

091

МАЙ 2014

ISSN 1814-1978



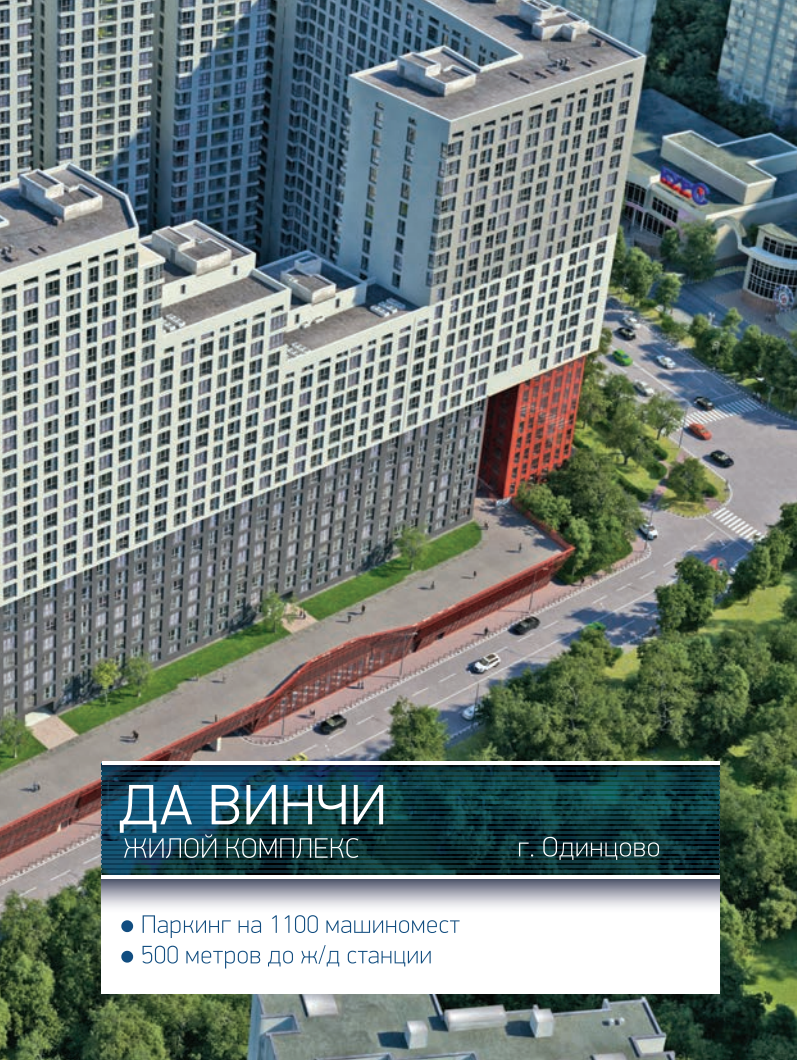
9 771814 197774 >

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU





ДА ВИНЧИ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Одинцово

- Паркинг на 1100 машиномест
- 500 метров до ж/д станции



АКВАРЕЛИ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Балашиха

- Собственный детский сад
- Внутренний двор 7,2 га

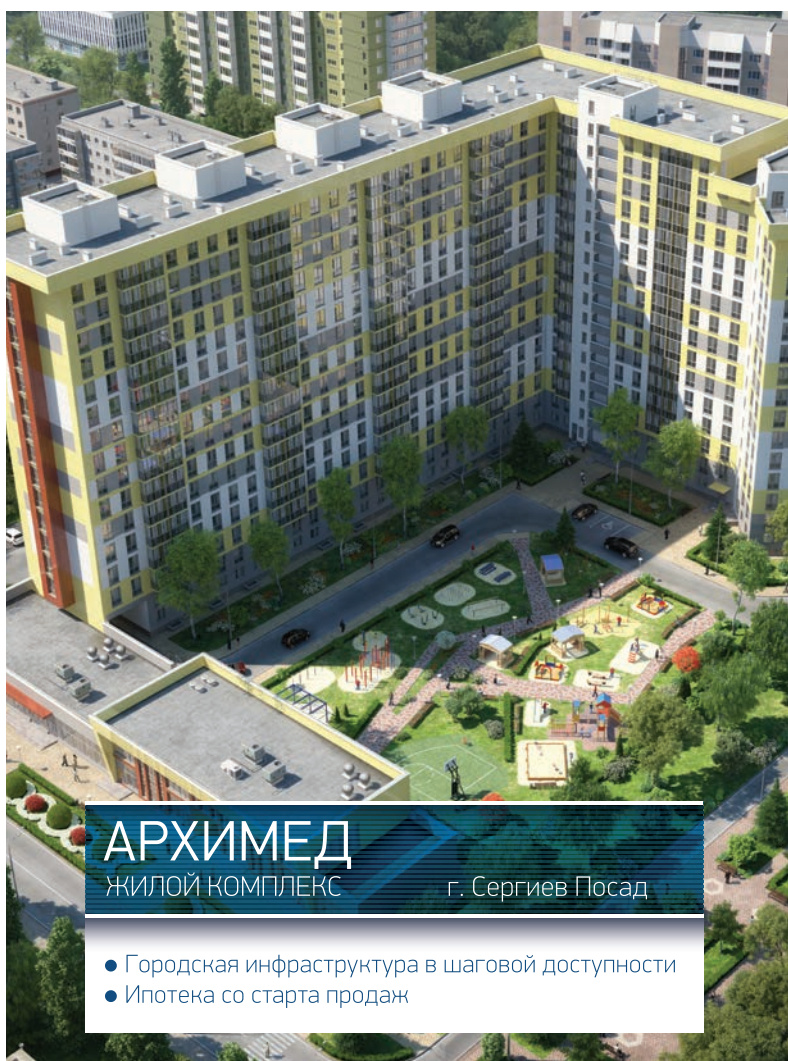


НЬУТОН

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Мытищи

- 20 минут от подъезда до центра Москвы
- Индивидуальный архитектурный проект



АРХИМЕД

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Сергиев Посад

- Городская инфраструктура в шаговой доступности
- Ипотека со старта продаж

НАДМОСКОВЬЕ

НОВЫЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ

- Охраняемая территория
- Панорамное остекление
- Подземный паркинг
- Развитая инфраструктура

В основе концепции Надмосковья – новый уровень жизни, предлагаемый покупателям квартир в жилых комплексах от ТЕКТА GROUP. Жилье Надмосковья отличается особым вниманием к выбору местоположения, качеству строительства, оснащению объектов, удобству проживания в домах.



ДЕКАРТ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Мытищи

- Собственный детский сад
- 5 км от МКАД



ТЕКТА GROUP входит в пятерку крупнейших девелоперских компаний Подмосковья. Приоритетной деятельностью компании является комплексное развитие проектов в сфере жилой недвижимости. Компания реализует масштабные проекты жилых комплексов бизнес-класса в Мытищах, Балашихе, Одинцово и Сергиевом Посаде. Портфель проектов составляет более 1,1 млн квадратных метров.

(495) 797 49 49

проектная декларация на сайте www.tekta.com



Суханово Парк

жилой комплекс

*Посёлок, в котором живут
счастливые люди!*



ВАРШАВСКОЕ ШОССЕ,
8 КМ ОТ МКАД

ТАУНХАУСЫ КВАРТИРЫ

Охраняемая территория
Детский сад
Широкая инфраструктура
Центральные коммуникации
В окружении соснового леса и дубравы
Посёлок на берегу Большого
Сухановского пруда
Таунхаусы от 11,75 млн руб.
Квартиры от 4 млн руб.
Продажи по 214 ФЗ

8 495 922 4040

www.suhanovo-park.ru



**ПОСЁЛОК
СДАН!**





с. 42

ПАРКИНГИ НАШЕГО ВРЕМЕНИ

DN

8 Новости

Событие

12 Для «Домэкспо» наступило время свершений

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Проекты

16 «Камелия» распустилась в Сочи

История

18 Премиальные бренды московских улиц

Проекты

26 Лофты рушат стереотипы

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Обзор

32 Когда рост равен нулю

Тонкости

42 Паркинги нашего времени

Великие имена

56 Охота на химер в центре Киева

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Мнение

66 Куда приплывут цены без курса

Тенденции

76 Сохранить лицо поселка: от устава до суда

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиции

86 Время собирать запретные плоды

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

95 Объекты недвижимости на продажу



В марте на общее ослабление рубля наслонились украинские события. Правда, резкое падение курса национальной валюты было непродолжительным и паники в классическом виде не вызвало. Но явно активизировались те, кто в скором времени собирался решать жилищную проблему или присматривался к недвижимости в инвестиционных целях.

Читайте на стр. 66

ЖК «Ромашково»

от **4 млн.**
₽

МОЛОДЕЖНАЯ
3 км от МКАД

10% СКИДКА*
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО



- Бизнес-класс.
- Можайское шоссе, Рублевский проезд.
- Экологически чистый район.
- Собственная инфраструктура: детский сад, школа, магазины.
- Выдача ключей 1 очереди.
- Детский сад уже открыт.
- Двухуровневый подземный паркинг, наземно-подземная парковка реализует концепцию «двор без машин».
- Высокие темпы строительства.



Микрорайон «НОВОКОСИНО-2»

от **79 000**
₽/м²

НОВОКОСИНО

ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ!

- 10 минут пешком до метро «Новокосино».
- Школы, детские сады, торговая инфраструктура.
- Дома популярных серий П-44, «ЕвроПа», а также монолитные дома по индивидуальным проектам.
- Экономичные студии от 24,5 кв.м.
- Паркинги на 5719 машиномест.
- Высокие темпы строительства.
- Ипотека, рассрочка, возможность использования материнского капитала.

НОВОСТРОЙКИ В ИПОТЕКУ

от **22 000**
₽./мес.

проектная декларация на сайте или в офисе по адресу: Трубная пл. 2

*Акция действует до 31 мая, подробности узнавайте по телефону

(495) 988-44-22

ndv.ru

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

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

Генеральный директор

Михаил Тимаков
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор

Николай Веденяпин
vede.nb@gmail.com

Директор по развитию

Константин Скоробогатов
daigest@inbox.ru

Финансовый директор

Алла Аббакумова
alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ

Главный редактор

Михаил Морозов
morozovm@gmail.com

Выпускающий редактор

Элина Плахтина
elly.dn@mail.ru

Ответственный секретарь

Ирина Танина
iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы

Анна Семина
mintnm@gmail.com

Руководитель аналит. службы

Алексей Болсанов
a.bolsanov@gmail.com

Корректор

Людмила Ласькова
l.laskova@mail.ru

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик

Юлия Мальсагова
malsagova@gmail.com

Дизайнер

Денис Жуков
info@d-n.ru

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор

Ольга Боченина
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, 1000 Words, Christoff, Pavel L Photo and Video, Viacheslav Lopatin, VLADJ55 / Shutterstock.com, Cottage.ru, KR Properties, Realty.dmir.ru, Shutterstock.com, ТЕКТА GROUP, «Галс-Девелопмент», ГК «Мортон», ГК СУ-155, компании «Инвесттраст», компании «Сабидом», РВК «Эксподизайн».

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.



ЭЛИТ

начало продаж 2-ой очереди

КОМПЛЕКС КЛУБНЫХ ДОМОВ м. ФРУНЗЕНСКАЯ

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



ПРЕМИУМ



БИЗНЕС

СТАРТ ПРОДАЖ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ м. УНИВЕРСИТЕТ

- Охраняемая территория 15 га
- Идет заселение
- Впервые! Квартыры с отделкой

DOMINION
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ м. ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ

- Охраняемая территория, парк
- Разумные площади от 30м²
- Подземный паркинг

ЛАЙНЕР
Дом на Ходынке

(495)

232-08-08
www.magistrat.ru





ТОРГОВЫЙ ПОЕЗД НА МОСКВУ

Российский рынок торговых площадей продемонстрировал отрицательную динамику. В I квартале объем ввода составил 169 тыс. м², что на 45% ниже показателей аналогичного периода прошлого года. По предварительным оценкам, всего в 2014 году в России будет сдано в эксплуатацию около 1,8 млн м² арендуемых площадей. Существенным отличием этого года является высокая доля Москвы в общем объеме ввода — 35%, или более 600 тыс. м². Для сравнения: в 2013 году на столицу пришлось лишь 12% новых площадей.



ЛИНШИЦ УШЕЛ СО СТРОЙКИ

Один из крупных генподрядчиков — «Мосинжстрой» будет ликвидирован. Бенефициар компании Игорь Линшиц не смог рассчитаться с долгами, которые превысили 20 млрд руб. Из них 7,5 млрд руб. — непогашенные займы, а 13 млрд руб. — претензии столичных властей по заключенным ранее контрактам.



ИНВЕСТОРОВ ОТПРАВЯТ В БАНЮ

В реконструкцию и строительство бань в Подмоскovie будет вложено минимум 4 млрд руб., заявил министр инвестиций и инноваций Московской области Денис Буцаев. В рамках губернаторской программы, направленной на возрождение общественных бань, намечено построить или привести в порядок около 100 бань. На восстановление, по оценочным данным представителей министерства строительства Московской области, каждой бани потребуется от 50 до 100 млн руб., а на возведение нового банного комплекса — порядка 200 млн руб. В свою очередь министр потребительского рынка и услуг Московской области Владимир Посаженников сообщил, что для создания и возрождения бань инвесторам будет предложено 140 участков и уже существующих строений.

39

млн м²

равняется объем торговых центров, которые будут возведены в крупнейших городах мира в 2014 году

\$130

млрд

составил объем прямых инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам I квартала этого года

52,4

млрд руб.

понадобится на строительство первой секции Центральной кольцевой автодороги

\$1

млрд

принесет в столичную казну, по мнению мэра Москвы Сергея Собянина, реновация территории ЗИЛА

1,3

млн м²

дорожной разметки, нанесенной по новой технологии, появится на московских улицах до 1 мая

\$2250

за 1 м² в год

придется выложить за аренду самой дорогой квартиры в столице, расположенной в ЖК «Кристалл Хаус»



МЕТРЫ НА ВЕС ЗОЛОТА

Самая дорогая квартира в Москве (пентхаус на Патриарших прудах) продается за \$60,3 млн. Суммарная стоимость первой сотни самых дорогих квартир в городе оценивается почти в \$1,3 млрд. Компания IntermarkSavills подсчитала значение индекса РСМ Top-100 (Prime Central Moscow Top-100 Index) за I квартал. Индекс рассчитывается как средняя стоимость 1 м² в 100 самых дорогих столичных квартирах, выставленных на продажу. В индекс включаются актуальные предложения как на первичном, так и на вторичном рынке. За последние три месяца список обновился на 15%. Общая стоимость проданных или снятых с продажи квартир превысила \$175 млн. В марте значение индекса равнялось \$44,9 тыс. За три месяца прирост индекса составил 0,2%, за год — более 5%. Максимальная цена «квадрата» из Top-100 — \$73 тыс., минимальная — \$35 тыс. Основная часть предложений (44%) представлена в диапазоне от \$40 до 50 тыс. за 1 м². К числу ультрапремиальных квартир (более \$50 тыс. за 1 м²) относится 20 объектов.

НОМЕР С ВИДОМ НА МИД

Гостиница «Белград» на Смоленской площади станет третьим объектом гостиничной сети Azimut Hotels в Москве после «Метрополя» и Renaissance Moscow Olympic. Компания, подконтрольная владельцу сети Azimut Hotels Александру Клячину, приобрела 100% акций ОАО «Гостиница «Белград»». 20-этажное здание гостиницы, расположенное напротив высотки МИДа, было построено в 1973 году и реконструировано в 2003 году. Общая площадь отеля превышает 25 тыс. м², номерной фонд — 232 номера. В ближайшее время новый собственник собирается начать масштабную реновацию «Белграда». Предполагается, что работы займут около двух лет. Примерный объем инвестиций — более 1 млрд руб. В итоге номерной фонд увеличится почти вдвое. Также намечено расширить конференц-зону, а второй этаж будет полностью отдан под банкетно-ресторанную зону.

КВАРТИРЫ, ТАУНХАУСЫ,
КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ГОТОВЫХ
ДОМАХ ПОДМОСКОВЬЯ И НОВОЙ МОСКВЫ

**ЖК «Центр-2»,
г. Железнодорожный**

От 67 000 р./м²

- Выдача ключей
- Ипотека

**Мкр. «Красногорье»,
Павшинская пойма**

От 68 000 р./м²

- Квартиры, таунхаусы, коммерческие помещения
рядом с набережной Москвы-реки
и все сезонным горнолыжным спуском

**Мкр. «Красная горка»,
г. Люберцы**

От 59 300 р./м²

- Собственность
- Ипотека

**Мкр. «Град
Московский»,
Новая Москва**

От 90 000 р./м²

- Дом с физкультурно-оздоровительным
комплексом и бассейном
- Заселение

«ЗОЛОТОЙ ФЛЮГЕР»

ПОВЕРНУЛСЯ В СТОРОНУ ЛУЧШИХ



Церемония награждения победителей V Ежегодной профессиональной независимой премии в области недвижимости PRO Realty — 2013 состоялась 3 апреля в Jagger Hall.

Награду «Золотой флюгер» получили лучшие компании, специалисты, объекты недвижимости, которые были выбраны экспертным советом и определены по итогам закрытого онлайн-голосования профессионального сообщества Realty.dmir.ru. Пятая церемония прошла в атмосфере Чикаго 1920-х годов и собрала основных представителей столичного рынка недвижимости. Организаторы премии — группа проектов Realty.dmir.ru, Cian.ru и iRealtor — лидер в онлайн-недвижимости.

В этом году при поддержке компании iBox появилась специальная номинация «Инновационный риелтор». «Золотой флюгер» достался специалисту, зарегистрированному на сайте Realty.dmir.ru, который использует инновации в своей работе и всегда на связи благодаря мобильному приложению iRealtor. Победителем стал Андрей Краснов, «Склад менеджмент». Оргкомитет премии PRO Realty — 2013 учредил социальную номинацию «Лучшая жилищная программа». За вклад в решение жилищного вопроса с помощью комплексной государственной программы «Жилище» награды был удостоен Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы. ○

ПОБЕДИТЕЛЯМИ ПРЕМИИ PRO REALTY — 2013 «ЗОЛОТОЙ ФЛЮГЕР» СТАЛИ:

Консультант года

- Даниил Пятецкий, Terra House
- Владимир Яковлев, «Диамант»
- Ирина Тиховская, «Триумф ГрадЪ»
- Владимир Агрус, «Центральный департамент недвижимости»
- Вадим Лященко, РБНО

Специалист года

- Виктория Парфенова, частный риелтор

Инновационный риелтор

- Андрей Краснов, «Склад менеджмент»

Агентство года

- группа компаний «Миэль»

Ипотека года

- «Победа над формальностями» online, ЗАО «ВТБ-24»

Партнер года

- рекламная группа «Тандем»
- рекламное агентство «Ацтек Медиа»
- коммуникационная группа «Медиа-Шторм»

Лучший коттеджный поселок комфорт-класса, Московская область

- «Зеленоградский», ИП «Гельдт В.А.»

Лучший коттеджный поселок бизнес-класса, Московская область

- «Олимпийская деревня Новогорск», «Химки Групп»

Лучший жилой комплекс комфорт-класса, Москва

- ЖК «Альбатрос» в составе микрорайона «Строгинский», «Сити-XXI век»

Лучший жилой комплекс комфорт-класса, Московская область

- ЖК «Валь д'Эмероль», ЗАО «Ипотечная компания М-6» (ГК «Глубина»)

Лучший жилой комплекс бизнес-класса, Москва

- ЖК «Мосфильмовский», ГК «МонАрх»

Лучший жилой комплекс бизнес-класса, Московская область

- ЖК «Парк Рублево», ОАО «ОПИН»

Лучший жилой комплекс премиум-класса, Москва

- ЖК «Кленовый Дом», ЗАО «Дон-Строй Инвест».

«ХЕЛИПОРТЫ РОССИИ» ОБЪЕДИНЯТ БОЛЕЕ 10 ПЛОЩАДОК

24 апреля на территории «Хелипорт Москва» состоялась пресс-конференция, посвященная развитию сети вертолетных площадок «Хелипорты России». «НДВ-Групп» заявила о своих планах выйти за пределы Московской области. Первым региональным центром станет площадка в Ульяновске. Планируется, что до конца года в рамках сети будет работать более 10 вертолетных площадок.

В Московской области уже функционирует «Хелипорт Москва», расположенный в 500 м по Новорижскому шоссе, на берегу бухты Живописная. Взлет-посадку осуществляют более 50 бортов в день, однако спрос постоянно растет, и возможности площадки позволяют принимать еще больше вертолетов — до 100–150 в день. Клиенты совершают экскурсии на вертолетах, заказывают аэротакси, осуществляют полеты в деловых целях. Одна из целей «НДВ-Групп» состоит в увеличении объема продаж авиационной техники до 100 вертолетов в год. Планируется увеличить и авиапарк, сейчас в собственности находится 20 вертолетов самых известных марок: Robinson, Eurocopter, Bell.

«Чтобы удовлетворить существующий спрос на авиаперевозки, необходимо увеличить число вертолетов

в 25 раз. Окупаемость, по нашим предварительным оценкам, составляет 6–7 лет. Проект уникальный, и найти аналоги невозможно, — говорит председатель совета директоров «НДВ-Групп» Александр Хрусталев. — Мы сейчас целенаправленно работаем над тем, чтобы предложить клиентам больше качественных площадок с полным спектром услуг. Мы заключили договор с компанией «Авиамаркет», и она входит в нашу структуру. Таким образом, сеть хелипортов пополнила площадка в Истре. Однако это не все. Мы рассматриваем новые территории для нашего базирования в Подмосковье, а также готовы выйти в регионы. Недавно, 22 апреля, состоялась встреча с губернатором Ульяновской области Сергеем Морозовым. Мы подтвердили намерение создать вертолетный центр в этом регионе».

На сегодняшний день Подмосковье является флагманом в авиасфере, занимая 70–80% всех бизнес-перевозок в России. При этом власти этого региона оказывают всевозможную поддержку в части создания вертолетных центров. Ведь этот вид транспорта отличает мобильность и скорость. К тому же в законодательстве происходят положительные изменения. Например, с начала апреля над МКАД можно летать в обе стороны — и по часовой стрелке, и против нее.



МК «Парковые аллеи»

Центр города Красногорск!!!



СТАРТ ПРОДАЖ!!!

Уникальный проект ЖК «Парковые аллеи», расположен в самом центре г. Красногорск всего в 2,5 км от МКАД и 15-ти минутах ходьбы от метро Митино. В наличии вся необходимая инфраструктура города, а также спортивные сооружения и знаменитый лесопарк, который по праву называют жемчужиной Красногорья. Проектом запланировано до 2019 года пять 17-ти этажных монолитно-кирпичных домов в жилом комплексе со своей инфраструктурой

Мы ждем вас!



+7 (964) 527-58-61
+7 (495) 992-65-95
obrei-igor@mail.ru
www.park2005.ru

С 10 по 13 апреля в Гостином Дворе прошла 30-я Международная выставка недвижимости «Домэкспо». Выставка организована РВК «Эксподизайн» под патронажем Правительства Москвы и Торгово-промышленной палаты РФ, при поддержке Российской гильдии риелторов, Московской ассоциации риелторов, Ассоциации инвесторов Москвы.

Генеральным партнером 30-й выставки «Домэкспо» традиционно выступила группа компаний МИЦ. Спонсором электронной регистрации посетителей выставки стал ЗАО «ИСК “Запад”». Английская компания Domus Alliance Russia поддержала выставку в качестве стратегического зарубежного партнера.

На открытии выставки состоялось награждение премией TREFI за лучший загородный проект, лучший строительный проект Москвы и Подмосковья, а также были названы имена победителей в новой номинации «Лучшая ипотечная (банковская) программа». Организаторы премии TREFI: Московская ассоциация риелторов, Национальная ассоциация девелоперов, Ассоциация инвесторов Москвы и Международная выставка недвижимости «Домэкспо».

В выставке «Домэкспо» приняло участие 197 российских и иностранных компаний из 21 страны мира. Лучшие российские и зарубежные строительные, девелоперские, риелторские компании, банки и финансовые компании представили квартиры в новостройках и на вторичном рынке, загородные дома, коммерческую недвижимость, земельные участки, проекты загородных домов.

В рамках деловой программы успешно работал Международный форум рынка недвижимости и финансов Top Real Estate & Finance. Он был посвящен теме создания комфортного инвестиционного климата в России, а также направлен на повышение качества риелторских услуг. На международной секции

Для «ДОМЭКСПО» НАСТУПИЛО ВРЕМЯ СВЕРШЕНИЙ



форума обсуждались тонкости инвестиций в зарубежную недвижимость. Организаторы форума: Московская ассоциация риелторов и выставка «Домэкспо» при поддержке Ассоциации инвесторов Москвы. В форуме приняли участие свыше 200 человек.

11 апреля впервые состоялся «День Москвы», организованный Ассоциацией инвесторов Москвы при поддержке Департамента градостроительной политики города Москвы: в центре внимания были проблемы городского строительства.

Примечательным событием выставки стала третья командная дуэль Мечтателей и Реалистов Клуба главных редакторов СМИ, пишущих

о недвижимости. Кроме того, в восьмой раз с большим успехом прошел конкурс «Лучший риелтор», организованный коммуникационным агентством «PR-стиль».

В день открытия выставки был проведен неофициальный форум участников рынка зарубежной недвижимости, организованный порталом «Транио.ру», журналом «Дайджест российской и зарубежной недвижимости» и Международной выставкой недвижимости «Домэкспо».

Во время торжественного закрытия «Домэкспо» участникам выставки были вручены дипломы, каждому — в своей номинации. ◉

В РОССИЮ ПРОДОЛЖАЮТ ВЕРИТЬ

Вложения в коммерческую недвижимость России снизились более чем на 70%. По итогам I квартала объем инвестиций в коммерческую недвижимость России равнялся \$636 млн — это лишь 26,5% уровня I квартала 2013 года (\$2,4 млрд, говорится в исследовании компании CBRE). Рынок находится под давлением стремительной спекулятивной атаки на рубль и геополитических событий, ухудшившей внешний инвестиционный фон. В I квартале сделки в регионах практически не закрывались. Порядка \$590 млн всех инвестиций пришлось на Москву. При этом до 93% всех сделок было заключено локальными инвесторами. Иностранные игроки заняли выжидательную позицию, но продолжают изучать возможные варианты для инвестирования. Решающее влияние на рынок окажет II квартал: на него традиционно приходится сезонное падение спроса и снижение цен на нефть. Если последний показатель останется на отметке выше \$100 за баррель, рынок получит хороший шанс для позитивного развития событий.



КРЫМ НАЦЕЛИЛСЯ НА КАДАСТР

До 2017 года в Крыму должны завершиться перерегистрация объектов недвижимости и их включение в кадастр. Это предусмотрено поправками в законодательство РФ, которые подготовило Минэкономразвития. Автоматически в Единый государственный реестр прав будут включены объекты недвижимости в Крыму и Севастополе, зарегистрированные после 1 января 2013 года. С этого момента на Украине заработала единая система регистрации. Также признаются права на объекты, ранее зарегистрированные украинскими БТИ и земельными комитетами. Они будут оформляться в упрощенном порядке. После завершения процедур регистрации правообладатели получают свидетельства о госрегистрации прав РФ. Включение в ЕГРП будет бесплатным, как и выдача свидетельств или выписок из него. Кадастровая стоимость объекта будет равняться его нормативной стоимости до вхождения Крыма в РФ.



Новая Москва ЖК Борисоглебское
От 50 тыс.р./м²

Экорайон Ипотека



г. Подольск ЖК Весенний
От 54 тыс.р./м²

214-ФЗ



м. Сходненская ЖК Балтийский квартет
От 149 тыс.р./м²

Собственность



г. Ивантеевка ЖК Заречная слобода
От 54 тыс.р./м²

Выдача ключей



м. Бабушкинская ЖК Скай Парк
от 145 тыс. р./м²

SHOWROOM

ДЛЯ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



С 9 по 20 апреля 2014 года в «Галереях «Времена года»» прошел ежегодный шоурум жилой недвижимости.

Выставка, как всегда, предложила своим посетителям ознакомиться с самыми интересными объектами в жилых комплексах и коттеджных поселках бизнес- и элитного класса Москвы, Сочи и Лондона.

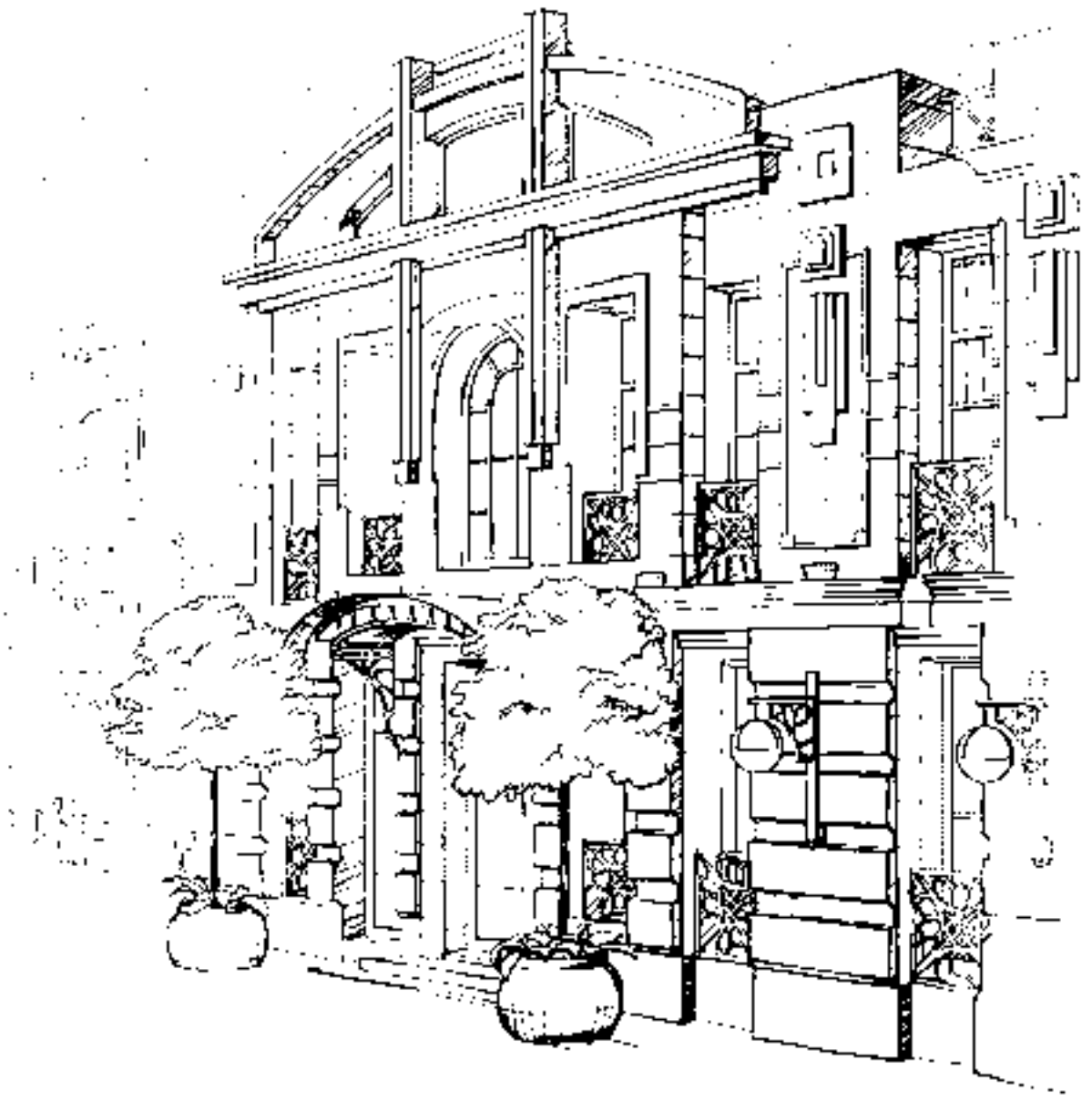
Традиционно свои объекты представили такие компании, как

Villagio Estate, Honka, «ParkVille Жуковка», «Галс-Девелопмент», Rossmils, «Интеко», Troika Estate, Mirum, «Успенка 21», «Снегири» и другие застройщики элитной недвижимости. Также в этом году выставлялись два жилых комплекса Лондона.

Помимо выставочной программы организаторы предложили посетителям шоурума записаться на тест-драйв автомобиля Maserati Ghibli, посетить мастер-классы от винного

сомелье ресторана «Облака», прослушать семинар об инвестициях в антиквариат и принять участие в workshop по дизайну интерьеров в апартаментах. Для самых маленьких гостей выставки была подготовлена развлекательная программа от детского клуба «Рибамбель».

Организатор шоурума — портал о загородной недвижимости Cottage.ru. Генеральный партнер выставки — девелоперская компания «Снегири». ◉



EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



«КАМЕЛИЯ» РАСПУСТИЛАСЬ В СОЧИ

НА ЧЕРНОМОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ ПОЯВИЛСЯ КУРОРТ МЕЖДУНАРОДНОГО УРОВНЯ, КОТОРЫЙ ВКЛЮЧАЕТ МАСШТАБНУЮ ЗОНУ ОТДЫХА. СЕГОДНЯ ВОЗРОЖДЕННЫЙ КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС «КАМЕЛИЯ», ИМЕЮЩИЙ СЛАВНУЮ ИСТОРИЮ, ОТВЕЧАЕТ ЗАПРОСАМ САМОЙ ВЗЫСКАТЕЛЬНОЙ ПУБЛИКИ И ГОТОВ ПРИНИМАТЬ ЖИТЕЛЕЙ.

Комплекс «Камелия» — эксклюзивный курорт на территории дендропарка с реликтовыми деревьями, на первой береговой линии Черного моря. На закрытой парковой территории общей площадью около 6,5 га разместились корпуса переменной этажности с жилыми апартаментами, пятизвездочный отель Swissotel Sochi Kamelia на 200 номеров, бассейн, спа-центр, тренажерный зал, рестораны европейской и средиземноморской кухни, бары. Кроме того, здесь есть спортивные и детские площадки, конференц-залы и многие другие инфраструктурные объекты, которые обеспечат гостям

и собственникам жилья в «Камелии» высококлассный отдых.

В рамках проекта компания «Галс-Девелопмент» восстановила здание бывшего санатория «Наука», построенного по проекту известного советского архитектора А. В. Самойлова. История курорта началась еще в 30-е годы XX века. Именно тогда правительство СССР решило превратить Сочи в курорт общегосударственного значения. Строительство комплекса началось в 1935 году, из-за войны оно завершилось лишь в 1949 году.

В 1960-м санаторий был передан обществу «Интурист», расширился



Все апартаменты имеют просторные террасы площадью 15–17 м² с полами из натурального дерева и стеклянным ограждением

и стал принимать иностранных гостей. В 1970-х годах на его территории появился новый корпус, получивший название отель-пансионат «Камелия». В советские годы здесь бывали Юрий Гагарин и Нил Армстронг, научная и политическая элита страны. Возрождение комплекса завершилось к зимним Олимпийским играм — в отеле проживали участники и партнеры Игр.

Ландшафтный дизайн отсылает к ампириной стилистике. От центральной части с колоннами и полукруглым портиком по крутому склону спускается к морскому побережью каскад фонтанов. Пальмы

и кипарисы украшают этот пейзаж. И конечно, дополняет картину прямой вид на море, до которого буквально пара минут ходьбы неспешным шагом.

Помимо одного из лучших на побережье отеля на территории комплекса расположено два шести-семиуровневых корпуса, в которых всего 73 элитных жилых апартаментов — по два (реже — по три) на каждом этаже. Площадь апартаментов — от 70 м² (это просторные студии) до 180 м² (резиденции, подходящие даже большому семейству). Апартаменты спланированы таким образом, что гостиная и кухонная зона

совмещены, то есть представляют собой единое пространство. Количество спален варьируется от одной до трех.

Все апартаменты имеют просторные террасы площадью 15–17 м² с полами из натурального дерева и стеклянным ограждением. Большая площадь каждой террасы позволяет разместить на ней несколько шезлонгов и наслаждаться ласковым южным солнцем в приватной обстановке. К тому же в шаговой доступности от комплекса находится сочинский яхт-клуб, акватория которого способна принять до 60 судов различного класса. ●

ПРЕМИАЛЬНЫЕ БРЕНДЫ МОСКОВСКИХ УЛИЦ

АВТОР:
Ольга Платицына



В ЧЕМ ОТЛИЧИЕ ЭЛИТНЫХ РАЙОНОВ В ЕВРОПЕЙСКИХ СТОЛИЦАХ ОТ ПРЕСТИЖНЫХ КВАРТАЛОВ МОСКВЫ? В ТОМ, ЧТО РЕПУТАЦИЯ РАЙОНОВ, В КОТОРЫХ ЖИЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ АРИСТОКРАТИИ И ДЕРЖАТЕЛИ КАПИТАЛА, СКЛАДЫВАЛАСЬ ТАМ 100–200 ЛЕТ. В НОВЕЙШЕЕ ВРЕМЯ НА ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ЭЛИТЫ В ПАРИЖЕ И ЛОНДОНЕ НИКТО НЕ ПОСЯГАЛ, А ЖИЛЬЕ В КОММУНАЛКИ НЕ ПЕРЕДЕЛЫВАЛОСЬ. У НАС ЖЕ ПОНЯТИЕ ПРИВИЛЕГИРОВАННОГО КЛАССА ЗА ПОСЛЕДНИЕ 100 ЛЕТ МЕНЯЛОСЬ СЛИШКОМ ЧАСТО.

Приход каждого нового гегемона сопровождался перекраиванием городской среды и выделением новых кластеров, где представители обновленной элиты стремились жить в кругу себе подобных. Например, еще 30 лет назад Остоженка была далеко не самой привлекательной частью столичного центра. В нынешнем веке она превратилась в настоящий люксовый бренд с соответствующим ценником. Этот феномен у многих москвичей до сих пор вызывает недоумение. Почему именно бывшая ул. Метростроевская самая дорогая? По какому принципу невидимая рука рынка раздает эти звания? Или специалисты искусственно формируют стремление аудитории жить в том либо ином районе?

До сих пор встречаются горожане, которые, случайно забредая в ресторан «Ваниль» после экскурсии в храм Христа Спасителя, возмущаются стоимостью чашки кофе: «За что?» То же и с недвижимостью. Рядовому горожанину, у которого нет пары миллионов в валюте, скучный квартал вдоль Пречистенской набережной далеко не кажется пределом мечтаний. В ЦАО есть районы более просторные, более зеленые, более своеобразные с точки зрения архитектуры и городской атмосферы. Например, экспаты, взгляд которых не замутнен местной групповой солидарностью и потому более-менее объективен, предпочтут скорее Чистые пруды, а между тем этот район замыкает список фаворитов элитного рынка. Очевидно, преимущества недвижимости на Остоженке, как и любого товара категории luxury, находятся за рамками обыденной практичности.

Может быть, эта улица стала атрибутом успеха в силу традиции? Исторически «староэлитным» районом была соседняя

«Из окна пентхауса за \$10 млн вы не увидите шокирующих приветов из прошлого: прогнивших крыш и сеток с продуктами, висящих за окном дома напротив»



ЖК «Агаларов-Хаус» и 20 лет спустя сохранил свой высокий статус: квартиры крайне редко выставляются на продажу. Но окружающие дом кварталы Пресни так и не стали элитными

Пречистенка. Здесь сохранилось множество дворянских усадеб и витает соответствующий дух. Но и она — лишь третья в рейтинге районов премиум-класса. Аура более поздней советской элитарности гораздо плотнее в арбатских переулках — это район-мечта для интеллигентной публики, к тому же богатый на многочисленные «цековские» дома. Тем не менее переулки Старого Арбата находятся в рейтингах на ступеньку ниже Пречистенки. Остоженка во всех этих околотуристических смыслах гораздо менее интересна, но для многих состоятельных россиян желаннее адреса нет.

Допустим, аура элитности сформировалась случайным образом вокруг шикарных домов-пионеров, которые строили для себя первые представители новой деловой элиты России? История опровергает и это предположение. В 1995—1996 годах журналисты воспевали как восьмое чудо дом на ул. Климашкина, который возвел бизнесмен Арас Агаларов, ориентируясь

на собственные потребности и финансовые возможности. Жилой комплекс «Агаларов-Хаус» и 20 лет спустя сохранил свой высокий статус: квартиры крайне редко выставляются на продажу, а семья основателя до сих пор владеет здесь пентхаусом. Но окружающие дом кварталы Пресни так и не стали элитными.

Другие примеры такого рода: ЖК «Торис Хаус» в 1-м Спасоналивковском пер. и комплекс «Палаццо на Цветном» на одноименном бульваре. Это действительно знаковые для своего времени проекты, но они не сделали фетишем окружающие их районы в целом.

«Все первые элитные дома строились точно. Масштабный процесс преобразования целого района в место концентрированного проживания деловой элиты впервые начался именно в районе Остоженки, — вспоминает известный эксперт рынка элитной недвижимости Ирина Егорова, работающая с этой аудиторией еще с середины 1990-х. — На Пречистенке множество исторических зданий. В переулках Арбата возведено очень много домов премиум-класса, но там царит эклектика, тесновато и слишком неравномерный социальный замес. И только на Остоженке совпало два фактора: близость к Кремлю и возможность отдать под снос большие объемы старой застройки (промзону ткацкой фабрики, бараки, некоторые доходные дома). Так образовалось главное преимущество Остоженки — ровное окружение. Условно говоря, из окна пентхауса за \$10 млн вы не увидите шокирующих приветов из прошлого: прогнивших крыш и сеток с продуктами, висящих за окном дома напротив».

Не исключено, что если бы власти в свое время дали разрешение на объемный снос в другом месте исторической части Москвы, сейчас центр престижа располагался бы чуть восточнее или южнее. Борис Кузнец — в те годы владелец компании Rose Group, которая построила две трети лучших проектов Остоженки, — собирался создать еще более эксклюзивный анклав в районе Сретенки. Планам «угодника олигархических покупателей» (так тогда называли основателя Rose Group в деловой прессе) помешал кризис 2008 года и прочие обстоятельства. Но наличие гипотетической альтернативы свидетельствует, что элемент случайности во взлете Остоженки все-таки был.

Бутиковский, Молочный, Зачатьевские переулки — по итогам 15 лет развития района все эти адреса легендарны. В начале пути невиданный до того уровень комфорта потрясал

ЗДЕСЬ
ПАРКУЕТСЯ
ЭЛИТА

28
27
26



О С Т О Ж Е Н К А 1 1

ПОСЛЕДНИЙ ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ДОМ

• (495) 647-03-40 •
www.os11.ru



«Все первые элитные дома строились точно. Масштабный процесс преобразования целого района в место концентрированного проживания деловой элиты впервые начался именно в районе Остоженки»

воображение: минимальное количество квартир, комнаты для хранения шуб, сигарные и другая экзотическая по тем временам внутренняя инфраструктура. Никогда и нигде элитное жилье у нас не строилось так плотно и одновременно, так прогрессивно с точки зрения планировок, качества и технологий. Здесь впервые появились вентилируемые фасады. Специалисты съезжались смотреть на венецианскую штукатурку — это сейчас она приелась, а тогда была изыском.

Как известно, алмаз не самый редкий минерал в природе, и культ бриллиантов был искусственно создан компанией De Beers. Если провести аналогию, то необходимы специальные мероприятия, чтобы городской район стал сверхценным. По мнению Ирины Егоровой, грамотное раскручивание сыграло огромную роль в построении бренда «Остоженка». «Она была раскручена совместными усилиями девелоперов, риелторов и журналистов. Этим занимались пять компаний-продавцов, сильных консультантов, стратегия продаж во многом строилась на различных маркетинговых фенечках. Были стройки, где каждое утро пылесосили цемент, и покупатели ходили по ним в своих крокодиловых туфлях — небывалая по тем временам культура обслуживания. Деловые СМИ с удовольствием во все это играли, описывали детали быта олигархов, кто-то запустил в оборот термин «Золотая миля». В итоге за два-три года Остоженка оказалась у всех на устах — по ней

меряли рекорды рынка. По сути это рукотворная легенда».

Представители сферы люкс порой не знали меры в формировании высоких стандартов. Ожидая девушку напротив ресторана в 1-м Обыденском переулке, один мой знакомый однажды услышал по громкой связи требование отойти от ограды клубного ЖК. Казалось бы, на каком легальном основании? Ничего подобного нельзя представить в других районах Москвы, близких по статусу: на Арбате, Патриарших или в Замоскворечье. Там социальная неоднородность — это норма. Охрана считает гуляющих за забором аборигенов и гостей столицы естественной частью пейзажа. Остоженку к прогулочным зонам никак не отнесешь, и это тоже большой плюс, по мнению ее потенциальной аудитории.

Есть такая наука — городская социология. Она утверждает, что именно высокая концентрация держателей капитала (не обязательно финансового — например, социального), а также символов их превосходства и наделяет район сверхценностью. Проще говоря, девелоперу надо привлечь критическую массу аудитории, а вот чем именно — вопрос обстоятельств, социальных трендов и самочувствия общества. Когда-то в состав элиты входили ученые, а «сталинки» Ленинского проспекта считались престижным районом. Но как далеки те времена!

Одной из научно признанных функций элиты является выработка образцов поведения для всех остальных. В нулевые шло самовыражение



ХИМКИ
ГРУПП

ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ

**НОВОГОРСК
КУРОРТ**

ПЛЯЖ У ПОРОГА

«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 доехать по четырем шоссе.

(495) **215 1155**
ХИМКИГРУПП.РФ

* Проектная декларация на сайте химкигрупп.рф. Реклама ООО «Новогорск-Плюс».

Экспаты, взгляд которых не замутнен местной групповой солидарностью и потому более-менее объективен, предпочитают скорее Чистые пруды, а между тем этот район замыкает список фаворитов элитного рынка

через стандарты потребления — труднодоступный адрес и роскошь в традиционном понимании воспринимались как символ успеха. В последние годы все больше внимания привлекает не только внешняя форма, но и содержание жизни. Состоятельные люди все меньше стремятся жить в замкнутом мирке. Это дает шанс новым точкам города, где будет предложен альтернативный стиль жизни, пробиться на вершину элитного рейтинга.

«Сейчас на показ квартиры приезжают очень демократично одетые клиенты, ушла демонстративность, изменились и пожелания к недвижимости, — делится наблюдениями Ирина Егорова. — Люди хотят иметь развитую внешнюю инфраструктуру, а раньше акцент

категорически не хотят рассматривать варианты на Остоженке. Запросу на открытость и уютную городскую среду удовлетворяют Патриаршие пруды — второй после Остоженки район по цене квадратного метра. «Патрики» гораздо более живые, но есть проблема — крайний дефицит предложения.

Надо учитывать, что очень состоятельного человека мотивирует на покупку недвижимости не только поиск идеального места жительства, но и тяга к самовыражению и экспериментам. Зачастую это четвертый-пятый элитный объект в его коллекции. «Если кто-то из девелоперов придумает необычный продукт и сможет его интересно преподнести, наверняка найдется аудитория, которая загорится и рискнет попробовать или просто купит еще одну игрушку, как это было с апартаментами в «Москва-Сити», — уточняет Ирина Егорова.

Обеспеченные клиенты в принципе готовы к появлению новых элитных районов, в том

Рядовому горожанину, у которого нет пары миллионов в валюте, скучный квартал вдоль Пречистенской набережной далеко не кажется пределом мечтаний

числе и за пределами исторического центра. Ведь одно дело построить десяток-другой лучших в городе проектов и побить ценовой рекорд, а совсем другое — сформировать полноценную городскую среду. Это объясняет возросший в последние два года интерес к Хамовникам. Общий административный округ с Остоженкой, большие площади под снос, близость парков и уже сданные в эксплуатацию новостройки премиум-класса — для превращения в элитный анклав есть все предпосылки.

Если же заглядывать в более отдаленное будущее, то не исключено, что однажды наш рынок дорастет до полноценной реновации старого фонда в центре силами крупных девелоперов. Ведь в Европе историческое жилье с современной начинкой ценится дороже всего. И не случись в развитии нашего рынка столь драматичного 80-летнего перерыва, сегодня у нас был бы свой Риджентс-парк или аналог VI–VIII парижских округов — социально однородные буржуазные элитные районы. Да и купеческие доходные дома на Остоженке в таком случае сносить не пришлось бы. (АН)



был на внутренней, когда в небольшом клубном ЖК есть и бассейн, и ресторан, а содержание всего этого ты сам оплачиваешь». Светские тренды по сравнению с серединой и даже концом нулевых сильно изменились. Практически умерла публичная ночная жизнь, теперь модно вести здоровый образ жизни и не зазорно считать деньги. Маркетинговой фишкой, которая привлечет трендсеттеров, способны стать необычные энергосберегающие или зеленые технологии. А затратами на квадратный метр интересуются все, в том числе и олигархи, к тому же это общемировая тенденция.

По оценке эксперта, примерно 50% потенциальных покупателей элитного жилья

№1

ПРЕМИЯ 2014
РЕКОРДЫ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

нам 5 лет

ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ

GRAND PRIX

20 ИЮНЯ

GOLDEN PALACE

в стиле **Formula 1**



ХЕДЛАЙНЕРЫ
БАНА 'ЭРОС



ВЕДУЩАЯ
КСЕНИЯ
СОБЧАК



**ЗАКАЖИ
БИЛЕТ
СЕЙЧАС!**

RECORDI.RU

ЛОФТЫ РУШАТ СТЕРЕОТИПЫ



В МОСКВЕ РЕНОВАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ ПОД ЖИЛЬЕ ПРЕВРАЩАЕТСЯ ИЗ МОДНОГО ТРЕНДА В НЕИЗБЕЖНОСТЬ — ЭТО ЕДИНСТВЕННО РЕАЛЬНЫЙ СПОСОБ ПЕРЕОБОРУДОВАТЬ НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА. В ОТСУТСТВИЕ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДОК ПОД НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЫНУЖДЕНЫ ИДТИ ПО ПУТИ РЕНОВАЦИИ И ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ БЫВШИХ ЗАВОДСКИХ ЗДАНИЙ В ДРУГИЕ ПРОСТРАНСТВА.

Если раньше покупатели с осторожностью относились к такой недвижимости и лишь самые продвинутые решались перебраться из стандартных квартир в непривычные для русского менталитета лофты, то сегодня, по свидетельству продавцов недвижимости, спрос на данный формат уверенно опережает предложение.

Те, кто уже распробовал прелесть «фабричного» жилья, знают, что самые интересные и выгодные

предложения реализуются на начальном этапе реализации проекта. Практически каждый лофт в отличие от типовых квартир уникален: если покупатель промедлит, он рискует безвозвратно упустить свою мечту.

Самым свежим лофт-проектом на столичном рынке является клубный комплекс «Рассвет Loft*Studio», который компания KR Properties реализует в престижном Пресненском районе Москвы. В этот раз известный лофт-девелопер обещает сделать не просто интересный проект, а воссоздать атмосферу, отвечающую всем канонам настоящего лофта, и сломать сразу несколько стереотипов о фабричном пространстве.

Промышленные здания внешне часто выглядят скучными. Архитекторы комплекса «Рассвет Loft*Studio» на заводскую безликость ответили креативным фасадом, собрав его из нескольких европейских домов, стоящих в одном ряду. При этом каждый сегмент будет иметь уникальное завершение в виде разноуровневой кровли, что придаст зданию необычный живописный силуэт.

Проект включает 75 уникальных двухуровневых лофтов с потолками высотой 6 м — невиданный размах для московских комплексов, а для классических западных лофтов — привычный параметр. Площадь лофтов — от 85 до 150 м². Для любителей больших пространств проектировщики предусмотрели возможность объединения нескольких лофтов в один. Все объекты в комплексе состоят из разноуровневых пространств. Также в проекте запроектированы городские таунхаусы, оборудованные отдельными входами и собственными палисадниками. В каждом лофте будет балкон или собственная терраса.

«Рассвет Loft*Studio» использует самые современные инженерные, коммуникационные и технологические решения. К примеру, в здании предусмотрена принудительная система вентиляции, водяное отопление с независимой схемой, видеодомофонная связь, подключение к беспроводному интернету, цифровое ТВ, опция «умный дом» и круглосуточный консьерж-сервис. В подвале здания разместится полноценный паркинг, также



на территории будет организована наземная автостоянка.

В России представления о лофтах черпались главным образом из западных фильмов — за ними закрепилась слава помещений, предназначенных исключительно для людей творческих, богемы, креативных одиночек. Причем такой стереотип сложился не только у потребителей, но и у самих девелоперов. В результате большинство отечественных лофтов мало приспособлено для семейной жизни.

«Рассвет Loft*Studio» является, пожалуй, первым проектом, в котором будут воплощены планировочные решения для семей с детьми. В зависимости от нужд и пожеланий потребителя один и тот же лофт превратится в просторную студию в формате open space или уютное помещение с несколькими комнатами и разными функциональными зонами, при этом, что немаловажно, уникальность формата сохранится.


Запросам семейности отвечает и само расположение проекта: в пешей доступности зоопарк, Московский планетарий, множество престижных учебных заведений, кафе и ресторанов детского и семейного

формата и т.д. Кроме того, по соседству с комплексом «Рассвет Loft*Studio» находятся такие архитектурные шедевры, как здание Государственного биологического музея им. К. А. Тимирязева и римско-католический собор Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии.

«Пресненский район обладает большим потенциалом, хотя практически не освоен девелоперами. Сейчас самое время начать там редевелопмент, что мы и сделали. Я уверен, со временем он преобразится только в лучшую сторону, и те, кто приобретает там лофт сегодня, точно не пожалеет об этом в будущем», — говорит директор по продажам и развитию лофт-проектов компании KR Properties Александр Подусков.

Комплекс «Рассвет Loft*Studio» заинтересует не только конечных потребителей, но и инвесторов. На начальной стадии проекта стоимость 1 м² начинается от \$8 тыс. (первой и второй этаж) и достигает \$10,5 тыс. (третий–пятый). Минимальная стоимость лофта на данный момент равняется \$850 тыс. Срок реализации проекта составит два

года. Опыт реализации предыдущих проектов компании KR Properties свидетельствует, что стоимость 1 м² со старта до окончания строительства вырастает в среднем на 30–40%.

Идеологи «Рассвет Loft*Studio» не исключают, что доходность по их новому детищу значительно превысит стандартные показатели: первый отечественный лофт, отвечающий всем канонам классики, совершенно точно не пройдет незамеченным. У него есть все шансы стать уникальным в своем сегменте, эталонным, который задаст новую планку всем остальным лофт-проектам. 

 **KR PROPERTIES**

+7 (495) 780-40-40
www.kr-pro.ru

**Готовые дома
в хвойном лесу**
со всей инфраструктурой

«Золотые Сосны»
Современный дачный комплекс



OPEN AIR

**7 июня 2014 г. День Рождения
поселка «Золотые Сосны»**

В программе:

- открытие Загородного детского клуба «Ералаш»
- игровые и развлекательные площадки, детская анимация
- мастер-классы и ярмарочные угощения
- закладка сиреневой аллеи с участием звездных гостей
- катание на лошадях
- показ коллекций вечерних платьев HOUTE COUTURE от Нелли Агафоновой
- гала-концерт и open air дискотека
- праздничный фейерверк

Участники:



Ведущий – певец и шоумен
Родион Газманов



Российский кутюрье
Нелли Агафонова



Василий Акимов
(рок-группа «Мономах»)



Воспитанники
театра-студии «Ералаш»



Сергей Васильев
(экс-«Земляне»)



Рома Жуков



Экзотическое африканское
BURUNDI SHOW

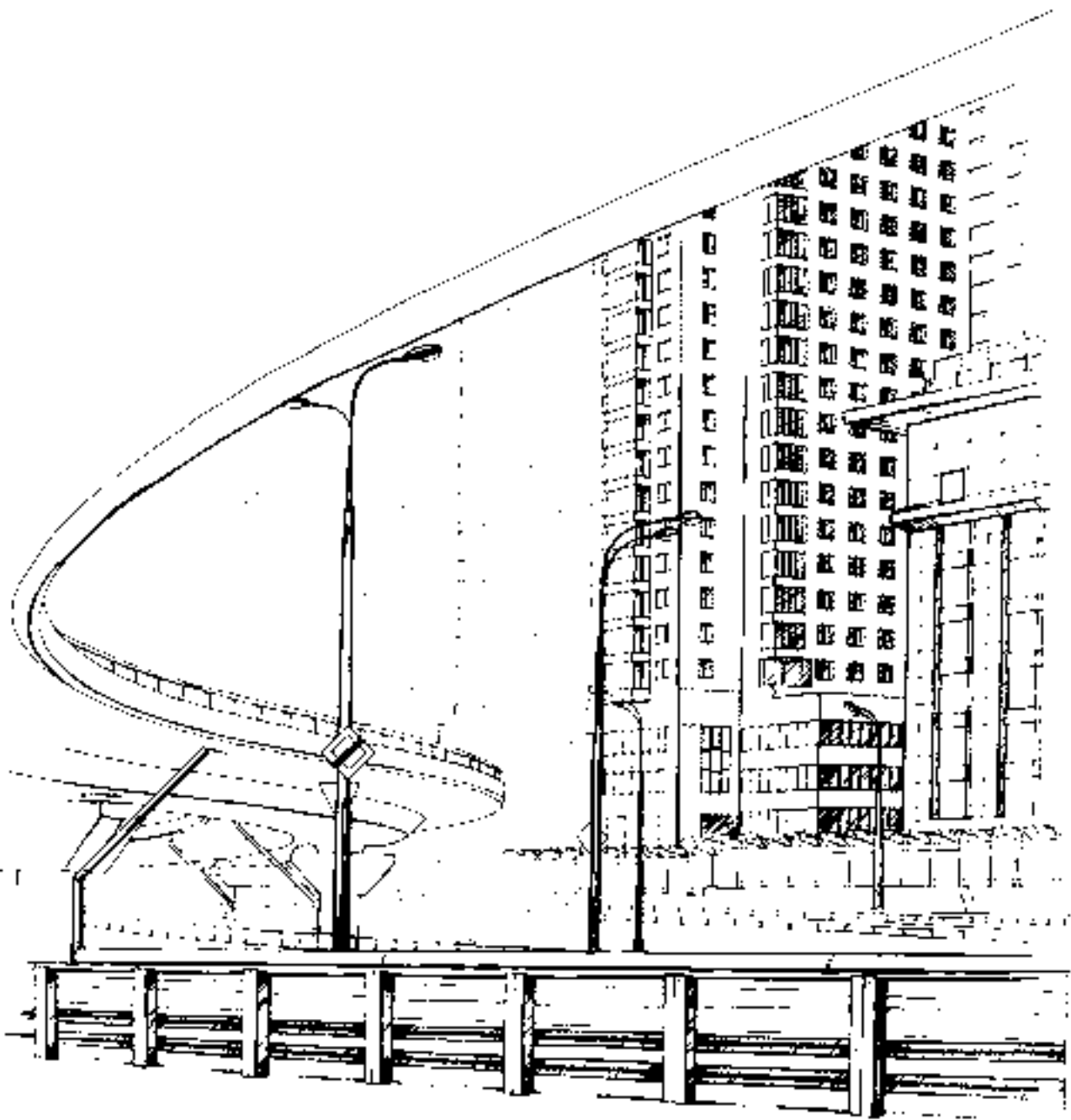
Начало в 14:00

Вход по приглашениям*

8(495)940-777-4 www.af-dachi.ru

* Отправьте заявку на почту info@absolute-format.ru
и получите приглашение

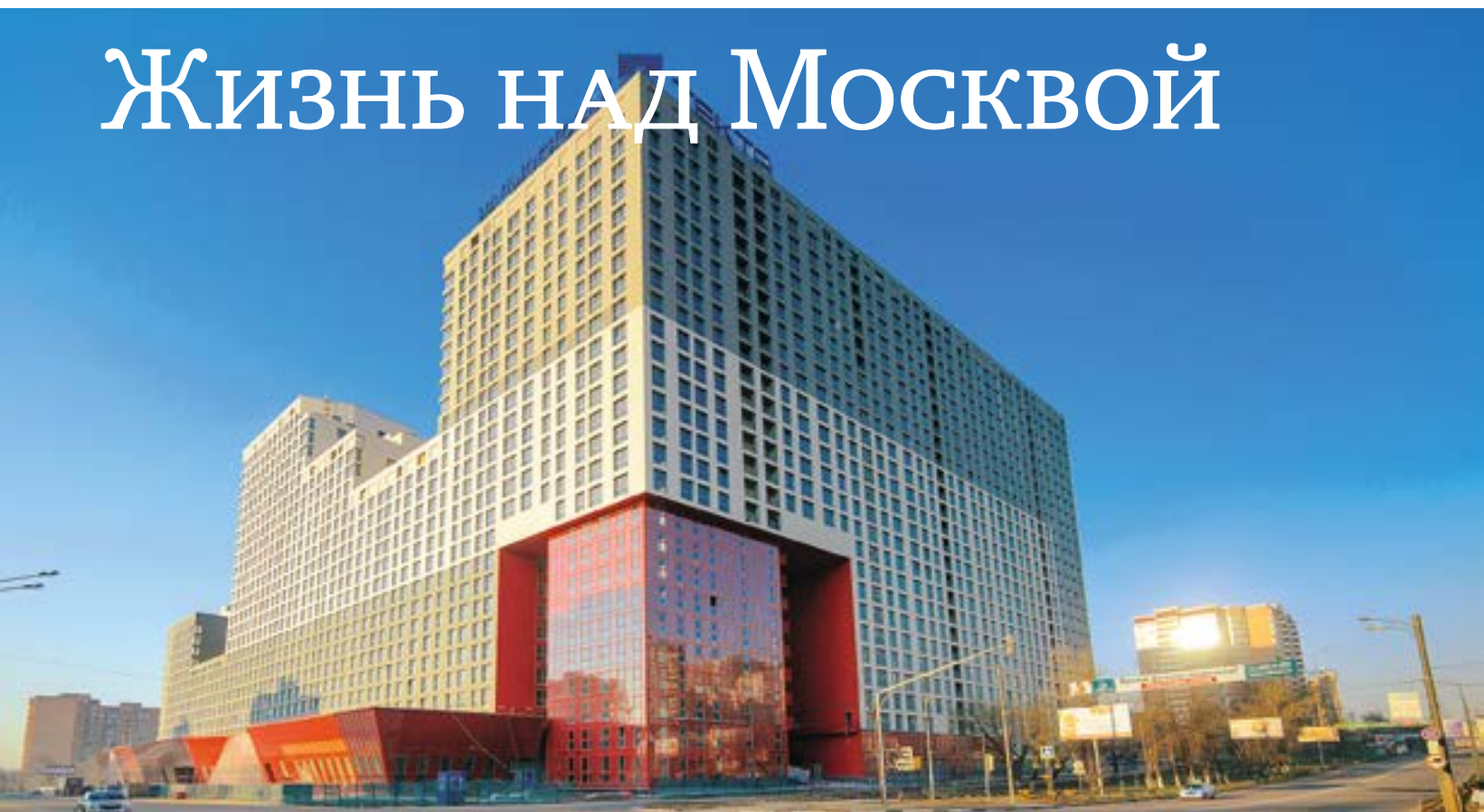




RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЖИЗНЬ НАД МОСКВОЙ



МАССОВАЯ ЗАСТРОЙКА ПРЕОБРАЗИЛА ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК ПОДМОСКОВЬЯ И ПОВЫСИЛА ЕГО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ. РАНЬШЕ ОСНОВНЫМ МОТИВОМ ДЛЯ ПЕРЕЕЗДА ЗА МКАД БЫЛА БОЛЕЕ ДОСТУПНАЯ ЦЕНА ЖИЛЬЯ ПО СРАВНЕНИЮ СО СТОЛИЧНЫМ. ТЕПЕРЬ ПОДМОСКОВНЫЕ ПРОЕКТЫ ПО СВОИМ КАЧЕСТВЕННЫМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ НЕ ТОЛЬКО НЕ УСТУПАЮТ, НО И ОПЕРЕЖАЮТ МОСКВУ.

Московская область уверенно лидирует по объемам строительства. По итогам 2013 года здесь было возведено более 7 млн м² самого разнообразного жилья. Столь большой выбор проектов превратил Подмосковь в рынок покупателя: именно он диктует

условия, а девелоперы внимательно прислушиваются к его мнению. В результате появляются уникальные проекты, предлагающие новый уровень жизни.

Так, ТЕКТА GROUP разработала концепцию «Надмосковье», в рамках которой реализуются все жилые комплексы компании. Это философия для тех, кто при выборе квартиры обращает внимание в первую очередь на комфорт и безопасность. В основе концепции — строительство, продуманное до мелочей. Застройщик особенно внимательно относится к выбору местоположения, качеству и оснащению объектов, удобству проживания в домах. Сочетание преимуществ загородной жизни, адекватной цены, безопасности и комфорта выводит проекты ТЕКТА GROUP на уровень выше — на уровень «Надмосковья».

Ярким примером воплощения этой концепции является жилой

комплекс «Да Винчи» — уютный микрорайон бизнес-класса в Одинцово, всего в 6 км от МКАД. Индивидуальный проект разработан архитектурным бюро «Остоженка». Необычная архитектура и удобное расположение на центральной магистрали города делает «Да Винчи» визитной карточкой Одинцово. Красивый дом выделяется четкими линиями фасада, продуманным сочетанием высоких и малоэтажных секций. Изюминкой проекта является панорамное остекление — оно пока в новинку для российского рынка. Большие, от пола до потолка, окна наполняют квартиры естественным светом и украсят любой интерьер.

На площади 1,9 га создано безопасное пространство внутреннего двора, на первых этажах комплекса предусмотрено размещение магазинов, кафе, центров красоты и здоровья, химчистки и отделения



Уникальная концепция комплекса «Да Винчи» и удачное расположение комплекса делают его максимально привлекательным как для проживания, так и с точки зрения вложения средств

банка. Наличие подземного паркинга гарантирует, что проблем с размещением транспортных средств не возникнет.

«Да Винчи» возведен по монолитной технологии, которая наиболее эффективна в настоящее время. Монолитное здание не имеет швов и отличается повышенной тепло- и звукоизоляцией. Высокие теплоизоляционные характеристики помогают поддерживать в квартире оптимальную температуру в любое время года и экономить электроэнергию для отопления и кондиционирования помещения.

Еще одна важная особенность ЖК «Да Винчи» — строительная готовность проекта. Дом уже сдан в эксплуатацию, в ближайшее время начнется заселение. В условиях экономической нестабильности готовые проекты особенно востребованы у покупателей и отличаются инвестиционной привлекательностью.

Важно, что продажа квартир ведется в строгом соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, максимально защищающим права покупателя. Оформление договора долевого участия проводится бесплатно. Для экономии времени и денег клиентов эту процедуру на себя полностью берет персональный менеджер отдела продаж.

Уникальная концепция «Да Винчи» и удачное расположение комплекса делают его максимально привлекательным как для проживания, так и с точки зрения вложения средств. Подмосковье в целом обладает огромным инвестиционным потенциалом. Цены в области будут только расти с улучшением транспортной доступности и развитием инфраструктуры. А Одинцово традиционно считается одним из самых популярных городов среди покупателей квартир в Подмосковье. Прекрасная транспортная доступность

и развитая социальная и торговая инфраструктура позволяют Одинцово завоевать звание одного из самых привлекательных и удобных для жизни городов. А наличие таких успешных и ярких проектов, как «Да Винчи» от ТЕКТА GROUP, подтверждает этот статус. ◉



+7 (495) 797-49-49
www.tekta.com

КОГДА РОСТ РАВЕН НУЛЮ

АВТОР:
Оксана Самборская



ГЛАВА ЦЕНТРОБАНКА РФ ЭЛЬВИРА НАБИУЛЛИНА, ВЫСТУПАЯ НА СЪЕЗДЕ АССОЦИАЦИИ БАНКОВ РОССИИ, ЗАЯВИЛА, ЧТО РОСТ ВВП В 2014 ГОДУ СПОСОБЕН ОПУСТИТЬСЯ НИЖЕ 1%, А ОТТОК КАПИТАЛА ИЗ СТРАНЫ В I КВАРТАЛЕ ПРЕВЫСИЛ ПРОГНОЗИРУЕМЫЕ \$20 МЛРД. В ТОТ ЖЕ ДЕНЬ, КОГДА БЫЛИ ОБНАРОДОВАНЫ ЭТИ СЛОВА, КОМПАНИЯ JLL ПРЕДСТАВИЛА РЫНКУ ПЕРЕСМОТРЕННЫЙ ГОДОВОЙ ПРОГНОЗ, КОТОРЫЙ КАСАЕТСЯ ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ В РОССИЙСКУЮ КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ.

Эксперты отмечают, что политическая и экономическая неопределенность в I квартале 2014 года негативно повлияла не только на прогнозы роста экономики России (по оценке компании JLL, прогноз роста ВВП на 2014 год снижен до 0,0%). Стрессовая ситуация в экономике и неопределенность в настроении инвесторов привели к тому, что прогнозируемый объем вложений снижен с \$7 млрд в начале года до 3,4 млрд. «Объем инвестиций в российскую недвижимость может оказаться самым низким за посткризисный период, сравнимым с результатом 2009 года».

По подсчетам аналитиков JLL, за первые три месяца 2014 года объем инвестиций в недвижимость России составил \$472 млн, снизившись на 77% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Правда, такая отрицательная динамика обусловлена, главным образом, рекордным I кварталом 2013 года (благодаря продаже ТРЦ «Метрополис») и достаточно большим объемом сделок, закрытых в конце 2013 года.

«Инвесторов по-прежнему привлекает российский рынок: во всех его сегментах существует значительная ненасыщенность площадями. В то же время в связи с нестабильной ситуацией в Крыму и волатильностью валюты, инвесторы сейчас находятся в режиме ожидания. Повышенная осторожность неизбежно повлияет на объемы вложений в российскую недвижимость в краткосрочной перспективе», — резюмирует руководитель отдела исследований компании JLL Том Манди.

К сожалению, политико-экономические события заставляют экспертов пересматривать не только общие параметры, но и положение в каждом конкретном сегменте — в частности, на офисном рынке Москвы. Одновременной





корректировки требуют и прогнозы, которые эксперты делали, основываясь на статистике 2013 года. Нельзя сказать, что все изменилось кардинально. Но в конце прошлого года специалисты утверждали, что отличительной чертой 2014 года будет стабильность с легкими колебаниями, не исключая, что во второй половине года будет всплеск деловой активности. Сегодня они указывают на отрицательную динамику и ждут усугубления тех проблем, которые накопились за предыдущий период.

Например, по подсчетам экспертов, объем вакантных площадей в качественных бизнес-центрах Московского региона равнялся примерно 13%. Такой показатель приводили управляющий директор компании Praedium Александр Ошурко и директор по работе с корпоративными клиентами компании Colliers International Вера Зименкова. Как следует

Арендаторы стараются уйти в рублевые договоры или установить жесткий валютный коридор — максимально снимают риски валютных колебаний



из данных директора отдела корпоративных клиентов офисной недвижимости Knight Frank Марии Зиминой, в среднем уровень вакантных площадей по рынку — тоже примерно 13% (в классе А на конец 2013 года этот показатель оценивался в 16,2%, в классе В — 11,5%).

Александр Ошурко предполагал, что в 2014 году ситуация скорее всего не изменится, уровень вакантных площадей будет расти теми же темпами, что и раньше, — стало быть, к концу года увеличится еще на 3–4%. Понятно, что сейчас эти прогнозы требуют пересмотра. Например, по словам главы департамента офисной недвижимости, партнера компании S. A. Ricci Алексея Богданова, в 2014 году будет сдано в эксплуатацию около 900 тыс. м² офисных площадей, а поглощено, по прогнозам компании, не более 600 тыс. м². Это неминуемо приведет к росту вакантных площадей



ЛЮБИТЕ ВЕСНУ!

ДОЛИНА СЕТУНЬ

Дом класса Премиум на Западе Москвы

«Долина Сетунь» — стильный фешенебельный дом в уважаемом районе на западе Москвы.

- Дом расположен на пересечении улиц Мосфильмовская и Минская, в окружении посольств, элитных жилых комплексов и ведущих вузов страны.
- Фасады отделаны натуральным мрамором с эффектными орнаментами.
- Панорамные окна открывают потрясающие виды на долину реки Сетунь, огни Поклонной горы и университета.
- Интерьеры входных групп и лифтовых холлов также оформлены мрамором и украшены художественными витражами.
- Высокие потолки (3,1 м) и высокие входные двери в квартиры (2,4 м).

Это — правила жизни в стиле Premium*. Ваши правила.

ДОНСТРОЙ | 495 925 4747 | www.dolina-setun.ru

*Премиум

Проектная декларация на сайте www.donstroy.com
Реклама. 16+



В 2014 году будет сдано в эксплуатацию около 900 тыс. м² офисных площадей, а поглощено — не более 600 тыс. м². Это неминуемо приведет к росту вакантных площадей и падению ставок

и падению ставок. Данная проблема становится острее от центра города к окраинам: за пределами центрального делового кластера уровень вакантных площадей в ряде случаев достигает 40%, а на МКАД уже сегодня есть первоклассные офисные здания, где ставка аренды не превышает \$200 за 1 м².

Правда, и в центре все не очень-то гладко, особенно это касается «Москва-Сити», где, по оценкам Алексея Богданова, пустует чуть ли не половина офисных площадей. Нынешняя экономическая ситуация, налоговые нововведения и ряд других обстоятельств сказываются не самым благоприятным образом. Так что офисный рынок ждет далеко не самые спокойные времена.

В то же время, как уверяет ведущий специалист департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty Максим Жуликов, брать среднюю температуру по больнице, по крайней мере, неразумно: на рынке не главенствуют ни арендаторы, ни арендодатели. По мнению эксперта, в сегменте офисной аренды установился своего рода паритет, хотя и с некоторым перевесом в пользу арендаторов, которые используют каждую возможность для улучшения условий.

Александр Ошурко считает, что собственники более гибко подходят к процессу торгов и делают арендаторам скидки. Причем уступают существенно: как говорил в одном из своих интервью коммерческий директор «R7 Групп» (управляющая компания бизнес-центра

«На сегодняшний день собственники делают скидки по ставке аренды и размеру ежегодной индексации, особенно если ставка зафиксирована в долларах»

«Северная башня») Антон Смирнов, в борьбе за арендатора многие офисные центры «Москва-Сити» в итоге снизят ставки на 10–15%.

Но уменьшение ставок отнюдь не главная карта, которую пытаются разыграть арендаторы. Они стараются уйти в рублевые договоры или установить жесткий валютный коридор — словом, максимально снимают риски валютных колебаний. Кроме того, они активно поворачивают в свою пользу буквально каждый пункт — будь то арендные каникулы, заключение договора на удобный для арендатора срок и прочее.

Директор бизнес-направления «Недвижимость» Pro Consulting Global Limited Наталья Круглова полагает, что будет сокращаться среднерыночный размер гарантий, обеспечивающих ответственность арендатора (обеспечительный платеж). Не исключено, что ему на смену придут финансовые инструменты, которые позволят арендатору не привлекать свои оборотные средства.

Большим плюсом становится готовность арендодателя своими силами или за свой счет выполнить отделку сдаваемого офиса. По словам старшего директора отдела по работе с корпоративными клиентами Cushman & Wakefield Елены Колесниковой, помещения с выполненной базовой отделкой категории А (фальшпол, подвесной потолок, ковролин, покрашенные стены, одна-две перегородки, горизонтальная разводка коммуникаций под openspace) дают собственникам конкурентное преимущество, особенно в сегменте наиболее востребованных офисных площадей 500–600 м².

Начальник отдела по работе с корпоративными клиентами компании JLL Алексей Ефимов приводит и более нетривиальные примеры: «Иногда собственник, стремясь получить согласие арендатора, предлагает ему парковочные места или какие-то нестандартные опции, связанные с общепитом: собственник согласует с ним конкретного оператора, чтобы затем привлечь его в бизнес-центр».

Ну и конечно, неубиваемыми доводами в борьбе за клиента остаются удачное расположение бизнес-центра, его хорошая



Новая высотка Москвы от застройщика



ИПОТЕКА

Собственность | Низкие цены | Заселение



+7(495) 258 92 63

+7(495) 601 57 50

www.dokon.biz

транспортная доступность (неподалеку от станций метро), развитые общественные зоны, которые предлагают арендаторам широкий набор услуг, и сильная управляющая компания, гарантирующая качественное обслуживание здания. Мария Зимина ссылается на случаи, когда арендодатели оказывают клиентам помощь в планировке помещений или обеспечивают кредит на выполнение отделочных работ.

Впрочем, все вышесказанное справедливо, если арендатор подыскивает себе новое офисное помещение. Если же он арендует площади в бизнес-центре на основе долгосрочного до-

с собственником, степени его неудовлетворенности пунктами текущего договора и уровнем его мобильности — насколько быстро он готов переехать. Продолжая тему, Алексей Ефимов уточняет, что существует два варианта поведения. Если арендатор какое-то время назад вошел в проект и недавно осуществил значительные инвестиции (допустим, в отделку помещения или приобретение дорогостоящего оборудования), это практически гарантирует, что в ближайшее время он не покинет здание. Поэтому собственник вряд ли пойдет на поблажки. Или если арендатор платит достаточно низкую ставку за помещение (ниже рыночной или ниже ожиданий девелопера): ему не только не светят льготы — есть риск, что его попросят съехать из здания по истечении договора.

Второй вариант: заканчивается договор, и арендатор решает, оставаться в здании или переезжать. Понятно, что он будет или искать более хороший объект, или аналогичный, если претензий к качеству и/или классу нет. Если

«Объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость может оказаться самым низким за посткризисный период, сравнимым с 2009 годом»

собственник хочет удержать арендатора, он должен выдержать рыночную конкуренцию и идти на определенные уступки, чтобы продемонстрировать лояльность и заинтересованность в дальнейшем сотрудничестве.

Трудно не согласиться с Натальей Кругловой, которая уверена, что закон и практика на стороне арендатора: у него всегда есть последний аргумент — неуплата арендной платы. «Если собственник оценивает такую вероятность как высокую, он пойдет на компромисс. На падающем рынке собственник даже при ужесточении договора скорее согласится с этим ухудшением: смена арендатора всегда влечет за собой дополнительные (прямые и косвенные) издержки, которые зачастую не компенсируются альтернативным договором аренды».

Елена Колесникова советует арендаторам очень серьезно относиться к переговорам о просмотре действующих контрактов: если арендодатель принципиально не хочет уступать, затеянная тяжба осложнит взаимоотношения между сторонами. А трудностей на офисном рынке и так хватает. (АН)



Неубиваемыми доводами в борьбе за клиента остаются удачное расположение бизнес-центра, его хорошая транспортная доступность, развитые общественные зоны и сильная управляющая компания

говора, пересмотреть его будет сложно: в качественных бизнес-центрах собственники обычно прописывают достаточно жесткие правила.

«Вопрос о преференциях поднимается арендатором только при продлении договора аренды или его перезаключении, — комментирует Александр Ощурко. — Переговоры по специальным условиям лучше начинать заранее, подбирая различные альтернативные варианты. На сегодняшний день при прочих равных собственники делают скидки по ставке аренды и размеру ежегодной индексации, особенно если ставка зафиксирована в долларах».

Впрочем, как подчеркивает Вера Зименкова, в данном случае многое будет зависеть от долгосрочности отношений арендатора

Новые Ватутинки

ЮЖНЫЙ

КВАРТАЛ



На правах рекламы

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ
В ЦЕНТРЕ НОВОЙ МОСКВЫ

УСПЕЙ КУПИТЬ!

Квартал Южный в ЖК «Новые Ватутинки» располагается в экологически чистом месте на территории Новой Москвы и обладает развитой инфраструктурой, включающей паркинги, магазины, детские площадки и учебные заведения.

Первая очередь заселена. Окончание строительства второй и третьей очередей.

www.new-vatutinki.ru 8 (495) 746-23-23



ТАУНХАУСЫ: НОВЫЙ УРБАНИЗМ И КОМФОРТ ЕВРОПЕЙСКОГО УРОВНЯ

СЕГОДНЯ ТАУНХАУСЫ СЧИТАЮТСЯ САМЫМ ЕСТЕСТВЕННЫМ И КОМФОРТНЫМ ВИДОМ ЖИЛЬЯ. ПРИЧЕМ С РАЗВИТИЕМ ФОРМАТА МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ СПЕЦИАЛИСТЫ ЗАГОВОРИЛИ О ФОРМИРОВАНИИ КАЧЕСТВЕННО НОВОГО УРОВНЯ ЖИЗНИ — НОВОГО УРБАНИЗМА. ОН ПОДРАЗУМЕВАЕТ ВОЗРОЖДЕНИЕ НЕБОЛЬШОГО КОМПАКТНОГО ПЕШЕХОДНОГО ГОРОДА ИЛИ РАЙОНА В ПРОТИВОПОЛОЖНОСТЬ АВТОМОБИЛЬНЫМ ПРИГОРОДАМ.

Поселок таунхаусов «Белый город» — уникальный проект компании «Сабидом», не имеющий аналогов на отечественном рынке недвижимости. Он расположен в непосредственной близости от столицы (всего 10 км от метро «Митино» и 8 км от Зеленограда). «Белый город» — обособленное пространство с таунхаусами свободной планировки площадью от 118 до 230 м². Поселок рассчитан на 550 семей. Большие окна, легкие геометрические формы, натуральные качественные материалы — эти дома не только идеально вписываются в естественную природную среду, но и предоставляют их обладателям шанс воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские задумки.

Загородный поселок таунхаусов получил высочайшую оценку и признание экспертов и профессионалов в области жилой недвижимости. «Белый город» дважды становился

победителем премии рынка недвижимости и финансов TREFI как лучший коттеджный поселок класса эконом-комфорт. И это вовсе не случайно: подобного архитектурного, дизайнерского и строительного решения на отечественном рынке еще не было. Органичное сочетание современной европейской архитектуры и аутентичных традиций средневековой камерности как нельзя лучше характеризует уникальный в своем роде проект.

В 2013 году поселку «Белый город» был присвоен сертификат соответствия стандарту Ecovillage. Для оценки экологической ситуации было проведено комплексное исследование, которое подтвердило, что «Белый город» находится в благоприятной и экологически чистой зоне. При строительстве коттеджей используются прочные, надежные, качественные и экологичные материалы, усовершенствованные технологии.



Таунхаусы в «Белом городе» рассчитаны на разное количество семей — от 3 до 10, но у каждого — своя секция с уникальным неповторимым дизайном, отдельным входом, собственным гаражом на два автомобиля и участком, где можно поставить качели или барбекю.

При проектировании загородного поселка «Белый город» архитекторы ставили перед собой сразу несколько задач. Во-первых, они хотели подчеркнуть камерность и уют окружающего пространства — то, чего так часто не хватает в мегаполисе с его серыми коробками. «Белый город» проектировали таким образом, чтобы у человека было ощущение собственного двора, поэтому улицы в поселке поворачивают, дома стоят непараллельно друг другу — это создает эффект старого города, который развивался естественным образом.

Во-вторых, важно было избежать монотонности при проектировке таунхаусов: каждый дом выполнен в своей манере, с уникальным дизайном и одним из нескольких типов планировки. Отделка фасадов тоже везде разная: кирпич, натуральный камень, фиброцементные панели, штукатурка.

Покупая таунхаус в организованном поселке, вы освобождаете себя от необходимости содержать коммуникации, заниматься благоустройством. Летом газон у вашего дома всегда будет полит, мусор убран, зимой — расчищен снег и залит каток. Охрана территории, уборка, заказ такси, бесплатный школьный автобус, фитнес-центр, детские игровые зоны — и все это в красивом 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 из местной пекарни, а по вечерам — занятия спортом на открытых спортивных площадках или прогулки в парке. В окружении поселка — живописные ландшафты, извилистые прогулочные дорожки, петляющие от леса к реке, речки Нахабинка и Банька, внутри — пять индивидуально спроектированных парковых зон, несколько детских дизайнерских площадок, кафе, мини-зоопарк.

Сегодня действуют выгодные условия приобретения таунхаусов в загородном поселке «Белый город». Стоимость 1 м² — от 50 тыс. руб. с учетом гаража на два автомобиля. Заключение договора долевого участия по № 214-ФЗ, госгарантии и дополнительные опции для дольщиков. С компанией «Сабидом» приобретать таунхаус не только надежно, но и выгодно: вариант финансового обеспечения дома вашей

мечты вы выбираете сами. Выгодные ипотечные ставки — программы от Сбербанка, банков «Балтика», ВТБ-24 и «Банка Москвы» с минимальным первоначальным взносом от 10% на срок до 30 лет, ставка — от 12% годовых. Помимо этого «Сабидом» предлагает своим 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 на рынке недвижимости — лизинг: аванс от 20% на срок до 10 лет.

Компания «Сабидом» рада предложить услугу «Комфортный обмен» — мы берем на себя все этапы проведения сделки: оценку, покупку/продажу недвижимости, оформление документов, взаимодействие с социальными и иными службами и даже предоставляем вам возможность снимать вашу же квартиру после покупки таунхауса, а также организуем ваш переезд.



САБИДОМ

+ 7 (495) 268-04-48
www.sabidom.ru

ПАРКИНГИ НАШЕГО ВРЕМЕНИ

АВТОР:

Анастасия Шевчук



ТИПИЧНАЯ КАРТИНА ВОЗЛЕ НЕДАВНО СДАННОЙ НОВОСТРОЙКИ: НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ ВМЕСТО САМОСВАЛОВ, ТРАКТОРОВ И ДРУГОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ ПОЯВЛЯЮТСЯ ЛИЧНЫЕ АВТО НОВОСЕЛОВ. СЧИТАЕТСЯ, ЧТО ПО МАРКАМ МАШИН ЛЕГКО ОПРЕДЕЛИТЬ НЕ ТОЛЬКО СОЦИАЛЬНЫЙ СТАТУС ЖИЛЬЦОВ, НО И КАТЕГОРИЮ ЗАСТРОЙКИ. ИСКЛЮЧЕНИЕ СОСТАВЛЯЮТ ЭЛИТНЫЕ ДОМА В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ: АВТОМОБИЛИ СОБСТВЕННИКОВ СКРЫТЫ ОТ ПОСТОРОННИХ ГЛАЗ В ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖЕ.

Власти стали относиться к застройщикам строже. Сегодня мало построить жилые квадратные метры — комплексы обрастают необходимой социальной инфраструктурой. В нее все чаще включаются дополнительные объекты: детский сад, школа, спортивные площадки, медицинский центр, супермаркет. Ну а парковочные места давно стали обязательным элементом этого разнообразного меню.

Многие, наверное, интересовались, как в Европе решаются вопросы с парковкой. Ведь кажется, что проблем с этим у европейцев нет. В Риме любят строить многоуровневые подземные паркинги, над которыми устраивают сады и детские площадки. В Германии инженеры не так давно предложили парковать машины на специальном балконе. Благодаря подъему и спуску на специальном лифте





Как показывает практика, первые 30% машино-мест продаются быстро, следующие 20% продаются хорошо, остальные имеют длительную экспозицию



Разница в стоимости паркинга в клубном доме на Остоженке или Патриарших и годового абонеента на платной автостоянке велика: «Но вы же не оставите свой Bentley ночевать на улице: по статусу не положено»

машина будет находиться рядом с квартирой в прямом смысле. В европейских столицах на 100 жителей приходится примерно 15–17 парковочных мест, в Москве — в разы меньше.

В нашем городе количество машино-мест на квартиру рассчитывается индивидуально для каждого сегмента жилья. «Согласно СНиПам, которые регламентируют количество обязательных парковок для жилых домов, в экономклассе этот показатель соответствует одному машино-месту, в бизнес-классе составляет не менее 1,7 машино-места, для элитного предусмотрено два машино-места на квартиру. Однако это условие застройщикам удастся выполнить далеко не всегда: приходится учитывать ограниченность земельных ресурсов и особенности расположения инженерных коммуникаций города», — уточняют в компании «Бест-Новострой».

Мало того, что парковки должны органично вписаться в придомовую территорию, не затрагивая рекреационные зоны, детские площадки, пешеходные бульвары. Желательно, чтобы они располагались на определенном расстоянии от подъездов, окон домов. К тому же на их создание и благоустройство уходит много сил и средств. И при этом организованные парковки, увы, не являются инвестиционным вложением: как бы ни старались застройщики окупить затраты на их сооружение, все равно останутся в минусе.

По словам директора инвестиционного департамента ТЕКТА GROUP Романа



Парковки не являются инвестиционным вложением: как бы ни старались застройщики окупить затраты на них, все равно останутся в минусе

Семчишина, срок окупаемости таких объектов составляет в лучшем случае от 15 до 17 лет без учета налогов. А попытки девелопера заработать на них, когда он закладывает дополнительную сумму в стоимость квадратного метра жилья и позиционирует парковки как дополнительное конкурентное преимущество, редко оканчиваются успехом.

Для экономии места в Москве попробовали применить технологию вертикальных автоматических паркингов, в которых машины размещаются друг над другом. В этом случае автомобиль выдается владельцу с помощью робота, и девелоперу не нужно строить рампу и подъездные пути. При этом наземный или подземный гараж вмещает такое количество машин, которое нельзя было бы поставить,

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

ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ



Парковочные места сдаются в аренду не только жителям соседних жилых комплексов, но и сотрудникам инфраструктурных объектов: торговых, развлекательных комплексов, спортивных и медицинских учреждений

если бы машина заезжала своим ходом. В уже сформировавшейся застройке это преимущество становится практически бесценным.

Подобная автостоянка появилась около телецентра «Останкино», но не вызвала особого восторга среди потребителей: при явных плюсах, связанных с огромной экономией места, имеются и минусы. Основной из них — высокая себестоимость строительства и дальнейшей эксплуатации. Специалисты Urban Group подчеркивают, что этот механизм удорожает стоимость машино-места в два раза. Другие эксперты тоже указывают на бесперспективность вертикального паркинга, а девелоперы предпочитают строить подземные парковки — они привычнее в использовании.

В современных подземных паркингах площади машино-мест нарезаются с учетом

В экономклассе люди готовы к покупке машино-места только в том случае, если оно обойдется в сумму, которая меньше, чем стоимость автомобиля

габаритов разных моделей автомобилей. Они варьируются от 13 до 30 м², стандартом считается 18 м². Поэтому и цены внутри одного проекта зависят от класса комплекса, типа и размера машино-мест, их расположения, а также близости к лифтовым группам. В экономклассе стоимость машино-места начинается от 500 тыс. руб., в бизнес-классе — от 1 млн руб. Цена подземной автостоянки в элитном доме приравнивается к стоимости квартиры



Татьянин Парк

Татьянин Парк

КОМФОРТАБЕЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
НА ТЕРРИТОРИИ «НОВОЙ МОСКВЫ»
500 М ОТ МКАД ПО БОРОВСКОМУ ШОССЕ



- комфортабельные монолитно-кирпичные дома с подземным паркингами
- 2 собственных детских сада и школа
- развитая инфраструктура (рядом гипермаркеты «ОБИ», «Мосмарт», «Наш»)
- 500 м от МКАД по Боровскому шоссе
- удобное транспортное сообщение (9,5 км до смотровой площадки на «Воробьевых горах» и 22 км до Кремля)
- концепция «двор без машин»
- зеленый пешеходный бульвар, детские площадки
- скейт-парк, велосипедные дорожки

8 (800) 500-76-55
(звонок бесплатный)



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvgovorovo.ru

Проектная декларация опубликована на сайте www.domvgovorovo.ru



экономкласса или дорогой машины и стартует от 3 млн руб. за место.

«Себестоимость подземного машино-места высока потому, что предусматривает дополнительные противопожарные мероприятия и более сложную систему вентиляции, чем в наземном паркинге, — уточняет руководитель проекта ЖК Vesna компании «ОПИН» Ольга Терчигова. — Для сравнения: затраты на возведение наземного паркинга будут в два раза меньше».

В инфраструктуру все чаще включаются дополнительные объекты: детский сад, школа, спортивные площадки, супермаркет. Ну а парковочные места давно стали обязательным элементом этого разнообразного меню

Самый бюджетный вариант — выделить на придомовой территории площадки под стоянку. К нему прибегают те, кто возводит «панель»

Самый бюджетный вариант для застройщика — выделить на придомовой территории площадки под стоянку. К нему вынуждены прибегать те, кто возводит панельные корпуса. Ни одна из серий индустриального домостроения не предполагает наличия эксплуатируемого подземного пространства. Самыми обделенными чувствуют себя сами жители, у которых из окон открывается вид на двор, заставленный машинами.

И это еще не все сложности, с которыми предстоит столкнуться девелоперу, когда он определяет, сколько машино-мест и какой площади заложить при возведении комплекса. Как ни странно, с количеством можно и переборщить. Избавиться от «балласта» девелоперы пытаются с помощью различных акций: продают квартиры в комплекте с парковочным местом, сдают места в аренду жителям соседних комплексов, объединяют несколько машино-мест, формируя лот по сниженной цене.

Парковочные места сдаются в аренду не только жителям соседних жилых комплексов, но и сотрудникам инфраструктурных объектов: торгово-развлекательных комплексов,



20 ЛЕТ

ПИК ГРУППА

НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

www.pik.ru

Проектные декларации размещены на сайте 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 (П-ЗМ),
к. 9, 10, 12, 13, 15, 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 «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), к. 71А, 71Б (КОПЭ-БАШНЯ)

г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ,
мкр. «Центр-2», кв. 3, ул. Автозаводская,
к. 302 (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. 9, 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)

жилой район «Новокуркино», мкр. 6-7

жилой район «Юбилейный», мкр. 1А

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

мкр. «Восточное Бутово»,
к. 10, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС)

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

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

ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)

- Квартиры
- Нежилье
- Паркинг
- Ипотека (содействие в получении)
- Рассрочка
- Отделка
- Построено
- Новый адрес

8 800 500 00 20
(Бесплатный по России)

8 (495) 500 00 20

Мало того, что парковки не должны затрагивать рекреационные зоны, детские площадки, пешеходные бульвары. Желательно, чтобы они располагались на определенном расстоянии от подъездов, окон домов

спортивных и медицинских учреждений. Кроме того, организуются дополнительные службы (автосервис, мойка и т.д.). В то же время уменьшают количество подземных площадей, чтобы создать ажиотажный спрос у покупателей, девелоперам не с руки: затратная часть в любом случае остается примерно на одинаковом уровне.

Обратимся к конкретным примерам. Как показывает практика компании Urban Group,

семейными машино-местами — это два связанных друг с другом места, которые продаются вместе по более выгодной цене. Но и спрос в бизнес-классе на паркинг находится на высоком уровне. Однако в отдельных случаях возникают трудности с реализацией машино-мест. «Многие покупатели считают место в подземном паркинге излишеством и долго принимают решение относительно приобретения, предпочитая бросать автомобиль на обочинах относительно просторных улиц и во дворах соседних домов», — комментирует коммерческий директор корпорации «Баркли» Екатерина Фонарева.

ФСК «Лидер» предлагает однокомнатную квартиру с одним машино-местом в подземном паркинге ЖК M-House в среднем за 5,6 млн руб., а без него — за 5,1 млн руб. Отдельно машино-место стоит 1,1–1,4 млн руб. Естественно, покупатели охотнее приобретают место на стоянке вместе с квартирой. В ЖК «Парк Рублево» при покупке квартиры обязательно и приобретение машино-места. «Мы ввели

В подземных паркингах площади нарезаются с учетом разных моделей автомобилей. Они варьируются от 13 до 30 м², стандартом считается 18 м²

это правило потому, что в соответствии с концепцией территория комплекса закрыта для автомобилей и любые автостоянки запрещены. Жители оставляют машину в подземном паркинге», — пояснила Ольга Терчигова.

А вот в элитном сегменте обладатели дорогих апартаментов готовы платить любые деньги за паркинг, достойный их железных коней. В первую очередь, у каждого из взрослых членов семьи имеется свой автомобиль. Парковочные места в центре лимитированы и не бесплатны, поэтому возникает проблема компактного размещения семейного автопарка. Во-вторых, автомобили обычно самых престижных марок. Стало быть, тема безопасности выходит на первый план. Генеральный директор «Метриум Групп» Мария Литинецкая соглашается, что разница в стоимости паркинга, скажем, в клубном доме на Остоженке или Патриарших и годового абонемента на платной автостоянке велика: «Но вы же не оставите свой Bentley ночевать на улице: по статусу не положено». (АН)

первые 30% машино-мест продаются достаточно быстро, следующие 20% продаются хорошо, остальные имеют длительный срок экспозиции. Специалисты объясняют такое положение дел: в экономклассе люди готовы к покупке только в том случае, если машино-место обойдется в сумму, которая меньше, чем стоимость автомобиля.

В комплексах бизнес-класса девелоперы привлекают покупателей так называемыми





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 м².

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.

Специите, скидка тает! Всю весну действуют скидки до 20%!

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ДУБРОВКА

5 км по Калужскому шоссе,
Новая Москва

+7 (495) 720-93-93

www.dubrovka.info

Цена: от застройщика

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

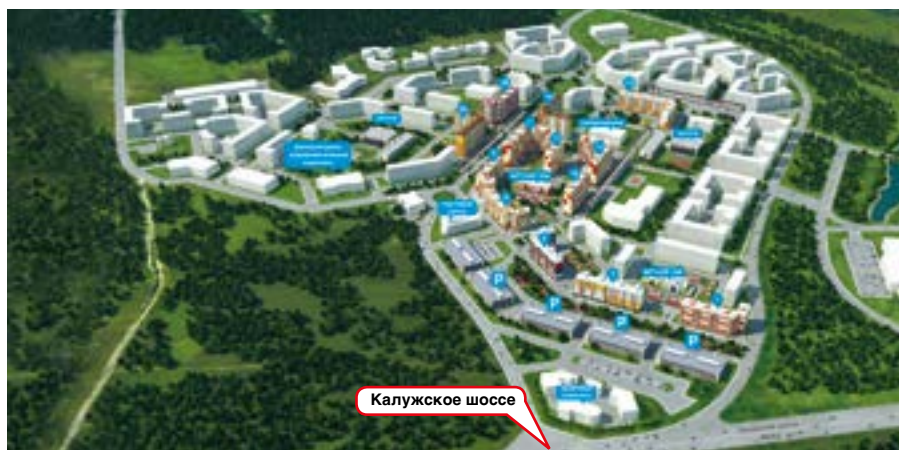
Микрорайон Центральный является частью масштабного жилого проекта «Новые Ватулино», реализуемого в самом центре Новой Москвы, в 14 км от МКАД по Калужскому шоссе. На территории микрорайона запланировано строительство жилья общей площадью 602,5 тыс. м² — 50 панельных и монолитных жилых корпусов.

В настоящее время в Центральном уже построена и заселена первая очередь, состоящая из шести домов, количество жителей — порядка 3–4 тыс. человек. Вторая очередь также введена в эксплуатацию — это три дома, в которых половина объема выкуплена по госконтракту для сотрудников МВД. Заселение данных корпусов начнется в середине мая. В обеих очередях представлены панельные дома серии П-3М. В конце прошлого года в микрорайоне Центральный началось строительство третьей очереди (три корпуса). Здесь возводятся уже другие серии: П-44Т и П-111М. Окончание реализации всего проекта намечено на 2018 год.

и ИНФРАСТРУКТУРА

Помимо жилых домов в микрорайоне Центральный запроектирована масштабная и разнообразная инфраструктура. В перспективе здесь заработают три общеобразовательные школы, три детских сада, комплексная поликлиника (детская и взрослая), физкультурно-оздоровительный центр, подземные и многоуровневые наземные паркинги, многофункциональный центр с офисными, торговыми помещениями и развлекательной зоной, а также две гостиницы. Кроме того, во дворах жилых домов появятся игровые детские и спортивные площадки. В рамках первой очереди, которая уже сдана в эксплуатацию, в микрорайоне Центральный построен детский сад на 220 мест, укомплектованный по всем

современным нормам. В нем есть бассейн с интеллектуальной системой фильтрации воды, актовый и физкультурный залы, просторные спальные и игровые комнаты, медицинский кабинет и процедурная комната, а также оборудованные детские площадки. В конце прошлого года в Центральном началось возведение пятиэтажного наземного паркинга (569 машино-мест) и школы. Новое общеобразовательное учреждение рассчитано на 44 класса, в нем смогут обучаться 1100 учащихся. В школе предусмотрены стадион, спортивные и игровые детские площадки, теплица, дендрарий и ботанический сад. Она будет готова уже к 1 сентября. В этом году будет начато строительство еще одного детского сада и поликлиники.



Калужское шоссе

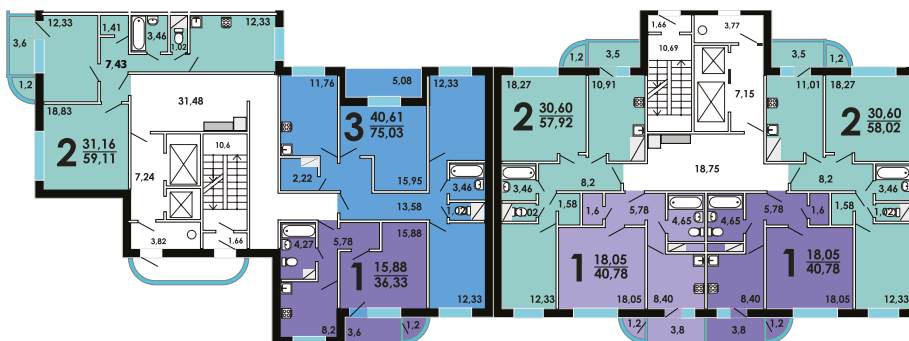
ЖК «НОВЫЕ ВАТУТИНКИ»

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



МАРИЯ ЛИТИНЕЦКАЯ,
генеральный директор
«Метриум Групп»

Серии панельных домов, которые девелопер проекта — компания «Инвесттраст» использует при строительстве, уже хорошо зарекомендовали себя на рынке недвижимости столичного региона. Все они отличаются повышенной тепло- и звукоизоляцией. В квартирах домов серии П-3М есть эркеры, встроенные шкафы, а также автоматическая система дымоудаления. Во многих корпусах серии П-111М предусмотрены пандусы и подъемники для инвалидов. А П-44Т вообще считается одной из самых удачных инженерных разработок: нормативный срок эксплуатации домов этой серии составляет около 100 лет. Помимо высокого качества строительства микрорайон Центральный обладает еще одним неоспоримым преимуществом — это мощное инфраструктурное ядро, благодаря которому жилой комплекс выгодно выделяется на фоне других проектов, реализуемых на присоединенных территориях. Несомненный плюс в том, что вся инфраструктура возводится не в конце реализации проекта, когда все корпуса уже заселены, а параллельно с жилыми домами.



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 м² в микрорайоне Центральный начинается от 78,5 тыс. руб. На этапе строительства цена квартиры с готовой чистовой отделкой в «Новых Ватутинках» — от 3,9 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



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

Объект	микрорайон Центральный, ЖК «Новые Ватутинки»
Адрес	Новая Москва, Калужское ш., 14 км от МКАД
Срок ГК	окончание проекта — 2018 год
Начало монтажа	2012 год
Состояние монтажа	первая очередь заселена, вторая — сдана в эксплуатацию, идет строительство третьей очереди
Этажность	12–17
Проект	панельный
Общая площадь квартир	602,5 тыс. м ²
Количество комнат в квартирах	1–4
Особенности проекта	дома строятся с применением самых современных технологий, инфраструктура возводится параллельно с жильем



+7 (495) 660-05-60
www.new-vatutinki.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

Реализуемый ГК «СУ-155» проект жилого дома в районе Нагатино-Садовники по сути уникален. Компании удалось создать все условия для комфортного проживания будущих новоселов и даже больше: тщательно продуманные планировки квартир и удачное расположение дома на Нагатинской набережной позволят наслаждаться панорамным видом на Москву-реку, прекрасной экологией и близостью к двум благоустроенным и живописным паркам: парку-музею «Коломенское» и парку «Нагатино-Садовники».

Кроме того, на противоположном берегу Москвы-реки городские власти планируют реконструировать Нагатинскую пойму и территорию завода ЗИЛ. В Нагатинской пойме намечено открыть аналог «Диснейленда» — специализированный детский тематический развлекательный парк с аттракционами и спортивными объектами. На территории парка расположатся павильоны студии DreamWorks, где будут воссозданы сюжеты популярных мультфильмов, павильон киностудии «Союзмультфильм», многозальный кинотеатр, каток, концертный зал «Москва», гостиницы, детская яхтенная школа, кафе, рестораны, паркинги, а также самое высокое в Москве колесо обозрения. Строительство должно завершиться уже в 2017 году.

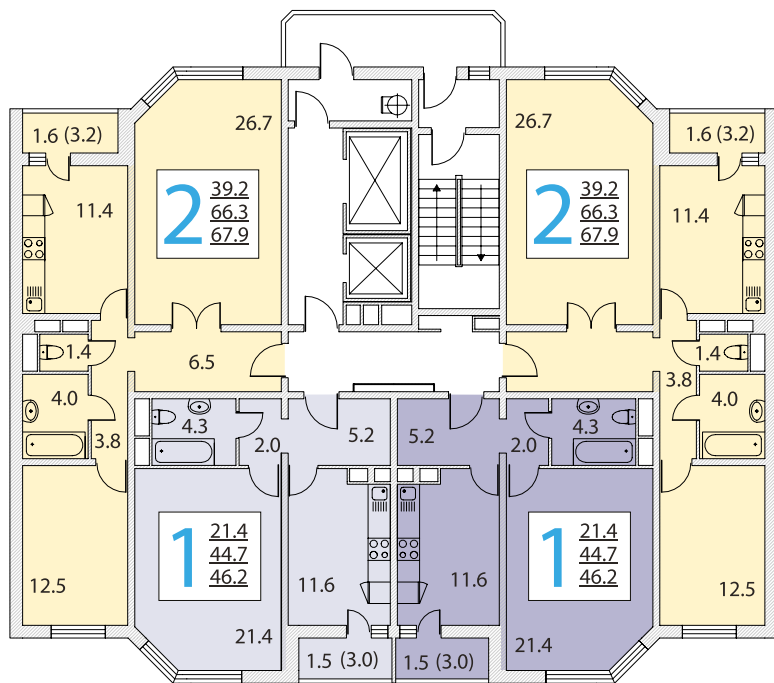
и ИНФРАСТРУКТУРА

Проект микрорайона включает в себя три многосекционных дома переменной этажности. Строительство и продажи в двух корпусах уже завершены. В шаговой доступности от дома находятся все необходимые инфраструктурные объекты: детские сады, школы, супермаркеты, кафе и рестораны, торговые центры и т.д. Придомовая территория будет обустроена: здесь появятся детские игровые и спортивные площадки, гостевые автостоянки, пешеходные тротуары, площадки для выгула собак, а также цветники и газоны. В пешей доступности от дома две станции

метро: с одной стороны — «Коломенская» Замоскворецкой линии, с другой — «Нагатинская» Серпуховско-Тимирязевской линии. Если нет желания идти пешком, то между станциями и домами ходят трамваи (№ 47 и 35). Автомобилисты будут пользоваться расположенными вблизи домов крупными столичными магистралями: Варшавским шоссе, которое выходит за МКАД и переходит в скоростное Симферопольское шоссе (М², Е105), а также проспектом Андропова, через который можно добраться до центра города.



ЖК «НАГАТИНО-САДОВНИКИ»



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

На сегодняшний день проект строительства нового жилого дома на Нагатинской набережной является одним из наиболее интересных для тех, кто хочет приобрести в столице жилье для себя или выгодно инвестировать средства. Ведь помимо удачного месторасположения объекта (в пешеходной доступности находятся сразу две станции метро разных веток — «Коломенская» и «Нагатинская») потенциальным покупателям предоставлен широкий выбор квартир по очень привлекательной цене. После реализации планов московских властей, которые намерены построить в Нагатинской пойме аналог «Диснейленда» и завершить реконструкцию ЗИЛа, этот район станет одним из самых благоустроенных и комфортабельных в столице, что приведет к безусловному подорожанию квартир. Именно поэтому я считаю этот объект, возможно, самым привлекательным и перспективным в Москве.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Однокомнатные квартиры
(46,20 м²) — 6 671 280 руб.*
Двухкомнатные квартиры
(67,90 м²) — 9 353 225 руб.*
Трехкомнатные квартиры
(83,80 м²) — 11 145 400 руб.*

Ипотека на жилье — ОАО «Возрождение».

* Цены указаны с учетом скидки по акции.
Подробности и условия акции на www.su155.ru

ОФИС ПРОДАЖ

Коммандитное товарищество
«СУ-155» и Компания»

ул. Болотниковская, 30
(м. «Каховская»)

ул. М. Ордынка, 15
(м. «Третьяковская»)

+7 (495) 967-14-92

Адрес	Нагатино-Садовники, мкр. 1, вл. 296
Срок ГК	I квартал 2016 года
Начало монтажа	II квартал 2014 года
Состояние монтажа	подготовка территории
Этажность	12–20
Проект	панельный
Общая площадь квартир	17 тыс. м²
Количество комнат в квартирах	1–3
Особенности проекта	панорамный вид на Москву-реку, зеленый благоустроенный район и отличная транспортная доступность

СУ-155
ГРУППА КОМПАНИЙ

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



АВТОР:
Анна Семина

ОХОТА НА ХИМЕР В ЦЕНТРЕ КИЕВА

НЕКОГДА В КИЕВЕ ЖИЛ ЧУДАКОВАТЫЙ БОГАЧ, КОТОРЫЙ ОБОЖАЛ ЭПАТИРОВАТЬ ПУБЛИКУ. ОН РАЗГУЛИВАЛ ПО ГОРОДУ В МОДНОМ КОСТЮМЕ С ОБЕЗЬЯНКОЙ НА ПЛЕЧЕ. ОДНИМ ИЗ ПЕРВЫХ КУПИЛ АВТОМОБИЛЬ. ЕЗДИЛ НА САФАРИ, БЫЛ ОТВАЖНЫМ ЛЕТЧИКОМ И ОХОТНИКОМ. А ЕЩЕ — ВЕЛИКОЛЕПНЫМ АРХИТЕКТОРОМ, АВТОРОМ СТРАННЫХ И УДИВИТЕЛЬНЫХ СООРУЖЕНИЙ. ТАКИМ ЗАПОМНИЛСЯ СОВРЕМЕННОКАМ ВЛАДИСЛАВ ГОРОДЕЦКИЙ.

Лешек Дезидерий Владислав Городецкий родился 4 июня 1863 года в селе Шолудьки Подольской губернии (в настоящее время — Винницкая область) в польской дворянской семье. Его отец был уланом и получил бронзовую медаль за участие в Крымской войне. Но когда в 1861 году вспыхнуло польское восстание, Городецкий-старший возглавил движение повстанцев и потерпел поражение. Родовое имение было конфисковано, семья осталась без средств. Мать решает переехать в Одессу, где отдает мальчика в реальное училище при лютеранской церкви Святого Павла.

Владислав сразу обнаруживает способности к рисованию, получает «отлично» по черчению и начертательной геометрии. После училища он поступает в Императорскую академию искусств в Петербурге, которую блестяще заканчивает в 1890 году. А через год молодой архитектор поездом добирается до Киева и остается здесь на 30 лет.

Еще одной страстью юного архитектора была охота. Видимо, эта черта передалась ему от отца. Городецкий великолепно стрелял и был готов сутками бродить по лесам, выслеживая добычу. Неудивительно, что образы животных впоследствии прочно вошли в творчество архитектора, а первыми постройками стали охотничий тир и павильон на территории усадьбы «Киевского отдела Императорского общества правильной охоты». К сожалению, деревянные здания до наших дней не сохранились.

Зато остались первые кирпично-каменные постройки, выполненные в стиле эклектики. Популярное

в то время заимствование архитектурных форм прошедших эпох было воплощено в здании Городского музея древностей и искусств на улице Александровской (сейчас — Михаила Грушевского). Городецкий аккуратно вписал в существующий пейзаж античный храм с шестью дорическими колоннами и портиком. Особое внимание зодчий уделил роскошному фасаду — он должен был отвлекать внимание от недостроенных частей дома. Дело в том, что Общество любителей древностей, на деньги которого велось строительство, на тот момент смогло собрать лишь половину необходимой суммы. И хотя Городецкий завершил работу над зданием в 1901 году, полностью реализовать проект удалось только в 1970-х годах.

Следующей работой стал костел Святого Николая на Большой Васильковской. Проект здания создал неопытный архитектор Станислав Воровский. Городецкому поручили наблюдать за строительством. Однако он внес столько важных изменений в проект, что и сам стал значиться автором. Строительство готического шедевра велось в течение десяти лет. Работы осложняла протекавшая поблизости речка Лыбедь, из-за чего пришлось укреплять грунт бетонными набивными сваями.

Украшением костела стали ажурные стрельчатые башни, вытянувшиеся на 64 м. Над центральным порталом расположилось традиционное круглое окно-роза с витражом и богатым лепным декором. Над карнизом и по углам храма обосновались грифоны, в щелях здания — мелкие ящерки. Внутреннее убранство



Фасады и лестницу украшают фигуры фантастических зверей, на крыше сидят гигантские жабы, на углу здания притаился питон. В отделке дома можно найти дельфинов, огромных рыб, русалок и тонущие корабли



КВАРТИРЫ в г.Апрелевке

www.sosnovypark.ru

Сосновый Парк
**ДОМ
СДАЧ**



ВЫДАЕМ КЛЮЧИ

Киевское шоссе,
27 км от МКАД

8-919-962-99-44



Элегантный мужчина в костюме и шляпе, кажется, на минутку присел, чтобы насладиться чашечкой кофе, и замечтался о чем-то своем. соседний стул пустует, и на него непременно садятся горожане и туристы

включало сорок витражей (они не сохранились) и настенные росписи.

Успешная доработка костела принесла Городецкому немалую популярность, но этого было недостаточно. Архитектор мечтал о самостоятельном проекте, жаждал придумать нечто удивительное и шокирующее, чтобы о нем заговорил весь Киев. Для строительства архитектор в 1902 году приобрел совершенно, казалось бы, непригодный участок на Банковой улице — над обрывом и со значительным перепадом высот. Правда, землю удалось купить по дешевке, о чем Владислав Городецкий с гордостью рассказал своим коллегам — архитекторам Владимиру Леонтовичу и Александру Кобелеву. Те не

поверили, что на таком участке вообще реально что-либо построить. И в результате было заключено пари: Городецкому дали два года, чтобы воплотить задуманное.

Архитектор не только справился с задачей, но и сумел создать одно из самых необычных зданий в Киеве — Дом с химерами. На фуршете в честь окончания строительства счастливый Городецкий заявил: «Дом, конечно, странноватый, но поверьте, не найдется в Киеве человека, который не удостоит его взглядом». И оказался прав.

Дом с химерами стал первым особняком в Киеве, выполненным из цемента. Оказалось, что это лучший материал для воплощения столь смелого замысла

Дом с химерами не перепутаешь ни с одним другим зданием. Из его стен выступают бетонные головы слонов, крокодилов, антилоп и носорогов. Водопроводные стоки выполнены в виде змей и слоновьих хоботов. Фасады и лестницу украшают фигуры фантастических зверей, на крыше сидят гигантские жабы, на углу здания притаился питон. В отделке дома можно найти дельфинов, огромных рыб, русалок и тонущие корабли.

Автором фигур стал итальянский скульптор Элио Саля. Близкий друг Городецкого, он принимал участие в создании всех архитектурных произведений в Киеве. Дом с химерами стал первым особняком в Киеве, выполненным из цемента. Оказалось, что это лучший материал для воплощения столь смелого замысла. Городецкий в то время являлся акционером цементного завода «Фор». И полагающиеся ему дивиденды он взял не деньгами, а строительным материалом. Из-за того, что дом возводился на холме, с одной стороны у него три этажа, а с другой — шесть. Комнаты особняка были расписаны под морское дно.

Дом с химерами Городецкий строил как доходный. В одной квартире он обитал сам, остальные шесть сдавал в аренду состоятельным горожанам. Потенциальным арендаторам предлагались роскошные многокомнатные апартаменты с помещениями для прислуги, персональный винный погреб, конюшня и даже коровник. Шесть лет дела шли хорошо, но в 1909 году Городецкий не досчитался



Старт продаж в ЖК «Парковые аллеи»

Уже в мае в уникальном проекте ЖК «Парковые аллеи», расположенном в самом центре г. Красногорска начинается старт продаж. Приемлемый диапазон цен обусловлен начальной стадией проекта. Заместитель генерального директора по развитию ГК «Обрэй» Ройтман Игорь Николаевич рассказал о проекте. Комплекс представляет собой микрорайон в самом центре г. Красногорска. Вокруг него сосредоточена вся инфраструктура города: больница, детские сады, стадионы и, конечно же, наш знаменитый лесопарк – известное и любимое место для прогулок и отдыха. Вместе с этим, «Парковые аллеи» находятся всего в 2,5 км. от МКАДа и в 15 минутах ходьбы от метро Митино. План строительства предполагает

возведение пяти 17-ти этажных монолитно-кирпичных домов бизнес-класса, общей площадью на 190 тыс. м², а также строительство и развитие инфраструктуры территории комплекса. На сегодня, построение первого дома находится на стадии котлована. Во втором квартале 2014 года начнется строительство второго дома с подземным паркингом, возле которого впоследствии планируется расположить спорткомплекс с бассейном, фитнес-залами, спортивными площадками. 20–24 марта на выставке «Недвижимость» ГК «Обрэй» официально представила ЖК «Парковые аллеи», где он победил в номинации «Лучший дебют года» и вызвал огромную заинтересованность со стороны частных инвесторов и посетителей выставки.



г. Красногорск,
мкр. № 10, квартал №2

+7 (964) 527–58–61,

+7 (495) 992–65–95 (факс),

obrei-igor@mail.ru

www.park2005.ru

Цена: от застройщика



Дом с химерами не перепутаешь ни с одним другим зданием. Из его стен выступают бетонные головы слонов, крокодилов, антилоп и носорогов. Водопроводные стоки выполнены в виде змей и слоновьих хоботов

арендаторов и вынужден был заложить дом дворянке Елизавете Крушевской. Когда дела наладились, архитектор вернул дом себе.

Но зимой 1911–1912 года Городецкий отправился в знаменитое африканское сафари, которое обсуждал весь Киев. По итогам путешествия он написал книгу «В джунглях Африки. Дневник охотника», дополнив ее своими рисунками и фотографиями. Поездка серьезно пошатнула финансовые дела зодчего, и Дом с химерами пришлось снова заложить — в этот раз навсегда. В 1913 году архитектурный шедевр перешел во владение французского консульского агента в Киеве Даниила Балаховского, затем его конфисковали большевики. В 2004 году Дом с химерами полностью отреставрировали, на восстановление было потрачено около \$20 млн. Этот удивительный памятник эпохи модерн по праву является обязательным пунктом в экскурсионных программах.

Но вернемся к началу прошлого столетия, когда Киев переживает настоящий строительный бум, а Владислава Городецкого буквально заваливают заказами. В этот период он

возводит гостиницу «Континенталь», корпус Южнорусского машиностроительного завода, павильоны на Всероссийской сельскохозяйственной и промышленной выставке, здание для мебельной фабрики австрийца Иосифа Кимаера, дом на Прорезной улице для штаб-квартиры Первого русского страхового общества.

По заказу табачного короля Соломона Когена архитектор создает на Большой Подвальной (ныне — Ярослав Вал) кенасу — молельню караимов. Религия караимов, сочетающая элементы иудаизма, ислама и восточных культов, определила нестандартный облик здания. В нем присутствуют и элементы аравийских мечетей и мавританского стиля, и намек на арабско-персидские мотивы архитектурно-паркового ансамбля Альгамбра в испанской Гранаде.

В 1911 году он работает над монументами Александру II для сельских управлений и волостей Киевской губернии. Работы велись на бюджетные средства, выделенные для празднования 50-летия отмены крепостного права. В Умани и Черкассах архитектор строит

УНИКАЛЬНЫЙ СТИЛЬ ЖИЗНИ,
ВОПЛОЩЕННЫЙ В КАЖДОМ ПРЕДМЕРЕ МЕБЕЛИ



WWW.LEDAMEBEL.RU
LEDA@LEDAMEBEL.RU
+7 (495) 749-16-67



гимназии, в Шпикове — сахарный завод, в Мошпах — больницу, в Евпатории — виллу для себя.

Занимается Городецкий и делами, далекими от архитектуры. Так, он был владельцем завода углекислоты и искусственного льда в Симферополе. Зодчий продолжает охотиться и привозить многочисленные трофеи из дальних краев, которые затем дарит киевским музеям.

Гражданская война вынуждает Владислава Городецкого вместе с семьей уехать в 1920 году в Польшу. Там он реставрирует дворец князей Вишневецких в городе Вишневец и создает несколько сооружений на знаменитом курорте Хельм. Здания Городецкого также можно найти в польских городах Люблине, Отвоцке, Радоме, Ченстохове и других.

В 1928 году архитектор получает приглашение от американской компании Henry Ulen & Co и отправляется в Тегеран. Там он возводит дворец для шаха и первый в иранской столице железнодорожный вокзал, проектирует здания театра и отеля.

Украшением костела стали ажурные стрельчатые башни, вытянувшиеся на 64 м. По углам храма обосновались грифоны, в щелях здания — мелкие ящерки

Владислав Городецкий умер 3 января 1930 года. До последнего он оставался верен себе и незадолго до смерти отправился на последнюю охоту на южное побережье Каспийского моря. Потом зодчий хотел посетить Афганистан, но сердечный приступ не позволил осуществиться его планам. Похоронен Лешек Дезидерий Владислав Городецкий на лютеранском кладбище в Тегеране.

В Киеве же сохранилось множество прекрасных зданий мастера, включая фантастический Дом с химерами. Кстати, одна из улиц в центре города названа именем зодчего. А в 2004 году в Пассаже, недалеко от Крещатики, появился бронзовый памятник Городецкому. Элегантный мужчина в костюме и шляпе, кажется, на минутку присел, чтобы насладиться чашечкой кофе, и замечтался о чем-то своем. Соседний стул пустует, и на него непременно садятся горожане и туристы, чтобы сфотографироваться с архитектором, который за свой удивительный стиль получил прозвище Киевский Гауди. (PH)

ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ



investshow

Moscow Overseas Property & Investment Show

Приглашаем 10-11 октября 2014 года

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

Октябрь 2014

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

Добро пожаловать!

🕒 10 октября, с 12:00 до 19:00

🕒 11 октября, с 11:00 до 19:00

📍 Москва, Тишинская пл., 1

aigroup



moscow@aigroup.ru



+7 495 777-25-77



www.investshow.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.

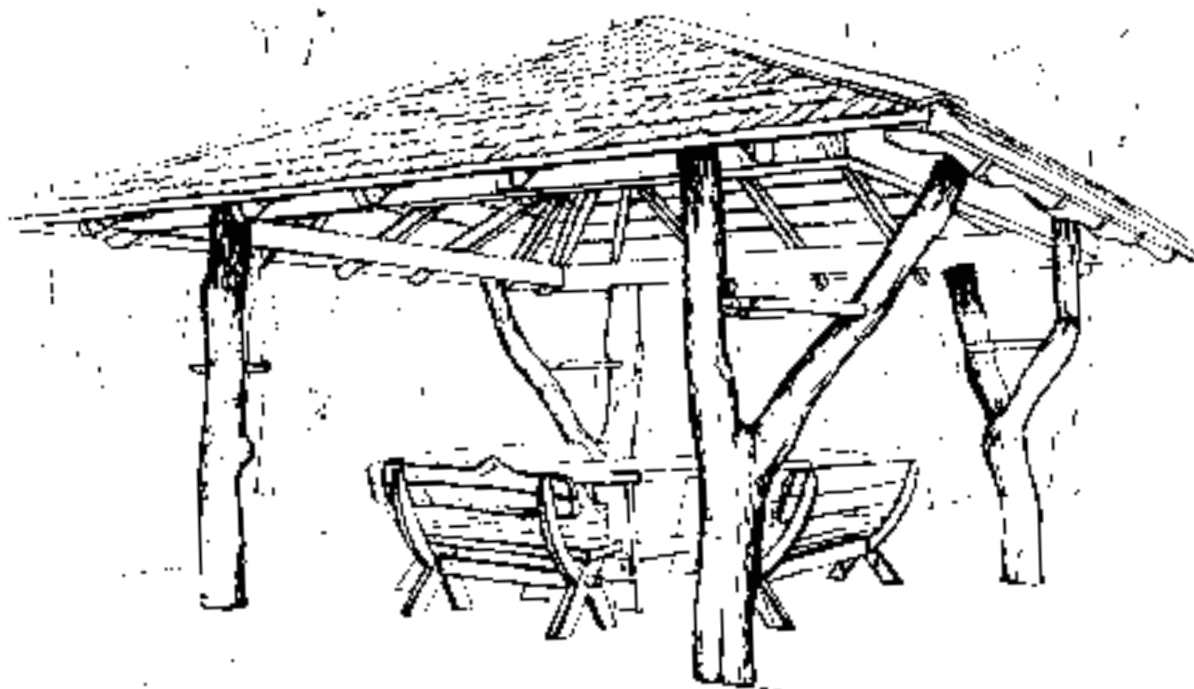
14-15 НОЯБРЯ
2014

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

Тел.: +7 495 777-25-77

www.PropertyShow.ru

aigroup



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КУДА ПРИПЛУВУТ ЦЕНЫ БЕЗ КУРСА

АВТОР:
Альберт Акопян



В МАРТЕ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО СТОЛИЧНЫХ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ СООБЩИЛИ ПРЕНЕПРИЯТНЕЙШЕЕ ИЗВЕСТИЕ: ЗАСТРОЙЩИКИ ВЫВОДЯТ ОБЪЕКТЫ ИЗ ПРОДАЖИ. С ОДНОЙ СТОРОНЫ, МНЕНИЯ ПАРЫ-ТРОЙКИ АГЕНТСТВ НЕ ПОКАЗАТЕЛЬ: РИЭЛТОРОВ МНОГО, МАРКЕТИНГОВЫХ ХОДОВ МАЛО — СЛУЧАЮТСЯ СОВПАДЕНИЯ. С ДРУГОЙ СТОРОНЫ, ЕСЛИ ЗАСТРОЙЩИКИ ПРИДЕРЖИВАЮТ ПРОДАЖИ — ЭТО СЕРЬЕЗНЫЙ ПРИЗНАК СКОРОГО РОСТА ЦЕН. НЕОБХОДИМО РАЗОБРАТЬСЯ.

Вывод объекта из продажи — явление редкое и, конечно, не экстраординарное. Скорее разовая акция. Плохо сработала служба маркетинга, застройщик вовремя не сориентировался — выбрал не совсем корректную ценовую политику. Проще говоря, интерес к объекту оказался выше, чем ожидалось, соответственно, реально продавать его дороже. Приходится исправлять ошибку на ходу: прайс-лист пересматривается, а потом процесс реализации возобновляется. Не слишком красиво, но в рамках приличий. Да и кто это отследит за пределами профессионального сообщества? Ну а если и заметит потенциальный покупатель, который третью неделю мониторит рынок, то сам виноват — раньше надо было суетиться.

В марте на общее ослабление рубля наследились украинские события. Правда, резкое падение курса национальной валюты было непродолжительным и паники в классическом виде не вызвало. Но явно активизировались те, кто в скором времени собирался решать жилищную проблему или присматривался к недвижимости в инвестиционных целях.

Для исправления ошибки на ходу продажи обычно останавливаются всего на несколько дней, и объект возвращается с новыми ценами. Когда речь идет об одном отдельно взятом проекте, это не отражается на общей картине большого города. Наверное, чтобы некоторое уменьшение предложения стало заметным, провести ревизию цен в марте должны были не два-три застройщика, а десятки.

Так что если заметное в совокупности снятие с продаж и произошло, то было кратковременным. Но его хватило для того, чтобы слабонервных напугал призрак другого рода: остановка продаж до устранения причин, лихорадящих рубль. Призрак реальностью не

ТЕРРИТОРИЯ НОВОЙ МОСКВЫ

Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



Здание бассейна

- 9 км от МКАД,
- Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м², 500 м², 800 м² 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
tatrst@mail.ru





Плохо сработала служба маркетинга, застройщик вовремя не сориентировался — выбрал не совсем корректную ценовую политику. Приходится исправлять ошибку на ходу: прайс-лист пересматривается

стал. Во-первых, рубль хоть и отступил, быстро стабилизировался. Во-вторых, нестабильность подхлестнула спрос, а значит, и искушение продавать быстрее и больше.

«Девальвация рубля подтолкнула инвесторов и покупателей к быстрому принятию решения — вкладывать здесь и сейчас, — комментирует генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — Спрос вырос на 30–40% в зависимости от проекта. Снимать объекты с продаж в условиях такого активного рынка в принципе очень рискованно».

Скажем, если ипотечные ставки начнут расти вслед за увеличением ставки Центробанка, произойдет падение спроса. В результате, по мнению эксперта, те застройщики, которые сегодня закрывают продажи, боясь прогадать и недополучить какую-то часть прибыли, уже завтра рискуют столкнуться с отсутствием активного спроса. А это самый болезненный и нежелательный сценарий для любого игрока.

Мария Литинецкая подчеркивает, что тактика поведения девелопера зависит от самого проекта. Если это клубный ликвидный объект небольшой площади, то придерживание наиболее ликвидных квартир и увеличение цены помогут снять сливки. Если же проект

масштабный и очень чувствительный к изменению спроса, то поддерживать интерес к нему нужно постоянно — ни о какой приостановке реализации и помыслить нельзя.

Почему дело обстоит именно так, объясняет генеральный директор компании «Континент» Галина Гараева: «Если востребованность того или иного проекта у покупателей не очень высока, то сейчас стоит воспользоваться ростом спроса и продать по максимуму». Выбор на первичном рынке сейчас крайне велик — далеко не все застройщики согласятся придерживать квартиры.

«Если объект ликвидный и на него высокий спрос, темпы продаж регулируются ценой, — уверен пресс-секретарь девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов. — А вот перерыв в экспозиции проекта на рынке чреват негативными последствиями в поведении покупателей. При возобновлении продаж потребуются дополнительные вложения в маркетинг и рекламу, а также подробные разъяснения, с чем была связана приостановка в реализации объекта. Более того, не исключено, что в будущем она вызовет ухудшение финансовых показателей».

Эксперты отмечают, что по итогам квартала количество объектов, выставленных в продаже

в Московском регионе, в целом не уменьшилось или уменьшилось незначительно. Но как раз это объяснимо и не противоречит тому, что часть объектов снята с продаж. По словам руководителя аналитического центра компании «Домус финанс» Александры Бирюковой, только по итогам марта на рынок вышли новые корпуса в строящихся жилых комплексах в Балашихе, Химках, Реутове, Железнодорожном и Пушкино.

Это, скажем так, успокоительная часть. Увы, многое говорит о том, что данное рядовое событие — симптом важных сдвигов на рынке, которые свидетельствуют о скором росте цен. Да, люди активно покупают жилье для себя и безотносительно к макроэкономической ситуации. Но помимо них, а также помимо девелоперов, одновременно корректировавших цены, свою роль в уходе объектов сыграли и частные инвесторы. В первую очередь неформальные инвестфонды. Они существовали и раньше. Но в последние полгода их стало гораздо больше.

Россия — страна неформальная. Есть индивидуальные инвесторы, есть инвесторы-компании, а есть просто группы обеспеченных

друзей, которые обеспокоены сохранением средств. Собственно, группа друзей — это и есть компания, только незарегистрированная. Понятно, что эти «клубы» — заведения закрытые, но подобный формат крайне востребован. По понятным причинам в последнее время они старались не злоупотреблять зарубежными возможностями, банками, ведущими рисковую политику, — тоже, а в начале этого года «клубы» просто занервничали. И если такая компания покупает квартиры подъездами, этажами, а то и целым корпусом, то у сторонних аналитиков одномоментное исчезновение из продажи площадей создает впечатление того, что застройщики снимают объекты с продаж.

Все это не отменяет того факта, что свои три копейки, алтыны и пятиалтынные внесли

Явно активизировались те, кто в скором времени собирался решать жилищную проблему или присматривался к недвижимости в инвестиционных целях

Эксклюзивное предложение!

ЖИВОПИСНЫЕ УЧАСТКИ У ВОДЫ

РУЗСКАЯ УСАДЬБА

Реклама

- ЗАПОВЕДНЫЙ БЕРЕГ РУССКОГО ВОДОХРАНИЛИЩА
- КОММУНИКАЦИИ ГОРОДСКОГО УРОВНЯ
- УЧАСТКИ ОТ 1 ГА С СОБСТВЕННЫМ ВЫХОДОМ К ВОДОХРАНИЛИЩУ
- ВОЗМОЖНО СТРОИТЕЛЬСТВО ПО СОБСТВЕННОМУ ПРОЕКТУ

RUZAVIP.RU



+7 (495) 374-55-66

мелкие инвесторы — они хоть и мелкие, зато их много. «Нестабильная экономическая и политическая обстановка привела к росту активности мелких инвесторов, — констатирует Александр Бирюков. — Именно поэтому активнее всего сейчас вымываются квартиры небольших площадей в объектах на начальной стадии строительства, то есть наиболее доступное и пригодное в инвестиционных целях предложение».

Наконец, что касается самих застройщиков. Галина Гараева напомнила общие закономерности: «Компаниям, сиюминутно не нуждающимся в валюте, в сложившейся ситуации нет смысла терять такой гарант, как недвижимость. Не спешат расставаться с ней и те, кто не планирует последующее строительство». Эта политика по сути ничем не отличается от снятия объекта с продажи.

А вот активом-то у некоторых нет: как известно, у российских компаний возникли определенные проблемы с финансированием от зарубежных кредиторов. Катастрофы, конечно, удастся избежать: Россия, как было сказано

выше, страна во многом неформальная, офшорные схемы как бы зарубежного финансирования многих строительных групп примерно понятны. Но, видимо, на пути к поставленной заветной цели на ближайшее десятилетие — жилищного строительства 100 млн м² ежегодно — нас ждет пауза.

«Если востребованность того или иного проекта у покупателей не очень высока, то сейчас стоит воспользоваться ростом спроса и продать по максимуму»

Хотя готовящаяся и, по всей видимости, масштабная и радикальная амнистия капитала, варианты которой сейчас обсуждаются в правительстве, эту проблему в значительной мере снимет. Многие офшорные инвесторы по разным причинам рассматривают варианты возвращения в Россию. Но при условии, что получат позитивные ответы на три вопроса: условия амнистии, будущий инвестиционный климат, доверие к государству вообще.

Впрочем, есть и субъективные факторы (как местные, так и федеральные), работающие на будущий рост цен. «С начала 2014 года были приняты новые градостроительные нормативы, ограничивающие высотность застройки в подмосковных городах и усиливающие обременения по возведению социальной инфраструктуры, — напоминает Сергей Лядов. — Вследствие этого некоторые застройщики были вынуждены пересмотреть свои проекты, что отодвинуло плановые сроки их вывода на рынок».

Что касается федералов, то правительство в первую очередь поддерживает банковскую сферу. Известно, что причиной принятия, например, закона о долевом строительстве стала обида группы крупнейших банков на то, что деньги покупателей жилья шли непосредственно застройщику на финансирование строительства: такая ложка — да мимо рта.

Закон о долевом строительстве существенно ограничил привлечение средств дольщиков, вынудил застройщика идти в банк. В результате страна получила галопирующий рост цены квадратного метра. Но с начала 2014 года вступил в силу закон, согласно которому застройщики вообще не вправе привлекать средства граждан, не застраховав свою ответственность перед ними посредством банковской гарантии,



ГОТОВЫЙ
ДОМ
С ЗАВОДА

VALDEK



НОВАЯ ЭРА ДОМОСТРОЕНИЯ

VALDEK-ДОМ - это комплект всех необходимых элементов дома, выполненных на автоматизированной производственной линии по немецкой технологии. Все элементы характеризуются высокой степенью заводской готовности. Комплект дома доставляется на объект и монтируется, подобно конструктору, в кратчайшие сроки.

VALDEK-ДОМ - выгодное приобретение, способное удивить своими преимуществами даже самого взыскательного покупателя.

Своим клиентам мы гарантируем:

- **Высокое качество дома.** VALDEK производит дома по высоким стандартам качества. В их основе - промышленное исполнение всех элементов дома по немецкой технологии на высокоточном оборудовании.
- **Невероятно быстрые сроки производства и монтажа дома.** На производство домокомплекта в 150 кв. м в среднем уходит 5-7 дней, примерно такое же время необходимо для его монтажа на готовый фундамент.
- **Высокая ликвидность дома.** VALDEK проектирует дома с учетом самых актуальных требований к современному жилищу - быстрые сроки возведения, интересные архитектурные решения, современные долговечные и экологически безопасные материалы, экономичная эксплуатация. Такой дом, безусловно, станет выгодным вложением ваших средств на долгие годы.



Рассчитай стоимость своего VALDEK-ДОМА
на сайте www.valdek.ru

До 1 июля 18 500 р. за квадратный метр*

* подробности акции на сайте

Выставочные дома VALDEK.
МО, Дмитровское ш., 29 км от МКАД, д. Сухарево, строительный рынок
МО, Одинцовский район, р.п. Заречье, строительный рынок «ЭлитСтрой»

ЗАПИСЬ НА ПОСЕЩЕНИЕ
ВЫСТАВОЧНОГО ДОМА

8-800-555-26-55
Бесплатный звонок по России



коммерческого страхования или вступления в общество взаимного страхования.


Но и это не все. Не исключено, что в весеннюю сессию Госдума внесет новые поправки в закон о долевом строительстве. Цель поправок — создать в России механизм покупки жилья в строящихся домах с помощью банковской организации, через которую будет происходить все взаимодействие покупателей жилья с застройщиками. Разумеется, это обосновано необходимостью защитить граждан, покупающих жилье в новостройках.

Последствия еще большей зависимости застройщиков от банков очевидны. Изменение механизма долевого строительства, которое подразумевает, что покупатели жилья будут иметь дело с банками, а не застройщиками, способно увеличить стоимость жилья на 20%, заявил в начале апреля на форуме «Долевое строительство: итоги и перспективы» генеральный директор ОАО «СК АИЖК» Андрей Языков.

«То, что я слышал от участников рынка, — все отнеслось к этой идее негативно. Если сейчас правительство упирается в то, чтобы снизить цены на жилье, все четко говорят, что ограничение бесплатных денег дольщикам ведет к удорожанию и появлению новых схем, то вероятность прохождения этой инициативы я расцениваю как невысокую», — считает эксперт. А вот это зря: нам уже много раз

«Девальвация рубля подтолкнула инвесторов и покупателей к быстрому принятию решения — вкладывать здесь и сейчас. Снимать объекты с продаж в условиях такого активного рынка в принципе очень рискованно»

демонстрировали приоритеты правительства. Закон пройдет и, как всегда, влёт.

Собственно, никаких выводов уже не требуется. Остается только сравнить прогноз гендиректора ОАО «СК АИЖК» и его собеседников — участников форума о скором подорожании квадратного метра с поведением инвесторов, особенно хорошо информированных неформальных инвестфондов под профессиональным руководством. Даже если этой осенью или будущей весной недвижимость подорожает (дополнительно к текущему росту) не на 20%, а на 10–15% — тоже хлебушек. 



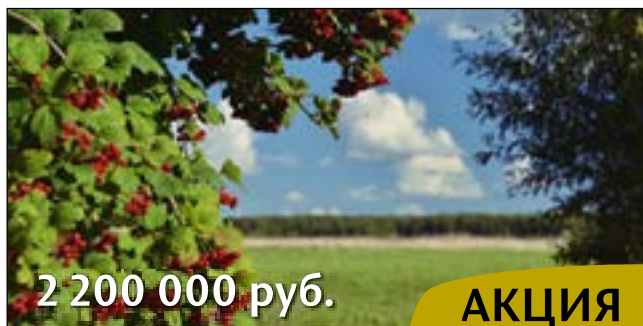
2 Га за **2** млн руб!

Участки площадью два гектара за 2 млн руб.



Участок 73 · 2,13 Га

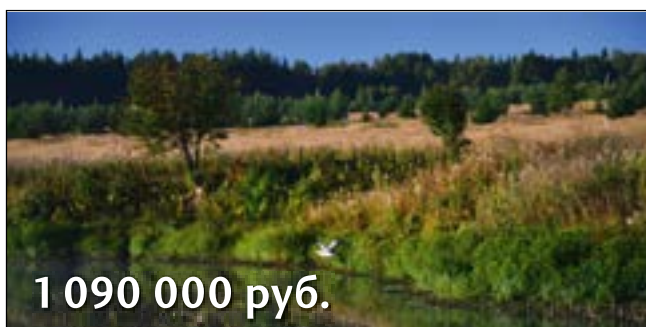
АКЦИЯ



Участок 74 · 2,2 Га

АКЦИЯ

Участки с коммуникациями



Участок 24а · 0,56 Га. Рядом с рекой



Участок 38 · 2,64 Га с лесом. Два въезда

Участки с коммуникациями и домами



Участок 23 · 1,44 Га у реки. Дом площадью 265 м²



Участок 31 · 2,12 Га. Дом площадью 121 м²

+7 495 565-32-32 • www.votchina.ru
140 км от МКАД. Владимирская область,
Юрьев-Польский район, пос. Бавлены, с. Калмань.
Координаты для GPS (ГГ° ММ' СС") N56°23.296' E39°37.509'

ВОТЧИНА
Country Club

ЭКСПЕРТИЗА ПОСЕЛКА



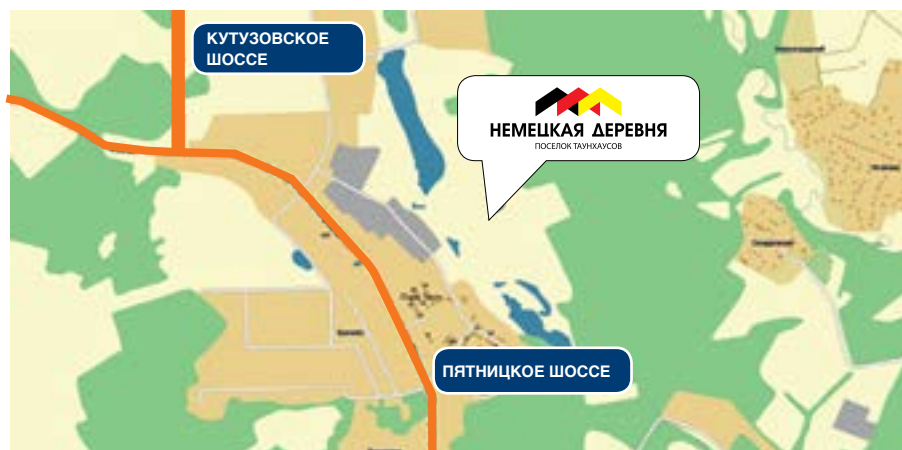
i О ПРОЕКТЕ

«Немецкая деревня» — это новый проект от компании «Сабидом», лидера на рынке строительства таунхаусов. Немецкие стандарты качества жизни воплощаются как в самой технологии возведения таунхаусов, так и в деталях. При строительстве используются керамические поризованные блоки Porotherm немецкой компании Wienerberger. Неповторимая игра цвета и эксклюзивность внешнего вида таунхаусов достигаются благодаря особой технологии облицовки зданий — баварской кладке. Таунхаусы в «Немецкой деревне» поражают многообразием типов планировки. Основных планировок три, но какой выбор фасадных, цветовых и дизайнерских решений! Первый тип — Waldhof в пешеходной зоне рядом с лесом, площадь каждой секции от 80 до 140 м². Облицовка фасадов — кирпич, декоративные вставки (дерево, HPL-панели). Второй тип — Zigelhof — это трехэтажные таунхаусы, на первом этаже которых располагается два машино-места, котельная и входная группа. Жилые площади занимают второй и третий этаж. Фасады домов выглядят очень эстетично: в основном это облицовочный кирпич и шпатлевка. Третий тип — классические таунхаусы Baumhof, которые группируются в два-три блока и огорожены забором.

и ИНФРАСТРУКТУРА

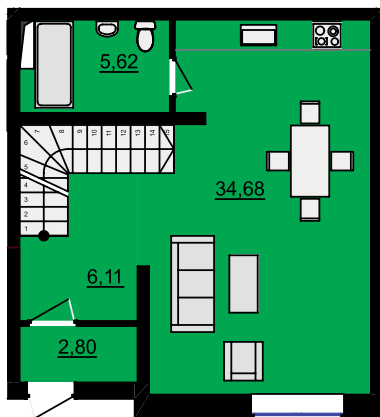
Удаленность от шумных автомагистралей (всего 12 км от Москвы по Пятницкому шоссе) позволяет полностью окунуться в тишину живой природы и в полной мере ощутить удобство загородного проживания. Таунхаусы в «Немецкой деревне» — это не только немецкое качество и надежность, но и совершенство деталей, продуманность, логичность жизненного пространства: немецкая брусчатка во всех зонах, тихие пешеходные зеленые зоны, благоустроенная набережная, европейские парки, тематический паб в немецком стиле. Поселок таунхаусов «Немецкая деревня» строится в великолепном лесном массиве, граничит с живописным озером Черное. Инфраструктура «Немецкой деревни»

способна удовлетворить самые взыскательные требования. Два собственных детских сада, школа, несколько торговых центров, магазины, банки, фитнес- и бьюти-центры, аптека, офисные площади, центры развлечений и досуга, детские игровые зоны, спортивные площадки, культурные учреждения. Большое внимание проектировщики уделили созданию просторных пешеходных зон между домами, чтобы жители поселка чувствовали себя свободно и наслаждались всеми прелестями жизни в загородном таунхаусе. Оригинально спроектированные парковые зоны удивят европейским комфортом: на их территории вы можете активно проводить свой досуг в любое время года.

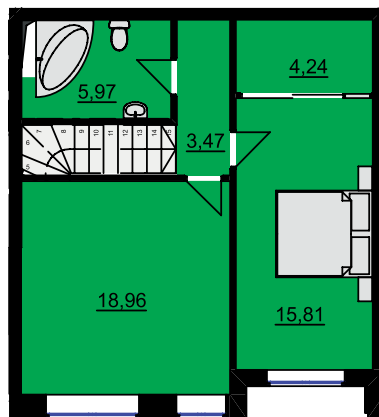


ЖК «НЕМЕЦКАЯ ДЕРЕВНЯ»

ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



ВТОРОЙ ЭТАЖ



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 97,14 м²

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Таунхаусы в России — сегмент хоть и новый, но уже достаточно активно осваиваемый. На сегодняшний день это один из наиболее востребованных форматов жилья, отличная альтернатива типовым панельным многоэтажкам и дорогостоящим коттеджам. Жизнь в таунхаусе — своего рода гимн новому урбанизму: малоэтажные дома и поселки в пригороде гораздо более комфортны для жизни по сравнению с квартирой в многоэтажке. Новый урбанизм как раз и предполагает такую среду обитания, которая свободна от суеты, шума и плохой экологии большого города, но в то же время создана в непосредственной транспортной доступности от места работы в столице. Девелоперы все чаще вдохновляются лучшими образцами европейской архитектуры и стараются модернизировать пригородную среду в России. Радует, что именно в последние годы на рынке стали появляться действительно оригинальные, уютные и в то же время доступные малоэтажные жилые комплексы. Удивить потребителя становится все сложнее, типовая застройка уже никого не интересует. При этом покупатели тщательно оценивают качество материалов, из которых возводятся дома.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Уникальное предложение — таунхаус по цене квартиры. Успей купить таунхаус своей мечты по наиболее выгодной цене на начальном этапе строительства. Стоимость 1 м² — от 37 тыс. руб. Гибкие условия приобретения недвижимости: кредит под залог имеющегося жилья, ипотека, рассрочка. Компания «Сабидом» рада предложить своим клиентам «Комфортный обмен». Мы берем на себя все этапы проведения сделки: оценку, покупку/продажу недвижимости, оформление документов, взаимодействие с социальными и иными службами — и даже организуем ваш переезд. Вам только стоит захотеть обменять вашу тесную квартиру на просторный таунхаус вблизи столицы. Мы делаем все, чтобы комфортабельное загородное жилье было доступно каждой семье.

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) 268-04-14
info@sabidom.ru
www.sabidom.ru

Объект	поселок закрытого типа «Немецкая деревня»
Адрес	Московская область, Пятницкое ш., 12 км от Москвы
Срок ГК	2016 год
Начало монтажа	2014 год
Состояние монтажа	начало возведения первой очереди
Этажность	2–3
Проект	индивидуальный
Общая площадь квартир в таунхаусах	180 тыс. м ²
Количество комнат	от 3
Особенности проекта	уникальный проект со свободными планировками, развитой инфраструктурой в лесополосе ближайшего Подмосковья



САБИДОМ

+ 7 (495) 268-04-14
www.sabidom.ru

СОХРАНИТЬ ЛИЦО ПОСЕЛКА: ОТ УСТАВА ДО СУДА

АВТОР:
Альберт Акопян



ПЕРВЫЕ КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ ПОЯВИЛИСЬ В ПОДМОСКОВЬЕ В САМОМ НАЧАЛЕ 2000-Х, ВЫЗВАВ СПОРЫ: НУЖЕН ЛИ НАМ ЭТОТ КОЛЛЕКТИВИЗМ, РАЗУМНО ЛИ ОТКАЗЫВАТЬСЯ ОТ ПРИНЦИПА «МОЙ ДОМ — МОЯ КРЕПОСТЬ»? ОДНИМ ИЗ КАМНЕЙ ПРЕТКНОВЕНИЯ БЫЛ ЕДИНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК ПОСЕЛКОВ. ГОТОВЫ ЛИ СЕГОДНЯ ЖИЛЬЦЫ ТРЕБОВАТЬ И СОБЛЮДАТЬ ЭТУ ОПЦИЮ, ПОМОГАЮТ ЛИ ИМ В ЭТОМ ДЕВЕЛОПЕР И УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ?

Застройщики в последние пять-семь лет осознали необходимость жестко контролировать облик жилого комплекса после его заселения, особенно это характерно для поселков таунхаусов. Меры, принимаемые девелоперами, вынужденно непопулярны: запреты на установку кондиционеров на фасадах и изменение колористических решений, требование согласовывать с управляющей компанией возведение дополнительных построек (на-

«Приезжая в поселок после сдачи в эксплуатацию, чаще всего видишь очень дорогой шанхай вместо строгого и продуманного начального проекта»

весов, пристроек, чуланов, бань и т.п.), если они видны со стороны мест общего пользования.

Ограничивая подобную самодеятельность еще на этапе продаж, девелопер поступает мудро и дальновидно: заселенный проект, который сохраняет задуманный архитектурный облик и выглядит красиво, украшает портфолио любого застройщика, а для компании, торгующей образом жизни, репутация — это жизненная необходимость.

Вторая причина пресекать на корню желание изменить внешний вид объекта — маркетинг в чистом виде. Продавец обычно гордо заявляет потенциальному покупателю: «Видите, как у нас все строго? Никто вам в нашем поселке жить не помешает, все соседи имеют похожие взгляды на жизнь, потому что несогласным с нашими условиями мы просто не продаем коттеджи». А это весомый психологический фактор



для принятия решения о покупке: проживание в социуме единомышленников, к тому же примерно одинакового статуса и мировоззрения — явная потребность любого индивида.

«Я знаю много очень дорогих поселков, застройщики которых не смогли или не захотели ограничивать «творчество» владельцев, — рассказывает генеральный директор Good Wood Development Игорь Тучков. — Приезжая в такой поселок спустя три-четыре года после его сдачи в эксплуатацию, видишь очень дорогой шанхай вместо строгого и продуманного начального проекта. Разномастные заборы, гаражи, выходящие прямо на дорогу, самовольные шлагбаумы, перекрашенные фасады домов. Получается этакое luxury садовое товарищество».

В то же время, отмечает эксперт, есть масса комплексов таунхаусов экономкласса стоимостью 3–6 млн руб., в которых просто замечательные правила проживания — даже спустя пять лет там все соответствует задумке проектировщиков и архитекторов. Разница между двумя примерами — в четкой позиции застройщика и грамотной управляющей компании.

Но не все так просто. В соответствии с Жилищным кодексом застройщик не вправе ограничить собственника в пользовании участком, запретить на ней что-либо строить или вести дополнительные работы, более того, он не может применять штрафные санкции. Как только покупатель становится собственником земли, он начинает делать на ней все, что считает нужным и удобным.



«Девелоперы составляют документ, касающийся правил общежития: устав, регламент или даже закон, но если покупатель откажется его подписывать, редкий продавец из-за этого передумает заключать сделку, — говорит вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский. — Еще один вариант: покупатель восторгается прекрасным концептуальным видом поселка, подписывает документ, а потом приходит решать споры в досудебном или даже судебном порядке: почему это ему на собственной земле управляющая компания или девелопер не разрешают баню построить». И суд скорее всего встанет на сторону собственника.

То есть любые ограничения — способ нарисовать условные границы, тоже своего рода креатив со стороны девелопера, но в правовом отношении менее защищенный, чем креатив собственника участка. «Управляющая компания не имеет права отключать такого собственника от коммуникаций без судебного решения, если даже он, скажем, каждый вечер жарит на вертеле барана на двух сотках во дворе своего таунхауса, — признает Дмитрий Котровский. — Фактически единственный цивилизованный путь, который остается у девелопера или управляющей компании — договариваться».

Впрочем, не будем сгущать краски. Есть девелоперы, которые не собираются в дальнейшем управлять поселком — им по большому счету все равно, как построенный поселок будет дальше существовать и эксплуатироваться. Репутация такого девелопера страдает только

«Разномастные заборы, гаражи, выходящие прямо на дорогу, самовольные шлагбаумы, перекрашенные фасады домов. Получается этакое luxury садовое товарищество»



НОВОРИЖСКИЙ



ДУПЛЕКСЫ И УЧАСТКИ ПО ВЫГОДНОЙ ЦЕНЕ

Новая очередь в поселке Новорижский!

Современные двухэтажные дуплексы 110 кв. м и участки 6 соток предлагаются по выгодной стоимости.

Поселок Новорижский расположен возле живописного леса. Здесь есть всё для комфортной загородной жизни:

- просторные дома для всей семьи
- благоустроенный парк
- спортивные и детские площадки

Новые дуплексы будут возведены с отделкой под кирпич и дерево и расположатся к северу от заселенных коттеджей поселка. Участки 6 соток предлагаются без подряда.

Не упустите возможность приобрести недвижимость по выгодной цене уже сегодня!

✓ Дуплексы от
5,9 млн руб.

✓ Участки от
5,4 млн руб.

(495) **363-0163**

www.riga23.ru

Новорижское ш., 23 км



В одном элитном поселке в уставе написано о недопустимости прихода посторонних (то есть гостей) на территорию. Поселок на 100 домов. Эти правила установили сами жильцы и соблюдают их



в том случае, когда в инженерных сетях или конструкциях вдруг обнаруживается брак или какие-то ранее скрытые недостатки. Этот девелопер не обозначает пределы ни для жильцов, ни для управляющих компаний: не его это дело.

В подавляющем большинстве случаев управляющую компанию выбирает застройщик. Поэтому устанавливаемые правила чаще касаются не эстетики фасадов, а вполне конкретных вещей: регламентирования мест общего пользования, проезда личных и гостевых автомобилей, их парковки на территории коттеджного комплекса, использования сетей и коммуникаций, объема потребления электроэнергии и воды, порядка допуска на территорию, соблюдения чистоты, правил пожарной безопасности.

И тут есть достаточно серьезные механизмы обуздания творческих порывов собственника, подчеркивает генеральный директор УК Clever Estate Сергей Креков: «Владельцу запрещено проводить какие-то серьезные работы, например, по надстройке дома на один этаж, без согласования их с ТСЖ или управляющей компанией. Конечно, формально запретить

«Покупатель восторгается прекрасным концептуальным видом поселка, подписывает документ, а потом приходит решать споры в досудебном или даже судебном порядке: почему это ему на собственной земле управляющая компания или девелопер не разрешают баню построить»

нельзя, но, как минимум, будет проведена экспертиза, не ухудшается ли из-за этого качество жизни соседей (допустим, инсоляция), не увеличивается ли из-за этого уровень потребления электроэнергии во всем поселке и т. д.»

Исполнительный директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Андрей Хазов напоминает, что основной аргумент управляющей компании — иск в суд. Но существуют и другие разнообразные рычаги воздействия на нерадивого собственника: перестать убирать у дома, вывозить мусор, снег и прочее. Иногда проводят общее собрание и на нем объявляют имена тех, кто не соблюдает правила проживания в поселке, или вывешивают

списки с их именами на видном месте — мало кому это понравится».

Тем не менее эксперт уверен, что лучший вариант для застройщика — максимально пойти навстречу покупателю, тщательно продумав рекомендации так, чтобы они отвечали общим и индивидуальным интересам. Необходимо предусмотреть такую высоту и такой материал забора, которые обеспечат приватность внутри, не создавая ощущения каменных джунглей снаружи. Если концепция поселка предусматривает для участков прозрачные ограждения, то отличное решение — пустить по забору вьюн и посадить крупномеры. Разумеется, исключения в плане архитектуры делаются для домов, скрытых от глаз лесными насаждениями.

«В рамках законодательства застройщик не имеет права ограничивать собственника в эксплуатации жилья. Собственник может выйти из состава членов кооператива и не соблюдать устав, — констатирует заместитель директора департамента продаж Kaskad Family Александр Разин. — Но предписывающие акты, такие как Градостроительный кодекс, Земельный кодекс, строительные нормы



«Существуют разнообразные рычаги воздействия на нерадивого собственника: перестать убирать у дома, вывозить мусор, снег и другие способы»



В мае не майся,
а покупай!

Майские скидки

15%

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
**ПО-РИЖСКАЯ
МЕЧТА**

КП - ПО-РИЖСКАЯ МЕЧТА-
МОСКОВСКАЯ ОБЛ.
ИСТРИНСКИЙ Р-Н, ИВАНОВСКИЙ С/О, Д. БОРИСОВО
ТЕЛЕФОНЫ ОФИСА ПРОДАЖ
+7 (495) 748-66-30, +7 (495) 796-15-66

*подробности акции на сайте WWW.PORIGE.RU



и правила, — красные линии, которые нельзя переступить».

А коммерческий директор компании Villagio Estate Алексей Коротких напоминает эти законодательно закрепленные нормы: «Например, хозяйственные сооружения на участке должны находиться на расстоянии не менее 3 м от границы соседнего участка, жилые здания — не менее 7,5 м. Кроме того, должен быть отступ 10 м от основной дороги. Так каждый житель получает максимум личного пространства, без тесного соседства с незнакомыми людьми».



В общем, если требования проработаны и максимально опираются на действующее законодательство, то даже излишне творческий сосед будет не в силах сильно испортить вид дома и поселка. К тому же появятся действенные инструменты его воспитания через коллектив и, наконец, хорошие судебные перспективы.

Ваша задача как покупателя — определить, по такому ли пути мягкой силы пошел девелопер с его управляющей компанией. Ведь вы хотите получить спокойную жизнь в красивом месте, а не дразги с соседями, пусть и имеющие отличные шансы закончиться чувством вашего глубокого удовлетворения от выигранного судебного дела.

Мечтая о жизни в поселке европейского стиля, будьте реалистами. Есть коттеджные поселки, где, по словам Алексея Коротких, жителям запрещено держать собак, запускать фейерверки или заезжать в поселок на грязном автомобиле. В одном элитном поселке в уставе написано о недопустимости прихода посторонних (то есть гостей) на территорию. Поселок на 100 домов. Эти правила установили сами жильцы и соблюдают их.

Андрей Хазов настаивает на том, что достаточно строгие правила характерны не только для элитной загородной недвижимости, и приводит в пример поселок «Западная долина», который относится к классу доступных: «однако заборчики, внешний вид домов — все в едином стиле».

Соблюдение единства архитектурного стиля особенно актуально для поселков таунхаусов. Здесь, как полагает Александр Разин, компромисс исключен: «Клиентам, которые интересуются приобретением таунхауса, мы

«Владельцу запрещено проводить серьезные работы, например, по надстройке дома на один этаж, без согласования их с ТСЖ или управляющей компанией»

говорим: если вы готовы жить на территории с одной управляющей организацией и едиными правилами добрососедства (нельзя, например, на придомовом участке поставить баню или гараж), то этот поселок для вас. Но если вы хотите перекрасить стену или построить дополнительную мансарду, то вам не стоит покупать квартиру в поселке таунхаусов: в будущем у вас возникнут проблемы с соседями».

Что касается участков без подряда в организованных поселках, то приглядитесь, обеспечивается ли соблюдение СНиПов на застройку дачных объектов: размещение домов относительно соседних, этажность, противопожарные нормы и т.д.

Оптимальной покупкой для не слишком богатого человека с тонкой эстетической организацией будет либо коттедж в одном из немногих поселков с сильной управляющей компанией (как правило, не очень близко от МКАД), таунхаус либо квартира в малоэтажном многоквартирном комплексе, гдестройки вообще исключены. (PH)



Настоящие русские деревянные дома!

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

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

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

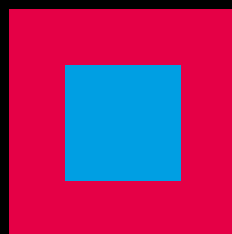
ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

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

СОБСТВЕННИК

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

Цена: от застройщика



OFFICE NEXT MOSCOW 2014

V МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ОФИСНОГО ДИЗАЙНА, НЕДВИЖИМОСТИ И ТЕХНОЛОГИЙ

ГОСТИНЫЙ ДВОР. 27-29 МАЯ 2014
НОВОЕ МЕСТО. НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

ОСНОВНОЙ ФОРМАТ

ВЫСТАВКА КОНФЕРЕНЦИЯ
ПРЕМИЯ BEST OFFICE AWARDS

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ

ЛАУНЖ ЗАКАЗЧИКА NEXT PRODUCT
5 ЛЕТ PROJECT NEXT
ЭКСКУРСИИ В ОФИСЫ

Подробности на www.officenext.ru и www.officenext-moscow.com

Сергей Коннов Управляющий партнер OfficeNext&ProjectNext +7 985 364 8927 s.konnov@officenext-moscow.ru

ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ



ПАРТНЕРЫ ПРЕМИИ BEST OFFICE AWARDS



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ РАДИО-ПАРТНЕР



проект
россия/
project
russia

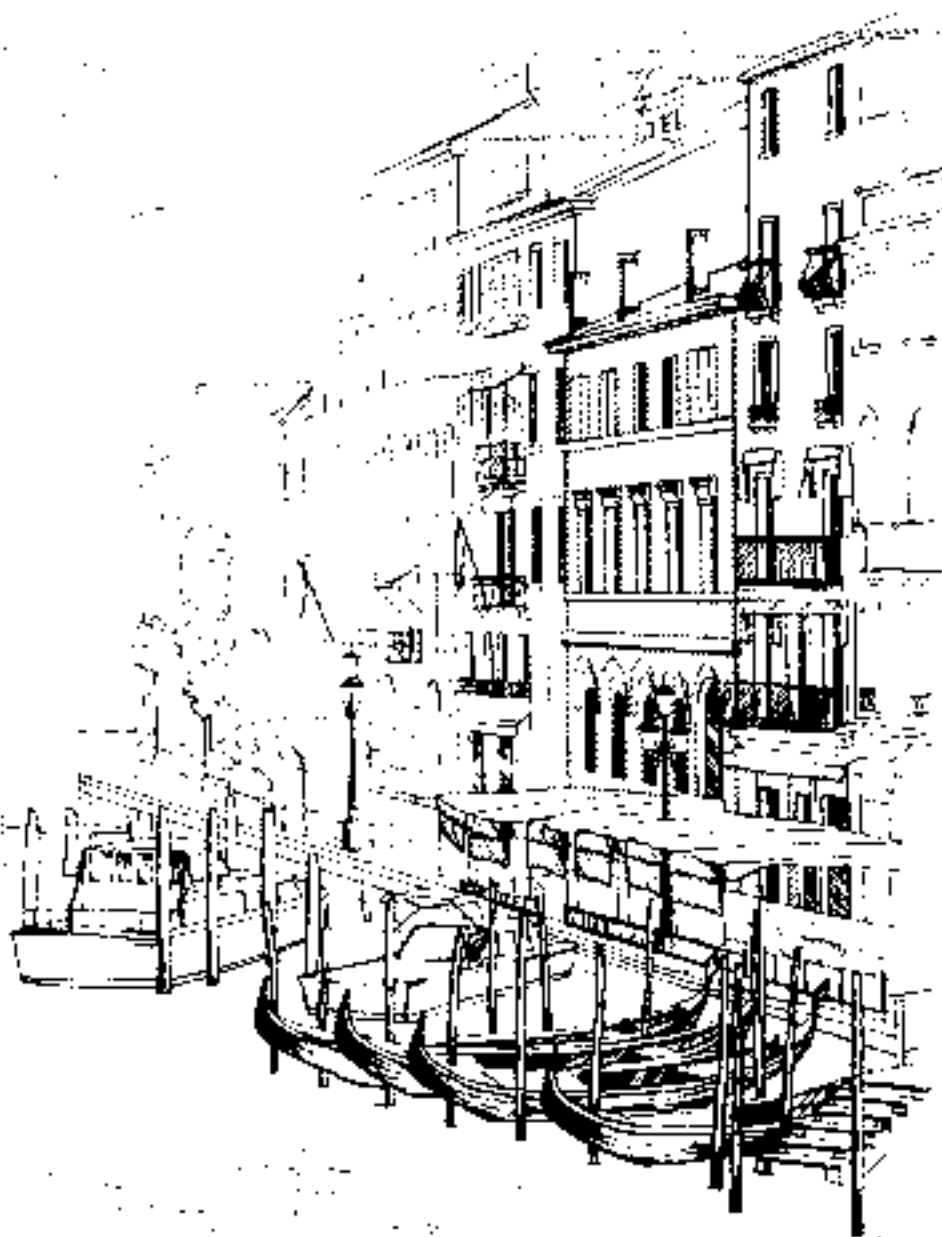


МЕДИА ПАРТНЕРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР





ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВРЕМЯ СОБИРАТЬ ЗАПРЕТНЫЕ ПЛОДЫ

АВТОР:

Элина Плахтина



ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПАРУ ЛЕТ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО СТРАН ПРЕДОСТАВИЛО ПРЕФЕРЕНЦИИ ИНОСТРАННЫМ ПОКУПАТЕЛЯМ НЕДВИЖИМОСТИ, САМАЯ ПОПУЛЯРНАЯ ИЗ НИХ — ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО. ТАК ГОСУДАРСТВА ПЫТАЮТСЯ ПРИВЛЕЧЬ В СВОЮ ЭКОНОМИКУ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КАПИТАЛ. НО ОКАЗЫВАЕТСЯ, ДАЖЕ В КРИЗИС ДАЛЕКО НЕ ВСЕ СТРАНЫ ЖАДУТ ВИДЕТЬ ЗАРУБЕЖНЫХ ИНВЕСТОРОВ. МНОГИЕ ДО СИХ ПОР ЗАПРЕЩАЮТ ПРИОБРЕТАТЬ ИНОСТРАНЦАМ НЕДВИЖИМОСТЬ НА СВОЕЙ ТЕРРИТОРИИ.

Какие страны и по каким причинам не ждут заграничных, в частности российских, покупателей, реально ли стать собственником недвижимости в «запретных» странах? В мире нет ни одной страны, в которой покупка недвижимости была бы недоступна исключительно для россиян. Другое дело, что законодательство ряда стран относит Россию к перечню государств, чьим гражданам полностью или частично запрещено приобретать недвижимость.

Наиболее жесткие правила в этом отношении на Кубе. На ее территории нельзя покупать или продавать землю и недвижимость представителям всех иностранных государств. Да и сами кубинцы лишь в 2011 году получили такое право в своей стране. Причем каждому из них разрешается владеть только одним жилым объектом. Понятно, что на таком закрытом рынке не обходится без нелегальных сделок: местное население и иностранцы иногда прибегают к услугам подставных лиц. Однако эксперты крайне не рекомендуют пользоваться этим методом из-за его ненадежности. Впрочем, желающих купить недвижимость на Острове свободы не так уж много, в первую очередь это связано с ее дороговизной. Удивительно, но в стране, где продовольственные продукты и различные туристические и развлекательные услуги стоят буквально копейки, цены на недвижимость значительно выше, чем в соседнем Майами.

Еще одной страной, где иностранцы не вправе приобретать недвижимость и землю в собственность, является Вьетнам. Единственный шанс получить в пользование объект и землю — долгосрочная аренда (от 50 до 75 лет) у государства. Но она





Удивительно, но на Кубе, где продовольственные продукты и различные туристические и развлекательные услуги стоят буквально копейки, цены на недвижимость значительно выше, чем в соседнем Майами

доступна лишь пяти категориям лиц: работающим по контракту во Вьетнаме; этническим вьетнамцам, которые родились и живут в диаспоре за пределами страны; гражданам, отмеченным государственными наградами Вьетнама; инвесторам, которые делают прямые вложения в экономику страны; заключившим брак с гражданами Вьетнама.

Вообще государств, в которых наложено вето на покупку любой недвижимости иностранцами, не так уж и много. Гораздо чаще ограничения касаются определенного региона страны. Например, у граждан ряда государств (в том числе и России) не получится приобрести недвижимость на Черноморском побережье Турции. Ограничены в географическом плане и сделки на территории Китая: там зарубежным покупателям стоит рассчитывать

на покупку жилья только на отдельных приморских курортах.

Определенные сложности ждут потенциальных инвесторов и в Швейцарии. В этой стране с 1961 года действует закон, который не разрешает иностранцам покупать недвижимость. Исключения есть в некоторых кантонах, и то, как правило, речь идет о туристической недвижимости. В остальных местах чужестранец может купить квартиру или дом, только если у него есть разрешение на проживание или хотя бы на работу в стране, а получить его достаточно трудно. Как правило, выдается около 1,6 тыс. подобных разрешений в год.

Управляющий партнер компании Evans Анна Левитова уточняет, что жилую недвижимость в Швейцарии, которая принадлежит иностранцам, не сдают в аренду на целый

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



ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;
Сайт: www.partnergermany.ru
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
info@icci-berlin.de

ОБРАЗОВАНИЕ:
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



Иностранцы не вправе приобретать недвижимость и землю в собственность во Вьетнаме. Единственный шанс получить в пользование объект и землю — долгосрочная аренда (от 50 до 75 лет) у государства



год — только на 11 месяцев: предполагается, что владелец как минимум один месяц проживает в Швейцарии.

Австрия также входит в число европейских стран, где иностранцам непросто достаются квадратные метры. По закону о сделках с недвижимостью нерезиденты Евросоюза обязаны получить разрешение на покупку, которое власти каждой земли выдают исходя из ее экономических и социальных интересов. В Австрии не установлено число квот на продажу недвижимости нерезидентам — местные власти вправе вообще не выдавать разрешений, что вполне согласуется с буквой закона. Неохотнее всего такие разрешения выдают иностранцам



Ограничены в географическом плане сделки на территории Китая: там зарубежным покупателям стоит рассчитывать на покупку жилья только на отдельных приморских курортах



Жилую недвижимость в Швейцарии, которая принадлежит иностранцам, не сдают в аренду на целый год — только на 11 месяцев: предполагается, что владелец как минимум один месяц проживает в Швейцарии

в западных землях — Тироле и Форарльберге, чаще всего — в Вене.

«В соответствии с австрийским законодательством иностранец должен прожить в Австрии не менее трех лет и доказать, что эта страна относится к его приоритетным интересам. Если покупатель-иностранец не принадлежит к Евросоюзу, ему нужно оплатить €1 тыс. в качестве сбора за разрешение на покупку недвижимости», — рассказывает директор компании Just Real Consult Марина Алексева.

Согласно действующему законодательству Мексики иностранцам запрещено покупать недвижимость в прибрежных зонах. Однако весной прошлого года на рассмотрение парламента страны был внесен законопроект, который разрешает гражданам других государств беспрепятственно покупать некоммерческую



Minthis Hills — дома для тех, кто любит себя

Курорт Minthis Hills располагается в поразительной горной местности Кипра на высоте 550 м над уровнем моря в самом сердце винодельческого района города Пафос. Монастырь XII века, расположенный в самом центре курорта, дает представление о богатом культурном наследии этой области. Здесь можно встретить восход солнца, покататься на велосипеде или пройтись по лесным тропам, понаблюдать за птицами, а потом позавтракать на открытой террасе ресторана Minthis Hills, предлагающего изысканную авторскую кухню. После завтрака отправиться на пляж, а после пляжа неспешно поиграть в гольф. Вечером посетить дегустацию лучших кипрских вин и отужинать в романтической атмосфере, встречая восход луны.

Наши «умные» дома в нескольких вариантах исполнения и концепция курорта спроектированы всемирно известными архитекторами Woods Bagot и Atkins. Дома из натуральных материалов с собственными земельными участками, просторными террасами, уличными каминами и бассейнами вписаны в природный ландшафт.

Это дома для тех, кто ценит себя, любит свои привычки и не готов идти на компромисс. Только здесь в горах, упиваясь ароматами просторов дикой природы, вы почувствуете себя хозяином Вселенной.

Мы уверены, что, однажды посетив это уникальное по своей энергетике и экологии место, вы навсегда полюбите его.

С уважением,
ваш надежный застройщик и партнер

Pafilia

Москва, Краснопресненская
набережная, 12, офис 1032

+7 (495) 258–19–70,

8 (800) 700–76–76

www.pafilia.ru

www.minthishills.ru

Цена: от застройщика



Мальтийское правительство запретило гражданам других стран покупать на острове дешевое жилье. Минимальная стоимость, по которой иностранцы покупают жилье на острове, составляет €275 тыс.

недвижимость в прибрежной зоне. Не исключено, что в ближайшем будущем мексиканское правительство сменит гнев на милость и все-таки снимет запрет для иностранцев. Парламентарии уверены, что недвижимость на побережье станет пользоваться большим спросом у инвесторов — это позволит привлечь в экономику страны немалые дополнительные средства.

Весьма распространено ограничение для иностранцев на покупку земли. Такой запрет, например, действует в Таиланде, а до недавнего времени был актуален и для Болгарии. Впрочем, в январе этого года Конституционный суд страны постановил, что решение Народного собрания от 22 октября 2013 года, продляющее до 1 января 2020 года мораторий на покупку земли в Болгарии, является антиконституционным. Таким образом, был отменен запрет, действовавший на протяжении долгого времени.

Что касается вышеупомянутого Таиланда, то, по словам Марины Алексеевой, помимо запрета на покупку иностранцами земли там действует еще ряд норм, которые регламентируют сделки недвижимости с участием зарубежных инвесторов. Например, гражданин другой страны (физическое лицо) вправе купить квартиру в доме, если квота на иностранное владение в этом объекте не исчерпана. В противном случае придется приобретать недвижимость на юридическое лицо.

Исключительно на юридическое лицо иностранцы оформляют недвижимость в Чехии, Хорватии, Австралии и некоторых других странах, при этом нужно доказать, что деятельность компании осуществляется на территории государства.

Президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель поясняет, что ограничения для иностранных инвесторов иногда вызваны желанием обеспечить доступность жилья для местного населения. Этими соображениями руководствовалось мальтийское правительство, запретившее гражданам других стран покупать на острове дешевое жилье. Минимальная стоимость, по которой иностранцы покупают жилье, составляет €275 тыс. для острова Мальта и €220 тыс. для острова Гозо.

Разумеется, большинство перечисленных ограничений легко преодолеть — было бы желание. Практически в каждой «запретной» стране существуют фирмы, которые предоставляют иностранным инвесторам услуги по приобретению недвижимости обходными путями. Однако эксперты советуют хорошенько подумать, прежде чем ступить на кривую дорожку. Даже если существующий запрет удастся обойти легальным или полулегальным способом, в дальнейшем, если возникнет необходимость продать купленный объект, его собственнику не избежать значительных моральных и материальных затрат. (АН)



ЛЕПТОС ЭСТЭЙТС

Ведущий застройщик на Кипре и Греческих островах

Жизнь со вкусом



ИНВЕСТИЦИИ

в самую востребованную недвижимость на Кипре и в Греции.
Наилучший выбор для постоянного проживания, отпуска или выхода на пенсию.

Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 25.000 довольных домовладельцев
- Проекты победители международных наград
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 325 превосходных проектов

Кипр

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

Греция

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



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

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



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.

17-18

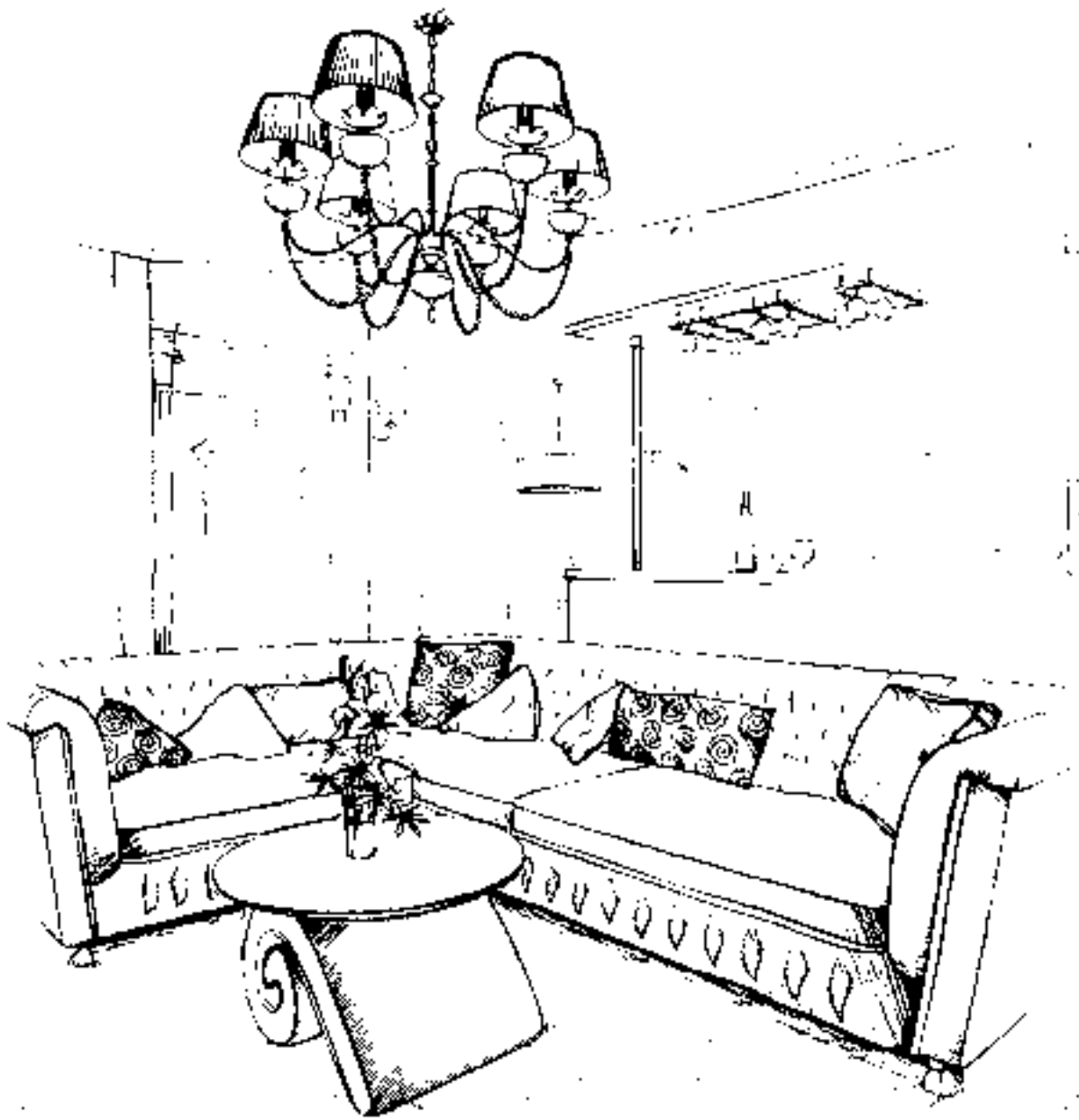
октября 2014

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,
ВК «Ленэкспо», павильон 4

aigroup

Тел.: +7 812 385-75-65

www.Spб.PropertyShow.ru



CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ


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

3-4-комн. квартира (3 спальни) общей площадью 137.2 м², 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


М. «МАЯКОВСКАЯ», ТВЕРСКАЯ-ЯМСКАЯ, 13

2-комн. кв-ра 44 м², юридически и физически свободная, 2 мин. от метро. Дизайнерский ремонт с использованием натуральных материалов: оникс, массив дерева, мрамор, итальянская сантехника, стеклопакеты, кондиционеры. Потолки 3,4 м.

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


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

Высококласная, 4-х комн. квартира общ. пл. 100,6 м² 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. «МЕЖДУНАРОДНАЯ», «МОСКВА-СИТИ»,
 БАШНЯ «ФЕДЕРАЦИЯ ЗАПАД»**

Супер цена! Апартаменты 345 м². 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, медиацентр. 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. Цена: \$3 990 000 (\$11 500 м²)

+7(495) 980-20-10


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

Квартира 76 м² с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в элитном доме на Патриарших. Малоквартирный, 7-ми эт. дом. Кухня «Snaidero», бытовая техника «Kippersbusch» и «Miele». Кухня-студия 36 м². Система кондиционирования.

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


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

Элитный ЖК в ЗАО, в экологически чистой лесной зоне. 5-комн. квартира: 5/7 эт. дома, 154,9 м², функциональная планировка, качественный ремонт. 4-комн. квартира: 160 м². 4-й эт., под чистовую отделку. Цена: \$2 млн.

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


**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР»,
 СТАРОВОЛЬНСКАЯ, 15, ЖК «ОЛИМПИА»**

Предлагается отличная квартира, площадью 175 м², с дизайнерским ремонтом, полностью меблирована, на 8 этаже комплекса. Из окон открывается прекрасный вид на Строгинскую пойму. Цена: \$1 550 000

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


**М. «ТВЕРСКАЯ», ВЕСКОВСКИЙ ТУПИК, 3,
 ЖК «ТВЕРСКАЯ ПЛАЗА»**

Квартира 187 м², с авторским ремонтом! Эксклюзивная мебель по индивидуальному заказу. В квартире: прихожая с гардеробной, 3 спальни, 3 с/у, кухня, столовая, зал, 2 лоджии. Территория дома охраняется круглосуточно. Цена: \$3 770 000

+7(495) 980-20-10





**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. Ф3-214. ГК 2013. Цена: от 5 млн руб.

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 5 500 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 3,5 млн руб. Рассрочка.

+7(495) 651-95-55
+7(916) 090-63-18
www.mgcn.rf



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 5 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ДУБРОВКА» В НОВОЙ МОСКВЕ**

Новостройки находятся на закрытой территории 54 Га, на 5 км Калужского шоссе. 10 мин от м. Теплый стан. Сохранена природная зона в 6 Га, есть мини-зоопарк и все необходимые для жизни объекты инфраструктуры.

+7(495) 720-93-93
www.dubrovka.info

жилой комплекс
ДУБРОВКА



**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 13 млн руб., площадью от 200 м². Собственность. Рассрочка. Ипотека. Также, в продаже нежилые помещения свободного назначения от 100 м².

+7(495) 651-95-55
+7(916) 090-63-18
www.mgcn.rf



**НАРО-ФОМИНСКИЙ РАЙОН, П. СЕЛЯТИНО,
ЖК «НОВОЕ СЕЛЯТИНО»**

Комплекс из 5 монолитно-кирпичных домов комфорт класса. Площади 48-120 м². Транспортная доступность: электричка 55 мин. от м. Киевская, автобус или автомобиль 35 мин. от м. Юго-западная. Вся инфраструктура. Цена: от 60 000 руб./м²

+7 (495) 669-30-20
www.novo-sel.ru



**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



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

Лучшее предложение 2014 года! Таунхаусы в загородном поселке «Белый город». 10 км от м. Митино. От 118 м², 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





**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. Есть причалы и марины.

+7(985) 226-86-85

www.fortunadom.ru



Дом на воде 350 м² 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.



**ДМИТРОВСКОЕ Ш, 29 КМ ОТ МКАД,
«ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ»**

Лучший (с 3-х сторон окружен лесом) участок 60 соток в поселке класса de luxe «Лазурный берег». Береговая линия 1,5 км (Пестовское водохранилище), причал для яхт и катеров.

Собственник
+7(495) 922-12-13



**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: 29 млн руб.

Собственник
+7(926) 585-23-59
zemlya-v-lesy@mail.ru
www.земля-в-лесу.рф



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 34 КМ ОТ МКАД
КП «МАРСЕЛЬ»**

Коттеджный поселок «Марсель» - мультиформатный проект на территории Новой Москвы. Таунхаусы, дуплексы и коттеджи от 80 до 235 м². В поселке будут все необходимые коммуникации: газ, электричество, водоснабжение и канализация.

Особое внимание уделяется инфраструктуре: В «Марселе» будут построены детский сад и семейный центр, детский театр, игровые и спортивные площадки, торговый и фитнес-центр с бассейном, прогулочные зоны, гостевые домики, набережная и пляж.

«Марсель» - все краски загородной жизни. Ипотека на этапе строительства от ОАО «Промсвязьбанк». Цена от 4,1 млн руб.

+7(495) 726-00-33
www.p-marsel.ru

OPTILAND
REALESTATE



**КИЕВСКОЕ Ш. 15 КМ ОТ МКАД,
«НИЖНЕЕ ВАЛУЕВО»**

Дом из бруса 110 м². 1-эт: зал и кухня, 2-эт: 3 спальни. Участок 12 сот, ландшафтный дизайн. Коммуникации: эл-во, возможно подключение газа и скважины. Рядом: лес, озеро, парк усадьбы Валуево. 1 собственник. Цена: 14 240 000

+7(903) 144-70-94



**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. Цена: \$6 990 000 Top! Рассрочка!

+7(495) 980-20-10



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 24 КМ ОТ МКАД,
КП «СНОВИДОВО», ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Дом 470 м². Участок 22 сотки. Водопровод: Центр.; Отопление: Газ. котел;
Канализация: Центр.; Газ: Магистральный; Эл-во: 380 В. Кирпичный коттедж под ключ. Сосновый лес, река Москва 1 км. Цена \$1 250 000

Анна
+7(499)346-14-39



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 65 КМ ОТ МКАД,
«НОРДФИЛД»**

Дом, 250 м² на участке 15 сот 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. Цена от застройщика

+7(495) 980-20-10
www.nordfield.ru



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 11 КМ ОТ МКАД,
ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «ЖУКОВКА»**

Продается земельный участок на Рублево-Успенском шоссе площадью 32,41 сотки с домом 125 м² в дачном поселке Жуковка 1 (Одинцовский р-н, с/о Барвихинский, в районе деревни Жуковка). Цена: \$2 500 000 Собственник.

+7(985) 226-86-85



**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



НОВОРИЖСКОЕ Ш., 25 КМ ОТ МКАД ПОСЕЛОК «КЕМБРИДЖ»

Поселок «Кембридж» - это таунхаусы в едином архитектурном стиле на охраняемой территории. Мы знаем, что необходимо людям для комфортного проживания за городом, поэтому уделяем большое внимание развитию внутренней инфраструктуры.

В Кембридже, как и в поселках элит-класса будут 2 детских сада и английская школа, медицинский центр, фитнес с бассейном и прочее. На выбор таунхаусы с общей стеной и классические таунхаусы от 80 до 150 м².

Ипотека на этапе строительства от ОАО «Промсвязьбанк».

Фиксированная процентная ставка - 12,75 %.
Цена: от 5,15 млн руб.

+7(495) 720-60-06
www.p-cambridge.ru



РУБЛЁВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 21 КМ ОТ МКАД, П. «ЛИПКИ» ДОМ НА ПРОДАЖУ

Дом 520 м², 16,8 сот, (гостиная с камином, столовая, кухня с выходом во двор, кабинет, 5 спален, мансарда, баня, джакузи, спортзал, гараж на 2 м/м. Ландшафтный дизайн. Круглосуточная охр. В поселке теннисные корты и детская площадка.

+7(495) 980-20-10



РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 24 КМ ОТ МКАД

Дом под ключ, 800 м², построен по индивидуальному проекту, меблирован, дизайнерская внутренняя отделка, участок 24 сотки, в камерном поселке на Николиной горе. Это особый стиль жизни в гармонии с собой и окружающим миром.

+7(903) 746-33-47



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 750 м²). Цена: \$6 900 000 Собственник.

+7(985) 226-86-85 www.domserbor.ru



ЯРОСЛАВСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ МКАД, ПОСЕЛОК «ЦЕРНСКОЕ»

Дом 220 м² на участке 13 сот. в уютном поселке премиум класса. Поселок в окружении леса со всеми коммуникациями и развитой инфраструктурой. Рядом лесное озеро с песчаным пляжем. Цена: 6 300 000 руб.

+7(495) 545-32-28
www.abvgdacha.ru





«Строительная неделя Московской области» –
проекция основных векторов развития
градостроительной политики региона

- Демонстрация разумного подхода к градостроительной политике.
- Открытый регион для обсуждения вопросов градостроительства с бизнесом и обществом.
- Новые технологии, подходы, тренды.
- Взвешенные решения.
- Более 300 экспонентов.
- Площадь выставочной экспозиции более 20 000 кв. м.
- 15 000 участников.
- Более 50 мероприятий деловой программы.
- 150 спикеров.

6-8 августа 2014 г., МВЦ «Крокус-Экспо»

**БОЛГАРИЯ. БАНСКО,
ОТЕЛЬ «ELEGANT»**

Великолепно обставленный, уютный отель вблизи от центра Банско, площадь 2500 м² и участок земли 930 м². 33 номера (9 люкс), лобби-бар, ресторан, фитнес-центр, 2 бассейна, баня, сауна и т.д. Торг. Цена: €2600000

+7(495) 408-63-33
+7(968) 915-50-77
Наталья Валерьевна
Nataliakom_8@mail.ru

**ГЕРМАНИЯ. ДЮССЕЛЬДОРФ,
ТАУНХАУС НА ПРОДАЖУ**

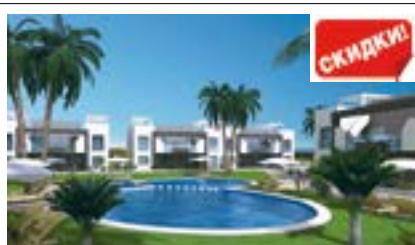
4-комнатный таунхаус 170 м², в парке на берегу Рейна, 10 мин до центра Дюссельдорфа. Свежий евроремонт, 2 с/у с дорогой сантехникой, встроенная кухня, стиральная машина, кладовка, терраса, балкон, паркинг. Цена: €199000

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

**ГРЕЦИЯ. 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
sales@leptos-estates.ru

**ИСПАНИЯ. АПАРТАМЕНТЫ, КВАРТИРЫ,
БУНГАЛО, ДУПЛЕКС, ВИЛЛЫ**

На курортах Испании, песчаные пляжи, термальные источники, 320 солн. дн. в году. Недвижимость от 1,7 млн руб. Возможна беспроцентная рассрочка, ипотека 4,5 %, скидки. Вид на жительство! Бесплатная ознакомительная поездка.

+7 (495) 755-95-59
+7 (905) 768-15-73
www.grupoterrasun.ru

**КИПР. 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
sales@leptos-estates.ru

**КИПР. 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
sales@leptos-estates.ru

**КИПР. 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
sales@leptos-estates.ru

**ФИНЛЯДИЯ. 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

**ЧЕХИЯ, УСТЕЦКИЙ КРАЙ,
Г. УСТИ-НАД-ЛАБЕМ,**

Позвольте себе Замок на Эльбе! 1906 г. После капремонта 1450 м²., 46 комнат, 4 эт. 1 Га земли. До Праги - 90 км, до Вены и Берлина - 350 км. В Замке: бассейн, кинозал, сауна, Возможен обмен на Москву. Подарок - Porsche. Цена: 28 млн руб.

+7(910) 433-85-17
+7(495) 232-19-79
www.Castle1906.com
www.ГдеЭтотКлиент.РФ





Общероссийская премия ARHIWOOD
за лучшую архитектуру из дерева
будет вручена в этом году в пятый раз.



Партнеры

Экспозиция премии состоится
в рамках IV Московской биеннале
архитектуры с 21 по 25 мая 2014 года
в ЦДХ, в павильоне «Периптер».

Победителей выберет профессиональное жюри,
состав которого определится в апреле,
«народное голосование» пройдет в мае на сайте
премии www.arhiwood.com

Также в рамках премии состоится выставка,
посвященная современной деревянной
архитектуре Австрии, представит которую
партнер премии - австрийское архитектурное
сообщество SEEWOOD.



Организатор и Генеральный Партнер

www.arhiwood.com

PROESTATE®

Международный инвестиционный
форум по недвижимости

**8-10
СЕНТЯБРЯ**
Москва, ЭКСПОЦЕНТР



ОРГАНИЗАТОРЫ:

Министерство
регионального развития
Российской Федерации


Агентство
стратегического
планирования
и развития
НП «Российская Гильдия
Управляющих и Девелоперов»

+7 (495) 668-09-37
WWW.PROESTATE.RU
+7 (812) 640-60-70

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 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, вы получаете прямой выход на вашу потенциальную целевую аудиторию абсолютно БЕСПЛАТНО. Эффективность рекламы и ее результата зависят только от Вас — насколько выставленный вами объект соответствует интересам, запросам и потребностям современного покупателя. Все остальные проблемы мы берем на себя.

Сотрудничайте с порталом WWW.RUSSIANREALTY.RU и приобретайте новых клиентов!

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

WWW.RUSSIANREALTY.RU

REAL ESTATE PROFESSIONAL ASSOCIATION
Рера

*Хочешь
в Реру?!*

repa-pr.ru

РЕПартнерами уже стали:



ДОНСТРОЙ



Сити XXI век



Квартиры

в строящихся и сданных домах

группа компаний
ПЖИ



ЖК «Львовский»



ЖК «Жемчужина»



ЖК «Бородино»



ЖК «Южный»

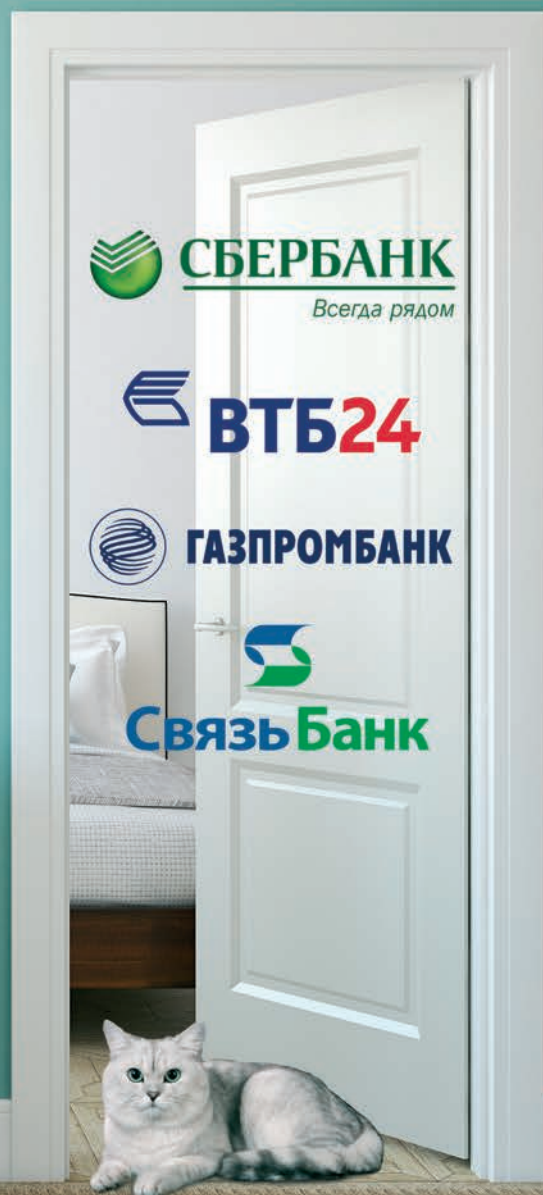
ФЗ-214, ИПОТЕКА
РАССРОЧКА
ВОЕННАЯ ИПОТЕКА

 **СБЕРБАНК**
Всегда рядом

 **ВТБ24**

 **ГАЗПРОМБАНК**

 **Связь Банк**



звонок бесплатный по России:

8 (800) 555-601-7

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"