярких цветов. Это смешение стилей подойдет творческой личности, которая любит неординарность во всем.

Хамовники прочно занимают лидирующие позиции на рынке элитной жилой недвижимости столицы. В активной стадии строительства тут находится восемь жилых комплексов. Элитный квартал «Литератор» находится на высокой стадии готовности — выполнено более 90% общего объема строительства. Структура предложения элитного квартала «Литератор» отвечает всем запросам покупателей элитного жилья. Всего в комплексе 182 квартиры площадью от 80 до 250 м<sup>2</sup>, средняя площадь квартиры — около 150 м<sup>2</sup>. Квартиры на верхних этажах отданы под резиденции с открытыми террасами — их отличают прекрасные виды на район. Жемчужина объекта — двухэтажные квартиры, расположенные на первых этажах комплекса. Они имеют отдельный вход и собственный приусадебный участок.

Инфраструктура элитного квартала «Литератор» включает все для комфортной и активной жизни. На территории расположен фитнес-клуб и спа-салон, детский сад, кафе, отделение банка и зона торговли. Жителей будет обслуживать собственная консьерж-служба. ○



Семейный интерьер



Мужской стиль



Стиль ар-деко

Дизайн-проекты в квартале «Литератор» удобны в эксплуатации и эстетически привлекательны. Любой интерьер легко трансформируется под нужды клиентов — достаточно добавить цветовые акценты

## СПРАВКА

**Элитный квартал «Литератор»** возводится в Хамовниках — одном из самых престижных районов Москвы. По замыслу девелопера проекта, компании «Галс-Девелопмент», здесь будет построено около 67 тыс. м<sup>2</sup> жилья и инфраструктуры. Комплекс рассчитан на 182 квартиры. На просторной территории более 2 га к концу 2014 года появится семь корпусов, самый высокий будет семиэтажным. Высота остальных жилых зданий варьируется от двух до шести этажей.



# БОРИС КУЗИНЕЦ УШЕЛ С РЫНКА. ЭЛИТКА ОСТАЛАСЬ

АВТОР:  
*Альберт Акопян*

МЫ ПРОДОЛЖАЕМ РАССКАЗЫВАТЬ О ЛЮДЯХ, КОТОРЫЕ, НА НАШ ВЗГЛЯД, ОКАЗАЛИ НАИБОЛЬШЕЕ ВЛИЯНИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ СОВРЕМЕННОГО ОБЛИКА МОСКВЫ. (НАЧАЛО СМ. В ДН № 9 (86), НОЯБРЬ 2013.) СЕГОДНЯ РЕЧЬ ПОЙДЕТ О БОРИСЕ САМУИЛОВИЧЕ КУЗИНЦЕ. ОН ПРЕВРАТИЛ ОСТОЖЕНКУ В «ЗОЛОТУЮ МИЛЮ» И, ПО ПРИЗНАНИЮ МНОГИХ КОЛЛЕГ, ЗАЛОЖИЛ НОВЫЙ СТИЛЬ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ ДЕВЕЛОПЕРА И КЛИЕНТА.

**Б**орис Кузинец 20 лет назад создал компанию Rose Group (ранее — RGI International). И не пришел на ее юбилей. Известно об этом человеке до обидного мало. Книгу в стиле «Я и Москва» он не написал, его интервью можно пересчитать по пальцам. В немногочисленных публичных выступлениях и непубличном общении с коллегами он тщательно подбирает каждое слово и формулирует мысль предельно однозначно и законченно. В этом — привычка ответственного бизнесмена и уважение к слушателям и читателям.

Борис Кузинец построил в Москве всего несколько зданий, но каких! Его называют создателем и отцом Остоженки, но главное, что непременно отметит каждый собеседник, — подход Кузинца к созданию продукта, к той роли, которую он отводит при этом клиенту. На рынке девелопмента немного игроков, на которых стараются равняться все остальные. Борис Кузинец, вне всякого сомнения, входит в их число.

Да, не он первым обратил внимание на Остоженку. Но он первым по-настоящему осмелился превратить ее в «Золотую милю». У Арбата или Патриарших своя аура, культовая история, известные жильцы, к тому же рядом



Именно с его легкой руки Остоженка начала превращаться в самый дорогой район. Каждую квартиру продумывал до мелочей. Соблюдал западные стандарты строительства жилья класса de luxe



**Андрей Кузнецов,**  
генеральный директор  
Soho Estate

Борис Кузинец известен как один из самых неординарных столичных застройщиков. Не будет преувеличением сказать, что большинство его проектов (Sooper House, дом в Молочном переулке и другие) стали эталонами рынка элитной недвижимости. Кузинец одним из первых сумел

предложить покупателям элитных квартир уникальную архитектуру, безупречное качество строительства, индивидуальный и творческий подход к каждому из проектов, прославившись требовательностью и перфекционизмом, вниманием даже к незначительным на первый взгляд деталям. Закономерно, что теперь многие из архитектурных, инженерных, маркетинговых изобретений Бориса Кузинца считаются стандартами качества на рынке элитного домостроения.

Без элитного жилья высочайшего класса, как и без высокой моды, не будет эталона, постоянно растущих стандартов. Город останется вечной кашей и сапогами всмятку

с Арбатом проходит правительственная трасса, а это всегда считалось признаком престижа и статуса. У Остоженки были халупы, промзоны и еще недавно романтическое название Метростроевская. Какой девелопер в здравом уме рискнет возводить здесь действительно элитные дома, а не что-то вполне, недорогое, но с претензиями?

Легендой стали пылесосы на стройках Кузнецова и рабочие в униформе со стрелочками, в то время как у других застройщиков они ходили в гулаговских ватниках. В фильме

«Дьявол носит Prada» героиня Мэрил Стрип произносит жесткий монолог о моде. Применительно к теме недвижимости он звучал бы так: без элитного жилья высочайшего класса, как и без высокой моды, не будет эталона, постоянно растущих стандартов. Город останется вечной кашей и сапогами всмятку.

Вынужденно продав свое детище Rose Group и оставшись наемным менеджером на одном из объектов комфорт-класса, но массового жилья, Борис Кузнецов продемонстрировал, как работает это равнение на элиту. Но об этом чуть позже.

Библиографические справки о Борисе Кузнецове часто начинаются с израильского периода его жизни в 1970–1980-х и ссылками на книгу Александра Баршая «Гибель Ямита». Кузнецов был одним из тех, кто забивал первые колышки при строительстве этого города на Синае. Ему тогда не исполнилось и 25. Нетрудно представить, какой след в характере и мировосприятии человека оставляет следующее десятилетие жизни. Нам удалось побеседовать с человеком, знакомым с той ситуацией практически изнутри.

«Понимаете, даже самые смелые и упорные, те, кому удалось вырваться в Израиль еще

*«Никто не должен надеяться, что ради каких-то денег вправе поставить тебя в неудобную позу. Когда-нибудь ты из-за этого потеряешь гораздо больше»*



**Мария Литицкая,**  
 генеральный директор  
 компании  
 «Метриум Групп»

Борис Кузнецов оказал существенное влияние на рынок недвижимости — его вклад в развитие строительной отрасли трудно переоценить. Он один из тех девелоперов, который ставил перед собой задачу не просто построить очередной дом, быстро распродать все квартиры и выйти из проекта, а создать, как сейчас модно говорить, интересный продукт, который приносил еще и дополнительную

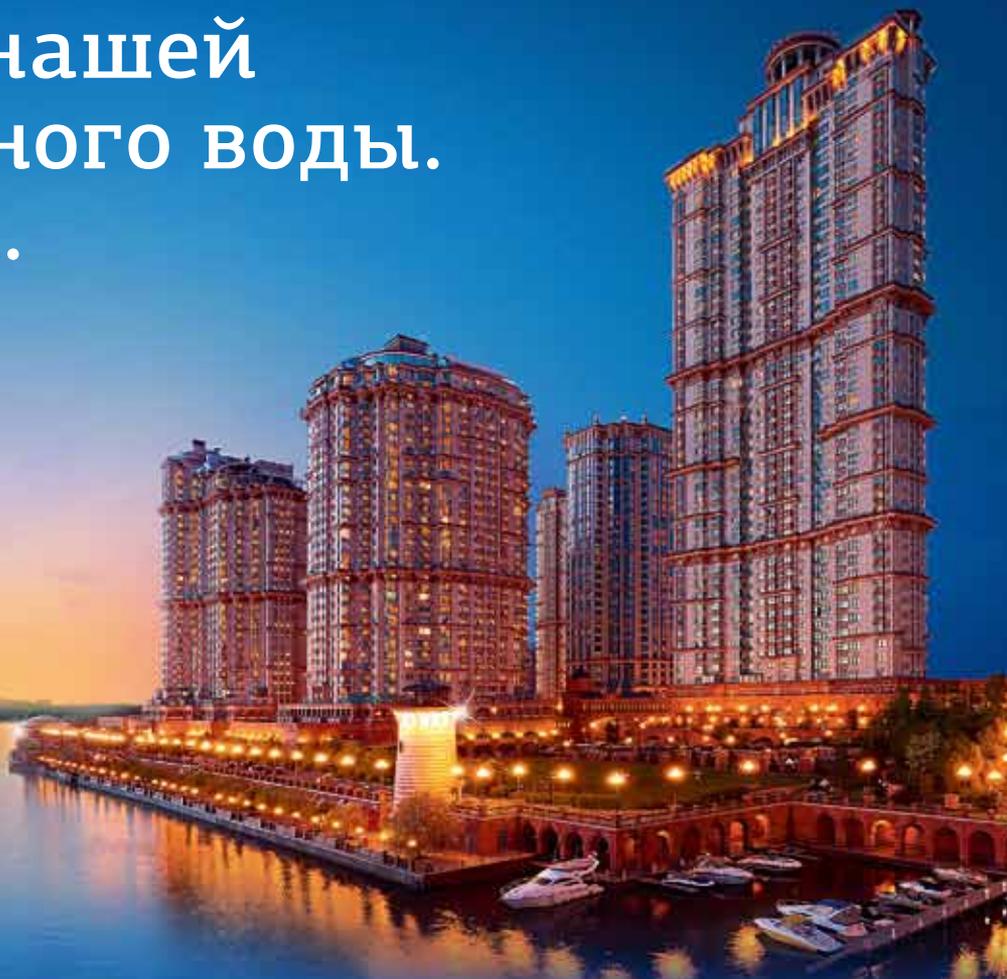
прибыль: все его объекты всегда продавались на 20–30% дороже, чем аналоги у конкурентов.

Именно с его легкой руки Остоженка начала превращаться в самый дорогой район Москвы. Каждую квартиру продумывал до мелочей. Всегда соблюдал западные стандарты строительства жилья класса de luxe. По сути он первый девелопер, который перенес этот опыт на столичный рынок недвижимости.

К теме строительства более доступного жилья Борис Кузнецов подошел с той же внимательностью к деталям. Изменилась только целевая аудитория. Кузнецов не побоялся

привнести в комфорт-класс элементы из дорогого сегмента: те же удобные планировки с дополнительными санузлами и гардеробными, то же повышенное внимание к внешнему облику домов, вопросам благоустройства. Его проект «Микрогород “В лесу”» стал образцово-показательным с точки зрения квартальной застройки. В какой-то степени он предвидел развитие столицы: именно сейчас тема квартальной застройки основополагающая в градостроительной политике Москвы. Если бы Борис Кузнецов продолжил реализацию подобных проектов, это пошло бы на пользу городу и его жителям.

# Говорят, в нашей рекламе много воды. Это правда.



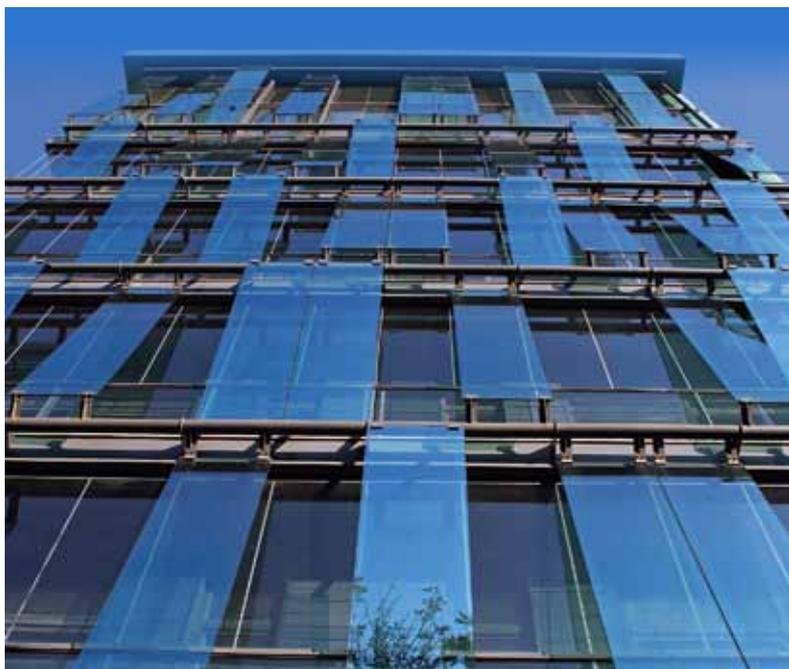
## «АЛЫЕ ПАРУСА» ЖИЗНЬ ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ

- Легендарный проект: собственная набережная, яхт-клуб с причалом для яхт, каскадные фонтаны, ротонда, маяк
- Футбольное поле, рестораны, кафе, салоны красоты, химчистки, частный детский сад
- Премиальный фитнес-клуб: аквапарк, бассейн с искусственной волной, бассейн (25 м), SPA с банями и саунами, теннисные корты, бойцовский клуб
- Ухоженная территория 15 га с фонтаном и роскошным озеленением (можжевельник, туи, ели, сосны, лиственницы, барбарис, рябины, яблоневый сад)
- Художественная ручная ковка: массивные светильники, ажурные ворота, гербы
- Декоративный кирпич, натуральный гранит шоколадных тонов и клинкерная плитка на фасаде
- Квартиры с высокими потолками, эркерами и угловым остеклением «в пол»
- 5 мин. пешком до ст.м. Щукинская
- Ипотека\* от 7,9%

  
**АЛЫЕ  
ПАРУСА**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  


**ДОНСТРОЙ**  
**(495) 925 47 47**

\* Ипотека предоставляется «НОМОС-БАНК» (ОАО).  
Лицензия ЦБ РФ № 2209 от 20.04.2007 г.  
Проектная декларация на сайте [www.donstroy.com](http://www.donstroy.com)



У Арбата или Патриарших своя аура, культурная история, известные жильцы, к тому же рядом с Арбатом проходит правительственная трасса. У Остоженки были халупы, промзоны и название Метростроевская

в начале 1970-х годов, оставались советскими людьми, коллективистами, отученными от инициативы, — рассказывает генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Они изо всех сил старались остаться в городе, на любых условиях. А если соглашались поселиться в кибуце, то крупном, старом, безопасном, обустроенном, где уже живет кто-то из знакомых. Израиль — страна репатриантов, и рабочие руки и головы лишними не бывают, но, поймите, они всегда останутся чужаками, которые приехали на все



**Денис Попов,**  
 управляющий партнер  
 Contact Real Estate

Борис Кузинец был пионером в элитном девелопменте Москвы и начал строить свои дома еще в далеких 1990-х. Именно он положил начало освоению Остоженки, которая в те времена вовсе не считалась престижной. Его дальновидность и интуиция подсказали не только правильное место, но и правильный формат: малоквартирные клубные дома, выполненные по западным

стандартам жилья класса de luxe. Скрупулезный подход к выбору материалов и соблюдение высочайшего качества строительства не были присущи большинству застройщиков тех лет, когда все гнались за быстрой и максимальной прибылью.

Удивительно, но знаковые проекты Кузинца (Молочный, 1, Бутиковский, 3 и 5) до сих пор занимают первые строчки в рейтинге самых дорогих и престижных домов Москвы. И это спустя 10 лет, когда рынок далеко шагнул вперед, да и материалы с технологиями не стоят на месте. Сделав ставку на качество, он навсегда вписал себя в историю элитного рынка

готовенькое. Это чисто психологический момент».

Не исключено, что Борис Кузинец понимал все это, и такая перспектива ему не понравилась. Или он даже не задумывался над этим и действовал в силу своего характера. Но он сразу принял участие в формировании небольшой группы энтузиастов, которая отправилась осваивать Синайский полуостров, занятый Израилем в ходе Шестидневной войны, — строить новый город Ямит. На берегу Средиземного моря, в абсолютно необжитой пустыне. Они превратились не просто в своих — в героев для всей страны.

«Второй момент, — продолжает Михаил Храмов. — Не мое дело сравнивать вклад поселенцев, но скажу так: Борис Кузинец был из тех, кто создавал концепцию Ямита. Добавлю, что он не хотел ни «как у всех», ни «лучше всех». Он мыслил в других категориях: Ямит должен стать незаменимым — Ибицей, совмещенной с Кремниевой долиной, и никак иначе. Ребята фонтанировали идеями, которые превращались в безупречные бизнес-планы. И с этими планами они проедали плешь руководителям министерств и поддерживающих структур, при этом по 24 часа в сутки работая на площадке».

Представьте эту площадку. Пустыня, море, между ними жидкий частокол пальм. В пустыне, в нескольких сотнях метров от моря, — большой парк, вокруг которого очередь за очередью возводятся кварталы малоэтажных многоквартирных домов, а также культурные, спортивные, образовательные учреждения.

столицы. Другие дома, возведенные в те годы, давно морально устарели и потеряли в цене, а проекты Кузинца и сегодня стоят свыше \$40 тыс. за 1 м<sup>2</sup>, чем в Москве способно похвастаться не более десятка жилых комплексов.

Немаловажен и тот факт, что Борис Самуилович всегда славился тем, что выстраивал хорошие отношения как с клиентами, так и с риэлторами — девелоперам на современном рынке порой этого не хватает. Очень жаль, что он вышел из компании RGI: остался нереализованным его проект в Хилковом переулке — этот дом мог бы стать действительно культовым.

УДИВИТЕЛЬНОЕ —  
РЯДОМ.



## НА ХОЛМАХ У РЕКИ

«Олимпийская деревня Новогорск. Курорт» — это первый в России жилой комплекс бизнес-класса курортного типа, это особая реальность, это новый уровень жизни, это возможность круглосуточно чувствовать себя на отдыхе, не выезжая за пределы своего дома.

Центром притяжения и «изюминкой» проекта является целый остров для отдыха: там разместятся пляжная зона, шезлонги с зонтиками, кафе-бар для отдыха на причале, зона для занятий пляжным волейболом, школа рыбной ловли. Остров расположен в центре реки, а соединять с «жилой» территорией его будут два современных элегантных моста для неспешных вечерних прогулок. Жилой комплекс находится на 1 км Машкинского шоссе, на границе Москвы и области. До центра можно добраться по четырем шоссе.

ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ

# НОВОГОРСК КУРОРТ

(495) **2151155**  
химкигрупп.рф



**Александр Лобзяк**  
олимпийский чемпион, чемпион мира и Европы,  
главный тренер сборной России по боксу,  
руководитель Академии бокса  
в «Олимпийской деревне Новогорск. Курорт»

Инфраструктура в комплексе — часть первого в России семейного спортивно-образовательного кластера «Олимпийская деревня Новогорск» — беспрецедентный проект по концентрации спортивной и образовательной инфраструктуры, не имеющий себе равных в стране.

Академию бокса возглавит Александр Лобзяк — олимпийский чемпион, чемпион мира и Европы, главный тренер сборной России по боксу, а Школой настольного тенниса будет руководить Максим Шмидов — пятикратный чемпион России, двукратный чемпион мира.

В шаговой доступности — Академия художественки гимнастики Ирины Винер-Усмановой, всемирно известная школа единоборств «Самбо-70», современные детский сад, школа с углубленным изучением иностранных языков, детский арт-комплекс и медиашкольный центр, школа вокала, танцев и драматического искусства, под управлением знаменитых педагогов — Алексея Кортуева, Валерия Пельцера, Нины Гришатовой и Егора Дружинина.

# СТАРТ ПРОДАЖ

ИНВЕСТИЦИОННОЕ  
ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
ДЛЯ ПЕРВЫХ  
ПОКУПАТЕЛЕЙ



\* Проектная декларация на сайте химкигрупп.рф.  
Реклама ООО «Новогорск. Курорт»



Город был разрушен бульдозерами. Труд многих лет оказался напрасным. «Много лет спустя он сказал, что ни при каких обстоятельствах нельзя поддаваться шантажу»

не вернулись в Ямит. Это феерическая глупость. Как израильтяне поселились бы на территории Египта? Между Израилем и Египтом шли очень тяжелые переговоры о сумме компенсации за Ямит. Израиль был в невыгодной переговорной позиции: ему все равно предстояло оставить город. Наконец, зафиксировали окончательную сумму. И тут Египет решил еще чуть-чуть подвинуть партнера, что и явилось последней каплей. Правительство дало приказ снести город».

Город был разрушен бульдозерами. Труд многих лет оказался напрасным. «Я не знаю, как к этому отнесся Борис Самуилович, — заключает Михаил Храмов. — Но много лет спустя он сказал, что ни при каких обстоятельствах нельзя поддаваться шантажу. Никто не должен надеяться, что ради каких-то денег вправду поставит тебя в неудобную позу. Когда-нибудь ты из-за этого потеряешь гораздо больше. А тогда, говорят, он замкнулся в себе. Такой он человек — никогда не обсуждает свои чувства».

Добавим штрих от себя. Сегодня Борис Кузинец ведет только один проект — в Подмоскowie: большой парк, зона отдыха. Вокруг очередь за очередью растут кварталы многоквартирных домов, культурные, спортивные, образовательные учреждения. Автомобили уходят в подземный паркинг с внешней стороны кварталов-комплексов. Это комфорт-класс от архитектора с европейским именем. Но в целом все узнаваемо. Конечно, это не означает, что без Бориса Кузинца никто до всего этого не додумался бы. Просто он был первым. (Ф)

И все это отдано пешеходам: 40 лет назад поселенцы придумали концепцию, при которой автомобили перехватываются с внешней стороны кварталов.

Успели многое. Но вмешались обстоятельства: между Израилем и Египтом было заключено мирное соглашение. Вскоре растаяла надежда на то, что этот стратегически важный участок выменяют на какой-то другой. Михаил утверждает, что распространенная версия уничтожения города не имеет отношения к реальности: «Говорят, это сделали для того, чтобы израильские поселенцы потихоньку



**Екатерина Румянцова,**  
 председатель совета  
 директоров Kalinka Real  
 Estate Consulting Group

Я общаюсь с Борисом Самуиловичем с 1997 года — тогда мы вместе начали работать над проектом «Зачатьевский пер., 19–21». Борис Кузинец — очень мудрый человек. Один из секретов его успеха — серьезное и внимательное отношение к людям, нацеленность в первую очередь не на сиюминутную выгоду, а на выстраивание уважительных долгосрочных отношений. Так, с каждым продавцом

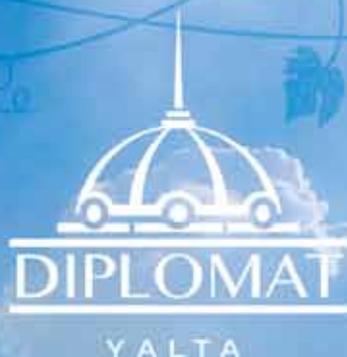
и покупателем недвижимости Борис Самуилович встречается лично. Результат такого предупредительного отношения вполне закономерен: большинство клиентов обращаются к нему повторно и приводят новых клиентов. В итоге на территории «Золотой мили» Борис Кузинец реализовал шесть проектов класса de luxe, не прибегая ни к каким рекламным инструментам.

Так же внимательно он относился и к своим сотрудникам, выплачивая им хорошее комиссионное вознаграждение и решая любой спорный вопрос в пользу брокера. Его главной целью было не получение сверхприбылей

и максимальная капитализация активов компании, а создание передовых проектов по эстетике, архитектуре и функциональности. Его подмосковный проект «Микрород «В лесу» — образец оптимальной концепции проживания, ориентированной на удобство будущих покупателей, а уже потом — на инвестора.

Уход Бориса Кузинца с московского рынка во многом был продиктован его нежеланием работать по серым схемам получения земельных участков, его усталостью от непрозрачной системы столичного рынка. С его уходом столичный рынок потерял очень многое.

ОТДЕЛКА ПОД КЛЮЧ



# Наша Крымская Ривьера

Итальянские апартаменты делюкс в Ливадии



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

+7 (495) 223 30 20  
+38 (067) 697 00 00

[www.diplomat-yalta.ru](http://www.diplomat-yalta.ru)



реклама

# ФОРМУЛА НЕБЕСНОЙ УДАЧИ



ФЭН-ШУЙ — ДРЕВНЯЯ ДАОССКАЯ ПРАКТИКА СОЗДАНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ЛИЧНОГО ПРОСТРАНСТВА С ЦЕЛЮ ПРИВЛЕЧЕНИЯ В СВОЮ ЖИЗНЬ ВСЕХ ВИДОВ БЛАГОДАТИ: ЗДОРОВЬЯ, БОГАТСТВА, ДОЛГОЛЕТИЯ, УВАЖЕНИЯ В ОБЩЕСТВЕ И ЛЮБВИ. ЗАКОНЫ ЭТОЙ НАУКИ НАХОДЯТ СВОЕ ОТРАЖЕНИЕ И В СОВРЕМЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ПРИЧЕМ НЕ ТОЛЬКО В СТРАНАХ С ВОСТОЧНОЙ ФИЛОСОФИЕЙ, НО И В ЕВРОПЕЙСКИХ ГОСУДАРСТВАХ — ПО СУТИ, ЕЕ ПРИНЦИПЫ УНИВЕРСАЛЬНЫ И ПРИМЕНИМЫ В ЛЮБЫХ КУЛЬТУРНЫХ И ГЕОГРАФИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ.

**Ч**то касается нашей родины, то здесь Фэн-Шуй довольно популярен при возведении и обустройстве индивидуальных домов, а также при оформлении квартир, однако на уровне индустриального строительства его правила соблюдаются редко.

Мы решили провести эксперимент. Взяли известный на столичном рынке недвижимости и весьма «продвинутый» с точки зрения западных взглядов на проектирование объект и при помощи специалистов провели его исследование на предмет соответствия правилам Фэн-Шуй. Результаты этого анализа оказались весьма интересными...

Китайцы практикуют Фэн-Шуй не одну тысячу лет. Даже в наши времена при строительстве в Поднебесной нового здания — индивидуального или многоквартирного дома, офиса или ТЦ — принято обращаться к эксперту в этой области знаний. Его рекомендации учитываются на всех этапах создания объекта — от проектирования до оформления интерьера. Жители Китая свято верят — если их жилье, магазин или ресторан расположены и обустроены в соответствии



В качестве объекта для исследования мы выбрали известный на столичном рынке недвижимости элитный жилой комплекс «Садовые Кварталы». Его в Хамовниках строит девелоперская компания «ИНТЕКО»

с постулатами данного искусства, это принесет удачу не только им самим, но и, по меньшей мере, пяти поколениям их потомков.

Когда вы живете в доме с правильным Фэн-Шуй, утверждают они, вас не оставляет ощущение благополучия. Вы здоровы и полны сил. Карьера успешно развивается, и благоприятные возможности для ее продвижения возникают сами собой, без лишних усилий. Дети хорошо учатся в школе, в семье царят мир и гармония. Доходы неуклонно увеличиваются, и со всеми людьми поддерживаются ровные отношения.

### БЛАГОПОЛУЧИЕ У ПОРОГА

В качестве объекта для исследования мы выбрали известный на столичном рынке недвижимости элитный жилой комплекс «Садовые Кварталы». Его в Хамовниках строит девелоперская компания «ИНТЕКО». Это проект комплексного освоения 11 гектаров территории, в рамках которого возводятся четыре квартала клубных домов, школа, бизнес-центр, торгово-развлекательные и сервисные объекты, а также другая инфраструктура.

Стандартно, анализ Фэн-Шуй объекта начинается с оценки его непосредственного окружения. Первостепенное значение здесь имеет характер движения энергии — китайцы называют ее Ци. Важно, насколько плавно она течет, не является ли ее поток чересчур быстрым и агрессивным, или, напротив, не застаивается ли он.

Если говорить о городском объекте, очень сильное влияние на его Ци оказывают дороги. Мы привыкли, что для современного жителя мегаполиса наличие транспортных артерий в непосредственной близости от дома — важнейшее преимущество. Однако согласно Фэн-Шуй, жить слишком близко к шумным автострадам, где машины движутся с высокой скоростью, не рекомендуется. Поток энергии в таких местах, как и транспорт, перемещается чересчур стремительно, принося местным обитателям серьезные проблемы.

В случае «Садовых Кварталов» локация оказалась весьма благоприятной. Комплекс располагается в глубине района и не имеет прямого выхода на автомобильные магистрали (Комсомольский проспект, Фрунзенскую набережную, Садовое

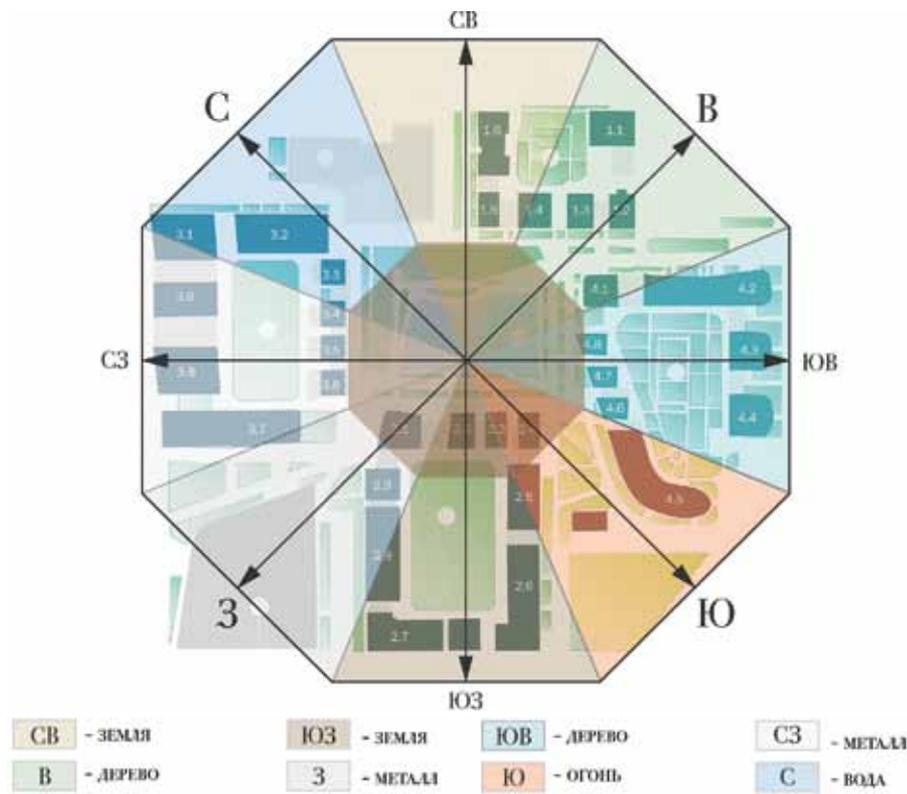
кольцо, ТТК и другие) — с ними его соединяет разветвленная сеть небольших улочек.

### ВОПРОС ФОРМЫ

Следующий важный принцип, существенный для хорошего Фэн-Шуй — неважно, идет ли речь о земельном участке, здании, квартире или другом объекте недвижимости, — связан с правильностью формы.

Китайцы полагают, что существует девять видов удачи, которые необходимо привлекать в свою жизнь. Сюда относятся: здоровье, успешная карьера, любовь, крепкая семья, материальная обеспеченность, социальное признание, благополучие детей, хорошее образование и, скажем так, покровительство небес. Если в доме есть недостающие углы, то с точки зрения Фэн-Шуй в нем найдется место не всем перечисленным благам. Поэтому объекты правильных форм всегда предпочтительнее неправильных — любой контур, лишенный равновесия, является недостаточно гармоничным.

Самой благоприятной формой помещения считается восьмиугольная (или форма Ба-Гуа) — восемь секторов и центр естественным образом



предоставляют место для всех девяти видов удачи. (Кстати, в соответствии с китайской нумерологией, восемь — число благоденствия, сулящее процветание, на некоторых наречиях его фонетическое звучание совпадает со словом «драгоценность».) При восьмиугольной модели пространства энергии пребывают в полной гармонии, а значит, человек, пребывающий в нем, счастлив во всем. На подсознательном уровне у него создается ощущение законченности мира и его внутренней гармонии.

Это, конечно, здорово, скажете вы, но разве реально в современном мегаполисе встретить объект восьмиугольной формы? Оказывается, да. Территория «Садовых Кварталов» имеет именно такую конфигурацию, что, по словам консультантов Фэн-Шуй, сулит их будущим обитателям неуклонный рост благосостояния и удачу во всех направлениях жизни.

Каждый же из четырех кварталов района имеет форму замкнутого правильного четырехугольника. (В принципе квадрат и прямоугольник — тоже вполне себе гармоничные

фигуры, к тому же и более принятые в наших городах.) Продуманы с точки зрения законченности контуров и большинство квартир комплекса.

### В ПОИСКАХ ЗЕЛЕННОГО ДРАКОНА

В списке параметров, которые учитывает Фэн-Шуй, важное место занимает рельеф местности. Китайцы говорят, что построить действительно счастливый дом можно лишь там, где символически обитает Зеленый Дракон — самое почитаемое ими мифологическое существо, защитник, высший символ доброй удачи, авторитета, богатства и долголетия. Энергия Дракона присутствует в местах с мягким гористым рельефом, обилием зелени и обязательно водоемом — источником благосостояния. Поэтому наиболее благоприятный с точки зрения Фэн-Шуй ландшафт — слегка холмистый, зеленый, с прудом, озером или рекой.

Однако вернемся к нашему объекту. Несмотря на расположение в центре мегаполиса, все признаки благоприятного ландшафта, перечисленные выше, в нем

присутствуют — такова концепция проекта. Отличительной особенностью территории «Садовых Кварталов» является холмистый рельеф, частично естественный, но преимущественно сделанный искусственно. Перепады высоты между юго-восточной и северо-западной сторонами комплекса (их ограничивают улицы Усачева и Ефремова) достигают 3,5 м. Жилые кварталы располагаются вокруг искусственного пруда площадью 3,8 тыс. м<sup>2</sup>, который имеет два пологих и два крутых берега.

Водоемы, если верить Фэн-Шуй, несут в себе энергию хорошей карьеры и процветания. Однако пробуждать первостихию Воды нужно грамотно и пропорционально энергиям других элементов, иначе она может выйти из-под контроля. «Вода на горе» — одно из главных табу Фэн-Шуй. Дело в том, что движется эта энергия всегда вниз, и если переливается через край, приводит к проблемам и потерям. Поэтому все водные объекты желательно опускать как можно ниже.

Пруд «Садовых Кварталов» расположился с этой точки зрения идеально — ниже уровня прогулочных аллей примерно на 10 м. Северный берег — пологий (как это обычно бывает в природе), в крутой южный будут встроены магазины и кафе. Отсюда по замыслу проектировщиков откроется прекрасный вид на панораму холмов и лужаек, по которым будут проложены извилистые тропинки и дорожки для бега.

Жилые дворы же, наоборот, примерно на три-четыре метра будут приподняты по сравнению с общественными пространствами. Подобное вертикальное зонирование зрительно отделяет частные территории от зон общего пользования и дает жителям (без заборов и многочисленных охранников) ощущение защищенности и безопасности.

Более половины площади кварталов по замыслу проектировщиков займет парковая зона. Растения — это изумительные средства Фэн-Шуй, они являются великолепными



*Энергия Дракона присутствует в местах с мягким гористым рельефом, обилием зелени и обязательно водоемом — источником благосостояния*



стимуляторами. Энергия дерева — энергия изобилия, роста, развития, расширения и продвижения, как в материальном плане, так и во всех остальных. Когда перед входной дверью находится парк — это одна из самых благоприятных возможностей, которые только могут быть. Возникает то, что мастера Фэн-Шуй называют «эффектом светлого чертога» — жителям дома сопутствует поистине великолепная удача.

### **В РАВНОВЕСИИ С ПРИРОДОЙ**

В Китае верят, что жизнь — бесконечный циклический процесс, в ходе которого одна противоположность — движение (Ян), сменяется другой — покоем (Инь). Инь — это тьма, неподвижность, луна, ночь, холод, зима, долина, женственность, пассивность, слабость, мягкость, уступчивость... Ян — это свет, день, солнце, горы, лето, активность, сила, решимость, движение, мужественность, доминирование, твердость, жар... Инь и Ян непрерывно взаимодействуют. Как только одна из изначальных сил

достигает своего предела, она переходит в другую.

Когда энергии Инь и Ян не сбалансированы, возникают неприятности. В идеальном для жизни месте они находятся в равновесии. Там царит гармония солнца и тени; воздух не застаивается, но и не дуют слишком сильные ветра; спокойная иньская вода соседствует с живыми растениями, излучающими большие порции янской энергии.

В проекте «Садовые Кварталы» равновесие Инь и Ян достигается через сочетание тенистых бульваров и тихой воды с залитыми солнцем площадями и оживленными общественными пространствами. Тишина и покой частных дворишков здесь соседствуют с оживленным центром района. Уют внутренних территорий сглаживают деловую энергию бизнес-центра и кипучую жизнь многоголосой школы.

Климатические условия Москвы, как правило, смещают баланс энергий в сторону Инь. Не секрет — солнца у нас в городе маловато, особенно

зимой, когда рано смеркается. Поэтому в «Садовых Кварталах» будет реализована особая концепция освещения территории с учетом специфики каждой из зон. Очень спокойный свет предусмотрен во дворах; более интенсивный — на бульварах; напористый и яркий — в центре у пруда. Вдоль дорожек будут располагаться невысокие светильники. Мостики, ведущие во дворы, тоже предполагается подсвечивать.

### **МЕЖДУ БИЕНЬЯМИ СЕРДЦА**

Центральная зона любого объекта недвижимости — это его сердце. Здесь все собираются вместе, здесь принимают гостей (если речь идет о доме или квартире, то в идеале в центре лучше всего расположить гостиную или столовую). Энергия данного места должна быть исключительно янской и постоянно насыщаться музыкой, радостью, светом и общением.

Вся активность «Садовых Кварталов» сосредоточена именно в центре района — зоне вокруг пруда.



Пруд «Садовых Кварталов» расположен идеально — ниже уровня прогулочных аллей примерно на 10 м. Северный берег — пологий (как это обычно бывает в природе), в крутой южной будут встроены магазины и кафе



Здесь располагается двухуровневый общественный центр. На его нижнем этаже, прямо возле воды, к услугам жителей и гостей — кафе и бистро, на верхнем — прогулочная эспланада, где можно будет найти винный и табачный магазины, салон игрушек и цветочную галерею. Далее — спортбар и булочная-кондитерская. Зимой озеро в «Садовых Кварталах» будет превращаться в семейный каток.

### ПРОБУЖДЕНИЕ СИЛЫ ПЯТИ ЭЛЕМЕНТОВ

В Фэн-Шуй каждому из компасных направлений соответствует один из пяти элементов или первостихий: Земля, Вода, Дерево, Огонь и Металл. Простейший метод создания хорошего Фэн-Шуй объекта заключается в пробуждении их энергии во всех его секторах.

Земля — фундаментальная энергия, подключение к которой приносит жизненную стабильность, любовь и семейное счастье. Кроме того, она отвечает за образование и саморазвитие. Элемент Земли господствует на юго-западе и северо-востоке помещения. Вода, как уже

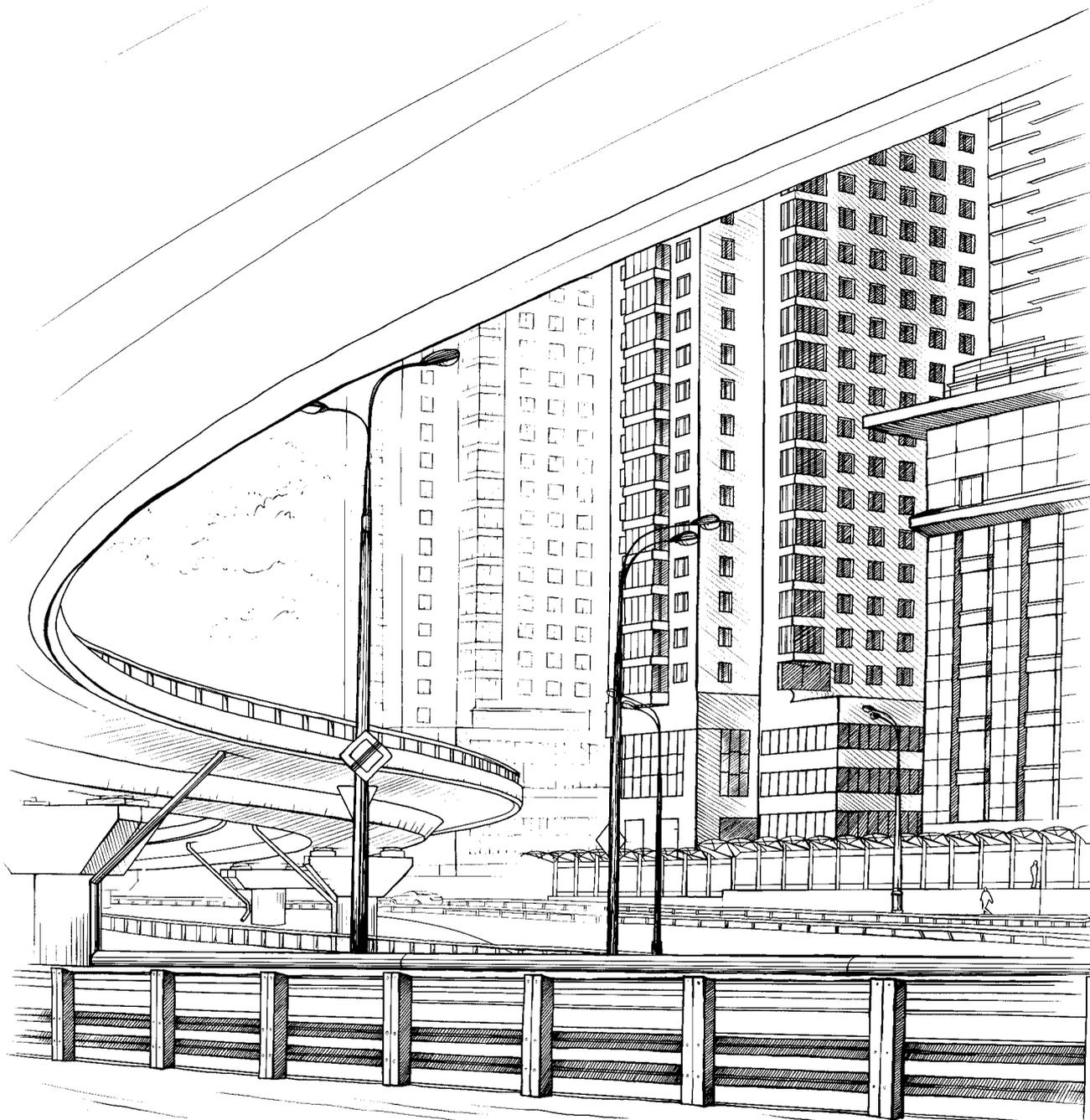
говорилось, — это энергия карьеры, бизнеса и процветания. Она отождествляется с севером. Дерево дает рост, продвижение, удачу и успех в материальном плане. Это стихия востока и юго-востока.

Металл приносит помощь влиятельных людей и небесное покровительство. Он символизирует успешность, репутацию и благосостояние мужчины-хозяина дома. Если правильно подключиться к энергии Металла, можно стать очень влиятельным человеком. Кроме того, Металл дарит удачу детям и новым проектам (они ведь тоже своего рода наши дети). Это элемент запада и северо-запада. Огненная энергия наделяет успехом в общественной жизни, дарит славу, признание и безупречную репутацию. Ассоциируется Огонь с югом. Естественно, каждое направление символически соответствует и определенному времени года: север — зиме, юг — лету, восток — весне, а запад — осени.

Указанная символика нашла отражение в проекте «Садовых Кварталов». Идея тематического зонирования территории комплекса

предполагает, что двор в каждом квартале (его оформление и концепция озеленения) получит свой индивидуальный образ: восточный будет связан с весной, южный — с летом, западный — с осенью, а северный — с зимой. Кроме того, напомним, проектом предусмотрено строительство школы. Разместится она на северо-востоке района — в зоне получения знаний и личного развития. На западе территории — в сегменте проектов и бизнеса — планируется возвести офисный центр.

Вот, собственно, и все. Остается добавить, что Фэн-Шуй — это вовсе не магия, как может показаться на первый взгляд. Это, скорее, искусство, или, если вам больше нравится, наука, методика, ибо большая часть его приложений опирается на точное применение знаний человечества. Если все правила аккуратно соблюдены, результаты не заставят себя ждать — надежность Земли, мудрость Воды, благородство Металла, радость Огня и сила Деревя срабатывают всегда, принося дому и его обитателям успех и процветание. ◉



RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ИСКУССТВО ВОЗМОЖНОГО САНТЬЯГО КАЛАТРАВЫ

АВТОР:  
*Анна Семина*



САНТЯГО КАЛАТРАВА — СОВРЕМЕННЫЙ ИСПАНСКИЙ АРХИТЕКТОР, ИНЖЕНЕР И СКУЛЬПТОР, ПРИЗНАННЫЙ ЛИДЕР РОМАНТИЧЕСКОГО ХАЙ-ТЕКА И АВТОР МНОГИХ ФУТУРИСТИЧЕСКИХ ПОСТРОЕК ПО ВСЕМУ МИРУ. В ЕГО РАБОТАХ НЕПОВТОРИМЫМ ОБРАЗОМ СМЕШИВАЮТСЯ ВДОХНОВЕНИЕ И РАСЧЕТ, ОНИ — УДИВИТЕЛЬНОЕ СОЧЕТАНИЕ ЖЕЛЕЗА, БЕТОНА, СТЕКЛА, КАМНЯ, ОРГАНИЧЕСКИХ ФОРМ И ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО ГЕНИЯ.

Сантьяго Калатрава Вальс говорит на шести языках, не имеет водительского удостоверения и любит пользоваться общественным транспортом. Его восхищают работы знаменитого французского архитектора Ле Корбюзье и испанского мастера Антонио Гауди. Он родился в 1951 году в поселке Бенимамет неподалеку от Валенсии. В восемь лет он поступил в художественную школу, а в 13 лет в рамках программы обмена учащимися отправился в Париж.

Окончив школу, юноша поступил на архитектурный факультет Политехнического университета Валенсии. В 1973 году он защитил дипломную работу, посвященную застройке города. Потом Калатрава уехал в Цюрих, где четыре года учился в Федеральном

*Архитектор в первую очередь задумывается, как встроить свое сооружение в город и как уже существующий пейзаж вписать в проект*



Цель творчества испанского архитектора — достичь равновесия между архитектурой и инженерным строительством. Только этот путь позволит полностью раскрыть потенциал того или иного строительного материала



*Пример изостатического тела — собака, стоящая на четырех лапах. Почитателей Калатравы не должен удивлять скелет собаки, висящий над его столом*



Вантовый мост Сэмюэла Беккета в Дублине — второй мост в городе, спроектированный Сантьяго Калатравой. Первый мост расположен выше по течению реки Лиффи и носит имя Джеймса Джойса

технологическом институте. В 1981 году он защитил диссертацию и открыл свою первую студию, выполняя небольшие заказы и активно участвуя в конкурсах.

Первый серьезный заказ Калатрава получил в 1983 году — ему было поручено спроектировать железнодорожный вокзал в пригороде Цюриха. А через три года он создал мост 9-го Октября в Валенсии, который положил начало

целой серии мостов по всему миру. Приступая к работе, архитектор в первую очередь задумывается, как встроить свое сооружение в город и как уже существующий пейзаж вписать в проект.

По воспоминаниям самого Калатравы, когда он в 1987 году проектировал мост Бак-де-Рода для Олимпиады в Барселоне, он ставил перед собой две цели. С одной стороны, требовалось решить чисто технические задачи, с другой — ему хотелось придумать такой мост, который не только бы связал два населенных пункта, но и являлся бы местом общения. В итоге Калатрава использовал пространство под мостом — единственное место, где по-настоящему чувствуется характер сооружения.

Мост соединил две прежде разделенные части города. Люди начали рассматривать его как единое целое. «Я испытал чувство удовлетворения, когда на следующий год увидел, что мост украшен плакатом, который возвещает о всеобщем городском празднике», — вспоминает Калатрава в книге «Равновесие динамики».

В 1987 году его работа была отмечена премией Международного союза архитекторов. В 1989 году Калатрава открыл студию в Париже и спроектировал железнодорожный вокзал Лионского аэропорта. Еще через два года открылся офис в родной Валенсии. В 1992 году архитектор создает великолепный мост Аламильо в Севилье. Все сооружение держится на одной опоре, высота которой составляет 142 м, а протяженность мостовой площадки — 200 м. Ночью гигантский белоснежный мост освещают сотни огней — он резко выделяется на фоне средневекового города.

Еще одна знаковая постройка — телекоммуникационная башня Монжуик в Барселоне, завершенная к летней Олимпиаде 1992 года. Башня высотой 36 м установлена в сердце Олимпийского парка и изображает атлета, держащего факел. Основание телебашни облицовано мозаикой по специальной технике, которую разработал Антонио Гауди. Благодаря особой структуре сооружение на вершине горы Монжуик является и огромными солнечными часами.

В 1996 году на осушенном дне реки Турия в Валенсии началось возведение масштабного Города искусств и наук — одного из выдающихся образцов современной архитектуры. Комплекс включает оперный театр, похожий на ракушку; крупнейший в стране кинотеатр IMAX с планетарием; научный музей, форма которого напоминает скелет кита; океанографический

МО, г. ДОМОДЕДОВО,  
ЖК «ЮЖНОЕ ДОМОДЕДОВО»



\* СТУДИИ от 1 113 260 р. (23,80 кв.м)  
1-КОМ. КВАРТИРЫ от 1 849 490 р. (36,99 кв.м)  
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 602 150 р. (57,62 кв.м)  
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 3 062 115 р. (71,20 кв.м)

МО, г. ЗВЕНИГОРОД,  
р-н. ВОСТОЧНЫЙ



1-КОМ. КВАРТИРЫ от 1 539 000 р. (38,00 кв.м) \*  
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 034 000 р. (56,50 кв.м)  
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 572 830 р. (73,30 кв.м)

г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,  
ЖК «НОВАЯ КАМЕНКА»



\* 1-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 155 500 р. (47,90 кв.м)  
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 922 930 р. (69,10 кв.м)

МО, г. БАЛАШИХА,  
мкр. БАЛАШИХА-3



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

1-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 847 910 р. (45,86 кв.м) \*  
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 3 852 115 р. (67,67 кв.м)  
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 4 775 490 р. (92,28 кв.м)

г. МОСКВА, м. ЧЕРТАНОВСКАЯ  
5 мин. пешком до метро



КВАРТИРЫ от 6,35 млн р. (48,00 кв.м)

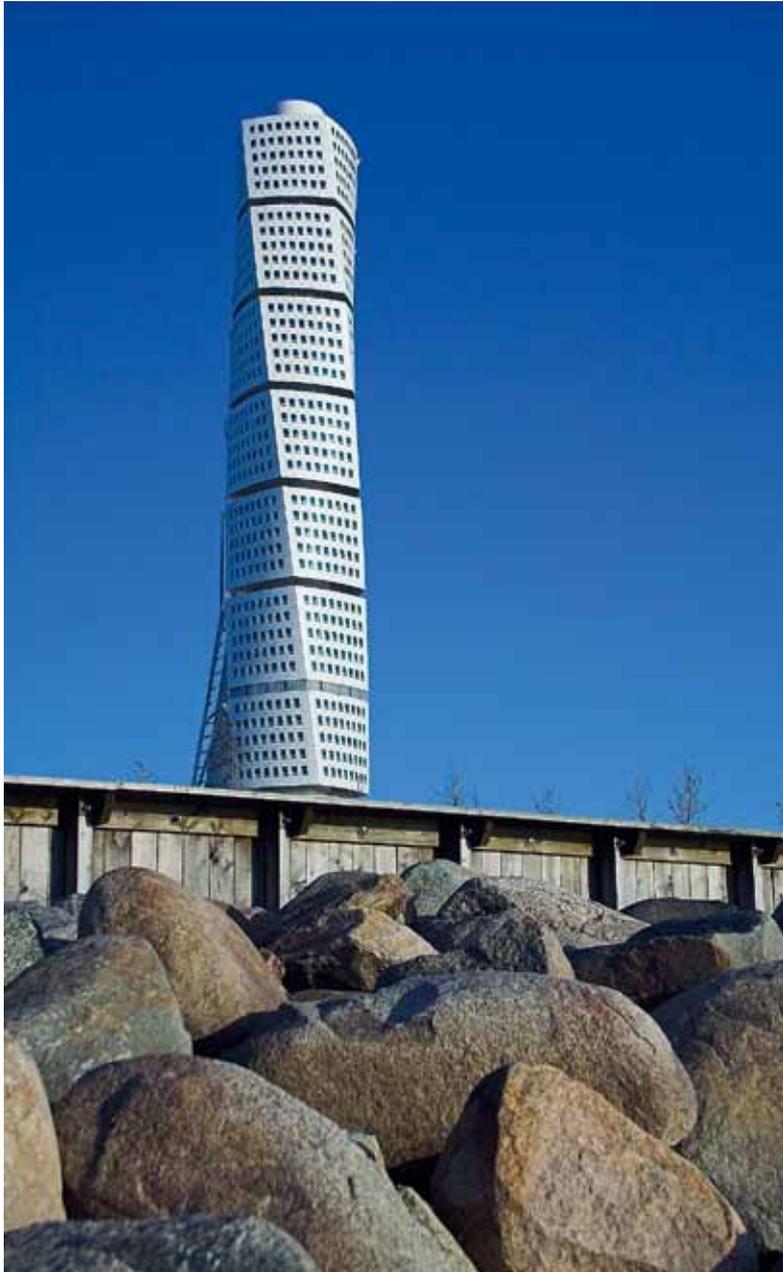


**SU-155**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

Офис продаж: Москва,  
ул. Малая Ордынка, 15  
ул. Болотниковская, 30

**WWW.SU155.RU**  
**(495) 967 14 92**

\* СТОИМОСТЬ КВАРТИР УКАЗАНА С УЧЕТОМ СКИДОК,  
ПОДРОБНЫЕ УСЛОВИЯ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ СКИДОК  
И ПРОЕКТНЫЕ ДЕКЛАРАЦИИ НА САЙТЕ: [WWW.SU155.RU](http://WWW.SU155.RU)  
И В ОФИСАХ ПРОДАЖ.



Природные формы явились прообразом для небоскреба Turning Torso, построенного испанцем в шведском портовом городке Мальмё. Это здание восхитило общественность своей необычной крученой формой

парк на открытом воздухе; галерею с садом. Весь город похож на иллюстрацию к фантастической книге. Окруженный парками, бассейнами и ручьями, он служит излюбленным местом отдыха горожан и туристов.

В 1997 году завершается строительство изящного белого моста Субисури в испанском Бильбао. В 2001 году по проекту архитектора создается удивительный пешеходный мост Женщины в Буэнос-Айресе. Силуэт моста напоминает пару танцоров танго, склонившихся в страстном объятии. Перед работой над проектом Калатрава слушал аргентинские

*Калатрава предпочитает делать свободные эскизы, затем передает наброски мастеру-модельщику, а тот переводит их в трехмерное пространство*

музыкальные произведения, чтобы точно передать настроение танго. Мост смонтирован из трех частей: двух неподвижных и одной открывающейся. При необходимости он способен развернуться на 90° и пропустить корабль.

В том же 2001 году Сантьяго Калатрава создает первое творение на американской земле — павильон Квадрачи в Музее искусств Милуоки. Проект сочетает инженерные традиции Старого Света и новейшие технологии. Вестибюль павильона представляет собой стеклянную параболическую конструкцию. На ее опорном контуре установлена солнцезащитная структура в форме крыльев, состоящая из 27 стальных регулируемых по высоте ребер. Максимальный размах крыльев достигает 66 м, вес парящей птицы — 90 т.

В 2004 году архитектор построил мост в Черепашьей бухте в Калифорнии, который по совместительству стал самыми большими в мире солнечными часами. Он так и назвал его: Sundial bridge.

Калатрава черпает вдохновение в природе, органических формах и анатомических схемах. Он отмечает, что деятельность инженера должна быть направлена на развитие моделей, которые реалистически воссоздают природу. А работая с изостатическими (равновесными) фигурами, нельзя удержаться от искушения начать рисовать природу. Пример изостатического тела — собака, стоящая на четырех лапах. И посетителей бюро Калатравы не должен удивлять скелет собаки, который висит над его рабочим столом.

Природные формы явились прообразом для небоскреба Turning Torso («Поворачивающееся туловище»), построенного испанцем в шведском портовом городке Мальмё. Это здание восхитило общественность своей необычной крученой формой. Небоскреб открылся в августе 2005 года, на тот момент это было второе по высоте жилое здание в Европе.

Он состоит из девяти блоков, повернутых друг к другу под определенным углом. Поворот верхнего блока относительно нижнего достигает 90°. Для заливки фундамента глубиной 18 м потребовалось 850 грузовиков

Акция:

# УВЕЛИЧЬ СВОЮ СКИДКУ!

✓ СКИДКА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ  
ОТ ВЕЛИЧИНЫ  
ПЕРВОГО ВЗНОСА!



**КРОСТ**  
концерн

**КВАРТИРЫ**

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

**795 0 888**



**WELLTONPARK**

А ТАКЖЕ ПОДАРОЧНЫЙ СЕРТИФИКАТ  
НА СУММУ **150 000 РУБЛЕЙ**  
ПРИ ПОКУПКЕ МАШИНО-МЕСТА\*

\* Сертификат действителен при 100% оплате в течение  
6 месяцев от даты подписания договора на приобретение  
квартиры.



Информацию об организаторе акции, сроках, правилах ее проведения  
можно узнать на сайте [www.krost-realty.ru](http://www.krost-realty.ru) или по тел.: 8 (495) 795 0 888  
Проектная декларация на сайте [www.krost-realty.ru](http://www.krost-realty.ru). Лицензия № МСЛ 047620  
Акция действительна с 01.02.2014 по 28.02.2014

Еще одна знаковая постройка — телекоммуникационная башня Монжуик в Барселоне, завершенная к летней Олимпиаде 1992 года. Башня высотой 36 м изображает атлета, держащего факел

с бетоном. Здание высотой 190 м состоит из 54 этажей с изогнутыми окнами. Два нижних блока занимают офисы, выше — 147 квартир. На архитектурной выставке в Каннах творение испанца победило в номинации «Лучшее жилое здание в мире». Моделью для небоскреба послужила скульптура Калатравы «Закручивающееся тело», представляющая фигуру человека, который готовится метнуть диск.

Тема человеческого тела присутствует во многих работах архитектора. Эскизом олимпийской телебашни в Барселоне стало изображение человека, стоящего на коленях и держащего в согнутых руках чашу. А проект



*В понимании испанца черчение и архитектура — разные вещи. Архитектура происходит из мира идей, графическое отображение которого сродни препятствию*

железнодорожного вокзала в Люцерне вырос из рисунка изогнувшегося женского тела.

Сантьяго Калатрава признает, что использование органических форм вызвано скорее его увлеченностью природой, нежели верой в то, что с их помощью он решит любую строительную проблему. При этом он настаивает, что у архитектора есть право воплощать в реальность любую идею без оглядки на моралистов, утверждающих, что какие-то вещи не следует делать. «Почему что-либо может быть не разрешено, если оно возможно? Если, к примеру, мне зададут вопрос, почему я запроектировал опоры в форме моей руки, то я отвечу: потому что это возможно! Искусством возможного — вот чем является для меня инженерное строительство», — пишет архитектор.

Свою работу архитектор начинает не с цифровых выкладок, как большинство инженеров, он просто садится и рисует. Калатрава редко пользуется чертежными принадлежностями: он предпочитает делать свободные эскизы, затем передает наброски мастеру-модельщику, а тот переводит их в трехмерное пространство. В понимании испанца черчение и архитектура — разные вещи. Архитектура происходит из мира идей, графическое отображение которого сродни препятствию. Многие мысли о проектах Калатрава пересказывает мастерам по телефону. Практика устной

# 20 ЛЕТ

# ПИК ГРУППА

# НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

www.pik.ru

## МОСКВА

**М «ПЕРОВО»**,  
жилой комплекс «Большое Кусково»,  
к. 3, 4, 7, 8, 9 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ПОДМОСКОВЬЕ

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

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

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

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

жилой район «Новокуркино»,  
мкр. 6-7, к. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)

**ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН**,  
мкр. «Бутово Парк 2»,  
к. 14 (КОПЭ-БАШНЯ)

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

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

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

Квартирьы Нежилые Паркинг

Ипотека (содействие в получении) Рассрочка

Отделка Построено Новый адрес

8 800 500 00 20  
(Бесплатный по России)

8 (495) 500 00 20



В Канаде состоялось открытие пешеходного моста Мира через реку Боу в Калгари. Теперь красная ажурная труба из стали и стекла – визитная карточка этого северного города

передачи идей вынудила его отшлифовать манеру мышления до высокой точности геометрического чертежа.

География проектов Калатравы ежегодно расширяется. В 2006 году он получил премию от ассоциации застройщиков Манхэттена, в 2007 году работал в Америке и Италии. В 2008 году новый мост Калатравы украсил вход в Иерусалим. За свою форму он был прозван «Арфой Давида» и сразу же превратился в один из символов древнего города. В том же году был открыт мост Конституции через венецианский Гранд-канал. Он соединил железнодорожный вокзал города с Пьяццале Рома — площадью, на которой находится автовокзал. В 2009 году представлена кинетическая композиция в Израильском технологическом институте.

В 2011 году закончилось возведение Дворца выставок и конгрессов Овьедо, который расположен на месте бывшего футбольного стадиона и построен в честь Легиции Оргис, принцессы Астурийской, урожденной жительницы этого испанского города. В 2012 году в Канаде состоялось открытие пешеходного моста Мира через реку Боу в Калгари. Теперь красная ажурная

*Использование органических форм вызвано скорее его увлеченностью природой, нежели верой в то, что с их помощью он решит любую строительную проблему*

труба из стали и стекла — визитная карточка этого северного города. Наконец, в 2013 году открылась новая железнодорожная станция Medio Padana в Италии.

Сейчас Калатрава работает над Центром транспортировки в восстановленном Всемирном торговом центре в Нью-Йорке, Музеем будущего в Рио-де-Жанейро, оперным театром на Пальма-де-Майорке и другими объектами. Его заветное желание — возводить сооружения, предназначенные для конкретного ландшафта и гармонично с ним сочетающиеся. Цель творчества испанского архитектора — достичь равновесия между архитектурой и инженерным строительством. Только этот путь позволит полностью раскрыть потенциал того или иного строительного материала, уверен Сантьяго Калатрава. (АН)

# Новые Ватутинки

## ЮЖНЫЙ

КВАРТАЛ

НОВАЯ МОСКВА  
 ВО ДВОРЕ — КСК — у нас  
 МОСКОВСКАЯ ПРОПИСКА  
 ЧИСТЫЙ ВОЗДУХ  
 14 КИЛОМЕТРОВ ОТ МКАД  
 ЖИВЕМ ВМЕСТЕ ПРОСТОР  
 ВАШИ ЗЕЛЕНЫЙ КВАРТАЛ ЗАСЕЛЕНИЯ  
 МИНИМАЛЬНЫЕ СРОКИ



**ПРОСТОРНЫЕ КВАРТИРЫ**  
 Welcome • с отделкой •

Микрорайоны «Южный» и «Центральный» в ЖК «Новые Ватутинки» располагаются в экологически чистом месте на территории Новой Москвы и обладают развитой инфраструктурой, включающей паркинги, магазины, детские площадки и учебные заведения. Покупателям на выбор предлагаются квартиры в малоэтажном квартале в европейском стиле или же более доступные квартиры в высотных домах.

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

На плане отмечены

# Новые Ватутинки

## ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

МИКРОРАЙОН

ЧИСТЫЙ ВОЗДУХ у нас  
 МОСКОВСКАЯ ПРОПИСКА  
 ПРОСТОР  
 ЦЕНТР НОВОЙ МОСКВЫ  
 МИНИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ЗАСЕЛЕНИЯ  
 ЗАБРОСО ЖИВЕМ  
 ОДИН ЗАСТРОЙЩИК ОТВЕТСТВЕННЫЙ  
 НОВЫЙ ГОРОДСКОЙ ФОРМАТ  
 ВЫ  
 В ЦЕНТРЕ СОБЫТИЙ  
 СОВРЕМЕННЫЕ СТАНДАРТЫ



# КАК В ЕВРОПЕ, ТОЛЬКО ЛУЧШЕ



СОВРЕМЕННЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ СТАЛ БОЛЕЕ ТРЕБОВАТЕЛЬНЫМ, ПОВТОРЯЮТ ВСЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ. ГОВОРЯТ ОДНО И ТО ЖЕ, НО ДЕЙСТВУЮТ ПО-РАЗНОМУ. НЕКОТОРЫЕ ДЕМПИНГУЮТ, ПРИВЛЕКАЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ, ДЛЯ КОТОРЫХ ПЕРВОСТЕПЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ ИМЕЕТ ЦЕНА, ДРУГИЕ МАКСИМАЛЬНО ПОВЫШАЮТ КАЧЕСТВО, ДЕЛАЯ СТАВКУ НА ОСОБО ВЗЫСКАТЕЛЬНЫХ. ЕСТЬ И ТРЕТЬИ — ТЕ, КТО СОЗДАЕТ НОВЫЙ ПРОДУКТ, В ОСНОВЕ КОТОРОГО СОЧЕТАНИЕ КАЧЕСТВА И ДОСТУПНОЙ ЦЕНЫ.

**Я**рким примером девелопера, предлагающего новый продукт, является финансово-строительная корпорация «Лидер», которая в конце 2013 года вывела на рынок UR-кварталы. По словам коммерческого директора ФСК «Лидер» Григория Алтухова, UR-квартал — это новый стандарт качества квартальной застройки. Покупатели уже не хотят приобретать просто квартиру. Им нужно больше — пространство для безопасной и комфортной жизни. Ответом на запрос потребителей стал новый продукт ФСК «Лидер» — UR-квартал, концепцию которого образуют пять составляющих:

- доступность: жилые комплексы расположены

не далее 5 км от МКАД и 15 мин до метро;

- комфорт: UR-кварталы имеют полный набор собственной социальной, бытовой и развлекательной инфраструктуры; в комплексах предусмотрена собственная консьерж-служба, на которую жители смогут переложить часть своих повседневных забот;
- безопасность: территория UR-кварталов закрыта, доступ — по электронным ключам, осуществляется профессиональная охрана и круглосуточное видеонаблюдение;
- функциональность: проекты возводятся по монолитной технологии, в квартирах — свободная планировка;

- индивидуальность: уникальный и эстетичный архитектурный облик кварталов, качественный ландшафтный дизайн.

Вне зависимости от расположения объекта в УР-кварталах жители получают определенный набор компонентов, которые качественно улучшают уровень жизни. Покупателю остается только выбрать, какой именно район ему по душе. В настоящее время компания предлагает два УР-квартала: «Западное Кунцево» и «Новое Тушино».

«Западное Кунцево» строится в 2 км от МКАД в Одинцовском районе Московской области. На территории 16,6 га возводятся 19 монолитных корпусов высотой пять-шесть этажей, рассчитанных на 100 тыс. м<sup>2</sup> жилья. В продаже одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры площадью от 31,7 до 122 м<sup>2</sup>. В УР-квартале «Западное Кунцево» грамотно продумана и организована территория: обустроены детские игровые, спортивные площадки и зоны отдыха для взрослых, детально проработаны транспортные, пешеходные и велосипедные маршруты. С обеих сторон над въездами в подземный паркинг будут созданы амфитеатры. В рамках первой очереди в проекте запланировано 22 площадки для отдыха: 4 спортивных и 18 детских, из которых 6 будут находиться в детском саду, еще 12 — по всей территории комплекса (по 4 площадки для дошкольников, детей младшего школьного возраста и подростков).

В рамках второй очереди появится еще 18 площадок, в том числе стадион, площадки для настольного тенниса и занятий на тренажерах, а также роллердром и площадка для барбекю. В комплексе предусмотрено создание двух спортивных кластеров, в каждом из которых будет универсальная площадка для волейбола и баскетбола, а также площадка для стритбола.

В проекте удалось совместить все необходимые составляющие комфорта проживания — от индивидуальных систем отопления в каждой квартире до подземного паркинга,



УР-квартал «Новое Тушино»

Во всем мире этот формат принято называть пригородом — местом для качественной жизни семей, ценящих безопасность, уют, видовые характеристики, хорошую экологию и однородный социальный состав



УР-квартал «Западное Кунцево»

собственного детского сада и школы. Это тот формат жилья, который во всем мире принято называть пригородом — местом для полноценной качественной жизни семей, ценящих безопасность, уют, видовые характеристики, хорошую экологию и однородный социальный состав.

Второй УР-квартал — проект «Новое Тушино» возводится в Краснотушинском районе, недалеко от населенного пункта Путилково, менее чем в 1 км от МКАД. На участке площадью 20 га запроектировано шесть монолитных многосекционных корпусов переменной этажности от 17 до 22 этажей (280 тыс. м<sup>2</sup> жилья), а также объекты инфраструктуры: школа, четыре детских сада, медицинский центр, магазины, кафе, спортивные и детские площадки и многое другое.

УР-квартал «Новое Тушино» будет реализован в три очереди, строительство каждой займет два года. На первом этапе ФСК «Лидер» возведет три жилых корпуса,

детский сад на 145 мест и котельную. Всего в первой очереди предусмотрено 1315 одно-, двух- и трехкомнатных квартир свободной планировки площадью от 39,7 до 96,34 м<sup>2</sup>. Проект намечено завершить в 2018 году.

Григорий Алтухов отмечает, что компания не намерена останавливаться на двух комплексах. В планах девелопера — строительство нескольких УР-кварталов. Причем новый проект совсем не за горами: ФСК «Лидер» обещает представить его в ближайшем будущем. ○



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

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 44-ФЗ: ПЕРЕМЕН ТРЕБУЮТ ЧЬИ-ТО СЕРДЦА

АВТОР:

*Альберт Акопян*

У КИТАЙЦЕВ ПОЖЕЛАНИЕ ЖИТЬ В ЭПОХУ ПЕРЕМЕН — НОЧНОЙ КОШМАР ЧИНОВНИКА. У НАС РЕФОРМЫ ОТКРЫВАЮТ ЧИНОВНИКУ СКАЗОЧНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ. 1 ЯНВАРЯ ВСТУПИЛ В ДЕЙСТВИЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 44-ФЗ «О КОНТРАКТНОЙ СИСТЕМЕ В СФЕРЕ ЗАКУПОК ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД», КОТОРЫЙ ЗАМЕНИТ МНОГОСТРАДАЛЬНЫЙ № 94-ФЗ. НО НЕ СРАЗУ.

Восемь лет назад закон № 94-ФЗ «О размещении заказов» огорошил страну. Не будем о грустных томографах, вспомним веселое: «золотые» ёршики по 13 тыс. руб. для правительства Санкт-Петербурга или детские карнавальные костюмы 56-го размера для Минобороны: «Кукла Мальвина», «Жар-птица», «Ведьмочка», «Далматинец», «Пират». Но по форме исполнения закона придаться было не к чему: эталонные торги. В общем, получалось бессмертное: «По форме правильно, а по существу издевательство».

С этим боролись. Восемь лет закон шлифовался и улучшался, последние поправки были внесены летом 2013-го — уже после того, как был принят, но еще не вступил в силу № 44-ФЗ. Да что поправки! Оппозиционные блогеры регулярно вываливали на наши головы информацию, сколько потерял бюджет в результате хитрых аукционов. Эффект оказался настолько впечатляющим, что «возглавить процесс» разоблачения проклятых расхитителей пытаются, хотя бы по мелочи, все кому не лень. Ну и ладно: неважно, какого цвета кошка, лишь бы мышей ловила.

Конечно, в совершенствовании законодательства неопределима роль профессионального сообщества. Вот в декабре 2013 года президент Национального объединения строителей Ефим Басин рассказал, что строителям удалось добиться внесения в № 44-ФЗ антидемпинговой статьи. Согласно этой статье, участник торгов, предложивший цену, которая ниже начальной на 25% и более, должен предоставить расчет и обосновать свою цену. (Это относится

к контрактам ценой свыше 15 млн руб., которые необходимы для нормального жизнеобеспечения, включая контракты на социальные объекты строительства.) Строители много лет лоббировали подобную поправку и в № 94-ФЗ, но правительство на это не шло.

В 2010–2011 годах Федеральный закон № 94-ФЗ, наконец, худо-бедно заработал. И именно тогда началась очередная эпоха перемен: был разработан № 44-ФЗ. Он подразумевает Федеральную контрактную систему, где слово «система», очевидно, означает более широкий охват регулирования, чем тот, который ассоциируется с обычным законом. Если свести всю аргументацию в пользу Федеральной контрактной системы воедино, то получится красиво: «№ 94-ФЗ регулировал форму госзаказа, № 44-ФЗ призван регулировать содержание госзаказа».

Действительно, суть новой системы госзакупок изложена в пункте 2 статьи 19, где под требованиями к госзакупкам понимаются «<...> требования к количеству, качеству, потребительским свойствам и иным характеристикам товаров, работ, услуг, позволяющие обеспечить государственные и муниципальные нужды, но не приводящие к закупкам товаров, работ, услуг, которые имеют избыточные потребительские свойства или являются предметами роскоши в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Проблема в том, что за пять лет в России не удалось разработать вменяемый закон о роскоши даже по двум группам товаров: жилью и автомобилям, а сейчас критерий роскоши предполагается применять



[www.arch-slon.ru](http://www.arch-slon.ru)

тел.: 8.909.692.00.99

8.499.263.02.17

[arch-slon@mail.ru](mailto:arch-slon@mail.ru)



*Сложности с законодательством образуются не там, где что-то коряво прописано (тут с трудом, но разруливается), а там, где не прописано вовсе*



**Мария Литинецкая,**  
 генеральный директор  
 компании  
 «Метриум Групп»

Во-первых, к преимуществам Федерального закона № 94-ФЗ относится то, что информация о государственных закупках стала общедоступной — все сведения размещены на едином общероссийском портале, который начал работу с 2011 года (zakupki.gov.ru). Во-вторых, данный закон ввел ограничения на произвольное изменение условий заключенных контрактов. Например, цена в ходе исполнения заказа не может быть увеличена.

В-третьих, в № 94-ФЗ подробно описана процедура отбора

исполнителей. Заказчик обязан заранее устанавливать четкие критерии оценки, что исключает произвольное определение победителя торгов.

Кроме того, закон предусматривает предварительную оценку состоятельности исполнителя, которая проводится по экономическим, а не административным параметрам, как это было ранее. Эта оценка не зависит от субъективного мнения заказчика. Еще одно преимущество № 94-ФЗ заключается в том, что с введением данного закона основным способом размещения госзаказов стал электронный аукцион — в таких торгах участвуют поставщики из самых отдаленных районов страны.

Однако № 94-ФЗ описывает только процедуру выбора

ко всем товарам, работам, услугам, которые становятся предметом госзаказа — это тысячи номенклатурных пунктов.

Не говоря уже о том, что понятие «ро-скошь» для уровня муниципалитета, региона, федерального ведомства и администрации президента, несомненно, различается. А уж «избыточность» — категория настолько субъективная, что просто страшно представить себя в шкуре чиновника, который будет давать добро на закупку или отказывать в ней. Сколько лет понадобится на доводку новой системы — сколько лет она будет оставаться мутной?

Получается, что лихорадить Федеральную контрактную систему будет года четыре. Судите сами. Часть 4 статьи 23, где говорится о каталоге товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, вступает в силу с 1 января 2017 года. Значит, и 2017 год тоже будет потерян: планы закупок по сложившейся бюджетной практике формируются в середине предыдущего года. А № 44-ФЗ прямо требует предварительного планирования закупок: в этом его суть.

Сфера госзакупок как никакая другая зависит от корпуса подзаконных актов. По словам министра экономического развития Алексея Улюкаева, до конца 2015 года нужно разработать и принять 53 постановления правительства. Успеть-то успеют, но, между прочим, 40 документов, которые Госдума должна была

поставщика, но не регулирует остальные стадии закупочного процесса: планирование, заключение контракта, его исполнение и т. д.

В большинстве развитых стран система госзакупок была отлажена несколько десятилетий назад. А в России власти попытались отрегулировать ее только в 2005 году. Безусловно, мировой практике № 94-ФЗ не соответствовал и практически сразу нуждался в модернизации. Теперь на смену данному закону пришел другой — № 44-ФЗ, за основу которого взята контрактная идея США. Главное преимущество этой системы заключается в том, что она управляет всем жизненным циклом государственного заказа: планированием, размещением и исполнением.

# Новая высотка Москвы от застройщика



ИПОТЕКА

Собственность | Низкие цены | Заселение



+7(495) 258 92 63

+7(495) 601 57 50

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

Строителям удалось добиться внесения в № 44-ФЗ антидемпинговой статьи. Участник торгов, предложивший цену, которая ниже начальной на 25% и более, должен предоставить расчет и обосновать свою цену



принять осенью 2013 года, утверждались чуть ли не под бой курантов.

А ведь главные сложности образуются даже не там, где что-то коряво прописано (тут с трудом, но разруливается), а там, где не прописано вовсе. «Каталог товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»: сейчас трудно даже предположить, сколько будет скандалов из-за того, что в каталоге не оказалось каких-нибудь скрепок, и как в таком случае будет решаться вопрос. Четкие правила игры опять отсутствуют.

Такой каталог с его номенклатурой и «субординацией качества» — вопрос даже

не десятилетия или десятилетий, а предмет постоянной рутинной работы. Не напоминает ли это вам социалистическое планирование?

Один вариант контроля госзакупок — «анархистский», раздражающий, постоянно ставящий государственные учреждения под огонь критики. Он заключается в том, что депутаты всех уровней, СМИ, некоммерческие организации под лупой изучают каждую заявку на товары, работы, услуги. Да, пиарятся, но не за счет бюджета, а под флагом его защиты, безвозмездно проводя экспертизы рынка, приводя аргументы, доказывающие коррупционность сделки, и отвечая на контраргументы.



**Дарья Погорельская,**  
руководитель юридического  
департамента ГК МИЦ

Федеральный закон от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» с момента его вступления в силу постоянно менялся, совершенствовался, восполнял пробелы в законодательстве в сфере закупок для госнужд. Из-за сложности предмета правового регулирования за время действия указанного правового акта изменения и дополнения в него вносились более 30 раз,

последние — в июле 2013 года. С 1 января 2014 года вступил в силу новый Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», согласно которому Федеральный закон № 94-ФЗ утратил силу.

Вместе с тем Федеральный закон № 94-ФЗ сыграл свою роль в развитии процедур бюджетных закупок и в борьбе с коррупционными проявлениями в этой области, при этом значительная часть его положений перешла и в новый закон.

Пожалуй, главное достоинство складывающейся системы госзакупок — законодательно закрепленный принцип ее открытости

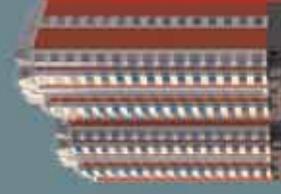
и прозрачности, который обеспечивает свободный и безвозмездный доступ к информации о размещенных заказах.

Работоспособность нового закона покажет только практика его применения, но следует отметить, что конкретизированы методы определения начальной (максимальной) цены контракта. Так, при размещении заказов на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства допускается проектно-сметный метод. Он состоит в определении начальной (максимальной) цены контракта по методикам и нормативам строительных работ и специальных строительных работ, которые утверждены Минстроем России.

СЪЕМНАЯ КВАРТИРА  
ВСЕГДА В ЧУЖИХ РУКАХ



 МОРТОН  
(495) 921-22-21  
[WWW.MORTON.RU](http://WWW.MORTON.RU)



КУПИТЕ  
СВОЮ  
КВАРТИРУ

Второй вариант: товар, работы, услуги в каталоге есть, закупка своевременно запланирована, прошла экспертизу контролирующих органов, данные о ней опубликованы в единой информационной системе. Потребительские свойства товара, согласно закону, не избыточны и не являются предметом роскоши. Даже потенциальные участники торгов скорректировали свои производственные планы в связи с участием в аукционе и в расчете на победу, разумеется. Ну и куда вы, блогеры, лезете со своими инсинуациями?

Но почему бы просто не дополнить Федеральный закон № 94-ФЗ главными

преимуществами № 44-ФЗ? Создание единой информационной системы, которая будет содержать все данные о закупках — от планирования до исполнения контракта. Антидемпинговые меры. Раскрытие информации об участниках госзаказа (бенефициаре, руководителях компаний, соисполнителях, субподрядчиках) при закупках стоимостью от 1 млрд руб. на федеральном уровне и 100 млн руб. — на региональном.

Что мешало? Детское желание начать новый рисунок с чистого листа? Все началось с ляпа. По утверждению министра РФ по вопросам Открытого правительства Михаила Абызова, «распространение соответствующих процедур (№ 44-ФЗ) на все бюджетные закупки способно за три ближайших года принести экономию до 1 трлн руб.», то есть в среднем по 300–350 млрд в год.

По расчетам экспертов Высшей школы экономики, которые были подготовлены для Экспертного совета при Правительстве и озвучены ее проректором Александром Шамриным, введение новой системы госзакупок позволит экономить до 700 млрд руб. в год.

*Критерий роскоши предполагается применять ко всем товарам, работам, которые становятся предметом госзаказа — это тысячи пунктов*

Маловато будет, видимо, решил министр экономического развития Алексей Улюкаев и заявил, что «с запуском Федеральной контрактной системы потери государства при госзакупках могут сократиться на 10–15%». Как сообщил в июне прошлого года глава правительства Дмитрий Медведев, объем государственных закупок в России каждый год составляет примерно 8 трлн руб. То есть, по логике Алексея Улюкаева, экономия составит от 800 млрд до 1,2 трлн руб. в год.

И важнейшая проблема, которую не решить ни старым № 94-ФЗ, ни новым № 44-ФЗ. Допустим, сейчас аукцион проводится образцово — так, что какие-нибудь швейцарцы просто локти грызут от зависти. Но потом возникает «ситуация». Победителя берут в жесточайшие клещи, назначая ему субподрядчиков и условия сотрудничества с ними. Ну и куда ты, «чемпион», денешься? (АН)



**САМЫЕ  
БЫСТРЫЕ КУПЯТ  
КВАРТИРЫ****НА СТАРТЕ ПРОДАЖ**

- 214-ФЗ
- Ипотека
- Субсидии
- Рассрочка
- Военная ипотека

Если Вы ищете квартиру в ближнем Подмосковье или недвижимость среди новостроек города Королева, Вам обязательно нужно обратить внимание на малоэтажный жилой комплекс «Валентиновка Парк», который сумел совместить все прелести городского комфорта и природной гармонии.

ЖК «Валентиновка Парк» может по праву считаться «малоэтажной жемчужиной» среди новостроек Королева.

Расположен жилой комплекс в г. Королев, в 12 км от г. Москвы по Ярославскому шоссе. Удобное транспортное сообщение. Экологически чистый район, окруженный вековыми соснами, на территории которого преобладает малоэтажная застройка.

Комплекс ограничен улицами Горького, Добролюбова и Полевой. С юга к нему примыкает Национальный парк «Лосиный остров», а с севера и востока - дачные поселки.

В проекте строительства жилого комплекса запланированы:

- 23 трехэтажных монолитных дома с мансардами, созданные по индивидуальным проектам. В подъездах будут установлены лифты, что является большой редкостью для малоэтажных домов, а, следовательно, - преимуществом жилого комплекса;
- 2 детских сада: на 120 и 40 мест;
- 1 школа на 550 мест;
- библиотека;
- культурно-развлекательный центр;
- раздаточный пункт молочной кухни;

- на первых этажах домов разместятся социально-бытовые объекты: магазины, аптеки, отделение банка, салоны красоты, предприятия служб быта;
- 2 наземных паркинга на 500 машино-мест каждый;
- собственная котельная.

Застройщик проекта - компания «Гранель Девелопмент» учитывает потребности людей и оборудует жилой комплекс «Валентиновка Парк» современными инженерными системами и коммуникациями, которые, несомненно, повысят комфорт будущих жильцов.

Мы приложили максимум усилий, чтобы жизнь в ЖК «Валентиновка Парк» для владельцев квартир стала легкой и комфортной.

малоэтажный жилой комплекс  
**ВАЛЕНТИНОВКА  
ПАРК**



(495) **980-03-80**

ООО «Гранель Девелопмент». Проектная декларация на сайте [www.granelle.ru](http://www.granelle.ru)

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

# IMAGINE ФОРМИРУЕТ НОВЫЕ ТРЕНДЫ



БЦ «RIVERDALE»

ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА СВИДЕТЕЛЬСТВУЮТ, ЧТО В 2013 ГОДУ РОСТ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ ПРЕВЫСИЛ 40%. В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ ИНТЕРЕСУЮТ СТОЛИЧНЫЕ ОБЪЕКТЫ КЛАССА В, ПРИ ЭТОМ ОСНОВНЫЕ НАДЕЖДЫ ВОЗЛАГАЮТСЯ НА ОБЪЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА.

**П**овышенное внимание к коммерческой недвижимости Москвы демонстрирует и группа компаний Imagine, которая в 2013 году успешно ввела в строй ряд знаковых для рынка объектов: супер-окружной торговый центр «Конфетти» на Нагатинской улице, торгово-офисный центр «Лето» на проспекте Вернадского, торгово-выставочный комплекс «Мандарин» на Монтажной улице и комплекс «Юсупов Двор» на Садовой-Черногрязской улице. Всего в прошлом году компания сдала в эксплуатацию 110 168 м<sup>2</sup> коммерческих площадей.

Целевая аудитория торгово-офисного центра «Лето» — жители элитных домов юго-запада Москвы и крупные банковские учреждения, которые открывают здесь свои бэк-офисы. Центр мебели и ремонта «Мандарин» расположен в непосредственной близости от МКАД, Открытого и Щелковского шоссе и рассчитан на 250 тыс. человек, проживающих в Метрогородке, Гольянове, Измайлове.

Очень удачное место было выбрано для торговых центров под общим названием Metromall, которые в настоящее время находятся в стадии

запуска. Их основным преимуществом является то, что центры тесно связаны с торговым пространством у станций метро. Традиционно подобные объекты ориентированы не только на жителей близлежащих районов, но и на людей, пользующихся самым популярным видом общественного транспорта.

И именно расположение наряду с архитектурной концепцией стало одним из главных достоинств комплекса «Юсупов Двор».

Ключевой фактор при выборе объекта торговой недвижимости — привлечение якорных арендаторов, которые формируют основной покупательский поток и повышают посещаемость магазинов. В торговом центре «Конфетти» якорями выступили супермаркеты «Перекресток» и «Дети», в торгово-выставочном комплексе «Мандарин» — «Марка мебели». Кроме того, сочетание разных форматов коммерческих площадей создает синергию, которая увеличивает потоки посетителей, состоящие из различных категорий.

ГК Imagine — одна из компаний, которая формирует тренд качественной коммерческой недвижимости: в 2014 году она готовит открытие нескольких значимых объектов. Среди них Petrovsky Apart House, торговый и бизнес-центры Riverdale, торговый центр «Акварель». Всего в этом году компания предполагает вывести на столичный рынок более 80 тыс. м<sup>2</sup> коммерческих и жилых площадей: 50 тыс. м<sup>2</sup> торговых, 25 тыс. м<sup>2</sup> офисных, а также 8,2 тыс. м<sup>2</sup> апартаментов (этот формат стремительно набирает популярность). В своей работе компания не только учитывает существующие тенденции, но и работает на их опережение.

В 2014 году ГК Imagine планирует сдать в эксплуатацию торговый центр «Прага» в Россошанском проезде — это преемник знаменитого универмага, филиала ГУМа. В двух минутах ходьбы от метро «Войковская» запланировано открытие специализированного детского торгово-развлекательного центра Baby Store.



ТЦ «ПРАГА»

Особое внимание девелоперы будут обращать на нестандартные объекты недвижимости, повышая их привлекательность за счет новых форматов и необычной развлекательной составляющей



PETROVSKY APART HOUSE

Кроме торговых площадей ГК Imagine введет в строй ряд высококачественных офисных площадей, в частности бизнес-центр с апартаментами и торговой галереей Riverdale, выполненный в стиле американского лофта. Отдельное преимущество проекта — собственный причал, который оборудуют рядом со зданием на Павелецкой набережной. Террасы станут отличительной чертой еще одного проекта апартаментов — Petrovsky Apart House.

По мнению экспертов, особое внимание девелоперы будут обращать на нестандартные объекты недвижимости, повышая их привлекательность за счет новых форматов и необычной развлекательной составляющей. Компания поддержит этот тренд: в Огородном проезде она реализует новый торговый центр. Изюминка архитектурного проекта — панорамный купол, который закроет всю торговую галерею, обеспечив ей одновременно защиту от осадков и инсоляцию.

В 2014 году ГК Imagine запускает первый региональный проект

«Республика» в Казани — единственный специализированный торгово-развлекательный центр городского масштаба.

В 2013 году успехи компании были отмечены экспертным советом престижной премии РБК «Компания года», как лучшая компания 2013 года по Центральному федеральному округу Российской Федерации, наряду с такими компаниями, как «Мегафон», «Аэрофлот», ВТБ 24, «Россети», «Крокус Групп», и другими. ○



IMAGINE ESTATE

income management group

+ 7 (495) 627-59-18  
imagine-estate.com

# ЕСТЬ ТАКАЯ ПРОФЕССИЯ – КВАРТИРЫ ПРОДАВАТЬ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*

РИЕЛТОР — ОДНА ИЗ САМЫХ МОЛОДЫХ ПРОФЕССИЙ В РОССИИ, ОДНАКО УЖЕ УСПЕЛА ОБРАСТИ ПРЕДУБЕЖДЕНИЯМИ: МОЛ, РИЕЛТОРЫ ЗАВЫШАЮТ ЦЕНЫ И ГРЕБУТ ДЕНЬГИ ЛОПАТОЙ, НИЧЕГО НЕ ДЕЛАЯ. АГЕНТЫ ПО НЕДВИЖИМОСТИ В РЕЙТИНГЕ НАРОДНЫХ АНТИПАТИЙ УШЛИ НЕДАЛЕКО ОТ ЧИНОВНИКОВ, БАНКИРОВ И ГАИШНИКОВ. МЕЖДУ ТЕМ КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ХОРОШЕГО РИЕЛТОРА ПЕРЕДАЮТ ДРУЗЬЯМ ТАК ЖЕ БЕРЕЖНО, КАК И ТЕЛЕФОНЫ ХОРОШИХ ВРАЧЕЙ И НЯНЬ.

**Б**ольшие деньги, особенно чужие, любят считать все. Неудивительно, что именно вокруг заработков риелторов больше всего слухов. Одни говорят, что эта профессия только позволяет сводить концы с концами, другие рассказывают о баснословных комиссионных, которые позволяют риелтору после одной удачной сделки купить автомобиль. Так кто же он, риелтор: ангел-хранитель, который помогает приобрести жилье и сохранить деньги, или алчный бес, бесконечно тянущий средства из клиентов и играющий на их нервах? ДН выясняет мнения экспертов на этот счет.

Генеральный директор Galaxy Realty Филипп Третьяков полагает, что доход риелтора зависит от ситуации на рынке. Сегодня средняя комиссия на вторичном рынке составляет порядка 5%, на первичном — иногда больше. На рынке новостроек существует план продаж: понятен объем предложения, конъюнктура рынка, целевая аудитория, а также сроки реализации объектов. На вторичном рынке планы продаж есть только в крупных компаниях: в этом сегменте сложнее что-либо прогнозировать, ведь альтернативная сделка длится от трех месяцев до полугода.

Председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова поясняет, что на первичном рынке доход агента напрямую связан с выполнением плана продаж, который принят в компании по каждому определенному проекту. Комиссию агентству платит и застройщик (за каждую проданную квартиру определенный процент — около 2,5%), и покупатель (за сопровождение сделки — порядка 1,5–2% дополнительно к цене квартиры). Кто сколько отдает агентству, зависит исключительно от самой компании.

Обычно агент получает фиксированную небольшую зарплату (около 20–25 тыс. руб. в месяц вне зависимости от количества заключенных сделок) плюс процент от каждой сделки. При этом агентство иногда вводит некий потолок: например, если агент заработал в одном месяце больше 300 тыс. руб. — все, что сверху этой суммы, достается агентству. Агенты получают по-разному, но меньше 100 тыс. руб. в сегменте новостроек редко кто зарабатывает.

Вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский уверен, что профессию риелтора нельзя назвать высокооплачиваемой: те времена, когда на комиссионные с одной сделки покупалась машина или даже квартира, остались в прошлом. Сегодня эта профессия становится более



Рассрочка, ипотека

Площадь квартир  
от 46 до 120 м<sup>2</sup>

Цена от 60 тыс. руб./м<sup>2</sup>

Киевское шоссе  
32 км от МКАД



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

цивилизованной, прозрачной и регламентированной. При этом прибыльность риелторского бизнеса снижается, а сама суть профессии — посредничество между продавцом и покупателем недвижимости, которые без риелтора не найдут друг друга, — постепенно нивелируется.

Основу профессии убивает вездесущий интернет. Раньше услуга была более осязаема, поскольку риелторы размещали информацию в собственных закрытых базах. А сейчас

И это еще одна расхожая характеристика риелторской деятельности — ее бесполезность. Считается, что риелторы являются лишним звеном между покупателем и продавцом, будь то частное лицо или застройщик. В последнем случае многие советуют обращаться напрямую к застройщику, чтобы избежать дополнительной комиссии со стороны агентства недвижимости.

Игроки рынка убеждают в обратном. По словам управляющего партнера агентства недвижимости Tweed Ирины Могилатовой, утопична мысль о том, что отсутствие на просмотре новостройки риелтора уменьшает сумму комиссии. Риелтор заинтересован в клиенте и играет на его стороне, то есть способен сэкономить для него. Кроме того, отсутствие риелтора никак не влияет на цену, ведь квартира «от застройщика» — покупка у его риелторского подразделения, то есть тоже у посредника, только ангажированного и не настроенного прогибаться и предоставлять скидки.

*Профессию риелтора нельзя назвать высокооплачиваемой: те времена, когда на комиссионные с одной сделки покупалась машина, остались в прошлом*

Ирина Доброхотова тоже отмечает, что при приобретении новостройки нет никакой разницы, у кого покупать: цены у всех одинаковые, действует единый прайс-лист. Однако агентство предлагает большой выбор объектов и ряд предпочтений: разные банки, скидки от страховых компаний, специальные условия по ипотеке и т. д.

На вторичном рынке все иначе. Если человек уже покупал или продавал квартиру, то он вполне осилит проведение сделки самостоятельно. Но в случае с альтернативными сделками, которых в данный момент на рынке много, все меняется. Взаимоотношения с контрагентами, история квартир, участвующих в цепочке, все те детали сделки, которые не видит покупатель конкретной квартиры, становятся все более сложными. И количество этих трудностей возрастает в геометрической прогрессии в зависимости от количества квартир в цепочке. И тут элементарными знаниями уже не обойтись — потребуется профессиональная помощь.

Отсутствие риелтора не влияет на цену, ведь квартира «от застройщика» — покупка у его риелторского подразделения, то есть тоже у посредника, только ангажированного и не настроенного предоставлять скидки

любому физическому лицу доступна большая часть профессиональных баз. Все чаще потенциальные клиенты риелторских агентств не понимают, в чем суть посреднической услуги и за что нужно платить комиссию: зачастую качество услуг по подбору квартиры или поиску покупателя оставляет желать лучшего, экспертная и юридическая оценка не проводится. А основная задача риелтора, полагают они, состоит в том, чтобы расположить к себе покупателя и продавца и заставить их играть по своим правилам, максимально соблюдая интересы риелторской компании.





## Квартиры и таунхаусы в закрытом поселке!

Первая очередь ЖК «Дубровка» уже введена в эксплуатацию. Бизнес-класс в Москве стал доступнее — от 90 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. Жилой комплекс «Дубровка» находится в 10 мин от станции метро «Теплый Стан». Это семейный поселок с территорией 54 га. Парковая зона с дорожками для бега и беседками для барбекю, прудом, в котором разводятся карпы для рыбалки, детской площадкой на лесной поляне, спортивным кортом позволит наслаждаться природой и загородной жизнью в целом. А хорошая транспортная доступность и небольшое расстояние от МКАД поддерживают формат городской жизни.

«Дубровка» — уникальный мультиформатный поселок с полностью развитой собственной инфраструктурой. На территории есть бары, рестораны, ТЦ, детский

сад, школа. В марте начато строительство офисного центра, в котором в том числе будет все для занятий фитнесом и бассейн. Квартиры в новом квартале возводятся по самым современным технологиям. Монолитные дома первой очереди с вентилируемыми фасадами, облицованными итальянским керамогранитом, подземным паркингом, мраморными входными группами, эксклюзивными лифтами, эксплуатируемой кровлей, панорамным остеклением и пентхаусами ждут своих жителей.

Аналогичные дома второй очереди находятся на этапе строительства. Квартиры в жилом комплексе «Дубровка» можно купить в рассрочку под 0% годовых на два года или взять ипотечный кредит.

**Всю зиму действует скидка 20%! Спешите, скидка тает! Всю весну скидка 10%!**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**ДУБРОВКА**

**5 км по Калужскому шоссе,  
Новая Москва**

**+7 (495) 720-93-93**

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

**Цена: от застройщика**



В процессе сделки следует оговаривать даже такие тонкости, как комплектация квартиры: есть истории, когда после продажи бывшие хозяева забирают с собой двери, сантехнику, плиту, встроенную мебель



Другой важный момент, когда необходим взгляд риелтора, по мнению специалистов компании «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», — подписание договора. Договор должен учитывать все нюансы и защищать интересы покупателя. Конечно, каждый клиент сам для себя определяет те риски, на которые он готов пойти, но риелтор должен на них указать и объяснить все последствия. Для того чтобы это сделать, требуется четкий и подробный анализ документов на приобретаемую квартиру, тщательная проверка ее юридической чистоты.

Следующий ответственный этап — сопровождение самой сделки. На каждой стадии — от оформления и передачи ключей до подписания акта приема-передачи квартиры — обычного покупателя ждут трудности, которые ему не просто предусмотреть заранее.

Не обратив внимания на некоторые вопросы, клиент рискует приобрести недвижимость с массой проблем. Чаще всего к ним относятся долги по коммунальным платежам и телефонным переговорам. В процессе сделки следует оговаривать даже такие тонкости, как комплектация квартиры: есть истории, когда после продажи бывшие хозяева забирают с собой двери, сантехнику, плиту, встроенную мебель и т. д. В итоге человек получает совсем не ту

квартиру, которую видел при просмотре и которую ему обещали.

Руководитель управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Галина Киселева подчеркивает, что любые операции с жильем, проведенные с привлечением профессионального агента, имеют юридический вес и при необходимости могут быть аннулированы или оспорены, в том числе с взысканием ущерба. Если у клиента нет договора, его права не защищены, а это значит, что его легко обвести вокруг пальца, оставить без средств и собственной квартиры.

Дмитрий Котровский не так однозначно трактует юридическую безопасность сделок с привлечением риелторов. По его словам, за риелтором, даже если это крупная компания, не стоит никаких активов — он не несет материальной ответственности. Максимальный ущерб для риелтора — потеря клиента или работы. «Рынок посреднических услуг на рынке недвижимости не регулируется и не имеет обязательного лицензирования. Это бурная река с мутной водой, в которой водится совершенно разная рыба — крупная и мелкая, а подводных камней в этой реке — великое множество».

Эксперт приводит случай из личного опыта: родственники покупали квартиру на

вторичном рынке. Документы были в порядке, кроме одного «но»: квартира продавалась с обременением в виде опеки над малолетними детьми. Оно снималось только после покупки им новой квартиры, то есть фактически в процессе сделки наступал период, когда покупатели должны были внести деньги за квартиру в полном объеме, но при этом оставались огромные риски по ее отчуждению, оспариванию сделки и прочему.

«Самое удивительное, что риелтор утаивал этот факт почти до момента выхода на сделку, которая в итоге сорвалась. Это непрофессионально. Для покупателя имеет значение не название риелторской компании, а та квартира, товар, за которым он приходит. Кто его продает — не самый приоритетный вопрос. Но есть риелторские компании, порой очень крупные, одно название которых отпугивает покупателей: они предпочитают найти другую квартиру, чем связываться с таким посредником, который утаивает значимые факты, устраивает аукционы на объекте, берет комиссию с двух или даже трех сторон (если это альтернативная цепочка)», — рассказывает Дмитрий Котровский.



*На первичном рынке доход агента напрямую связан с выполнением плана продаж, который принят в компании по каждому определенному проекту*



## Мкрн «Бутовские аллеи»

### Квартира в Москве от 3,6 млн руб.

**Скидка 5% при 100% оплате!\***

- Малоэтажный микрорайон в березовой роще
- Ипотека от 12 банков\*\*
- Рассрочка 0%
- Собственная инфраструктура

 «Бунинская аллея», 15 минут пешком

**Приглашаем на обзорные экскурсии по микрорайону!**



\* Предложение действительно до 28 февраля 2014 г. \*\* ОАО Банк «Возрождение», ОАО «Сбербанк России», ЗАО ВТБ 24, ОАО Газпромбанк – ГПБ, ОАО АКБ «Балтика», АКБ «РосЕвроБанк» (ОАО), КБ ОАО «МИА», ОАО АКБ «Связь-Банк», ЗАО КБ «Альта-Банк», ОАО «Банк Москвы», ОАО Банк «РОСТ», ООО КБ «ИНТЕРКОММЕРЦ». Содействие в получении. Компания-застройщик – ООО «ПОЛИР М».



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

(495)

**223 8888**

*Доход риелтора зависит от ситуации на рынке. Сегодня средняя комиссия на вторичном рынке составляет порядка 5%, на первичном — иногда больше*



Не обратив внимания на некоторые вопросы, клиент рискует приобрести недвижимость с массой проблем. Чаще всего к ним относятся долги по коммунальным платежам и телефонным переговорам

Риелторы уверяют, что такие прецеденты объясняются не особенностями и законами риелторского бизнеса, а исключительно человеческим фактором. Действительно, недобросовестные сотрудники встречаются в каждой профессии — правда, бытует мнение, что среди риелторов таких большинство. А все потому, что агентом по недвижимости в нашей стране становится любой человек с улицы, без образования и опыта. В этом, в частности, не сомневается и Дмитрий Котровский. На его взгляд, данный факт снижает престиж профессии. Так как риелторское дело позволяет зарабатывать без инвестиций в личностный

и профессиональный рост, желание улучшить свою квалификацию возникает у единиц. К тому же в нашей стране профессиональное риелторское образование дают в единицах вузов — как правило, это бизнес-образование для руководителей. Работе в «полевых» условиях нигде не учат.

Галина Киселева подтверждает, что риелтором способен стать каждый, но поясняет, что лишь при желании развиваться в данной сфере и только после прохождения нескольких ступеней обучения. Например, в крупных агентствах новички сначала слушают лекции, участвуют в семинарах и мастер-классах. Затем под наблюдением квалифицированных наставников принимают входящие запросы от клиентов, проводят показы и выполняют прочую работу начального уровня. Только после аттестации они допускаются к совершению реальных сделок на уровне от и до, притом сначала под контролем наставников.

Среди качеств, присущих риелтору, Филипп Третьяков выделяет коммуникабельность, навыки самопрезентации, умение хорошо и убедительно говорить. «В 2000-х годах на рынке проводилось исследование, кто же работает риелторами. Выяснилось, что среди них больше всего женщин с медицинским и педагогическим образованием. Сейчас в риелторы часто идут люди с юридической, финансовой, экономической подготовкой», — комментирует эксперт.

Одно из главных качеств, без которых риелтору не обойтись, — стрессоустойчивость. Несмотря на разговоры о том, что риелторы — бездельники, игроки рынка уверяют, что это не так, и назвать эту профессию легкой нельзя. Среди основных минусов ремесла эксперты называют ненормированный рабочий день, нестабильный доход, отсутствие фиксированной ставки, прямую зависимость от сезонности и конъюнктуры рынка, низкий престиж и уменьшение целесообразности профессии с развитием интернет-коммуникаций.

На другой чаше весов — преимущества профессии, которые привлекают в эту сферу массу людей, а именно: более-менее свободный график, возможность регулировать свой доход с помощью собственных усилий (процент от продаж) и повышать профессионализм. Риелторы начинают работать с нулевым порогом входа и сравнительно быстро зарабатывают на квартиру, покупая ее на более выгодных условиях: банки иногда снижают ипотечную ставку для сотрудников риелторских компаний. (PH)



жилой квартал  
**НОВОЕ ПАВЛИНО**

## НОВОСТРОЙКИ В ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ

 **ВОЕННАЯ ИПОТЕКА**

**214-ФЗ МОНОЛИТ**  
от **49 850 руб./м<sup>2</sup>**

**КВАРТИРЫ**  
повышенной комфортности  
по доступным ценам!

**ИПОТЕКА**



ПАРТНЕР ПРОЕКТА



**СБЕРБАНК**

*Всегда рядом*

8 800 555 55 50 [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)



**МИЦ (495) 937-76-55**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

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

# КРУПНЕЙШИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СОЗДАЛИ СВОЕ ОБЩЕСТВО



1 ЯНВАРЯ 2014 ГОДА ВСТУПИЛ В СИЛУ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 30 ДЕКАБРЯ 2012 ГОДА № 294-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ», КОТОРЫЙ СКОРРЕКТИРОВАЛ ЦЕЛЫЙ РЯД ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ НОРМ.

**Ф**едеральный закон от 30 декабря 2012 года № 294-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» дополнен статьей 15.2 «Страхование гражданской ответственности застройщика». Теперь все застройщики обязаны страховать свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, связанных с передачей жилого помещения по договору. Это можно сделать одним из трех способов: вступить в Общество взаимного страхования застройщиков, заключить договор со страховой организацией или получить поручительство от банка.

Общество взаимного страхования застройщиков начало свою работу 1 января 2014 года. Эта уникальная некоммерческая организация, созданная 30 крупнейшими

застройщиками из 10 регионов России, среди которых ГК «Мортон», ГК «ПИК», ГК «МИЦ», ГК «Жилищный капитал». Она существенно повлияет на рынок недвижимости, сделает его более безопасным для покупателей. 22 января на пресс-конференции, где присутствовали представители исполнительной власти, председатель некоммерческой организации «Общество взаимного страхования застройщиков», президент ГК «Мортон» Александр Ручьев рассказал о назначении Общества.

«На Общество возложены две основные функции: превентивная и контролирующая. Оно будет изучать финансовое состояние застройщиков, документацию по их объектам и вести мониторинг строительства, то есть выполнять то, что не делают страховые компании из-за отсутствия компетенции в строительстве», — прокомментировал Александр Ручьев.

Он добавил, что особенность данной формы страхования заключается



**На фото:**

**Слева:** Александр Хинштейн — автор закона об обязательном страховании гражданской ответственности застройщиков. Руководитель рабочей группы президиума генерального совета партии «Единая Россия» по защите прав вкладчиков и дольщиков, депутат Государственной Думы ФС РФ

**Справа:** Александр Ручьев — председатель НО «Общество взаимного страхования застройщиков», президент ГК «Мортон»

**СПРАВКА**

В настоящее время в Обществе взаимного страхования входят 50 застройщиков из 17 регионов Российской Федерации. Разработаны и утверждены правила страхования и размер базового страхового тарифа, получена лицензия. Общество готово осуществлять страховую деятельность.

в том, что крупные строительные компании — члены Общества отвечают за действия других членов: «Степень ответственности очень высока и исключает возможность коррупции».

Положительно оценили создание некоммерческой организации «Общество взаимного страхования застройщиков» представители органов исполнительной власти: «Принимая закон и разрабатывая его, мы понимали, что это будет основной механизм на строительном рынке. Именно поэтому Общество взаимного страхования, которое сформировалось и приступило к работе, мы воспринимаем в качестве одного из главных регуляторов, — отметил руководитель рабочей группы президиума генерального совета партии «Единая Россия» по защите прав вкладчиков и дольщиков, автор закона об обязательном страховании гражданской ответственности застройщиков Александр Хинштейн. — Его задачу мы видим в том, чтобы

оно стало для строительной отрасли, долевого строительства тем же, чем является Агентство по страхованию вкладов для банковской сферы».

Новые поправки призваны защитить покупателей квартир от недобросовестных девелоперов и не допустить появления обманутых дольщиков. Теперь все финансовые риски, связанные с новым строительством, лягут на плечи страховщиков или членов Общества взаимного страхования застройщиков, а не покупателей.

«Если проблема с объектом или застройщиком все же наступит, гражданин просто пойдет и получит денежные средства, которые вносил, — отметил заместитель министра строительного комплекса Московской области Виталий Сомов. — Мы понимаем, что очень много объектов, по которым сроки ввода объекта в эксплуатацию становятся одной из проблем. Три-четыре месяца просрочки — это еще не долготрой, но уже нарушение

обязательств. Участие застройщика в Обществе взаимного страхования станет дополнительной гарантией того, что объект будет сдан в срок».

Александр Ручьев рассказал о работе, проделанной учредительным собранием Общества, а также поделился планами на 2014 год. «Мы планируем принять до 200 новых членов, открыть представительства в 26 крупнейших городах России, а также застраховать риски на сумму не менее 100 млрд руб., — сообщил А. Ручьев. — Первые договоры страхования будут заключены уже в феврале — ожидаем, что это будет порядка 600 договоров с 12 членами Общества».

Кроме того, готовятся поправки в действующее законодательство о создании наблюдательного совета, в который войдут представители федеральных органов исполнительной власти. Эта мера направлена на повышение прозрачности деятельности Общества. ○

# РЕКЛАМА ИЛИ ПИАР — ВОТ В ЧЕМ ВОПРОС

АВТОР:  
*Оксана Самборская*



ДО КРИЗИСА ПИАР И РЕКЛАМА СУЩЕСТВОВАЛИ ПАРАЛЛЕЛЬНО. ВО МНОГИХ КОМПАНИЯХ ПИАР-ПРОДВИЖЕНИЕМ И РАЗМЕЩЕНИЕМ РЕКЛАМНЫХ БЮДЖЕТОВ ЗАНИМАЛИСЬ РАЗНЫЕ ЛЮДИ И ДАЖЕ РАЗНЫЕ ОТДЕЛЫ. КРИЗИС ВСЕ ИЗМЕНИЛ: ПОД СОКРАЩЕНИЕ ПОПАЛИ КАК СОТРУДНИКИ РЕКЛАМНЫХ И ПИАР-ОТДЕЛОВ, ТАК И РЕКЛАМНЫЕ БЮДЖЕТЫ. В РЕЗУЛЬТАТЕ ПОЛУЧИЛОСЬ «ДВА В ОДНОМ»: ПИАР И РЕКЛАМУ СТАЛИ ОБЪЕДИНЯТЬ.

Одни пытаются доказать, что рекламного эффекта реально добиться пиар-способами, другие отстаивают противоположную точку зрения. Кто из них прав? В классическом маркетинговом поле реклама и пиар — совершенно разные понятия. Поясняет генеральный директор компании «PR-стиль» Марина Скубицкая: «Реклама воспринимается как субъективное мнение компании, побудительное обращение к потенциальному потребителю. Пиар — как объективная независимая информация, экспертное мнение, на основании которого потенциальный потребитель делает самостоятельные выводы. Соответственно, и эффект от этих инструментов отличается. Реклама побуждает к немедленному действию (звонку, покупке и т. д.), пиар — к действию после размышлений, которое отсрочено во времени».

Понятно, что если бы рекламу при должном напряжении интеллектуальных сил можно было бы заменить пиаром и добиться таких же успехов, то реклама, инструмент дорогостоящий, просто перестала бы существовать. Раз этого не происходит, значит, замена не всегда

обоснована и действенна. Любой пиарщик или рекламщик, будучи разбуженным глубокой ночью, четко выдаст, что реклама и пиар должны дополнять друг друга, что оба инструмента являются важной частью любой коммуникационной кампании, что их синергетический эффект и далее по тексту. Это все правильные, но ученические вещи, а вот профессиональная практика подтверждает, что в ряде случаев пиар все же способен заменить рекламу.

Первый вариант описывает пиар-директор компании IntermarkSavills Оксана Кобзарева: «Именно пиар-продвижение в наибольшей степени формирует позитивный имидж той или иной организации в долгосрочной перспективе. На это сегодня делают ставку очень многие компании. Нередко, не находя средств на имиджевую рекламу, компании полностью переключаются на задачу на нерекламные коммуникации. И при грамотно построенной работе пиар работает весьма успешно». Допустим, регулярное участие спикеров в разнообразных мероприятиях или их мнение в журналистских материалах — классический способ нерекламными методами создать



Однажды компания продала остров после выхода незаказной статьи в известном журнале, а благодаря лишь одному материалу в крупной российской газете были реанимированы продажи в одном из проектов

# ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ВЕГА

п. Чкаловский

## ИПОТЕКА ВТБ24



От  
45 000  
р./м<sup>2</sup>

8 (495) 648-4225

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

214-03

«Мы размещаем новости не только на сайте, но и в соцсетях. В итоге число посетителей оказывается в полтора раза больше»

и поддерживать имидж компании как профессионального, сильного и разносторонне подготовленного игрока рынка.

Случай второй: с помощью пиара потенциальный покупатель получает информацию о наличии товара. Например, человек узнает, что строится дом в том самом месте, жить в ко-

Кстати, пиар-методы помогают информировать не только о наличии товара, но и о проведении мероприятий. «Скажем, мы размещаем новости о Дне открытых дверей того или иного офиса компании, начале работы новых консультационных пунктов не только на сайте, но и в соцсетях. В итоге число посетителей оказывается в полтора раза больше. Официальная страница Villagio Estate на Facebook сообщает жителям поселков о предстоящих мероприятиях и акциях, предлагаемых партнерами», — делится опытом директор по маркетингу и рекламе корпорации «Инком» Антон Гололобов.

Третья ситуация: до потребителя необходимо донести информацию о каких-либо особенностях или уникальных свойствах проекта, компании. В этом случае пиар часто заменяет рекламу со 100%-ной эффективностью. Показательным является прецедент, который упоминает PR-директор компании Urban Group Яна Максимова: «О квартирах на мосту в «Городе набережных» покупатели узнали благодаря тому, что об их уникальности написали многие

*«Реклама побуждает к немедленному действию (звонку, покупке и т. д.), пиар — к действию после размышлений, которое отсрочено во времени»*

СМИ. Это обеспечило прямые продажи, что вообще-то редкость для наших инструментов».

Еще один пример из истории компании «PR-стиль»: «В 2009 году, когда на вторичном рынке жилья была глубокая стагнация — покупателей практически не было, мы с компанией «Релайт-Недвижимость» выпустили релиз о проведенной обменной сделке. Мы использовали советскую технологию прямых обменов, когда для альтернативной сделки покупатель с наличными не требуется. После рассказа об этом в компанию обратилось довольно много клиентов, причем не только те, кому была необходима альтернативная сделка, но и дефицитные на тот момент клиенты с деньгами».

Помимо вариантов, когда пиар замещает рекламу полностью или почти полностью, нередко и частичное замещение. Например, в поселках компании Villagio Estate проживают известные люди. Этот факт, грамотно и аккуратно поданный, конечно, повышает интерес к проекту. «Бывало, что к нам приезжали клиенты

тором он всегда мечтал. Или ритейлеры читают о выходе на рынок нового торгового проекта. Партнер, исполнительный директор Knight Frank Russia & CIS Мария Котова вспоминает, что однажды компания продала остров после выхода незаказной статьи в известном журнале, а благодаря лишь одному материалу в крупной российской газете были реанимированы продажи в одном из проектов.





ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**КОММУНАРКА**

# ПЕРВОКЛАССНЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

## ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В «НОВОЙ МОСКВЕ»



**КОММУНАРКА-IV**  
Корпуса сданы, идет заселение



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



**КОММУНАРКА-VII (корпус 1)**  
Дом сдан



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



**КОММУНАРКА-VIII**  
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, Коммунарка IV – 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.domvkommunarka.ru](http://www.domvkommunarka.ru)

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

**8 (800) 500-76-55** (звонок бесплатный)

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

«Задача пиара — перестать прямо говорить покупателю, что объект хорош, и заставить других говорить о проекте»

и говорили буквально следующее: знаю, что в Millennium Park купил особняк Валерий Меладзе, я хотел бы жить по соседству, — вспоминает Антон Гололобов. — При этом сотрудничество со звездой должно строиться на обоюдном желании сторон: не застройщик выбирает

знаменитость, а известный человек сам решает, связывать ли свое имя с компанией. Бывает, что знаменитость соглашается принять участие в пиар-кампании бесплатно — это абсолютно логично, если человек доволен поселком, где он живет».

Следующая разновидность неполного замещения: пиар направлен на продвижение не компании или проекта, а личности. На такую приманку потенциальный покупатель тоже клюет: предположим, он узнает, что девелопером проекта выступает тот самый человек, который женился на известной во всем мире супермодели — его имя хорошо знакомо покупателю хотя бы по светской хронике.

Еще один тонкий ход: пиар доносит до целевой аудитории максимально подробную информацию о проекте, поэтому люди перестают задавать агентам общие вопросы, а сразу переходят к конкретике, экономя свое и чужое время, делая общение более конструктивным, нацеленным на результат.

Пиар позволяет создать между профессионалом и его клиентом — конечным потребителем личностный контакт, который гораздо более ценен, чем рекламные сообщения для всех. Поэтому важно доверие к «своему» спикеру — его рекомендации работают лучше прямой рекламы. Ведь как справедливо подчеркивает Мария Котова, «задача пиара — перестать прямо говорить покупателю, что объект хорош, и заставить других говорить о проекте. Говорить вкусно, разносторонне — так, чтобы клиент услышал и купил». (дн)



## СПРАВКА



**Екатерина Емельянова,**  
 директор департамента  
 продвижения  
 NAI Besar в Санкт-  
 Петербурге

В отличие от рекламы пиар — это маховик продвижения, который медленно запускается, но потом долго работает при минимальных усилиях. Начав продвигать тюменский торговый комплекс «Па-На-Ма», мы проанализировали прессу Тюмени и поняли, что местные торговые центры попадают в СМИ преимущественно либо на коммерческой

основе, либо в связи с травмами, ограблениями и прочими скандалами. В «Па-На-Ме» мы стали организовывать не просто традиционные праздники, направленные на лояльность покупателей, а специальные мероприятия, к которым привлекали информационных партнеров. Из более 100 мероприятий, проведенных NAI Besar Promo за год, около 20 были ориентированы в том числе и на журналистов.

В результате в тюменских СМИ на бесплатной основе появилось более 200 статей, 80% из них вышли в массовых изданиях, которые читает целевая аудитория комплекса. По итогам года посещаемость торгового

центра увеличилась на 50%. Кроме того, управляющей компании NAI Besar удалось привлечь несколько крупных федеральных арендаторов. Одной из причин, по которой арендаторы выбрали именно этот объект, они называли тот факт, что «Па-На-Ма» — самый живой торговый комплекс Тюмени. Естественно, первичную информацию об объекте арендаторы искали в интернете. На фоне традиционных аварий и ограблений у конкурентов насыщенная событийная программа «Па-На-Мы» выглядела особенно заманчиво: очевидно, что торговый центр уделяет внимание маркетингу и привлекает посетителей.

# ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ



## investshow

Moscow Overseas Property & Investment Show

**Приглашаем 14-15 марта 2014 года**

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



Март 2014

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
24	25	26	27	28	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17						
24						
31						

*Добро пожаловать!*

🕒 14 марта, с 12:00 до 19:00

🕒 15 марта, с 11:00 до 19:00

📍 Москва, Тишинская пл., 1

**aigroup**

📧 moscow@aigroup.ru

☎ +7 495 777-25-77

🌐 www.investshow.ru

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



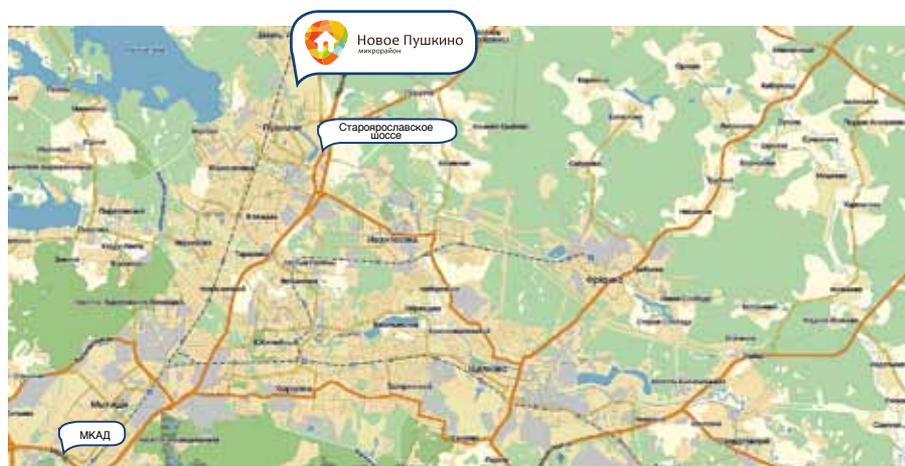
## **i** О ПРОЕКТЕ

Микрорайон Новое Пушкино, расположенный в подмосковном городе Пушкино, является одним из наиболее удачных проектов новостроек благодаря оптимальному соотношению цена/качество. В микрорайоне возводятся современные монолитно-кирпичные дома переменной этажности (6–17 этажей) и все необходимые объекты инфраструктуры. Важное преимущество Пушкинского района — благоприятная экология: половину его площади занимают леса, границы проходят по берегам водохранилищ, промышленные производства полностью отсутствуют. Живописные места в междуречье Учи и Серебрянки, целебный хвойный воздух обеспечивают прекрасные условия для проживания. При этом город Пушкино находится недалеко от Москвы и отличается удобной транспортной доступностью. Демократичные цены, большой выбор ипотечных программ и беспроцентная рассрочка делают проект популярным как среди тех, кто улучшает свои жилищные условия, так и среди инвесторов.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

В микрорайоне Новое Пушкино создается максимально комфортная среда. Многофункциональная инфраструктура микрорайона продумана до мелочей и включает все необходимое для жизни: три школы, три детских сада, поликлинику с подстанцией скорой помощи, торгово-развлекательный центр и другие объекты. Автовладельцев порадует наличие значительного числа подземных паркингов и гостевых стоянок. Дома гармонично вписываются в существующий природный ландшафт, что позволяет сохранить естественные зеленые бульвары и аллеи. Территория района будет полностью благоустроена: запланированы пешеходные дорожки, цветники, беседки,

скамейки, спортивные и детские площадки. От города Пушкино до МКАД — 17 км, его жители быстро добираются до столицы. В шаговой доступности от микрорайона Новое Пушкино — железнодорожные станции Заветы Ильича и Пушкино, до которых можно доехать на маршрутном такси № 14. До Ярославского вокзала ходит скоростной электропоезд «Спутник»: время в пути составит 28 мин. Дорога на автомобиле из Москвы до Пушкино займет около получаса по Ярославскому шоссе, которое сегодня активно расширяется. Общественный транспорт до города регулярно отправляется от станций метро «ВДНХ» и «Медведково».



# МИКРОРАЙОН НОВОЕ ПУШКИНО



## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Минимальная стоимость за 1 м<sup>2</sup> — от 50,5 тыс. руб.  
 Самая доступная квартира (однокомнатная) обойдется в 1,8 млн руб.  
 Беспроцентная рассрочка предоставляется на 12 месяцев при покупке двух- и трехкомнатных квартир и первоначальном взносе от 30%.  
 Ипотека от ведущих банков, среди которых Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк, Уралсиб, банк «Возрождение», «Банк Москвы», «Московский кредитный банк», «МТС Банк», Металлинвестбанк, «Банк МИА».

## ОФИС ПРОДАЖ



**Новое Пушкино**  
микрорайон

**Тел.** +7 (495) 500-00-04  
**Центральный офис продаж:**  
 г. Москва, Олимпийский просп., 14  
**Режим работы офиса продаж:**  
 пн-пт: с 9.00 до 21.00,  
 сб-вс: с 10.00 до 18.00  
**Офис продаж на объекте:**  
 г. Пушкино, Старое Ярославское шоссе  
**Режим работы офиса продаж:**  
 пн-вс: с 10.00 до 19.00  
[www.novoe-pushkino.ru](http://www.novoe-pushkino.ru)

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

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



Город Пушкино удачно расположен. Его жители выбирают из нескольких альтернативных вариантов, как добраться до Москвы. Работы по расширению Ярославского шоссе уже в ближайшем времени сделают дорогу для автомобилистов еще удобнее. Так что хорошая транспортная доступность новому микрорайону обеспечена.

Концепция «город в городе» предполагает масштабность застройки, одной из самых крупных в городе, и инфраструктуры, которая будет лучше, чем во многих районах Пушкино.

Стоимость квартир — от 50,5 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>, что гораздо ниже средней цены новостроек в Пушкино (около 65 тыс. руб. за «квадрат»). Цены демократичные, но не в ущерб качеству: в Новом Пушкино возводятся современные монолитно-кирпичные дома. Таким образом, проект интересен покупателям, которые намерены приобрести квартиру для жизни, и инвесторам. Большой выбор квартир, в том числе и небольших по площади (от 29,2 м<sup>2</sup>), позволит приобрести недвижимость покупателям даже с ограниченным бюджетом.

<b>Объект</b>	микрорайон Новое Пушкино
<b>Адрес</b>	Московская область, г. Пушкино, мкр. Новое Пушкино
<b>Срок ГК</b>	пусковой комплекс первой очереди (1, 2, 3, 7 корп.) — I квартал 2015 года
<b>Начало монтажа</b>	январь 2013 года
<b>Состояние монтажа</b>	первая очередь: 1, 2, 3 корп. — облицовка фасадов; 5, 7 корп. — монолитные работы
<b>Этажность</b>	переменная, 12–14–17
<b>Проект</b>	индивидуальный, монолитно-кирпичный
<b>Общая площадь квартир</b>	первая очередь строительства — 321,7 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–4
<b>Особенности проекта</b>	преимущества комплексной застройки по доступным ценам



**ДОМУС ФИНАНС**

НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (495) 500-00-04  
[www.domus-finance.ru](http://www.domus-finance.ru)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



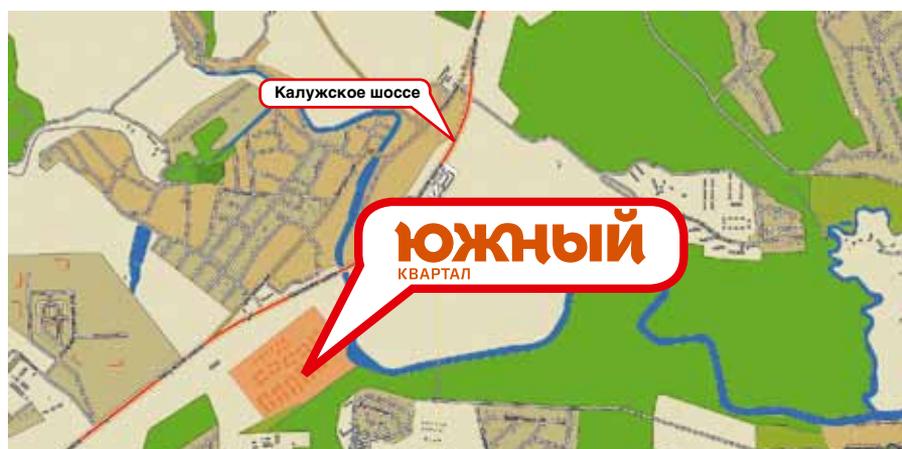
## **i** О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Новые Ватутки» расположен на активно развивающейся территории Новой Москвы, в 14 км от МКАД по Калужскому шоссе. Комплекс состоит из двух микрорайонов: Центрального (многоэтажная застройка) и Южного (малозэтажная застройка). Микрорайон Центральный возводится с применением самых современных технологий. Первая и вторая очередь строительства представлены домами серии П-3М (12–17 этажей), которая хорошо зарекомендовала себя на рынке недвижимости Москвы и Подмосковья. Первая очередь уже сдана и заселена, корпуса второй очереди сдаются, заселение намечено на I квартал 2014 года. Концепция квартала Южный удачно сочетает доступность экономкласса, комфорт бизнес-класса, качество строительства и отделку премиум-класса. В квартале Южный появятся трехэтажные дома по монолитно-каркасной технологии. Панорамное остекление домов, современные экологичные материалы, индивидуальный проект каждого дома позволяют создать атмосферу уютного европейского города. Контрольно-пропускной пункт на въезде, круглосуточная охрана, подъезды, оборудованные домофонами, обеспечат жителям квартала Южный комфортную и безопасную жизнь.

## **и** ИНфраСТРУКТУРА

Одновременно со строительством жилья в «Новых Ватутках» возводится и вся необходимая инфраструктура. В микрорайоне Центральный уже работает детский сад, начато строительство школы и многоуровневой наземной парковки на 570 машиномест. В перспективе в Центральном появятся две средние общеобразовательные школы, три детских сада, поликлиника, физкультурно-оздоровительный центр. Помимо этого здесь будут оборудованы спортивные площадки во дворах жилых домов, возведены подземные и многоуровневые наземные паркинги. На территории квартала Южный в феврале 2014 года начинается возведение детского сада, запланировано строительство

торгового центра. Особое внимание при разработке концепции уделено автостоянкам: они организованы таким образом, чтобы автомобили не нарушали тишину и покой придомовых территорий и детских площадок. Пруд с возможностью рыбалки, благоустроенная прибрежная зона реки Десны и пляж располагают к прогулкам на свежем воздухе. В непосредственной близости от микрорайона расположены торговые центры «МЕГА» и «Перекресток», спортивно-развлекательная база ЦСКА (фитнес-комплекс с олимпийским бассейном, профессиональная школа дайвинга, конноспортивный комплекс), а также магазины, рестораны, кафе, детские сады и школы.



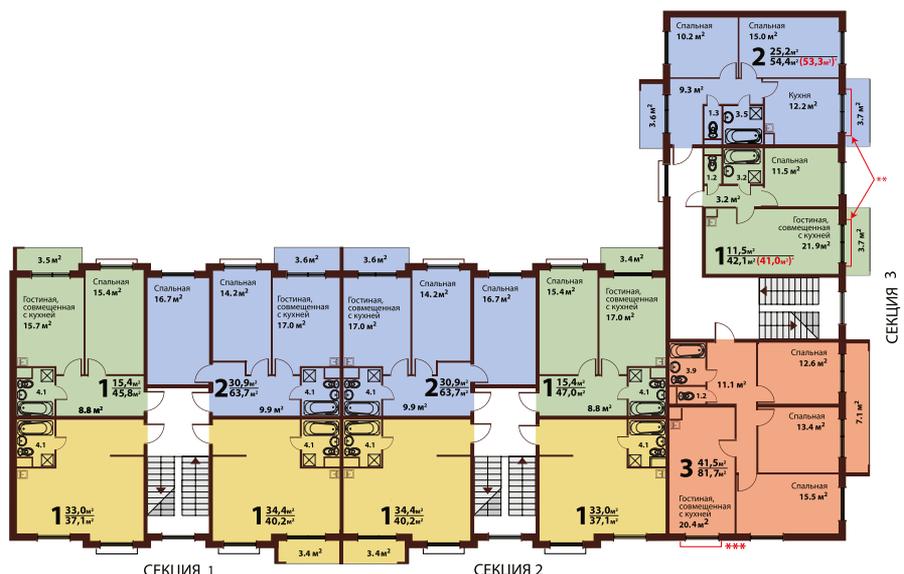
# ЖК «НОВЫЕ ВАТУТИНКИ»

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



**МАРИЯ ЛИТИНЕЦКАЯ,**  
генеральный директор  
«Метриум Групп»

ЖК «Новые Ватутинки» входит в тройку наиболее крупных проектов, реализуемых сегодня на территории Новой Москвы. Масштабные жилые комплексы на сегодняшний день являются самым привлекательным предложением. Их главным конкурентным преимуществом становится наличие собственной полноценной инфраструктуры, тогда как проблема ее отсутствия на новомосковских землях стоит сегодня очень остро. В «Новых Ватутинках» инфраструктура возводится одновременно с жилыми домами. Как правило, сроки реализации подобных масштабных проектов растягиваются на длительное время. Однако в «Новых Ватутинках» темпы строительства действительно стахановские – комплекс строится с опережением графика, что стало возможно благодаря надежному девелоперу – компании «Инвесттрас». В микрорайоне Центральный уже введены в эксплуатацию и заселены первые шесть домов, построен детский сад, а в малоэтажном квартале Южный в настоящее время сдана первая очередь, состоящая из 16 корпусов. Все это положительно сказывается на лояльности покупателей. При этом застройщику удается сохранить и доступный уровень цен – стоимость квартир в «Новых Ватутинках» начинается от 75 тыс. руб. за м<sup>2</sup>.



## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

«Новые Ватутинки» предоставляют уникальный шанс купить квартиру в Москве по цене подмосковной недвижимости. Реализация квартир в «Новых Ватутинках» ведется в полном соответствии с требованиями 214-ФЗ. Стоимость 1 м<sup>2</sup> в микрорайоне Центральный начинается от 75 тыс. руб., в квартале Южный — от 81 тыс. руб. На этапе строительства цена квартиры с готовой чистовой отделкой в «Новых Ватутинках» — от 3,5 млн руб. Покупателям предоставляется выгодная рассрочка от застройщика. Кроме того, корпуса в «Новых Ватутинках» аккредитованы в 12 крупнейших банках страны — существует возможность воспользоваться ипотечным кредитованием.

## ОФИС ПРОДАЖ

Новые  
Ватутинки  
**ЮЖНЫЙ**  
КВАРТАЛ

**Адрес:** Калужское ш., 14 км от МКАД,  
Нововатутинский просп., 8  
**Отдел продаж:** +7 (495) 746–23–23,  
+7 (495) 538–30–20  
**Отдел оформления:**  
+7 (495) 746–23–46  
**Посмотр шоу-румов и жилых микрорайонов по предварительной записи:**  
+7 (968) 538–30–10,  
+7 (968) 538–30–11

<b>Объект</b>	квартал закрытого типа Южный, ЖК «Новые Ватутинки»
<b>Адрес</b>	Новая Москва, Калужское ш., 14 км от МКАД
<b>Срок ГК</b>	2014–2015 год
<b>Начало монтажа</b>	2013 год
<b>Состояние монтажа</b>	дома в разной стадии готовности, первая очередь сдана, идет заселение
<b>Этажность</b>	3
<b>Проект</b>	индивидуальный
<b>Общая площадь квартир</b>	100 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–3
<b>Особенности проекта</b>	дома в разной стадии готовности, первая очередь сдана, идет заселение

Новые  
Ватутинки  
**ЮЖНЫЙ**  
КВАРТАЛ

+7 (495) 660–05–60  
[www.new-vatutinki.ru](http://www.new-vatutinki.ru)

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



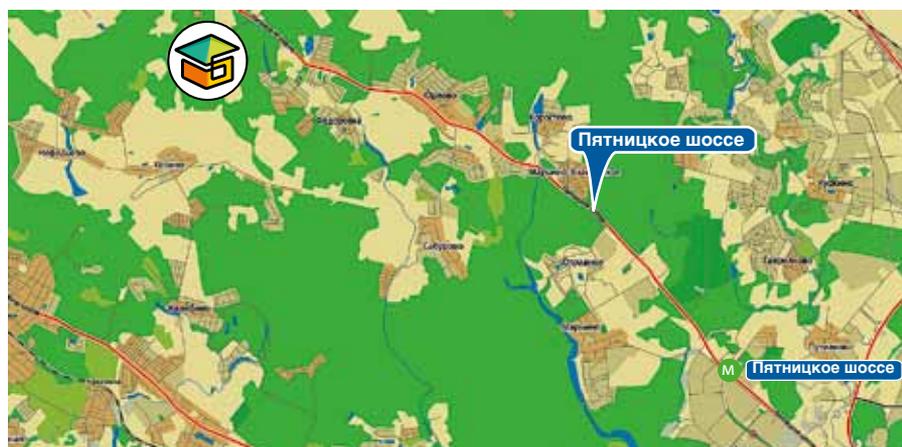
## **i** О ПРОЕКТЕ

В ближайшем Подмосковье реализуется проект «Белый город», аналога которому в России нет. Его воплощает компания «Сабидом» — лидер в сегменте строительства таунхаусов. Поселок «Белый город» удостоен премии TREFI как лучший коттеджный поселок класса эконом-комфорт. Органичное сочетание современной европейской архитектуры и традиций средневековой камерности отличает этот уникальный проект. Эксперты признают таунхаусы самым перспективным форматом малоэтажной застройки ближайшего Подмосковья. «Белый город» — это таунхаусы со свободной планировкой (от 118 до 230 м²). Большие панорамные окна, необычные геометрические формы, разнообразная отделка фасадов — дома предоставляют шанс воплотить самые смелые дизайнерские концепции внутреннего убранства. 22 типа домов — такого многообразия еще не было! Таунхаусы рассчитаны на разное количество семей — от 3 до 10, но у каждого — своя секция с отдельным входом, гаражом на два автомобиля и небольшим участком.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Если вы покупаете таунхаус в организованном поселке, то освобождаете себя от необходимости содержать коммуникации, заниматься благоустройством. Охрана территории, уборка, заказ такси, бесплатный школьный автобус, детские игровые зоны — и все это в уютном месте с благоприятной экологией. Инфраструктура «Белого города» продумана до мелочей, чтобы жители поселка чувствовали себя комфортно вдали от шума мегаполиса. Собственный детский сад, школа, магазины, банк, фитнес- и бьюти-центры, аптека. По утрам — свежая выпечка от местной пекарни, а по вечерам — занятия спортом на открытых спортивных площадках или прогулки в парке. Вокруг поселка — живописные

ландшафты, извилистые прогулочные дорожки, речки Нахабинка и Банька, внутри — пять индивидуально спроектированных парковых зон, несколько детских дизайнерских площадок, кафе, мини-зоопарк. Рядом с поселком «Белый город» есть оборудованный песчаный пляж. В местных прудах водится форель, карп — имеется прокат снастей для рыбалки. Недалеко находится конная база. В 2013 году поселку «Белый город» был присвоен сертификат соответствия стандарту Ecovillage. Дома органично вписываются в природный ландшафт. При строительстве используются прочные, надежные и экологически чистые материалы, усовершенствованные технологии.



# ЖК «БЕЛЫЙ ГОРОД»

## ! МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Таунхаусы появились в России лет 10 назад, но по-настоящему популярными стали лишь год-два назад. Однако сильный разброс цен и недостаток информации до сих пор многих ставит в тупик. При этом специалисты прочат таунхаусам в России большое будущее.

Одна из главных тенденций последнего времени в области малоэтажного строительства — так называемое «зеленое» строительство, органическая архитектура с обилием свободного пространства, огромными окнами, отделкой натуральными материалами. Радует, что сегодня в противовес типовой застройке появляется большой выбор таунхаусов, различающихся не только площадью, но и количеством этажей, внутренними планировками, отделкой фасада, архитектурным воплощением, наличием эксплуатируемой кровли и многим другим. Архитектурное решение таунхауса нового поколения довольно необычно, в чем-то даже парадоксально: с одной стороны, простота, удобство, комфорт, с другой — вызывающие формы, оригинальные дизайнерские решения, современные материалы.



1 этаж

2 этаж

3 этаж

## \$ ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Сегодня действуют выгодные условия приобретения таунхаусов в загородном поселке «Белый город». Стоимость 1 м<sup>2</sup> — от 38 тыс. руб. с учетом гаража на два автомобиля. Выгодные ипотечные ставки: программы от банков «Балтика» и ВТБ-24 с минимальным первоначальным взносом от 10% на срок до 30 лет, ставка — от 12% годовых. Кроме этого компания «Сабидом» предлагает клиентам потребительский кредит на сумму до 3 млн руб. на срок до 15 лет. Он выдается под залог вашей недвижимости (без первоначального взноса). Еще одна новая услуга — лизинг (аванс — от 20%, срок — до 10 лет). Компания поможет быстро продать вашу квартиру, дом или участок по рыночной цене в счет будущего таунхауса.

## 📞 ОФИС ПРОДАЖ



**Адрес:**  
Московская область, Пятницкое ш.,  
10 км от м. «Пятницкое шоссе»  
**Режим работы офиса продаж:**  
с 10.00 до 22.00  
+7 (495) 268-04-48  
info@sabidom.ru  
[www.sabidom.ru](http://www.sabidom.ru)

<b>Объект</b>	поселок закрытого типа «Белый город»
<b>Адрес</b>	Московская область, Пятницкое ш., 10 км от м. «Митино»
<b>Срок ГК</b>	2014 год
<b>Начало монтажа</b>	2012 год
<b>Состояние монтажа</b>	завершение возведения первой очереди, обустройство крыш
<b>Этажность</b>	3
<b>Проект</b>	индивидуальный
<b>Общая площадь квартир</b>	76 468 м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в таунхаусах</b>	от 4
<b>Особенности проекта</b>	уникальный проект комфорт-класса со свободными планировками и развитой инфраструктурой в ближайшем Подмосковье



**САБИДОМ**

**+7 (495) 268-04-48**  
[www.sabidom.ru](http://www.sabidom.ru)

# ДЖЕНТЛЬМЕНЫ УДАЧИ ОСВАИВАЮТ МАЛАХОВКУ

АВТОР:  
*Альберт Акопян*

КОГДА МОСКВА БЫЛА МАЛЕНЬКОЙ, ОСНОВНОЕ ЗНАЧЕНИЕ СЛОВА «ПРОБКА» ОТНОСИЛОСЬ К ВИНОДЕЛИЮ, А ВРАЧИ ПРОПИСЫВАЛИ ОТ ВСЕХ БОЛЕЗНЕЙ ЦЕЛЕБНЫЙ ВОЗДУХ СОСНОВОГО БОРА, МЕСТА ПО РЯЗАНСКОМУ НАПРАВЛЕНИЮ БЫЛИ ЗНАМЕНИТЫ: МАЛАХОВКА, БЫКОВО, КРАТОВО. ТУТ ЖИЛИ ЛУЧШИЕ ЧАСТНЫЕ ВРАЧИ, ПИСАТЕЛИ, АРТИСТЫ, ГАСТРОЛИРОВАЛ ШАЛЯПИН, А В ПАРКЕ У МАЛАХОВСКОГО ОЗЕРА ВСЕ ЛЕТО ИГРАЛ ДУХОВОЙ ОРКЕСТР.



Прошло 100 лет, но позиции Малаховка сдавала медленно. Помните, где находилась дача профессора Мальцева в фильме «Джентльмены удачи»: «Археологи, ау!»? Здесь и сейчас много интеллигентных дачников. Идешь, бывает, в выходные по поселку, особенно весной, а они — господа с благообразными учеными бородками и дамы в спортивных костюмах с надписью «СССР» — аккуратнo граблями листву сгребают и жгут, сгребают и жгут, как при первобытнообщинном строе.

Жгут и виновато смотрят на соседей: «Вы извините, Иван Иванович, за то, что я вас и ваших внучат канцерогенами травлю. Ну и вы нас потравите, хе-хе». «Всенепременно, Петр Петрович, хе-хе». Вот если бы правительство Московской области приняло замурыженный закон об обязательном договоре на вывоз бытового мусора, тогда да, сработал бы другой ментальный механизм: «Я плачу — вылизывайте». Ну а пока: «Не мы такие — жизнь такая».

Только в одном углу, рядом с садовым товариществом, вроде бы не жгут. Говорят, сами договорились не жечь и неорганизованным соседям доходчиво объяснили, что если в выходные мусор жечь, то огонь проникает в недра земли и в будни дача... может сгореть. С точки зрения геологии и почвоведения Малаховки — полная ахинея, но сработало.

Впрочем, по всей Московской области мусор жгут или на обочины сбрасывают. А хочется о хорошем. Вот, скажем, решение губернатора Андрея Воробьева создать в подмосковных городах собственные арбаты — пешеходные улицы — окрылило малаховцев. Вы не смотрите на то, что Малаховка поселок: со своими 25 тыс. жителей она побольше некоторых городов будет.

Конечно, сразу образовалось несколько партий. Одни за то, чтобы устроить пешеходную зону в парке, другие — за берег озера. Естественно, возникли и фракции: в каком именно парке и на каком берегу озера. А потом сообразили, что это идеи прошлого века: парк и пляж и так предназначены для отдыха. Если, наконец, очистить их от мусора. А если в Арбат превратить какую-нибудь улицу, то ее благоустроят. Не исключено, что даже положат асфальт.

Вообще-то Малаховке повезло: на песке стоит (иначе и сосен столько не было бы). По одному непролазному месяцу весной и осенью, а в остальное время года — красота. Но изредка хочется, чтоб был асфальт. И иногда мечты



## Russian Realty русская недвижимость

Мы 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.

Размещая 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 результаты зависят только от Вас — насколько выставяемый 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)



сбываются. Например, на улице Суворова асфальт положили. На две трети улицы — до одного хорошего дома. Изящно завершили работу «лежащим полицейским».

Не то чтобы остальные «суворовцы» чувствуют себя обделенными — нет, они еще и носы воротят: «Больно надо! Положат асфальт на всю улицу — и будут всякие транзитом ездить, пыль поднимать». Пыли малаховцы не любят. Поэтому обычная подмосковная картинка: тупичок на шесть домов, каждый — в три этажа за трехметровым забором, вдоль них — отмостка из цветной плитки, видеокамер понатыкано, а сам тупичок — одна большая вечная лужа. Выезжает внедорожник из кованных ворот и — бульк! — в эту лужу, благо шоссе в полусотне метров, так что воздуха в салоне хватит. И в Москву — крепить корпоративный дух какой-нибудь компании.

Единой Малаховки по большому счету нет. Есть два поселка, разделенных железной дорогой. Добираться из одного в другой — либо через Удельную, либо через Томилино. И соединить их, наверное, уже не получится. Если посмотреть на карту, то вот же — на западной окраине у платформы Красково вполне реально мост перебросить. Говорят, в советское время и проект такой был готов.

*До революции в Малаховке действовал туберкулезный санаторий, который открыли на пожертвования, собранные мещаном Николаем Телешовым*

Но даже если соединить красковскую Вокзальную улицу с малаховской улицей Калинина, толку от этого будет немного. Чтобы с Калинина добраться до центра Малаховки, придется делать крюк если не равный томилинскому, то все же ставящий под сомнение необходимость проекта. Понимаете, какое дело. Улицы, перпендикулярно выходящие на Калинина, на карте есть. А на местности — нет. Бывает, окрестные жильцы ставят ограду с калиткой: проходите, граждане, но пешком. А бывает, что и калитки нет: забор и закрытые ворота. Стоишь и смотришь на новые ворота недоумевающе: на карту — на ворота. Так что вы забудьте про тот проект. И карту выбросьте.

Но это еще что! Пойму Пехорки начинают осваивать. Вот вроде вчера еще была четкая граница Малаховки по обрыву. Потом вниз спустились огороды: ну что такого, если

человек морковку посадит? На огороде появляется будка, следующий шаг — будка превращается в жилой домик под фахверк. Но ползучая застройка всего и вся — тоже явление в Подмоскovie повсеместное.

Ну и пусть себе строят. Вот раньше пойму иногда заливало, по Пехорке даже пароходики ходили — когда функционировали Люберецкие поля аэрации и продукты жизнедеятельности Москвы в Пехорку сливались. Сейчас на полях возвели жилье, продукты перерабатывают промышленным способом в другом месте — Пехорка обмелела. Купаться в ней по старой памяти никто не рискует, но некоторые ловят рыбу для котов. Или можно заняться делом по Козьме Пруткову: «Бросая в воду камешки, смотри на круги, ими образуемые, иначе такое бросание будет пустою забавою». Ну и шашлыки, разумеется.

Но ситуация с водой в Малаховке в последние несколько лет все же улучшилась. Вода, конечно, как повсюду в Подмоскovie: железо, кальций и прочие нехорошие излишества, зато теперь хотя бы есть. Даже летом. А то в центре поселка один девелопер

## Средняя цена предложения по Новорязанскому шоссе

Класс	0–30 от МКАД, млн руб.			30–60 км от МКАД, млн руб.		
	эконом	комфорт	бизнес	эконом	комфорт	бизнес
Коттеджи	–	22,3	17,5	3,4	7,9	–
Таунхаусы	–	8,8	10,6	–	–	–
Дуплексы	–	–	16,1	–	–	–
Малоэтажные дома	2,3	–	–	1,3	–	–
Участки без подряда	3,5	6,1	–	1,3	1	–

По данным аналитического центра «Инком»

*Можно заняться делом по Козьме Пруткову: «Бросая в воду камешки, смотри на круги, ими образуемые, иначе такое бросание будет пустою забавою»*

# Загородный Квартал Природа городского комфорта



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

Жизнь на природе с городским комфортом...

Отдел продаж: **+7(495) 500-08-08**

Г. Химки, м-н «Международный»

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

**ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ**



*Забота о деревьях возложена на плечи собственников земли, многим просто не под силу спасти сосны от короеда и вовремя рубить — сами падают*

построил несколько жилых многоэтажных домов, а ввести их в эксплуатацию несколько лет не получалось: воды нет. Вроде бы этот застройщик волей-неволей малаховцев водой и облагодетельствовал.

Торговые центры, магазины, рестораны растут в поселке, как грибы после дождя. Специалистов в поликлинике не хватает. Муниципальные здания — поликлиники, детские сады, школы — очень старые. Три года назад даже случился скандал вокруг школы № 48 (в начале прошлого века — первая в России сельская гимназия для совместного обучения мальчиков и девочек).

Кто-то из областных чиновников отчитался: дескать, все подмосковные школы обеспечены спортивными залами. Тут Малаховка и возмутилась: «До каких пор старейшая малаховская школа будет клянчить спортзал у МГАФК?» (Московская государственная академия физической культуры, тоже, кстати, является гордостью поселка.) И надо же — построили спортзал в короткие сроки.

Малаховцы — люди отзывчивые, коммуникабельные и социально активные. До революции здесь действовал туберкулезный санаторий, который открыли на пожертвования, собранные писателем и меценатом Николаем Телешовым. Фамилия главврача была Котик. Больше о нем ничего не известно, но, видимо, человек был хороший, и старожилы



**Сергей Таланов,**  
руководитель офиса  
«Рязанский проспект»  
компания «Инком-Недви-  
жимость»:

В последнее время привлекательность направления выросла: был решен целый ряд прежних транспортных проблем. Так, запущена транспортная развязка Вешняки–Люберцы, идет строительство развязок, трасс-дублеров и соединяющих

хордовых дорог на Волгоградском и Рязанском проспектах, Новорязанском шоссе, введены в эксплуатацию станции метро «Жулебино» и «Лермонтовский проспект». В ближайшее время будут открыты станции в городе Котельники и поселке Некрасовка.

Наибольшим спросом пользуется недвижимость в Люберцах, Котельниках, расположенных на границе со столицей, а также в отдаленном районе Москвы — поселке Некрасовка.

Меньше спрос на квартиры в Жуковском, Лыткарине, Раменском, Бронницах. Но и у них есть свой покупатель: качественное жилье здесь обойдется на 15–55% дешевле квартир в ближайшем Подмосковье. Кроме того, подобное жилье привлекательно с точки зрения экологии, а это важный критерий. Наиболее ходовой товар — однокомнатные и двухкомнатные квартиры, которые приобретаются для жилья и в качестве инвестиций.

до сих пор называют этот сосновый взгорок «На Котике».

Потом была коммуна беспризорников, школа, спустя время — ее руины в центре небольшого соснового бора. А затем появились забор и строительная техника. Тому, что тут построят Дом малютки, малаховцы не поверили и вышли с транспарантами «Доколе?» и «Не позволим!». Районное начальство лепетало что-то невразумительное. Но выступил директор Дома малютки в Люберцах: он рассказывал, в каких условиях живут дети в центре пыльного города, показывал фотографии. Ему поверили. И вот уже 20 лет малаховцы при каждом удобном случае приводят эту историю. Детям, правда, много не хватает, даже книжек.

Своим дореволюционным прошлым жители поселка по-настоящему гордятся. Кстати, осмысленная история деревни Малаховки началась в 1885 году — организованный дачный поселок из 40 домиков был построен предпринимателем Теодором Иоганном (Федором Ивановичем) Шпигелем. Маркетолог из него был никакой — придумать звучное имя вроде «Новая Фландрия» ему в голову не пришло.



 **СКАЙ ФОРТ**  
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ  
м. Коломенская м. Нагатинская

**ПРОСТОРНЫЕ КВАРТИРЫ  
БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКВЕ**

\*ПРИ ПОКУПКЕ 4-Х КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ

**В ФЕВРАЛЕ  
МАШИНОМЕСТО  
В ПОДАРОК!**

**(495) 988 88 77**

**WWW.SFORT.RU**





Поселок был назван «Малаховские дачи Шпигеля». Что интересно, чистая публика сюда поехала.

Вы уже знаете, что на сцене Летнего театра (сгорел в 2005-м) пел Федор Шляпин. А еще

пели Александр Вертинский, Леонид Собинов, танцевала Айседора Дункан, там же состоялся актерский дебют Фаины Раневской. Говорят, есть афиши спектаклей по пьесам, тексты которых не сохранились. Будто бы устав от Шекспира и Островского, профессиональные режиссеры и актеры дурачились самодеятельностью. И получалось гениально. Постановки для одного летнего сезона. Трудно сказать, оправданно ли гордиться достижениями тех, от кого остались одни тени, и достижениями, к которым лично ты не имеешь никакого отношения.

В чем мнения малаховцев разделились пополам, так это по вопросу: меньше или больше становится в поселке сосен. С одной стороны, новые собственники понимают: не комильфо возводить дом в Малаховке и не посадить на участке сосны, поэтому сажают и ухаживают. С другой стороны, после того как Лесной кодекс переложил заботу о деревьях на плечи собственников земли, многим малаховцам просто не под силу спасти их от кородея и вовремя рубить — сами падают. Впрочем, и это происходит везде, а не только в Малаховке. ☹

## 13-я Международная выставка-форум

Центр Международной Торговли, г.Москва Краснопресненская наб.,

# ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

**4-5 АПРЕЛЯ**  
ВЫСТАВОЧНЫЕ ДНИ  
[www.pw-expo.ru](http://www.pw-expo.ru)

**6 АПРЕЛЯ**  
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ  
ФОРУМ

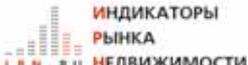
● ЗАРУБЕЖНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
И ИНВЕСТИЦИИ

● КОНСУЛЬТАЦИИ  
СПЕЦИАЛИСТОВ  
РЫНКА

● СЕМИНАРЫ И  
ТРЕНИНГИ

ОРГАНИЗАТОР ВЫСТАВКИ: 

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ МЕДИА-ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ: 

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: 

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ ВЫСТАВКИ: 

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:   



30-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ  
**«ДОМЭКСПО»** 10 - 13 АПРЕЛЯ  
 МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2014

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



**ВРЕМЯ РАБОТЫ:**  
 10-12 АПРЕЛЯ 11.00-19.00  
 13 АПРЕЛЯ 11.00-18.00

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

**ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ БИЛЕТ**  
 ДЕЙСТВИТЕЛЕН НА 1 ЛИЦО



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



**РОССИЙСКАЯ  
 И ЗАРУБЕЖНАЯ  
 НЕДВИЖИМОСТЬ**

**ПОКУПКА,  
 ПРОДАЖА, ОБМЕН**

**ИПОТЕЧНОЕ  
 КРЕДИТОВАНИЕ**

**БЕСПЛАТНЫЕ  
 ЮРИДИЧЕСКИЕ  
 КОНСУЛЬТАЦИИ**

**WWW.DOMEXPO.RU**

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

ДАЙДЖЕСТ  
 НЕДВИЖИМОСТИ

Realty alliance | RUSREA

gdeetodom.ru

Портал  
 НЕДВИЖИМОСТИ

URBANUS  
 RU  
 МЕТРЫ

НЕДВИЖИМОСТЬ

ИПОТЕКА КРЕДИТ

МИР ДОМ

НЕДВИЖИМОСТЬ  
 ЦЕНЫ

Russian Realty

ZagranDom.ru

2. Vseposelki.ru

XO

DOMES

tpm

domozz.ru

ИНДИКАТОРЫ  
 РЫНКА  
 НЕДВИЖИМОСТИ

Homes

НЕУСТРОЙ М.РУ

EXCELLENT

Галерея

Collage.m

1 ДОМ

commercialreality.ru

Лестрой

# УСПЕШНЫЕ ПРОДАЖИ В УСЛОВИЯХ СТАГНАЦИИ



ПОКУПКА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ — ОТВЕТСТВЕННЫЙ ШАГ, КОТОРЫЙ ОЗНАЧАЕТ РУТИНУ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКА И СТРЕСС ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ. КАК ПРАВИЛО, ПРОЦЕСС «СОЗРЕВАНИЯ» КЛИЕНТА ДО СДЕЛКИ ЗАНИМАЕТ ОКОЛО МЕСЯЦА. НО ДО ЭТОГО ПОКУПАТЕЛЬ ДОЛЖЕН ПРОВЕСТИ ОЦЕНКУ МНОЖЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ И ТОЛЬКО ПОТОМ РЕШИТЬ, КОМУ ВРУЧИТЬ СВОИ ДЕНЬГИ. КЛЮЧЕВУЮ РОЛЬ В ЭТОТ МОМЕНТ ИСПОЛНЯЮТ МЕНЕДЖЕРЫ ПО ПРОДАЖАМ, РАБОТАЮЩИЕ НА ЗАСТРОЙЩИКА ИЛИ БРОКЕРСКУЮ КОМПАНИЮ. ИХ ЗАДАЧА — НАИЛУЧШИМ ОБРАЗОМ РАСКРЫТЬ ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА. ЕСЛИ ТАКОВЫЕ, КОНЕЧНО, ИМЕЮТСЯ...

Зачастую в выборе квартиры клиенты полагаются исключительно лишь на свои ощущения или простейший расчет, а такие крайности нередко дают осечку. В попытке разобраться, какой продукт предлагается и чем он лучше конкурентов, приходится разгребать информационные завалы. В лучшем случае сделка затягивается, в худшем — клиент и время, затраченное на него, теряются. Чем технологичнее продукт, тем меньше в нем сомнений. А значит, время от первого обращения до момента оплаты можно и нужно сокращать на всех этапах девелопмента. И начинать проектирование следует не с эстетики фасадов, а с внутреннего содержания — потребительской привлекательности квартир.

### ПОСЧИТАЕМ ДЕНЬГИ

Мне не раз приходилось слышать, что продажи — это технология, а не голое искусство. В определенном смысле это так, но не совсем. В противном случае влияние человеческого фактора можно было бы полностью исключить — продавцов давно заменили бы терминалы по приему денег и печатанию типовых договоров. Но пока эта эпоха не наступила, попробуем зафиксировать правила игры — во сколько девелоперу обходится содержание собственного департамента продаж и услуги привлеченных брокеров. Итак, минимальные затраты с учетом зарплат и комиссионных, налоговых платежей и содержанием рабочих мест для самого простого отдела продаж из 5 сотрудников — от \$25 000 в месяц. Стоимость услуг привлеченных брокеров варьируется в пределах от 2% в комфорт-классе до 4–5% в элитном сегменте (для многоквартирных комплексов). Теперь главное, в чем должен быть уверен девелопер — в устойчивом денежном потоке от реализации площадей. Обязательное условие — необходимо обеспечивать среднюю цену продаж не ниже расчетной. Полагаться следует в основном на собственные силы. Миф о множестве лояльных клиентов, которыми располагают риелторы, несколько преувеличен. Любая девелоперская компания вполне способна выполнять следующие целевые показатели самостоятельных продаж: от 90–95% в бизнес-классе до 50–75% в сегменте de luxe. Вопрос лишь в методичной организации процесса.

Но не следует пренебрегать мнением и возможностями риелторов. Актуальная информация и здоровая конкуренция пойдут только на пользу. Важно контролировать процесс, не позволяя негативно влиять на денежный

## Эффективная доля собственных продаж девелопера при сбалансированном портфеле и умеренных скидках (до 5%)

Для сегмента business	Для сегмента premium	Для сегмента de luxe
90–95%	80–90%	50–75%

По данным STRATEGY & DEVELOPMENT

поток. Ведь бывает так, что риелторы сулят клиентам дополнительные скидки, а застройщикам говорят, что «у нас есть клиент, но его бюджет на 10–15% ниже объявленной цены». Вроде бы разница 10% не смертельна, почему бы и не пойти навстречу покупателю? Но дело в том, что в абсолютных цифрах потери доходности девелоперов от скидок как минимум в 25 раз больше, чем у брокеров. Это слишком острый вопрос, чтобы не уделять ему должное внимание.

Время от первого обращения клиента до момента оплаты можно и нужно сокращать на всех этапах девелопмента. И начинать проектирование следует с внутреннего содержания — потребительской привлекательности квартир.  
**На фото:** IV корпус ЖК «Алые паруса», быстро продан за несколько месяцев





Несмотря на то что каждый квадратный метр проекта должен иметь высокую коммерческую привлекательность, проектировщиков это не слишком беспокоит — они по привычке вписывают объемы в существующую среду и честно выполняют лишь то, что прописано в техническом задании

### ПОЧЕМУ С КВАРТИРАМИ ЧТО-ТО НЕ ТАК

Возможно, вы спрашиваете себя, а зачем покупателю погружаться в детали, если вроде бы и так все понятно. Есть желание и возможности — выбирай квартиру по наименьшей цене в подходящем районе. Да, это отличная формула для эконом-класса. Но в сегментах классом выше работают иные подходы. И девелоперы и риелторы стараются создать иллюзию эксклюзивности, потому что это часто позволяет им просить гораздо больше денег за весьма посредственный продукт.

В московском регионе в 2013 году предложение жилых комплексов бизнес-класса существенно опережало спрос. В структуре предложения чуть ли не половину объема составляли построенные дома. Это — тревожная ситуация, которая имеет логичное объяснение. Дело в том, что многие девелоперы до сих пор настойчиво возводят морально устаревшие здания. Проекты, рожденные в середине-конце 2000-х, были выброшены на рынок на волне посткризисного восстановления, однако ничем принципиально новым сегодняшнего покупателя заинтересовать не смогли. Возможно, на короткий период (1,5–2 месяца) спрос на квартиры будет простимулирован нестабильностью в банковской сфере. Однако, этот небольшой наплыв покупателей быстро спадет. И девелоперам останется лишь пассивно следовать

за вялой конъюнктурой и увеличивать скидки, существенно снижая свои доходы.

Тем же застройщикам, кто рассчитывает не просто выжить, а занять лидирующие позиции, необходимо создавать продукт, который может успешно «продавать сам себя». Для этого необходима комплексная стратегия, направленная на предвосхищение запросов клиентов. Сегодняшних покупателей заботят не слова, написанные в рекламе, а подробное содержание продукта. Они не ограничиваются мнением знакомых, пересчетом прайсов, чтением форумов и посещением строительных площадок и тщательно сравнивают потенциал каждого объекта с конкурентными предложениями.

### ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ПРОДУКТ, А НЕ КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ

Неспособность девелоперов соблюдать новые реалии, касающиеся того, когда и в какой мере нужно заниматься коммерческой привлекательностью продукта, однозначно приводит к дурной практике непрекращающихся распродаж. Я встречал немало владельцев и топ-менеджеров компаний, которые совершенно не понимали, почему ни известный архитектор, ни наработанные рекламные ходы не дают ожидаемого эффекта: «Мы пригласили «звезду» для проектирования, нарисовали классные фасады, потратились на рекламу, а продажи

## Комиссионные агентств при реализации новостроек в Москве

Сегмент business	Сегмент premium	Сегмент de luxe
2–3%	3–4%	3–5%

## Затраты девелопера на содержание собственного отдела продаж

затраты (в мес.)	% от выручки
min \$25 тыс.	0,6–1,0%

По данным STRATEGY & DEVELOPMENT



не впечатляют». И эта практика в девелопменте является распространенной в гораздо большей степени, чем вы, возможно, думаете.

Я хорошо знаю, как эта система работает. Все множественные факторы, которые на первый взгляд оказывают влияние на решение о покупке, в конечном итоге сводятся к весьма ограниченному числу. Всего их не более пяти для каждого сегмента жилья. И эти приоритеты должны быть подробно детализированы еще на предпроектной стадии. Если девелопер не ставит четкие рамки перед проектировщиками — можете быть уверены, что за свои деньги и он и покупатели получат еще одно



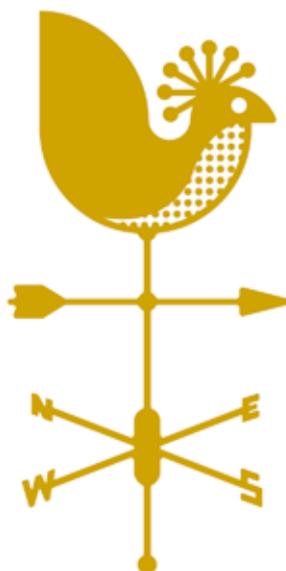
разочарование. Несмотря на то что каждый квадратный метр проекта должен иметь высокую коммерческую привлекательность, проектировщиков это не слишком беспокоит — они по привычке вписывают объемы в существующую среду и честно выполняют лишь то, что прописано в техническом задании.

Не менее странно, что многие девелоперы начинают заниматься вопросом «кто и как будет у нас все это покупать» лишь накануне получения разрешения на строительство. Далее следует формальный ход — сделать сайт, планировки, обучить продавцов и привлечь риелторов. Но удовлетворения результатами по-прежнему нет. Стоит ли удивляться такому повороту событий, если глубокая последовательная работа коммерческой дирекции заменяется решением точечных задач, где основной акцент делается на внешнем виде?

Именно стагнация может послужить тем самым событием «не было счастья, да несчастье помогло», которое не позволит этому фарсу продолжаться дальше. Место безликих многоэтажек, финансовых моделей и бумажного девелопмента отойдет на второй план, а главной идеей станет стратегия «извлекать прибыль, создавая привлекательный продукт с высоким коммерческим потенциалом». В конце концов, такую недвижимость приятно пропагандировать и легко продавать. ○



**Дмитрий ЗЕМСКОВ,**  
генеральный директор STRATEGY & DEVELOPMENT



# PRO REALTY 2013

Профессиональная  
награда в области  
недвижимости

## НОМИНАЦИИ:

- СПЕЦИАЛИСТ ГОДА
- КОНСУЛЬТАНТ ГОДА
- АГЕНТСТВО ГОДА
- ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
- ЛУЧШИЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК
- ЛУЧШАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПРОГРАММА
- ИННОВАЦИОННЫЙ РИЭЛТОР
- ИПОТЕКА ГОДА

PRO Realty — ежегодная независимая профессиональная премия портала Realty.dmir.ru. Награда вручается лучшим компаниям и специалистам в области недвижимости по итогам прошедшего года. Победителей определяют профессионалы рынка и потребители услуг.

Основные цели мероприятия — выделить среди игроков рынка настоящих профессионалов, внести вклад в развитие российских стандартов качества девелопмента объектов недвижимости, повысить информационную открытость и прозрачность рынка.

По всем вопросам обращайтесь к Алле Мухаметжановой:  
(495) 933-32-17, доб. 3870 ma@dmir.ru



[ProRealtyAwards.com](http://ProRealtyAwards.com)

Продажа билетов открыта!

3 АПРЕЛЯ 2014, JAGGER HALL



ОРГАНИЗАТОРЫ:



Деловой Мир  
Онлайн



недвижимость и цены



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



FIABCI - RUSSIA



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЁРЫ:

Коммерсантъ Дом

ДАЙДЖЕСТ  
НЕДВИЖИМОСТИ

газета.ru

РБК НЕДВИЖИМОСТЬ

Novostroy-M.ru

Поиск  
недвижимости  
www.realestate.ru

профиль

Салонь  
Недвижимости  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
& ЦЕНЫ

LENTA.RU

LISCHANNEL  
ДОМ  
и КОМПЛЕКСЫ

Аргументы  
и факты  
www.aif.ru

МИРКВАРТИР

ИПОТЕКА & КРЕДИТ  
ЖУРНАЛ важных решений

Галерея

NBJ  
METRINFO.ru

Недвижимость 0201.ru

сравни.ру

АРХИ  
ПЕOPLE

RealEstate.ru

Russian Realty  
русская недвижимость

banki.ru

move.su

INFOX

ЭКСПЕРТ

Коммерсантъ FM93.6  
радио новостей  
ИНДИКАТОРЫ  
РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ

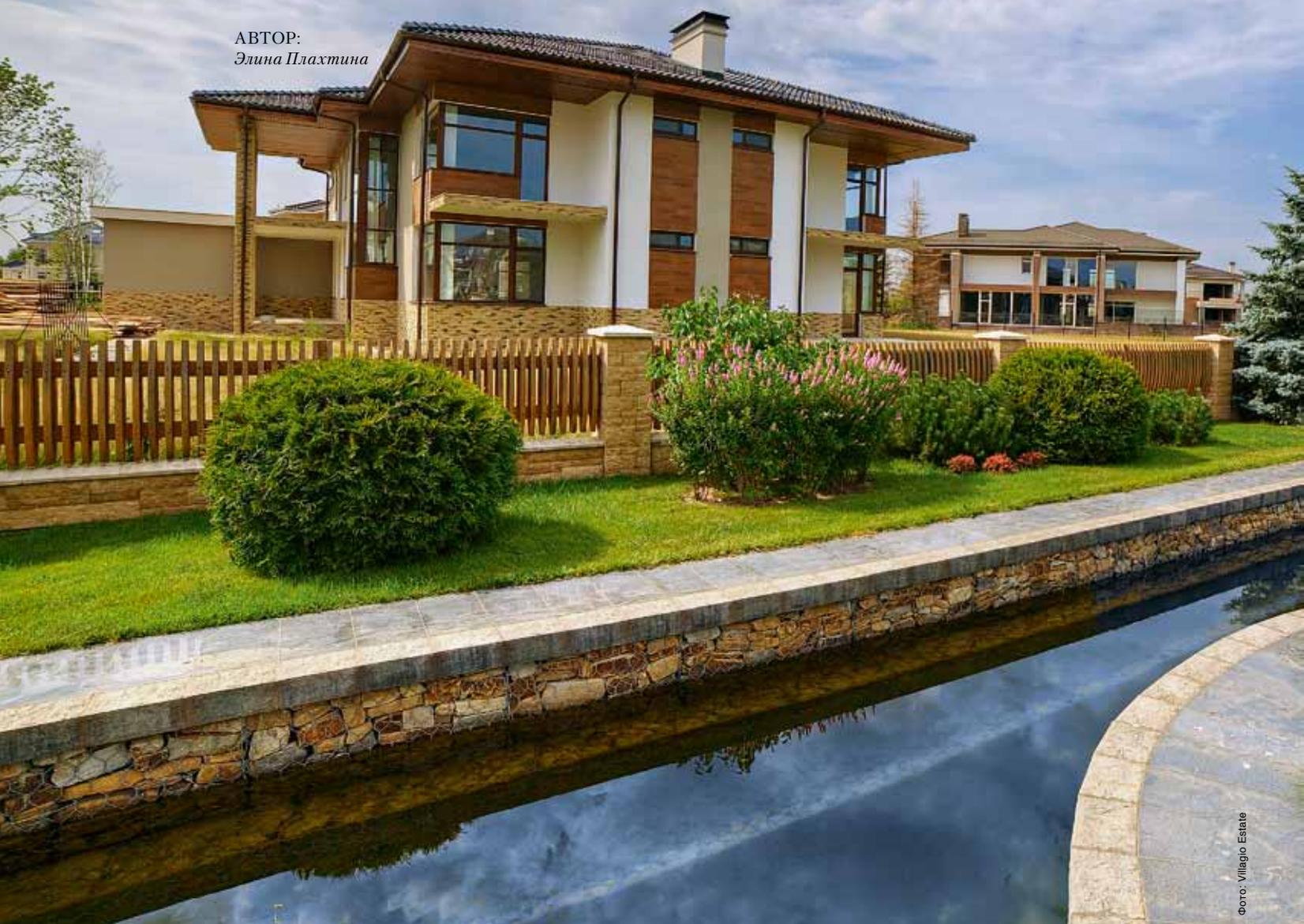


VP

# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# СЪЁМ ЗА МИЛЛИОН

АВТОР:  
*Элина Плахтина*



ФОРМАТ АРЕНДНЫХ ПОСЕЛКОВ, КАК И МНОГОЕ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИШЕЛ В РОССИЮ С ЗАПАДА. ПЕРВЫЕ ДОХОДНЫЕ ЛАСТОЧКИ СТАЛИ ПОЯВЛЯТЬСЯ НА ЗАГОРОДНОМ ОТЕЧЕСТВЕННОМ РЫНКЕ ЕЩЕ В НАЧАЛЕ 1990-х. ТОГДА СПРОС НА НИХ ФОРМИРОВАЛИ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ИНОСТРАНЦЫ, РАБОТАЮЩИЕ В РОССИИ. СО ВРЕМЕНЕМ И СРЕДИ ОБЕСПЕЧЕННЫХ СООТЕЧЕСТВЕННИКОВ УВЕЛИЧИЛОСЬ ЧИСЛО СТОРОННИКОВ ЗАПАДНОГО ОБРАЗА ЖИЗНИ.

**О**днако попасть в арендные поселки оказалось не так просто из-за ограниченности предложения. В особенно популярных проектах даже были листы ожидания, причем очередь в такой поселок растягивалась на несколько лет. Ситуация изменилась с приходом кризиса. Число высокооплачиваемых экспатов резко сократилось, что позволило российским потребителям занять их место. Правда, иностранцы по-прежнему преобладают среди жителей доходных поселков.

По словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, спрос в этом сегменте определяют две основные группы потребителей: компании, арендующие жилье своим сотрудникам либо для представительских целей, и экспаты, не готовые приобретать недвижимость в России, но заинтересованные во временном комфортном проживании за городом.

Среди российских потребителей загородная аренда привлекает крупных бизнесменов или топ-менеджеров с семьями, которые подумывают приобрести загородную недвижимость, но до решения о покупке хотят попробовать загородный образ жизни, а также тех, кто покинул за границей и желает сохранить подобный стиль и в России.

В любом случае спрос на этот формат сосредоточен в элитном сегменте и бизнес-классе, что связано с высокой стоимостью продукта. В большинстве доходных поселков дома предлагаются в долгосрочную аренду сроком от полугода. По данным компании Blackwood, стоимость месячной аренды в доходном поселке начинается от 94,5 тыс. руб. (в поселке Forest Ville, 20 км по Дмитровскому шоссе) и доходит до 820 тыс. руб. (в поселке «Серебряный бор», расположенном в границах Москвы).

## ТЕРРИТОРИЯ НОВОЙ МОСКВЫ

### Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



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



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





В доходных поселках представлена развитая инфраструктура. Жильцы пользуются фитнес-центрами, спортивными площадками, ресторанами и прочими опциями

Средняя цена предложения — 330 тыс. руб. в месяц.

Как правило, в стоимость аренды входят эксплуатационные расходы: охрана поселка, уборка общей территории. В «Росинке», например, в стоимость аренды включен абонемент в фитнес-клуб, который находится на территории коттеджного поселка. Помимо арендной ставки жители платят по счетам за электроэнергию, водоснабжение, газоснабжение, интернет и спутниковое ТВ. В среднем сумма этих расходов — от 6 тыс. руб. в летний сезон до 25 тыс. руб. зимой.

Естественно, чем больше площадь дома, тем выше стоимость его аренды и обслуживания. В представленных на рынке арендных поселках площади объектов колеблются в диапазоне 110–650 м<sup>2</sup>, средняя площадь коттеджа или таунхауса — 270 м<sup>2</sup>.

Как уточняет руководитель департамента жилой недвижимости компании Wellhome Жанна Лебедева, обычно сдаваемые коттеджи

построены либо из дерева, либо из пеноблоков по каркасной технологии. Несмотря на то что проекты позиционируются как высокобюджетные, застройщики зачастую экономят на материалах строительства — в некоторой степени это повышает доходность, минимизируя расходную часть.

Еще одной особенностью является не очень большая площадь придомовых земельных участков (в среднем около трех соток для таунхаусов и 10 соток для коттеджей), что нехарактерно для дорогой загородной недвижимости. При этом плотность застройки в таких проектах достаточна высока.

В отличие от поселков на продажу в доходных поселках коттеджи полностью готовы к проживанию — в них выполнена простая отделка (евростандарт) без дорогостоящих материалов и мебели. В некоторых случаях предусмотрен обслуживающий персонал. Так как управление поселками осуществляют специализированные компании, арендаторы обеспечены полным набором сервисов: коммунальных, развлекательных, торговых и т. д.

В доходных поселках представлена развитая инфраструктура. Жильцы пользуются фитнес-центрами, спортивными площадками, ресторанами и прочими опциями. Очень востребованы объекты детской (детские площадки, клубы, центры) и спортивной инфраструктуры. К примеру, поселок «Покровские холмы» примыкает к Англо-американской школе, на территории «Росинки» работает Британская международная школа, в «Князьем озере» есть детский сад. Поселок «Спас-Каменка» может похвастаться катком, озером, дайвинг-центром, горнолыжным склоном и трассой для сноуборда, спортивным клубом, фитнес-центром, теннисными кортами, пейнтбольным клубом.

Наибольшее количество организованных доходных поселков расположено на западных и северо-западных направлениях, а также на Дмитровском шоссе. На востоке области подобных проектов нет. Все поселки данного формата отличает небольшое расстояние от МКАД — не далее 25 км.

Менеджер проектов, старший консультант по работе с арендаторами Intermark Relocation Марина Морозова обращает внимание на любопытную особенность: экспаты нацелены в основном на конкретные поселки, куда традиционно заселяются иностранные семьи. А вот российские клиенты готовы рассматривать различные направления в зависимости от потребностей: главное — либо доступность



# PARK AVENUE

## ТАУНХАУСЫ И АПАРТАМЕНТЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА

Park Avenue – современный поселок на Новой Риге, построенный в стиле модных европейских кварталов. В поселке возводятся комфортабельные таунхаусы и апартаменты с панорамным остеклением и эксклюзивной внешней отделкой. Около трети территории отведено под парк, где будут созданы тематические сады и обустроены игровые площадки.

Park Avenue входит в ансамбль уникальных загородных поселков Villagio Estate, объединенных общей инфраструктурой и рекреационными зонами. Проект удостоен премии «Поселок года 2013» в номинации «Лучший поселок таунхаусов».



Переоценка кадастровой стоимости земли увеличивает налоговое бремя для крупных землевладельцев. Это заставляет их активно вовлекать собственные земельные активы в коммерческий оборот

школы, в которую ходят дети, либо удобство маршрута, по которому глава семьи добирается до места работы.

И хотя арендные поселки пользуются стабильным спросом со стороны потребителей (об этом свидетельствует высокий уровень их загрузки — 70% в среднем по рынку), эксперты констатируют: девелоперам этот бизнес по-прежнему не очень интересен.

Сейчас на рынке представлено около 20 арендных поселков на 1 тыс. домовладений. С началом кризиса новых доходных поселков не возводилось, а стоимость аренды в уже существующих снизилась примерно на 15–20%. Причем цены аренды были переведены из долларовых в рублевые.

«Сегодня аренда коттеджей — в большинстве случаев бизнес не организованных поселений, а частных лиц, которые сдают на определенное время свои коттеджи, приобретенные в поселках, — объясняет Жанна Лебедева. — С экономической точки зрения более целесообразна продажа домовладений, а не сдача в аренду: такие проекты длительно окупаются, имеют более низкие доходность и инвестиционную привлекательность».

Что касается будущего рассматриваемого сегмента, то эксперты настроены

*Арендные поселки пользуются стабильным спросом потребителей, но эксперты констатируют: девелоперам этот бизнес по-прежнему не очень интересен*

пессимистично: он будет развиваться медленными темпами. По словам Константина Ковалева, ряд факторов ограничивает его развитие. В первую очередь, это невысокие по сравнению с рынком продажи финансовые показатели. Помимо высокого порога входа в любой проект в Московском регионе, большого количества административных издержек и отсутствия дешевых кредитов, здесь длительный срок возврата вложенных средств.

К тому же обеспечивать устойчивый спрос на загородное арендное жилье помогает развитая инфраструктура, возведение которой затратно для застройщика. Кроме того, арендные проекты достаточно сложны в эксплуатации. Для налаженной работы доходного поселка необходима система управления с привлечением профессиональной управляющей компании.

Впрочем, спрос на организованные арендные поселки есть. Постепенно прививается культура

## Наиболее дорогие организованные арендные поселки Московского региона

Название арендного поселка	Шоссе/расположение	Площадь домов, м <sup>2</sup>	Min ставка, тыс. руб. в месяц	Max ставка, тыс. руб. в месяц	Инфраструктура поселка
«Серебряный бор»	Москва, Хорошево-Мневники	128–400	200	820	детские и спортивные площадки, кафе, ресторан, фитнес-центр
«Покровские холмы»	Москва, Покровское-Стрешнево, ул. Береговая, 3	160–340	412	792	детский центр, медицинский центр, магазин, зал для торжеств, парк; рядом находится Англо-американская школа, можно пользоваться ее спортивными площадками, бассейном и катком
Le Meridien Moscow Country Club	Волоколамское	200–250 (коттеджи); 113 (таунхаусы)	444 (коттеджи); 264 (таунхаусы)	710 (коттеджи); 284 (таунхаусы)	гольф-поле, отель, рестораны, бары, спорткомплекс, комплекс бань, конференц-залы
«Росинка»	Пятницкое	151–326	330	545	спортивно-развлекательный центр с бассейном и теннисными кортами, рестораны, бары, магазин, детские площадки, медицинский центр, Британская международная школа
«Княжье озеро»	Новорижское	123–320	149	447	школа, детский сад, детские площадки, мини-зоопарк, торговый центр, автомойка, ресторан, салон красоты, медицинский центр, аптека, спорткомплекс с бассейном, зимний каток, отделение банка
«Павловы родники»	Калужское	320–590	231	330	пруд с пляжем, детский городок, поле для игры в мини-футбол, площадки для мини-гольфа, теннисные корты, баскетбольные площадки, конноспортивный комплекс, баня, развлекательный центр
«Никольская слобода»	Новорижское	265–340	264	297	ресторан, детские площадки, медицинский центр, спортивный комплекс
«Сновидово»	Рублево-Успенское	235–275	152	290	детская площадка, теннисный корт, водоем с водопадом

По данным компаний Welhome, Blackwood и портала Vseposelki.ru



ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ  
БИЛЕТ НА САЙТЕ  
[WWW.Y-EXPO.RU](http://WWW.Y-EXPO.RU)

Оргкомитет выставки:  
+7 (812) 320-24-57  
+7 (812) 320-24-53

# 28-30 МАРТА 2014

## ЛЕНЭКСПО

### Санкт-Петербург

# ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер  
Ярмарки недвижимости



Официальный спонсор  
Ярмарки недвижимости



Спонсор деловой программы  
Ярмарки недвижимости



Стратегический партнер  
Ярмарки недвижимости



Спонсор «Путеводителя  
по рынку недвижимости»



Спонсор  
бесплатного проезда



Wi-Fi спонсор  
Ярмарки недвижимости



**XVII ВЫСТАВКА**

40 стран мира

Квартиры и дома в Европе

Недвижимость на курортах

Прибалтика и Скандинавия

Консультации по сделкам и ВНЖ

Обучающие семинары

**САЛОН  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

XXVIII ВЫСТАВКА

ЯРМАРКА  
ГОРОДСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

XII ВЫСТАВКА

КОТТЕДЖИ  
и ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

АЛЬТЕРНАТИВА  
ГОРОДУ

Наибольшее количество организованных доходных поселков расположено на западных и северо-западных направлениях. Все поселки данного формата отличает небольшое расстояние от МКАД – не далее 25 км

аренды, схемы становятся более прозрачными — это привлекает на рынок аренды все больше потребителей. На фоне дефицитного предложения новые проекты с продуманной концепцией займут неосвоенную рыночную нишу и обеспечат девелоперу высокий уровень дохода.

Еще одним источником для пополнения предложения способны стать дома, предлагаемые в долгосрочную аренду на территории загородных домов отдыха. Эта тенденция получает все большее распространение. Фактором, который подогревает интерес к этому сегменту, стала ситуация на рынке высокобюджетной загородной недвижимости для продажи. Так,



*В доходных поселках коттеджи полностью готовы к проживанию — в них выполнена простая отделка без дорогостоящих материалов и мебели*

значительно сократился спрос, изменились потребительские предпочтения, возникают трудности с получением проектного финансирования. Все это уже не позволяет рассчитывать на высокую отдачу от проектов традиционного реновационного рекреационных зон в коттеджные поселки на продажу.

Наряду с этим происходит переоценка кадастровой стоимости земли, которая увеличивает налоговое бремя для крупных землевладельцев. Это заставляет их активно вовлекать собственные земельные активы в коммерческий оборот, в том числе и для развития новых рекреационных проектов. Комплексы отдыха, стремясь расширить целевую аудиторию, расширяют номерной фонд за счет строительства коттеджей. Например, в доме отдыха «Покровское» реально арендовать коттедж стоимостью до 620 тыс. руб. в месяц, курорт «Яхонты» предлагает в аренду дома до 765 тыс. руб. в месяц, а в шале-отеле «Тажные дачи» ставки доходят до 990 тыс. руб. в месяц.

Еще одним препятствием для развития рынка загородной недвижимости в целом и арендных поселков в частности является плохая транспортная доступность загородных трасс. Улучшение дорожной ситуации будет означать новый виток рынка. К сожалению, эти перспективы весьма туманны, а потому прогнозы экспертов относительно загородного рынка звучат пока в минорной тональности. (PH)



VISILLATALOT



## VISILLATALOT

### ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ РОССИЙСКИЕ КОМПАНИИ

Компания «VISILLATALOT» является одним из ведущих финских производителей высококачественных, стильных и экологически чистых деревянных домов из клееного бруса.

Мы предлагаем своим партнерам и их клиентам безупречные традиции европейского качества и многолетний опыт производства финских деревянных домов, которые наша компания изготавливает на предприятиях в Финляндии.

Наши заводы оснащены современным технологическим оборудованием, на них работают высококвалифицированные специалисты, способные создавать сложную продукцию высокого качества.

Дома, которые мы производим, изготовлены из финской сосны высшего качества и выполнены в лучших традициях скандинавского дизайна, получившего мировое признание благодаря природной натуральности, лаконичной сдержанности и практичности.

Дома компании «VISILLATALOT» являются особенно востребованными в странах Юго-Восточной Азии и Европе и теперь мы хотели бы предложить нашу продукцию российским партнерам, которые работают в сфере строительства, недвижимости, ведут девелоперские проекты.



#### Своим партнерам мы можем предложить:

✓ деревянные дома из клееного бруса и каркасной конструкции, произведенные в Финляндии по современным технологиям, с жестким контролем выполнения каждой выполняемой операции.

✓ гибкость и индивидуальный подход к партнерам и клиентам.

✓ экологическую чистоту продукции, изготовленной из древесины только высокого качества.

✓ выверенные технологические решения и безусловное соблюдение стандартов качества на всех этапах производства.

✓ широкий выбор архитектурных проектов, как типовых, так и индивидуально разработанных.

✓ удобство и простоту сборки наших домов независимо от времени года и погодных условий.

✓ точность работы и согласованность действий с партнерами.

**ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА ИЗ БРУСА - ФИНСКОЕ КАЧЕСТВО, КОТОРОМУ ДОВЕРЯЮТ**

[www.visillatalot.com](http://www.visillatalot.com)

+358 10 292 6101

[info@visillatalot.com](mailto:info@visillatalot.com)



# ВЫСТАВКА **DOMSHOW.RU** ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1

На выставке представлены коттеджные поселки, земельные участки, таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах, а также все для строительства и обустройства загородного дома.

21-22  
МАРТА 2014

21 марта – с 12:00 до 19:00  
22 марта – с 11:00 до 19:00

Приглашаем вас на выставку  
загородной недвижимости «ДОМШОУ»  
в ТВН «Тишинка» по адресу:  
Москва, Тишинская пл., д. 1,  
(м. Маяковская, м. Белорусская).

МОСКВА



2

С.-ПЕТЕРБУРГ

4-5

АПРЕЛЯ 2014

4 апреля – с 12:00 до 19:00

5 апреля – с 11:00 до 19:00

Приглашаем вас на выставку  
загородной недвижимости «ДОМШОУ»  
в ВК «ЛЕНЭКСПО» по адресу:  
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,  
павильон №4

**aigroup**

Организатор выставки «ДОМШОУ»  
Тел.: +7 495 777-25-77 (Москва), +7 812 385-75-65 (С.-Петербург)  
E-mail: moscow@aigroup.ru





ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ЧЕМОДАН. ВОКЗАЛ. ЗАРУБЕЖ. ТОЛЬКО АРЕНДА

АВТОР:

*Элина Плахтина*



ПОМИМО СТОИМОСТИ АРЕНДЫ МОСКОВСКОЕ ЖИЛЬЕ ПОРАЖАЕТ УМЫ ОБЫВАТЕЛЕЙ МНОЖЕСТВОМ ИСТОРИЙ О СТРАННОСТЯХ ХОЗЯЕВ КВАРТИР, УЛОВКАХ РИЕЛТОРОВ И НЕВЕРОЯТНЫХ ЗАПРОСАХ АРЕНДАТОРОВ. МЫ ПРИВЫКЛИ ДУМАТЬ, ЧТО ЗА РУБЕЖОМ ВСЕ ОТНОШЕНИЯ СТРОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНЫ, А ПРИЧУДЫ НЕ ИМЕЮТ ПРАВА НА СУЩЕСТВОВАНИЕ. НО ТАМ ЖИВУТ ТАКИЕ ЖЕ ЛЮДИ, А ТАРАКАНЫ В ИХ ГОЛОВАХ ОТЛИЧАЮТСЯ ОТ НАШИХ ТОЛЬКО КОЛИЧЕСТВОМ И, ВОЗМОЖНО, ВИДОМ.

**П**оэтому ДН решил разузнать об особенностях аренды за границей. К чему готовиться потенциальным арендаторам жилья, где и как искать временное пристанище новоиспеченным экспатам? Самые популярные из ныне существующих сервисов частной аренды, помогающих вновь прибывшим найти временное пристанище, — Craigslist и Airbnb. Оба сайта родились в США и завоевали весь мир. Наверное, не случайно эти онлайн-площадки были придуманы именно в Штатах. Эта страна как была, так и осталась иммигрантской. Сюда ежегодно съезжаются сотни тысяч людей со всего мира в надежде воплотить в жизнь американскую мечту.

По статистике, Airbnb предлагает более 500 тыс. домов, квартир, комнат в 192 странах и 33 тыс. городах. С момента основания в 2008 году по середину 2012 года через портал было забронировано более 10 млн ночей. Но в последнее время сайт попал в опалу. Первыми на сервис ополчились органы правопорядка Нью-Йорка. Дело в том, что в деловой столице США и некоторых других американских городах сдача частного жилья на срок менее 30 дней без специальной лицензии нелегальна. Многие собственники этот запрет обходили. Сначала инспекторы выискивали нарушителей с помощью Airbnb и отправляли их в суд, а потом сайт по сдаче жилья в Нью-Йорке и вовсе решили запретить.

Причем Соединенные Штаты оказались не единственными, кто объявил войну популярнейшему сервису частной аренды. В начале 2013 года запрет был введен в Амстердаме, а спустя несколько месяцев эстафету перехватила Испания. В кризис испанцы стали чаще сдавать свое жилье для дополнительного заработка. Однако испанские власти решили ограничить свободную сдачу жилья и обложили такой доход налогом. Жителям Испании запретили сдавать комнату в своей квартире или квартиру целиком. Официально, то есть с выплатой налога с прибыли, здесь реально сдать только комнату в доме. По словам властей, эта мера призвана помочь отельерам, страдающим от действий конкурентов-частников. Впрочем, ограничения лишь увеличили число нелегальных сделок.

Стоит признать, что частичный запрет Airbnb арендаторов не слишком огорчил: многие пользователи отказались от услуг сервиса из-за взимаемой комиссии. Если при краткосрочной аренде процент, который берет ресурс, практически не сказывается на окончательной

цене, то при долгосрочном найме набегает весьма ощутимая сумма.

Главным конкурентом Airbnb является Craigslist, а также локальные арендные сервисы. Самая большая сложность — выявлять на таких сайтах посредников и откровенных мошенников. Объявления агентов и компаний, которые маскируются под частных, выдают некоторые детали. Подобные объявления, как правило, набраны прописными буквами, содержат длинные поэтические описания жилища, цена указана посуточно, и зачастую она ниже рыночной. Потом, конечно, выяснится, что именно этого варианта нет, так как его только что сняли, зато есть другие, не менее прекрасные, только подороже.

Если достоверность фотографий вызывает сомнение, как, например, в случае с предложением снять люксовые апартаменты в центре города за €300 в месяц, попросите арендодателя показать квартиру с помощью Skype



С мошенниками несколько сложнее: перед вами аферист, если он, допустим, в переписке просит перевести залог на счет в какой-нибудь африканской стране, куда он через пару дней отправится в длительную командировку. Или предлагает сделать предоплату после того, как вы посмотрите на дом с улицы, так как жилец сейчас в отъезде и показать квартиру возможности нет.

Бывалые квартиросъемщики советуют перед тем, как перечислить залог или гарантию бронирования, запросить у арендодателя контракт и его личные данные, которые в случае форс-мажора предъявляются полиции.



Существенное отличие зарубежной аренды от российской: в объявлении никогда не предъявляются требования к потенциальному арендатору. Это правило пришло из США, где строго карается любая дискриминация

Нелишне узнать точный адрес жилья, чтобы проверить в Google-картах, существует ли дом с таким адресом, пробить недвижимость в поисковике и посмотреть, есть ли это объявление на других ресурсах, а также найти отзывы предыдущих арендаторов.

Если достоверность фотографий вызывает сомнение, как, например, в случае с предложением снять люксовые апартаменты в центре города за €300 в месяц, попросите арендодателя показать квартиру с помощью Skype.

Залог лучше всего переводить через систему PayPal: в ней есть опция, позволяющая пожаловаться на обманщика и вернуть деньги.

Разумеется, те, кто не хочет заморачиваться самостоятельным поиском жилья, могут поручить все агентству. Но в этом случае оплата услуг профессионалов обойдется в сумму, равную половине или полной стоимости месячной аренды. Опытные арендаторы заграничного жилья уверяют, что самостоятельный поиск при правильном подходе и доли везения позволяет не только сэкономить деньги, но и найти подчас уникальное жилье.

Кроме того, это шанс познакомиться с интересными людьми, с которыми в обычной жизни вряд ли удалось бы встретиться. Как утверждает журналист Надежда Померанцева, во время поисков жилья за рубежом она подружилась с несколькими весьма неординарными личностями. Правда, при этом признается, что комнату у них снимать не решилась. В числе

таких несостоявшихся арендодателей — пожилой профессор Колумбийского университета, коллекционирующий бабочек, астролог, составляющий персональный гороскоп каждого потенциального квартиросъемщика, чтобы определить совместимость, а также отец-одиночка, буддист, агент недвижимости и нью-йоркский полицейский в одном лице.

В целом, по словам нашей соотечественницы, зарубежные арендодатели более раскрепощены, чем российские, они, как правило, свободны от предрассудков. Так, на Западе хозяин квартиры и арендатор подчас вовсе не встречаются: заключение контракта и перевод денег проходят дистанционно, после чего собственник сообщает жильцу, где лежит ключ от квартиры. Чаще всего роль таких тайников играют придверные коврики и цветочные горшки.

Европейцы и американцы спокойно сдают свои квартиры со всем нажитым добром на время длительных командировок или каникул. Кроме того, за границей считается хорошим тоном, когда собственник до окончания договора не приходит в сданную квартиру проверить, все ли там в порядке.

Еще одно существенное отличие зарубежной аренды от российской: в объявлении никогда не предъявляются требования к потенциальному арендатору. Это правило пришло из США, где строго карается любая дискриминация. Впрочем, это не означает, что арендодатели сдают жилье всем подряд — просто негодные кандидаты отсеиваются во время просмотров. Примечательно, что портреты нежелательных и идеальных квартиросъемщиков практически одинаковы во всем мире. Образцовым арендатором считается супружеская пара в возрасте 25–35 лет без детей, животных и вредных привычек.

Другой важный пункт, который обязательно нужно учитывать желающим снять заграничное жилье, касается обязательного заключения контракта. Это документ, который защищает обе стороны от недобросовестных действий в отношении друг друга. Все разбирательства проводятся только на основании договора. Поэтому в нем должно быть отражено все до мельчайших деталей. Особенно любят подробные контракты в США.

Программист Алексей Дружинин, работающий в Сан-Франциско, рассказывает, что при заключении договора долгосрочной аренды апартаментов он подписал более десятка дополнительных соглашений, касающихся всех

# ГЕРМАНИЯ

## консалтинг и инвестиции

ДОХОДНЫЕ ДОМА В БЕРЛИНЕ —  
ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД  
В ЕВРОСОЮЗЕ

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,  
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

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

ОБРАЗОВАНИЕ:  
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



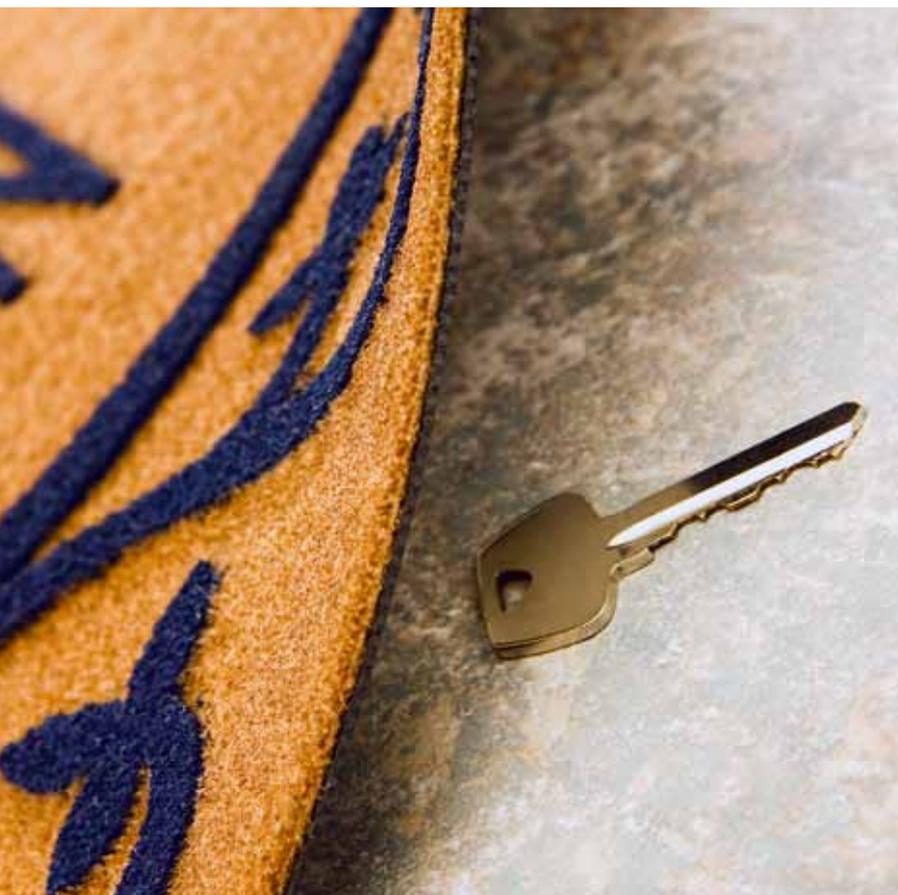
ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО  
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;  
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;  
Сайт: [www.partnergermany.ru](http://www.partnergermany.ru)  
[info@partnergermany.ru](mailto:info@partnergermany.ru)



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



мыслимых и немислимых ситуаций и деталей. В частности, было запрещено заводить домашних животных и оговаривался размер штрафа за нарушение. Другие требования: обязательство включать вытяжку в душе, когда моешься и после, чтобы не разводилась плесень, необходимость поддерживать чистоту. Контракт содержал запрет сдавать в субаренду, разводить гриль, курить, шуметь в определенное время, делать изменения в планировке,



Заклучение контракта и перевод денег проходят дистанционно, после чего собственник сообщает, где лежит ключ от квартиры. Чаще всего роль таких тайников играют придверные коврики и цветочные горшки

перекрашивать, портить или менять мебель, которая уже имеется, вешать что-либо на балкон, обставлять входную дверь предметами.

Категорически не разрешается проживание лиц, не указанных в контракте. Среди подписанных бумаг было и уведомление о том, что при строительстве здания применялся свинец, который потенциально способен стать причиной ракового заболевания, и т. п. Как уточняет Алексей, сложно придумать более-менее естественную ситуацию, которая не покрывалась бы договором. Естественно, в контракте указывается срок аренды, а также фиксируется

сумма оплаты и способ внесения платежей. В США принято все оплачивать через банк.

То, что на первый взгляд кажется излишними предосторожностями, защищает арендатора и избавляет от неожиданных расходов и головной боли. Пока квартиросъемщик платит деньги и соблюдает условия договора, никто ни под каким предлогом не вправе выселить его из арендуемого жилища. Но и у арендатора не получится съехать раньше установленного срока, не заплатив при этом неустойку, размер которой равен стоимости аренды сроком от месяца до полугодия.

Кроме того, при долгосрочной аренде следует быть готовым к тому, что собственник или компания, которая занимается сдачей апартаментов в аренду, попросят потенциального арендатора подтвердить наличие стабильного заработка в стране. В противном случае последует просьба оплатить сразу весь срок проживания.

Россиянам, отправляющимся за рубеж, стоит иметь в виду, что арендное жилье иногда кардинально отличается от отечественных стандартов. Скажем, в Европе и США квартиры в долгосрочную аренду сдаются, как правило, без мебели. Многие наши соотечественники сначала испытывают легкий шок, когда не находят в квартире полноценной кухни. На Западе зачастую выгоднее питаться в ресторанах, чем готовить еду дома. Поэтому кухня в европейских и американских квартирах обычно совмещена с жилой комнатой, а ее площадь редко превышает 4 м<sup>2</sup>.

В зарубежных квартирах вы вряд ли найдете ванну: в подавляющем большинстве случаев ее заменяет душ. И хорошо, если он будет в квартире. В Нью-Йорке и европейских столицах арендное жилье часто очень маленькой площади (12–15 м<sup>2</sup>), а потому ванная комната выносится за пределы квартиры. Другой вариант: душ находится в комнате и отделен от нее тонкой перегородкой. Нормой считается совмещенный санузел. Стиральная машина является большой роскошью и редко входит в комплектацию квартиры. Во многих многоэтажках Нью-Йорка стиральные машины и вообще запрещено устанавливать в апартаментах во избежание затопления.

Соотечественники, проживающие за рубежом, советуют перед тем, как переехать на время в чужую страну, тщательно изучить все особенности и правила проживания и, главное, не пренебрегать ими. И тогда жизнь на чужбине принесет больше удовольствия, нежели неприятных сюрпризов. (АН)

# Open your heart to the sun\*



## Leptos Estates

Ведущий застройщик Кипра и Греции воплощает Ваши мечты уже более 50 лет. Leptos Estates предлагает наилучшие варианты в области жилой, курортной, коммерческой и инвестиционной недвижимости, предоставляет высококачественный послепродажный сервис, осуществляет помощь в оформлении вида на жительство. Также компания устраивает ознакомительные туры на Кипр и в Грецию.

### Кипр

340 дней солнца  
Безопасность для Вас и Вашей семьи  
Существенные налоговые льготы  
Невысокая стоимость проживания  
Проекты в Пафосе, Лимассоле и Никосии

### Греция

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



\*Открой свое сердце солнцу



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:  
Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия  
+7 (495) 974 1453  
sales@Leptos-Estates.ru www.LeptosEstates.ru



**Leptos Estates**  
the leading property developers

# ДУБАЙ ВЫШЕЛ НА МИРОВОЙ УРОВЕНЬ



ОЛИМПИЙСКИЕ ИГРЫ, ЧЕМПИОНАТ МИРА ПО ФУТБОЛУ, WORLD EXPO — СОБЫТИЯ МИРОВОГО МАСШТАБА, ОКАЗЫВАЮЩИЕ СЕРЬЕЗНОЕ ВЛИЯНИЕ НА ЭКОНОМИКУ ТОЙ СТРАНЫ, В КОТОРОЙ ОНИ ПРОВОДЯТСЯ. И ОДНОЙ ИЗ САМЫХ ВАЖНЫХ СФЕР, КОТОРУЮ ЗАТРАГИВАЮТ ИЗМЕНЕНИЯ, СТАНОВИТСЯ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ. ПРИМЕРОМ МОЖЕТ СЛУЖИТЬ ДУБАЙ, ЗАВОЕВАВШИЙ В ПРОШЛОМ ГОДУ ПРАВО ПРОВЕСТИ WORLD EXPO — 2020.

**П**оследние годы рынок недвижимости Дубая активно восстанавливается: после падения цен на жилье в период с 2006 по 2010 год этот арабский эмират переживает расцвет. С ноября 2011 по ноябрь 2012 года цены выросли на 18,26% с поправкой на инфляцию. Цены на квартиры с сентября 2012 по сентябрь 2013 года увеличились на 42%. А после известия о проведении World Expo страна переживает очередной строительный бум. Среди заявленных масштабных проектов — насыпной остров с гигантским колесом обозрения и квартал жилых башен, окруженный рукотворными лагунами. Бизнесменов и предпринимателей из разных стран привлекает Дубай — регион с лояльной налоговой политикой по отношению к иностранцам, стабильной экономикой и отличными показателями рынка труда.

С момента объявления Дубая кандидатом на проведение World Expo — 2020 город сильно изменился. Полным ходом идет подготовка к крупнейшей международной выставке, которая проводится раз в пять лет только в самых достойных городах мира. Недавно в Дубае открыт новый международный терминал аэропорта, который позволит городу справиться с увеличенным пассажиропотоком в период проведения World Expo. Городские власти

планируют усовершенствовать сеть общественного транспорта, чтобы все гости Дубая смогли без проблем добраться до места проведения мероприятия. Разумеется, в городе появится большое количество офисной, жилой и гостиничной недвижимости, которая обеспечит возросший спрос.

Сейчас интерес международных инвесторов к Дубаю находится на пике. Королевский институт дипломированных оценщиков (RICS) регулярно рассчитывает индекс инвестиционной привлекательности различных регионов: Дубай сейчас занимает вторую позицию в рейтинге.

Выставка Expo–2020 пойдет на пользу сегментам рынка недвижимости не в равной степени, полагает исполнительный директор Jones Lang LaSalle на Ближнем Востоке и в Северной Африке Алан Робертсон. По его мнению, больше всех выиграют гостиничный и инфраструктурный сектора, значительную выгоду извлекут жилье и торговая недвижимость. «Проведение Exro обеспечит долгосрочные выгоды для экономики и рынка недвижимости Дубая, но в ближайшей перспективе необходимо тщательно управлять рынком во избежание чрезмерного оптимизма инвесторов», — уверен Алан Робертсон.

Настроения инвесторов являются основным фактором, который влияет на динамику рынка недвижимости ОАЭ. После известия о победе Дубая в конкурсе возрос интерес инвесторов к недвижимости в этом городе. Следствием этого, вероятно, будет рост цен как на земельные участки, так и на уже существующие виллы и апартаменты вблизи места проведения выставки.

Однако в долгосрочной перспективе одними из самых интересных и выгодных инвестиций способны стать вложения в жилые комплексы, расположенные отнюдь не в центре этого мегаполиса, а на его окраине, где уже создаются настоящие оазисы для полноценного отдыха. Знаковым

проектом этого типа может считаться The Reserve в Al Barari. В конце октября 2013 года этот жилой комплекс получил награды в категории роскошной недвижимости на престижном международном конкурсе International Property Awards — 2013.

International Property Award — всемирно известный конкурс в области недвижимости. Награда конкурса означает признание превосходства, неординарности подхода, а также неповторимого стиля, который выбран создателями этого проекта. Главный исполнительный директор Al Barari Мохаммед Заал (Mohammed Zaal) рассказывает: «Мы не стремились стать самыми большими, самыми яркими или самыми первыми. Мы стремились создать недвижимость, каждая деталь которой выделяет ее из обыденности и превращает в совершенство».

Неповторимая коллекция 28 современных, элегантных и фешенебельных вилл The Reserve в Al Barari, расположенном в элитном районе Дубая Над-аль-Шеба, получила престижные награды в следующих категориях: «Лучший объект недвижимости на Аравийском полуострове», «Лучший объект недвижимости в Дубае» и «Лучший дизайн интерьера виллы в Дубае». Весь комплекс Al Barari, в котором находится The Reserve, был отмечен как «Лучший комплексный проект в Дубае».

The Reserve задает новые стандарты жизни для самых требовательных людей на планете. С момента презентации проекта в мае 2012 года к сегодняшнему дню он вышел на финишную прямую: 14 вилл завершены и готовы к передаче покупателям, остальные 14 находятся в стадии строительства. «Роскошь не выражается в числах, роскошь — это образ жизни. Комплекс The Reserve в Al Barari не имеет себе равных по качеству. Это проект, который задумывался как реализация ценностей нашей семьи и который призван создать уникальное пространство для жизни», — подчеркивает Мохаммед Заал. ○



#### СПРАВКА

Уникальный комплекс The Reserve всего в 10 мин езды от центра Дубая отличается неповторимым дизайном вилл, расположенных вокруг шести небольших тематических садов. Питомник растений Al Barari, занимающий территорию 11 га, позволяет сохранять вид и структуру каждого сада вне зависимости от погодных и каких-либо других условий. Разные части комплекса связывают в единое целое аллеи и каналы, создающие оазис в пустыне. В этом оригинальном проекте цветущие сады усиливают чувство уединенности и в то же время не теряется ощущение близости с соседями — это новая тенденция среди самых взыскательных покупателей недвижимости. Площадь комплекса — 132 га, 80 % которых покрыто зелеными насаждениями и водоемами. Площадь участков от 2,3 до 6,9 тыс. м<sup>2</sup>, стоимость вилл начинается от \$5,5 млн. Каждая вилла имеет как минимум шесть просторных спален с ванными комнатами и гардеробными, кабинет и гостиную, две полностью оборудованные кухни, подвал, террасу на крыше, гараж на четыре автомобиля, площадку для парковки на улице и отдельные здания для проживания персонала.


**М. «АРБАТСКАЯ», СТАРОКОНЮШЕННЫЙ ПЕР., 35, СТР. 1**

3-комн. кв-ра пл. 136 м<sup>2</sup>. Дизайнерский ремонт в классич. стиле. Студийная планировка: кухня-гостиная и две спальни. Охраняемая огороженная территория, по периметру видеонаблюдение. Парковка. Развитая инфраструктура района.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ВОРОБЬЁВЫ ГОРЫ», КОСЫГИНА, 19, ЖК «МОНОЛИТ»**

Квартира с эксклюзивной авторской отделкой в стиле ампира, общей площадью 123,1 м<sup>2</sup>. В отделке использованы исключительно натуральные материалы, витражное остекление, люстры Vassarat, усиленная шумоизоляция. Высота потолков - 3,8 м. Имеется собственное и единственное в доме хозяйственное помещение, а так же гардеробная. Машинместо в подземном паркинге входит в стоимость. Имеется собственный фитнес-центр, бассейн, сауна, тренажерный зал, химчистка и мойка машин. К квартире: кухня, гостиная, спальня с/у и гардеробной, лоджия.

+7(495) 980-20-10


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

3-4-комн. квартира (3 спальни) общей площадью 137,2 м<sup>2</sup>, высота потолков 3,2 метра 15 этаж, видовая квартира. Собственность менее 3-х лет. Цена: 47 000 000 руб.

+7 (495) 669-33-22  
www.vsnr.ru


**ЛЕНИНСКИЙ ПРОСП., ЖК «КВАРТАЛ НА ЛЕНИНСКОМ»**

Квартиры в ЖК «Квартал на Ленинском». Огороженная территория, охрана, подземная парковка, собственность. Три парка в шаговой доступности. Площадь квартир: 71 м<sup>2</sup> - 264 м<sup>2</sup>. Цена: от 270 000 руб./м<sup>2</sup>

+7(495) 232-22-11  
www.kvartal.ru


**М. «ОКТАБРЬСКОЕ ПОЛЕ», ПРОСПЕКТ МАРШАЛА ЖУКОВА, 45 К. 3, ЖК «ВЕЛТОН ПАРК»**

3-комн. квартира на 26/40 эт. дома, общей площадью 127 м<sup>2</sup> с восхитительным панорамным видом, без отделки, закрытая охраняемая территория, круглосуточная охрана, подземный паркинг, ландшафтный дизайн, детские площадки.

+7 (495) 669-33-22  
www.vsnr.ru


**М. «МЕЖДУНАРОДНАЯ», «МОСКВА-СИТИ», БАШНЯ «ФЕДЕРАЦИЯ ЗАПАД»**

Апартаменты 345 м<sup>2</sup>. На 51 этаже башни «Федерация Запад» делового центра «Москва-Сити» полностью укомплектованы всем необходимым. Высококачественная мебель, дизайнерские предметы интерьера, система «интеллектуальный дом», система вентиляции и кондиционирования, сауна, медицентр. Четыре спальни, каждая оснащена своим с/у и гардеробной. Прекрасные виды на Москву. В башне «Федерация» расположен SPA-комплекс, управляемый компанией «Хайят». Действует двухуровневая система безопасности.

+7(495) 980-20-10


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

Высококласная, 4-х комн. квартира общ. пл. 100,6 м<sup>2</sup> в Сталинском доме, в 2-х мин. от метро. Вид на Триумфальную арку и Поклонную гору. Квартира с функциональной планировкой в отличном состоянии, эксклюзивная мебель. Охрана.

+7(926) 205-77-99  
+7(499) 995-13-85  
www.pl-pobedi.ru





**М. «ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО», ЛЕНИНСКИЙ ПРОСП., 104, ЖК «КВАРТАЛ НА ЛЕНИНСКОМ»**

3-комн. кв-ра 120 м<sup>2</sup>. Дизайнерский ремонт. Планировка: кухня-гостиная, спальная комн. с гардеробной, кабинет, 2 с/у. Огорож. те-рия, охрана, подзем. паркинг. Большой выбор квартир в этом комплексе от 50 до 500 м<sup>2</sup> с отделкой и без.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО», МИЧУРИНСКИЙ ПР-Т, ОЛИМП Д,1, ЖК «ЧЕМПИОН ПАРК»**

Богатая инфраструктура. Лесопарковая зона, спортивный комплекс. Территория огороженная, охр, подземн. паркинг. Квартиры с потрясающим панорамным видом на парк. В продаже квартиры от 60 м<sup>2</sup> до 150 м<sup>2</sup> с отделкой и без отделки.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО», ЛЕНИНСКИЙ ПРОСП., 111, ЖК «ВЕЛЛ ХАУС»**

5-комн. кв-ра 180 м<sup>2</sup>. Авторский дизайн. Виды на Москву. 4 спальни, гостиная, кухня-столовая, 3 с/у, 4 гардер., постирочная. Подземн. паркинг. Охр. огорож. террит. Вся инфра-ра. Большой выбор квартир от 50 до 500 м<sup>2</sup> с отделкой и без.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



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

Квартира 76 м<sup>2</sup> с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в элитном доме на Патриарших. Малоквартирный, 7-ми эт. дом. Кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Кухня-студия 36 м<sup>2</sup>. Система кондиционирования.

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



**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР», СТАРОВОЛЫНСКАЯ, 15 КОРП. 1**

Элитный ЖК в ЗАО, в экологически чистой лесной зоне. 5-комн. квартира: 5/7 эт. дома, 154,9 м<sup>2</sup>, функциональная планировка, качественный ремонт. 4-комн. квартира: 160 м<sup>2</sup>. 4-й эт., под чистовую отделку. Цена: \$2 млн.

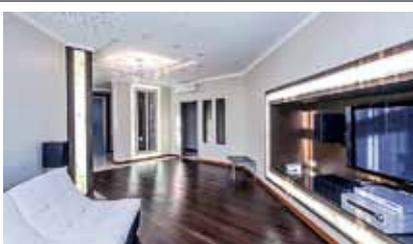
+7 (495) 669-33-22  
www.vsnr.ru



**М. «СОКОЛ», ПАНФИЛОВА, 4, КОРП. 1**

4-комн. кв-ра 120 м<sup>2</sup> в кирпич. сталинском доме, 7 мин. от метро. Дизайнерский ремонт, стеклопакеты, встроенная техника. Датчики сигнализации во всех комнатах. Гараж в кооперативе. Более 3-х лет в собственности, возможна ипотека.

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



**М. «СОКОЛ», ЧАПАЕВСКИЙ ПЕР., 3, ЖК «ТРИУМФ ПАЛАС»**

3-комн. квартира пл.136 м<sup>2</sup>. Дизайнерский ремонт в современном стиле. Студийная планировка. Кухня-гостиная, 2 спальни, 2 с/у. Огорож. охраняемая территория с подземным паркингом, благоустроенный двор, развитая инфра-ра.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «СТРОГИНО», ИСАКОВСКОГО, 39, К. 1, ЖК «ОЛИМПИА»**

4-комн. кв-ра пл. 200 м<sup>2</sup>. Студийная планировка: кухня-гостиная и три спальни. Зимний сад. Дизайнерский евроремонт в совр. стиле. Шикарные виды. Территория дома огорожена. Подземный паркинг. Круглосут. многоуровневая охрана.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ЛОМОНОСОВСКИЙ ПРОСП., 25 К. 1, ЖК «ДОМИНИОН»**

4-комн. кв-ра 145 м<sup>2</sup>. Ремонт в стиле «Современная Классика», все материалы и мебель из Италии. Есть м/м за отдельную стоимость. Развитая инфра-ра, благоустр. двор, детская площадка, огорож. тер-рия, подз. паркинг.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru




**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ЛОМОНОСОВСКИЙ ПРОСП., 29 К. 3, ЖК «ШУВАЛОВСКИЙ»**

Уютная 2-комн. кв-ра 75 м<sup>2</sup> в стиле совр. классика, комнаты изолированы. Расположена в малоэтажной секции, видовые хар-ки. Укомплектована мебелью и техникой. Развитая инфр-ра. Есть ещё предложения.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ЛОМОНОСОВСКИЙ ПРОСП., 25 КОРП. 2, ЖК «ДОМИНИОН»**

Квартиры различных направлений дизайна и планировок. Огороженная территория, охрана, подземная парковка. Развитая инфраструктура. Площадь квартир: от 80 до 240 м<sup>2</sup>.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МОСФИЛЬМОВСКАЯ, 70, ЖК «ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ»**

Квартиры от 109 до 389 м<sup>2</sup>, без отделки и с дизайнерскими ремонтами. Огороженная территория, подземный паркинг, благоустроенный двор и развитая инфраструктура.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «УНИВЕРСИТЕТ», ЛОМОНОСОВСКИЙ ПРОСП., 25, К. 2, ЖК «ДОМИНИОН»**

3-комнатная квартира 146 м<sup>2</sup>. Ремонт по авторскому дизайн проекту, 10/12 эт., 2 гардеробных, 3 с/у. Огороженная, охраняемая территория, подземный паркинг. Собственность.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ЩУКИНСКАЯ», АВИАЦИОННАЯ, 79, ЖК «АЛЫЕ ПАРУСА»**

6-комн. квартира пл. 260 м<sup>2</sup>. 2-уровневая кв-ра. На 1 уровне: кухня-гостиная, постирочная, с/у, кабинет; на 2 уровне – две спальни, с/у, кабинет, тренажерная комната. Огороженная охраняемая территория с развитой инфраструктурой.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**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., 92, ЖК «КОРОНА»**

Кв-ры от 180 м<sup>2</sup>. 3 или 4 спальни, гостиная, кухня, 3 с/у. Парк с Озером во дворе и ландшафтный заказник «Тропаревский» рядом. На огороженной территории дет. сад, школа, фитнес центр и «двор без машин». Есть предложения от 60 м<sup>2</sup>

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», ВЕРНАДСКОГО ПРОСП., 105 К. 4, ЖК «ЕЛЕНА»**

5-комнатная квартира 190 м<sup>2</sup>. Новый дизайнерский ремонт в стиле «Современная классика». Огороженная охраняемая территория с подземным паркингом. Есть и другие предложения.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru


**М. «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», ВЕРНАДСКОГО ПРОСП., 94 К. 1, 2, 3, 4, 5, ЖК «МИРАКС ПАРК»**

Комплекс окружает лесной массив, в перспективе - ст. метро в пешей доступности. Кв-ры своб. пл. с ремонтом или без отделки. Панорамное остекление, потрясающие виды. В продаже кв-ры различной площади от 40 м<sup>2</sup> до 350 м<sup>2</sup>.

+7(495) 517-11-88  
www.slk-realty.ru





# Московская Международная Выставка Недвижимости

Moscow International Property Show



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

**11-12** АПРЕЛЯ  
**2014**

Москва, Тишинская пл., 1, ТВК «Тишинка»

Тел.: +7 495 777-25-77

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

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



**ДМИТРОВСКОЕ Ш., 7 КМ ОТ МКАД  
ЖК «ADMIRAL WATERHOUSE»**

Апартаменты бизнес-класса на берегу Клязьминского водохр. Вид на воду (окна от пола). свои пляжи, бассейны, яхт-клуб, охрана, паркинг. Центральное кондиционирование, немецкие лифты. ФЗ-214. ГК 2013. Цена: от 5 млн руб.

[www.admiral-house.ru](http://www.admiral-house.ru)  
+7 (495) 227-72-71  
Отдел продаж Застройщика  
ООО «Адмирал Бич Отель»



**Г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ, МКР. «ЦЕНТР-2»,  
НОСОВИХИНСКОЕ Ш., 10 КМ ОТ МКАД**

Мкр. «Центр-2» – это крупный микрорайон в г. Железнодорожный, состоящий из 6 кварталов (68 жилых домов) с объектами инфраструктуры (8 школ на 5500 мест, 11 детских садов на 1425 мест, объекты социально-бытового и культурного назначения). Первые четыре дома уже заселены. Удобная транспортная доступность, это еще один плюс для будущих жителей Мкр. «Центр-2», до Москвы можно добраться не только на автотранспорте, но и на электричке от Курского вокзала (30 мин.). Рядом с жилым микрорайоном расположен Ольгинский лесопарк. Квартиры от 3,1 млн руб. Рассрочка.

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



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

Таунхаусы в Мкр. «Красногорье DeLuxe» расположены в живописном месте, на берегу Москвы реки. Развитая инфраструктура района включает в себя, горнолыжный спуск с всесезонным снежным покрытием, детские сады, школы. В шаговой доступности расположены магазины, всевозможные предприятия бытового обслуживания и фитнес-клуб. Любимым местом отдыха будущих жильцов будет пешеходная набережная вдоль Москвы реки, работы по благоустройству которой, подходят к концу. Трехуровневые таунхаусы с гаражами. Цена: от 14 млн руб., площадью от 200 м² Рассрочка. Ипотека. Также, в продаже нежилые помещения свободного назначения от 100 м²

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



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

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

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



**НАХАБИНО, НОВАЯ ЛЕСНАЯ, 7  
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

Продается уютная 2-комнатная квартира общей площадью 65,7 м². Кухня 13 м². Ремонт в спальне под круглую кровать. 9-й этаж 14-эт. дома. Пластиковые окна выходят на две стороны. Высококачественный ремонт. Полностью меблированная. Экологически чистый район. Живописное место: с одной стороны дома озеро, с другой лес. Во дворе оборудованная детская площадка. Развитая инфраструктура: магазины, д/сад, школа, поликлиника, сбербанк, бассейн, боулинг, пиццерия, школа. Благоустроенный двор. Облагороженная придомовая территория, ухоженный подъезд. Наличие стоек, домофон. Дом находится в 14 км от МКАД. Удобный выезд на Волоколамское и скоростное

**Виктория**  
+7 (926) 302-31-22

Новорижское шоссе. Продает собственник. Добропорядочные соседи. В шаговой доступности ж/д станция «Нахабино». Станции метро «Тушинская», «Дмитровская», «Войковская», «Митино» находятся в 25 минутах езды на маршрутном такси или автобусе. Цена: 6 млн руб.



**НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ,  
2 КМ ОТ МКАД, ЖК «БЕЛЫЕ РОСЫ»**

«Белые росы» - новый жилой комплекс семейного бизнес - класса в Кузьминском парке, в 100 м от метро. Отличная экология, безопасность и комфорт – в подарок всем, кто решит здесь поселиться. Проект включает в себя возведение 7 монолитных домов и объектов инфраструктуры: детский сад, подземный паркинг с зарядкой для электромобилей, ТРЦ с ресторанами, салоном красоты и супермаркетом. Все объекты находятся на охраняемой огороженной территории с детской и спортивно - оздоровительной площадками. На прилегающей к жилому комплексу части леса предусмотрены прогулочные зоны для комфортного отдыха жителей.

214 ФЗ, ипотека.  
Цена: от 91 000 руб./м<sup>2</sup>

+7(495) 2-550-222  
www.belaros.ru



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

Лучшее предложение 2014 года! Таунхаусы в загородном поселке «Белый город». 10 км от м. Митино. От 118 м<sup>2</sup>, 3 этажа, гараж, от 1 сотки. Дет/сад, школа. Охрана, магазины, банк, фитнес. Ипотека. Рассрочка. Цена: от 5,4 млн руб.

+7(495) 268-04-48



**ХИМКИ, УЛ. ЮНАТОВ, 2 КМ ОТ МКАД,  
ЖК «ПРАВЫЙ БЕРЕГ»**

ЖК расположен в городе Химки на берегу канала им. Москвы. Собственная набережная, выход к воде, пляж, зоны отдыха, охраняемая территория с видеонаблюдением, двухуровневый подземный паркинг с прямым доступом из жилой



зоны на бесшумных лифтах, инновационная система «двор без машин», удобная транспортная доступность. Собственная инфраструктура. Презентабельные входные группы. Панорамное остекление.  
Цена: от 85 000 руб./м<sup>2</sup>

+7 (495) 215-00-20  
www.p-bereg.ru



**ЧЕХОВ, ВИШНЕВЫЙ БУЛЬВАР, 7,  
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

2-х комн. квартира с мебелью и техникой. Первоклассная отделка, совмещенный с/у, уютная кухня. Состояние: заходи и живи. В шаговой доступности школа, садик, магазины, авто- и железнодорожный вокзал. Цена 4,9 млн руб.

РУБЦОВА ОЛЬГА  
+7(968) 708-19-14



**ЧЕХОВ, ВЕСЕННЯЯ, 31,  
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

2-комн. квартира под чистовую отделку в новом доме. Гардеробная, с/у раздельный. Документы готовы. Отличный район - в шаговой доступности Олимпийский дворец спорта, школа, садик, авто и железнодорожный вокзал. Цена: 3,8 млн руб.

РУБЦОВА ОЛЬГА  
+7(968) 708-19-14



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

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

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



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

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

активного отдыха.

Есть причалы и марины.

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

**+7(985) 226-86-85**  
**Максим**

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



**ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, КЛИМОВО,  
ЭЛИТНЫЙ ОТЕЛЬ «ГЛУХАРИНЫЙ ДОМ».**

Древнерусский стиль, 10 номеров люкс и полулюкс, 750 м<sup>2</sup>. 6,5 га. 2 озера, спортинг, 60 тыс. га охота. Территория нацпарка «Русский север». Личная усадьба или готовый бизнес (окупаемость 4-5 л.) Здесь жил король Испании!

**+7(985) 364-94-18**  
**klimovo-hotel.ru**  
**welcome@klimovo-hotel.ru**



**ДМИТРОВСКОЕ Ш., 29 КМ ОТ МКАД,  
«ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ»**

Участок в поселке класса DE LUXE. 60 соток, с 3-х сторон окружен лесом. Поселок расположен на «большой воде» на берегу Пестовского водохранилища, береговая линия 1,5 км. Собственный причал для яхт и катеров, песчаный пляж.

**+7(495) 922-12-13**



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,  
КП «FOREST»**

Закрытый коттеджный поселок бизнес-класса на 14 домов в многовековом лесу. От 333 м<sup>2</sup>. Есть готовые дома. Центральные коммуникации подведены. Цена (с учетом земли и коммуникаций): Цена: от 85 000 руб./м<sup>2</sup>.

**www.domforest.ru**  
**+7 (495) 922-90-91**  
**Отдел продаж Застройщика**



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,  
КОТТЕДЖ В ЛЕСУ**

Коттедж площадью 333 м<sup>2</sup>. Монолит. Фасад - Планкен+клинкер. Витражи. Все коммуникации - городские. Вывод под камин. Без отделки. Качество - 100%. В охраняемом поселке. Выход в лес. Дубы на участке. Цена: 39 млн руб.

**Давид**  
**+7 (905) 503-39-39**



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,  
ОСОБНЯК В СТАРОМ ЛЕСУ**

Монолит. Фасад - Планкен. Эл.-во, газ, канализация, водоснабжение - городские. Вывод под камин. Без отделки. Качество - 100%. В охраняемом поселке. Свой выход в лес. 418 м<sup>2</sup>  
Цена: 46 млн руб. Торг.

**Давид**  
+7 (905) 503-39-39



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

Комплекс из трех домов и домом официальных приемов на берегу Волги. На территории: пляж, пирс, парковка для яхт, два КПП, гараж, оборудованный грот. Так же на территории 5300 посадок (кипарисы, голубые ели, елки, сосны и др.), система подсветки деревьев, система освещения территории, подъездная дорога к объекту с двух сторон. Три телефонных номера, интернет, спутниковый прием каналов. Территория оборудована видеокамерами, прожекторами и датчиками слежения, пожарной системой. Разработана система сброса воды и защиты берега. Цокольные этажи и грот выполнены из натурального гранита, пешеходные дорожки выполнены из брусчатого гранита. Возможно продажа в рассрочку.

**Собственник**  
+7(985)889-89-99



**КАЛУЖСКОЕ Ш, 39 КМ ОТ МКАД,  
НОВАЯ МОСКВА «ВОРОНОВО»**

Продается участок 290 соток, окруженный со всех сторон лесом, огорожен. На территории имеется свой пруд с рыбой и раками, лесной массив с вековыми деревьями, и гостевой дом со всеми коммуникациями под отделку. Цена: 27 млн руб.

**Собственник**  
+7(926) 585-23-59  
zemlya-v-lesy@mail.ru  
www.земля-в-лесу.рф



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

Продается земельный участок на Рублево-Успенском шоссе площадью 32,41 сотки с домом 125 м<sup>2</sup> в дачном поселке Жуковка 1 (Одинцовский р-н, с/о Барвихинский, в районе деревни Жуковка).  
Цена: \$3 000 000 Собственник.

+7(985) 226-86-85      Максим



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 65 КМ ОТ МКАД,  
«НОРДФИЛД»**

Дом, площадью 250 м<sup>2</sup> на участке 15 соток в строящемся охр. поселке. 3 спальни, кухня-гостиная с выходом на веранду, 3 с/у, гардеробная, хоз блок. Спортивные и детские площадки, лыжная база. Пруд. Коммуникации центральные.

**Собственник**  
+7(985) 889-89-99



**НОВОРИЖСКОЕ Ш, 39 КМ ОТ МКАД,  
«ГОРШКОВО»**

Продается участок 20 соток, прямоугольной формы в живописном месте, в деревне Горшково (рядом пос. Котово) под дачное строительство (ЛПХ) с возможностью прописки. Электричество (15 кВт) по границе, стоимость подключения 500 руб., газ в 700 м. Удобный подъезд с Новорижского шоссе, рядом коттеджные поселки и в непосредственной близости от участка комплекс Истра Кантри Клуб, который имеет собственную отличную инфраструктуру: полноценный комплекс предприятий торговли, сервиса и развлечений, в 700 метрах лесной массив. Цена: 3,1 млн руб.

+7(926) 203-67-42  
Собственник



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

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

+7(915) 298-43-06  
Собственник



**СКОЛКОВСКОЕ Ш., 500 М. ОТ МКАД,  
КП «МЕЩЕРСКИЙ», ВОСКРЕСЕНСКАЯ, 9**

Уникальное предложение!!! Вашему вниманию предлагается кирпичный коттедж 350 м² под отделку и полностью готовый к проживанию. Гостевой дом из клееного бруса 100 м², на земельном участке 13 соток. Цена договорная.

+7(985) 997-37-79  
konexpert.ru



**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК СЕРЕБРЯНЫЙ БОР,  
ТАМАНСКАЯ, 19**

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

комплексом Москвы и Подмосковья и отличается совершенно уникальным местоположением - приобретая дом здесь, Вы сможете наслаждаться всеми достоинствами высококлассной загородной жизни в 10 минутах езды от центра столицы. Участок 14,78 соток с домом 140 м² (под реконструкцию до 900 м²). Цена: \$6 900 000 Собственник.

+7(985) 226-86-85  
Максим

www.domserbor.ru



**ЯРОСЛАВСКОЕ Ш., 37 КМ ОТ МКАД,  
ПОСЕЛОК «ЦЕРНСКОЕ»**

Участки в окружении леса со всеми коммуникациями (электричество, газ, водоснабжение, канализация, асфальт, охрана). В пешей доступности лесное озеро с песчаным пляжем и прозрачной водой.

+7(495) 545-32-28  
www.abvgdacha.ru





**GREECE. SANTORINI BEACH VILLAS**

Проект расположен в 200 м от лучшего на острове пляжа. 2-3 спальные виллы с частными бассейнами и ландшафтными садами. Послепродажный сервис. ВНЖ. Цена: от €270 000

+7(495) 974-14-53  
[www.Leptos-Estates.ru](http://www.Leptos-Estates.ru)  
[sales@leptos-estates.ru](mailto:sales@leptos-estates.ru)



**ИСПАНИЯ. АПАРТАМЕНТЫ, КВАРТИРЫ, БУНГАЛО, ДУПЛЕКС, ВИЛЛЫ**

На популярных курортах Испании, песчаные пляжи, термальные источники, 320 солнечных дней в году. Объекты любых ценовых категорий от 1,7 млн руб. Вид на жительство! Бесплатная ознакомительная поездка.

+7 (495) 755-95-59  
+7 (905) 768-15-73  
[www.grupoterrasun.ru](http://www.grupoterrasun.ru)



**CYPRUS. PAPHOS, APHRODITE GARDENS**

Закрытый квартирный комплекс класса люкс, расположенный в районе Като Пафос. Большой выбор 1, 2 и 3-х спальных апартаментов и пентхаусов. Внутри дорогая отделка, мраморные полы с подогревом. Цена: от €330 000

+7(495) 974-14-53  
[www.Leptos-Estates.ru](http://www.Leptos-Estates.ru)  
[sales@leptos-estates.ru](mailto:sales@leptos-estates.ru)



**CYPRUS. PAPHOS, CORAL BAY VILLAS**

Проект представлен 3,4 и 5 спальными виллами. Каждая вилла имеет индивидуальный плавательный бассейн, просторные веранды и террасы, откуда открывается панорамный вид на Средиземноморский берег. Цена: от €390 000

+7(495) 974-14-53  
[www.Leptos-Estates.ru](http://www.Leptos-Estates.ru)  
[sales@leptos-estates.ru](mailto:sales@leptos-estates.ru)



**CYPRUS. PAPHOS, VENUS GARDENS,**

Объекты окружен цветущим садом, внутренние помещения спроектированы таким образом, чтобы обеспечить прекрасное естественное освещение и вентиляцию, каждый дом имеет большую веранду или террасу. Цена: от €300 000

+7(495) 974-14-53  
[www.Leptos-Estates.ru](http://www.Leptos-Estates.ru)  
[sales@leptos-estates.ru](mailto:sales@leptos-estates.ru)



**ФИНЛЯНДИЯ. ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ БОЛЬШОЙ ПЛОЩАДИ**

От Лаппеенранты – 20 км, от российско-финской границы – 20 км. Пл: 17 000 м², мастерская – 3 500 м², теплый склад – 4 300 м², холодный склад – 5 200 м², офисные помещения – 470 м², др. помещения – 158 м². Участок в собственности – 5 Га

**Reim Group**  
русский/английский  
+7 (921)932-22-35  
[www.finrealestate.com](http://www.finrealestate.com)



**ФИНЛЯНДИЯ. КП «КНЯЖЕСКИЙ»  
ПРОДАЖА ДОМОВ И УЧАСТКОВ**

Коттеджный поселок Княжеский – это традиционный уклад европейской загородной жизни и современные технологии, это городской комфорт города и магическая природа в сказочном уголке Финляндии.

Живописное место рядом с развитой инфраструктурой города Юва. Удобный круглогодичный подъезд к участку.

Поселок подключен к городским коммуникациям и входит в городскую систему коммунального хозяйства: он обеспечен электроэнергией, есть система водопровода и канализации, сбора и утилизации мусора, а также телефонная связь, интернет и телевидение. Поселок возводит строительная компания Visilla Oy.

Участки находятся непосредственно на берегу живописного озера. При этом участки расположены таким образом, что соседние дома либо не видны вовсе, либо лишь проглядывают за деревьями.

Вас ждет удивительное сочетание уединенности (дикая природа, мало людей) и городского комфорта, который обеспечивает развитая инфраструктура.

Вы будете жить без забора и охраны, при этом совершенно не опасаясь за собственную безопасность, безопасность Вашей семьи и сохранность имущества.

Отличная возможность сдавать жилье в аренду во время Вашего отсутствия. Осталось 4 участка в продаже! Цена на участки от €19 900/участок.

+358405797927

[www.visilla.com](http://www.visilla.com)

[kapanen@visilla.com](mailto:kapanen@visilla.com)

**Visilla**



# Выставка Недвижимости в Санкт-Петербурге

St.Petersburg International Property Show

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

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

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

Тел.: +7 812 385-75-65

# 4-5

## апреля 2014

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

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

# БОЛГАРСКИЙ ДОМ



## ВЫСТАВКА О БОЛГАРИИ 14-15 февраля 2014

Москва, Тишинская пл., д. 1, ТВК «Тишинка»  
+7 495 777-25-77, [moscow@aigroup.ru](mailto:moscow@aigroup.ru)  
[www.bgshow.ru](http://www.bgshow.ru), [www.bgexpo.ru](http://www.bgexpo.ru)



Служба по торгово-экономическим  
вопросам республики Болгария

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

  
**VIRTUS**  
VIRTUS NOBILITAT



VII международная  
**ВЫСТАВКА КАТЕРОВ И ЯХТ**  
**Московское Боут Шоу**

11-16 марта 2014 года  
МВЦ «Крокус Экспо», III павильон



РЕКЛАМА

VII International Exhibition of Boats and Yachts

**Moscow Boat Show**

March 11-16, 2014, Crocus Expo IEC, Pavilion 3



Организатор / Organizer  **КРОКУС ЭКСПО**  
Международный выставочный центр

+7 (495) 223-42-10 | [boat2008@crocus-off.ru](mailto:boat2008@crocus-off.ru) | [www.mosboatshow.ru](http://www.mosboatshow.ru)



# КВАРТИРЫ

В СТРОЯЩИХСЯ И СДАННЫХ ДОМАХ

группа компаний

# ПЖИ

ДОМ №9

Ф3-214

НОВЫЕ  
КВАРТИРЫ  
В ПРОДАЖЕ



## ЖК «ЮЖНЫЙ»

г. Подольск, МО  
• со свидетельством  
• военная ипотека  
[www.пжи-южный.рф](http://www.пжи-южный.рф)



ЭКСКЛЮЗИВНОЕ  
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Ф3-214



5%  
ИПОТЕКА

## ЖК «БОРОДИНО»

г. Подольск, МО  
• сосновый лес  
• выезд на скоростную трассу М2  
[www.пжи-бородино.рф](http://www.пжи-бородино.рф)



ВОЕННАЯ  
ИПОТЕКА

Ф3-214



## ЖК «ЛЬВОВСКИЙ»

п. Львовский, Подольский район, МО  
• 5 мин. до ж/д станции  
• материнский капитал  
[www.пжи-львовский.рф](http://www.пжи-львовский.рф)



ВОЕННАЯ  
ИПОТЕКА

Ф3-214



10%  
СКИДКА

0%  
РАССРОЧКА

5%  
ИПОТЕКА

## ЖК «ЖЕМЧУЖИНА»

г. Серпухов, МО  
• квартиры с отделкой  
• рядом пруд, ж/д станция  
[www.пжи-жемчужина.рф](http://www.пжи-жемчужина.рф)



ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ:



Всегда рядом



ГАЗПРОМБАНК



8 800

звонок по России бесплатно

555-601-7

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



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



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