

093

ИЮЛЬ-АВГУСТ  
2014

ISSN 1814-1978



9 771814 197774 >

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

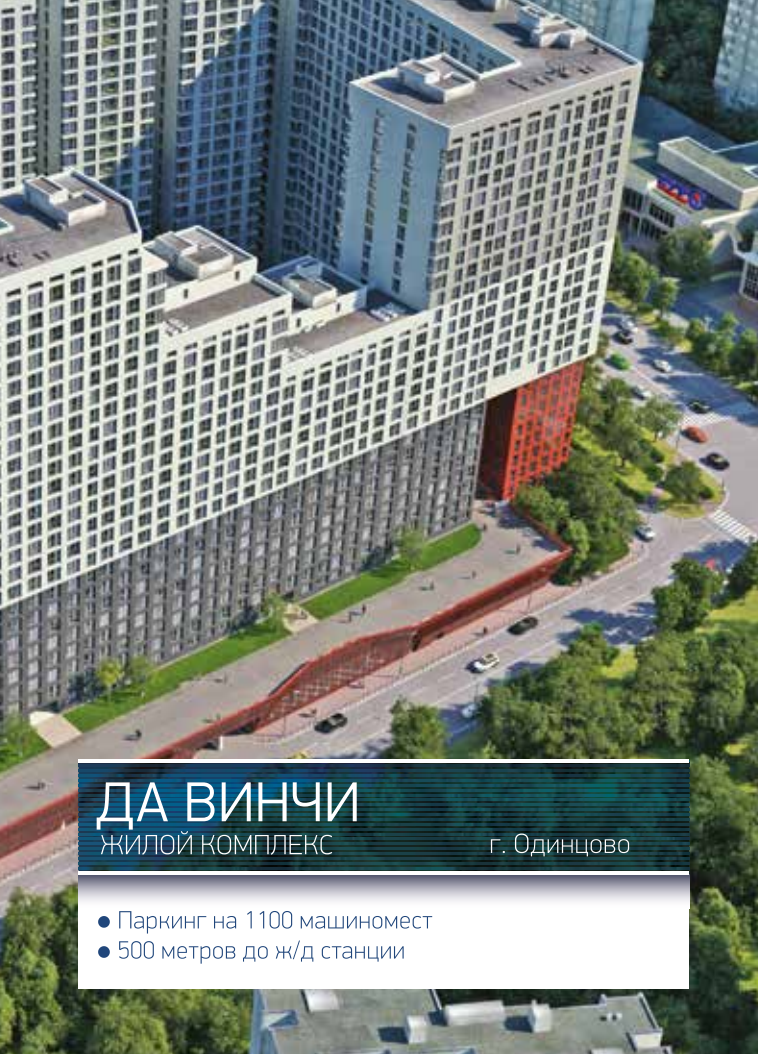
## КРЕАТИВ ДЕВЕЛОПЕРОВ

*до добра доведет*

*стр. 34*







## 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](http://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 4,5 млн руб.  
Продажи по 214 ФЗ

8 495 922 4040

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







**ПОСЁЛОК  
СДАН!**





Russian Realty  
русская недвижимость

БАЗА  
НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИТИКА

КОНСУЛЬТАЦИИ

НОВОСТИ

550 000  
предложений  
объектов  
недвижимости



WWW.RUSSIANREALTY.RU



# ФОРМУЛА ЛУЧШЕЙ ЖИЗНИ

М НОВОГИРЕЕВО



М МОЛОДЕЖНАЯ



КВАРТИРА С ОТДЕЛКОЙ  
⊕ МЕБЕЛЬ

440 000 Р  
ОТ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО ИПОТЕКЕ

М УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ








М ПЛАНЕРНАЯ



КВАРТИРА  
⊕ МЕДСТРАХОВКА  
ДЛЯ ВСЕЙ СЕМЬИ

380 000 Р  
ОТ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО ИПОТЕКЕ

 Квартиры с отделкой  Материнский капитал  Военная ипотека  Идет заселение  Дизайн-проект в подарок

 **ЛИДЕР**  
ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

495 995 888 0

ЗАСТРОЙЩИКИ ООО "АН "ЛИДЕР", ООО "СОЮЗ АГРО", ООО "АДМИРАЛ", ООО "БАЛАШИХА СИТИ". ПРОЕКТНЫЕ ДЕКЛАРАЦИИ НА САЙТЕ WWW.FSK-LIDER.RU. ИПОТЕКУ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ". \*ПОДРОБНОСТИ ОБ АКЦИЯХ МОЖНО УТОЧНИТЬ ПО ТЕЛЕФОНУ +7 495 995 8880 И НА САЙТЕ WWW.FSK-LIDER.RU. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ АКЦИИ С 01.07.2014 ПО 31.07.2014.





с. 44

## ПЕРВЫЙ ЭТАЖ НЕ ДЛЯ ЖИЗНИ, А ДЛЯ ПРОДАЖ

DN

10 ..... Новости

EL

### ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### *История*

20 ..... Сказания земли московской об элитке настоящей

RR

### ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### *Тонкости*

34 ..... О креативных девелоперах замолвите слово

#### *Тенденции*

44 ..... Первый этаж не для жизни, а для продаж

#### *Обзор*

54 ..... История окна от бычьих пузырей до фибергласса

#### *Дизайн*

64 ..... Дома теперь встречаются по отделке

#### *Всезнайка*

78 ..... Америка, которую мы потеряли

VP

### ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### *Рейтинг*

98 ..... Малоэтажка пустилась в большое плавание

#### *Страхование*

106 .... Без страха за загородный дом

ZD

### ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### *Инвестиции*

112 .... Заграничная «первичка» против рисков и налички

CF

### КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

#### *Classified*

121 .... Объекты недвижимости на продажу



Когда-то мы носили одежду из звериных шкур и у нас было много врагов. Лучшим жильем считалось то, которое максимально защищало от агрессивного окружающего мира. Это было очень давно, и теперь трудно представить, что мы жили без окон. Читайте на стр. 54





начало продаж 2-ой очереди



**Живите настоящим...**  
платите в будущем

## КОМПЛЕКС КЛУБНЫХ ДОМОВ

м. ФРУНЗЕНСКАЯ

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



садовые  
кварталы

## ЖИЛОЙ ДОМ

м. НОВОСЛОБОДСКАЯ

- 500м до Садового кольца
- Парк, архитектура XIX века
- Подземный паркинг



## ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. УНИВЕРСИТЕТ

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

**DOMINION**  
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ



## КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ

м. ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ

- Охраняемая территория, парк
- Разумные площади от 30м<sup>2</sup>
- Подземный паркинг

**ЛАЙНЕР**  
Дом на Ходынке

реклама



(495)

**232-08-08**  
**www.magistrat.ru**

**МАГИСТРАТ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
Услуги по сопровождению  
сделок с недвижимостью



# 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

**Виктор Миллер Гауса**

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

**Фото:** Игорь Порхомовский.

**Из архивов:** ДН, Getty Images/TS/ Fotobank.ru, anshar, Arseniy Krasnevsky, Galina Gutarin, Pavel L Photo and Video, Radu Bercan, stockelements, Tony Zelenoff / Shutterstock.com, Shutterstock.com, Capital Group, ТЕКТА GROUP, VSN Realty, «Галс-Девелопмент», ГК Alcon, ГК ПЖИ, ГК ПИК, ГК «Пионер», ЖК «Видный берег», компании «Кондр», компании «Сабидом», концерн «Крост», Максима Атаянца, «МИКО-Недвижимость», проекта «Мечта», «Сити-XXI век», «Суханово-Парк», ФСК «Лидер».

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.



НЕДВИЖИМОСТЬ

**НДВ**

коммерческая ипотека  
аренда вторичная  
новостройки

**НОВОСТРОЙКИ  
В КРЕДИТ**

первоначальный  
взнос от

**300 000\***  
₽

**ВЗАИМОЗАЧЕТ** ОБМЕН КВАРТИРЫ НА НОВОСТРОЙКУ  
(БРОНИРОВАНИЕ КВАРТИРЫ НА ВРЕМЯ СДЕЛКИ)



от **85 000**  
₽/м²

### ЖК «НОВОКОСИНО»

- 500 м до метро Новокосино • Реализация по 214-ФЗ
- Стильные фасады и экстерьеры • Рядом школа, детский сад
- Рядом Салтыковский лесопарк • Подземный паркинг на 983 м/м
- Район со сложившейся инфраструктурой

**ВЫГОДА ДО 690 000 РУБЛЕЙ** (при 100% оплате)\*\*  
**Ипотека от 36 270 руб./в месяц.**  
м. «Новокосино», Собственность



от **79 000**  
₽/м²

### Мкр. «НОВОКОСИНО-2»

- 10 минут пешком до метро «Новокосино» • Школы, детсады, торговая инфраструктура
- Дома популярных серий П-44, «ЕвроПа», а также монолитные дома по индивидуальным проектам
- Паркинги на 5719 машиномест • Высокие темпы строительства
- Ипотека, рассрочка, возможность использования материнского капитала.

**ВЫГОДА ДО 945 000 РУБЛЕЙ** (при 100% оплате)\*\*  
**Рассрочка на полгода 0%!**  
м. «Новокосино», Собственность. Выдача ключей

\* ЖК «Новокосино-2» 1 кв, корп.3, №189, 12% годовых в руб., срок до 30 лет, ОАО АКБ «Балтика», лиц. №967

\*\* - предложение действует до 31 июля 2014 г.

(495) **988-44-22**

**ndv.ru**





### МАЛ ЗОЛОТНИК, ДА ДОРОГ

Монако является мировым лидером по уровню цен на премиальное жилье. Местный рынок отличает особо ограниченный объем предложения и высокий спрос. Средняя стоимость «квадрата» в Монако составляет €90,9 тыс., в Гонконге, расположившемся на втором месте, — €85,5 тыс. На третьем месте с большим отставанием находится Токио (€51,3 тыс. за 1 м<sup>2</sup>). Княжество занимает шестое место в мире по числу объектов недвижимости, которые принадлежат состоятельным иностранцам.



### ИПОТЕКА С ВИДОМ НА МОРЕ

Сбербанк и ВТБ готовы предложить своим российским клиентам ипотеку за рубежом. Головные банки помогут своим иностранным «дочкам» с оценкой рисков, а клиентам — с подготовкой документов. Ипотека будет выдаваться как на квартиры, так и на частные дома. Однако дистанционно кредит получить не получится: для его оформления придется лично посетить иностранный банк.

### ANGRY BIRDS ПРИЛЕТЯТ В ПЕТЕРБУРГ

В декабре 2015 года в торгово-развлекательном комплексе «Европолис» в Петербурге появится крытый парк активного семейного отдыха Angry Birds Activity Park. Об этом говорится в сообщении инвестиционной компании Fort Group, которая подписала лицензионное соглашение на открытие парка развлечений с компанией Rovio — владельцем франшизы. Общая площадь Angry Birds Activity Park St. Petersburg составит 3,9 тыс. м<sup>2</sup>. Он займет третий этаж комплекса, строящегося на Полустровском проспекте. Крытые и открытые парки под брендом Angry Birds уже работают в США, Европе и Китае. В России это первый проект под брендом Angry Birds.

### ШУМКОВ ПОКОРЯЕТ МОСКВУ

ООО «Турбо» Дмитрия Шумкова приобрело у столичных властей здание на Варварке, 14, стр. 1 и 2, за 3,4 млрд руб. Здание площадью 21 тыс. м<sup>2</sup> на Варварке — это бывший доходный дом З.М. Персица, построенный в 1909 году. В прошлом году заммэра по имущественно-земельным отношениям Наталья Сергунина рассказывала, что город намерен переделать здание в гостиницу.

# \$25,6

млн

составляет цена пентхауса в единственном жилом доме на лондонской Трафальгарской площади

# 7,895

млрд руб.

равняется стоимость реализуемых городом 3 га земли на Софийской набережной

# 20

млрд руб.

стоит строительство каждого из новых стадионов в России к чемпионату мира по футболу 2018 года

# 12-е

место

занимает Россия в рейтинге наиболее перспективных рынков для инвестиций в розничную торговлю

# 4,5

трлн руб.

необходимо направить на решение транспортных проблем Москвы, по оценке столичных властей

# \$40

тыс.

за 1 м<sup>2</sup> — стоимость самого дорогого особняка, выставленного на продажу по адресу: Барыковский пер., 7



### УКРАИНА ТЕРЯЕТ ПРОЗРАЧНОСТЬ

Компания JLL представила рейтинг прозрачности рынков недвижимости в мире: Global Real Estate Transparency Index — 2014, рассчитав этот показатель на 102 мировых рынках. Для этого было проанализировано 115 различных факторов. Наиболее прозрачным рынком была признана Великобритания. Прежний лидер — США — опустился на вторую строчку. Большинство участников рейтинга улучшили свой индекс прозрачности, но в некоторых странах ситуация ухудшилась. Среди них оказались Украина и Россия (региональные города). Так, Петербург опустился с 44-е на 59-е место и теперь располагается между Катаром и Бахрейном. Российские регионы попали в список рынков с низкой прозрачностью, переместившись с 54-го на 70-е место. Соседями региональных российских городов в рейтинге стали Иордания и Макао. Украина опустилась с 61-й позиции на 74-ю. Политическая напряженность неблагоприятно сказалась на транспарентности рынка недвижимости. Москва смогла сохранить 37-е место в рейтинге и улучшить свои позиции в баллах.



### ВЫСОКИЕ РИСКИ, БОЛЬШИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Консалтинговая компания А. Т. Kearney назвала самые перспективные рынки мира для инвестиций в ритейл, оценив их по 25 макроэкономическим и отраслевым параметрам. Россия заняла 12-е место в глобальном рейтинге по итогам прошлого года, поднявшись сразу на 11 позиций. В исследовании отмечается, что Россия остается высокорискованным и в то же время очень перспективным рынком. «Связанная с санкциями против России неопределенность скорее всего приведет к замедлению инвестиций, но пока спрос на потребительские товары находится на высоком уровне и покупательская способность продолжает расти, российский рынок будет одним из самых привлекательных», — отметил управляющий партнер А. Т. Kearney в России Пер Хонг. Самыми привлекательными для инвестиций в ритейл являются страны Латинской Америки. В первую пятерку рейтинга попали три страны из этого региона, лидирует Чили.

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

**ЖК «Центр-2»,  
г. Железнодорожный** **От 67 000 р./м<sup>2</sup>**

- Выдача ключей
- Ипотека

**Мкр. «Красногорье»,  
Павшинская пойма** **От 68 000 р./м<sup>2</sup>**

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

**Мкр. «Красная горка»,  
г. Люберцы** **От 59 300 р./м<sup>2</sup>**

- Собственность
- Ипотека

**Мкр. «Град  
Московский»,  
Новая Москва** **От 90 000 р./м<sup>2</sup>**

- Дом с физкультурно-оздоровительным  
комплексом и бассейном
- Заселение



# 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 25 мин ходьбы от метро «Митино». В наличии вся необходимая инфраструктура, а также спортивные сооружения и знаменитый лесопарк, который по праву называют жемчужиной Красногорья. До 2019 года будет возведено пять 17-этажных монолитно-кирпичных домов в жилом комплексе со своей инфраструктурой



Мы ждем вас!

+7 (495) 66-444-88

+7 (495) 992-65-95

Obrei-igor@rastvor.ru

parkalley@mail.ru

igor@parkalley.ru

www.parkalley.ru

DN D-N.RU  
НОВОСТИ

## ИГРЫ АРИСТОКРАТОВ

Лидер строительной индустрии — концерн «Крост» преподнес отличный подарок. 18 июня на территории нового жилого комплекса ART, расположенного в городе Красногорске, состоялось торжественное открытие теннисных кортов.

Вечер был насыщен спортивными и культурными мероприятиями, а главным сюрпризом стало появление звезд мирового тенниса экс-первой ракетки мира Динары Сафиной и обладателя кубка Дэвиса Игоря Андреева. Больше всего обрадовались юные теннисисты Красногорской теннисной школы и СДЮШОР «Зоркий», в составе которой на территории жилого комплекса откроется отделение по теннису. Именно им посчастливилось поучаствовать в мастер-классе, который провели Динара и Игорь. «Здорово, что теперь у будущих спортсменов есть возможность заниматься любимым спортом во дворе собственного дома. Я искренне завидую этим детишкам и жалею, что в моем детстве такого не было, ведь для меня спорт — это самое лучшее развитие», — сказала Динара Сафина. Игорь Андреев поддержал ее, сказав, что «именно эти теннисные корты могут стать началом большого пути будущих чемпионов — это универсальная и наиболее адаптированная под климатические условия площадка для игры в теннис».

Не была забыта и взрослая часть аудитории, которой был представлен звездный сет от Динары Сафиной. Гости почувствовали себя зрителями одного из главных теннисных турниров: в ART так же, как и на самом престижном турнире в Уимблдоне, игра проходила на траве. Но отличие состояло в том, что отсутствовали возрастные ограничения, а на площадке царил теплая дружественная атмосфера.

Теннисные корты на территории ART — две профессиональные площадки, оборудованные в соответствии со всеми нормами и созданные с большой любовью и заботой



о жителях домов и всех тех, кому интересен теннис. Концерн «Крост» уделяет большое внимание культурному и спортивному развитию своих будущих жителей и тем самым задает новый тренд в сфере строительства. Открытие кортов поддерживает губернаторскую программу «Наше Подмосковье». Министр физической культуры, спорта и работы с молодежью Московской области Олег Жолобов, который посетил мероприятие, указал на самую острую проблему современного домостроения: «В то время как во дворах других жилых комплексов хозяйничают автолюбители и их железные кони, концерн «Крост» разрабатывает все новые схемы развития спорта в изолированных от автомобилей дворах, и это отменно».

Благодарность за содействие в развитии спортивного духа выразил глава Красногорского района Борис Рассказов, по мнению которого подобные проекты помогают с уверенностью смотреть в будущее, создавая особую внутримодовую ауру. Глава городского поселения Красногорск Павел Стариков отметил, что «это первый эксперимент в городе — таких проектов должно быть больше».





**ДАЧА НА ТЕСТ-ДРАЙВ\***

**2 недели за наш счет**

## ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ В «МАРСЕЛЬ»!

Если вы современны и активны, вы любите проводить много времени на природе с детьми и мечтаете переехать жить за город, коттеджный поселок «Марсель» ждет вас в гости!

Только этим летом и только в «Марселе» - дача на тест-драйв! 2 недели для всей семьи в одном из самых живописных поселков Новой Москвы за НАШ счет!

Поучаствовать в тест-драйве очень просто. Заполните анкету участника на сайте [www.p-marsel.ru](http://www.p-marsel.ru)

Мы выберем 3 самые креативные семьи, которые в течение двух недель в июле и августе смогут узнать все о достоинствах загородной жизни.

«Марсель» - это мультиформатный коттеджный поселок в Новой Москве. Здесь каждая семья найдет дом своей мечты. Коттедж станет любимым загородным жильем для большого семейства, а дуплекс понравится покупателям, которые предпочитают жить по соседству с близкими родственниками. Таунхаус же подойдет молодой семье, которая только начинает свой путь.



495 **726 0033**  
[www.p-marsel.ru](http://www.p-marsel.ru)

\*Подробности и условия акции на сайте [www.p-marsel.ru](http://www.p-marsel.ru). Срок проведения акции с 26 июня по 31 августа 2014 года.





### ЗИЯД МАНАСИР УСТАЛ ОТ ГАЗПРОМА

Структуры Руслана Байсарова выкупили долю Зияда Манасира в ООО «Стройгазконсалтинг». Сделка будет закрыта после одобрения Федеральной антимонопольной службой России. Сумма сделки могла составить около \$5 млрд. В результате доля Байсарова увеличится с 30 до 74,1%. Бизнесмен возглавит совет директоров компании. Вместо Манасира компанию возглавит Михаил Якибчук (владеет 7,9%). Первым вице-президентом Алексею Лихачеву и Розе Прилепа принадлежит 14,4 и 3,6% акций соответственно. Создатель Стройгазконсалтинга Зияд Манасир стал подрядчиком Газпрома в 1990-е годы. В последнее время компания переключилась на сферу коммунального строительства. Зияд Манасир рассказал, что вышел из компании, так как «устал работать круглые сутки» и получил «хорошее предложение по цене».

### ЧТО НАМ СТОИТ ДОМ ПОСТРОИТЬ

В начале июня с успехом стартовали продажи проекта повышенной комфортности ЖК «Новоселки» в Ивантеевке. Количество покупателей растет с каждым днем. Столь активный интерес вызван месторасположением жилого комплекса, развитой инфраструктурой, а также экологически чистым районом. Объект находится

в историческом центре города, его окружают лесной массив и река Уча. В начале июля у покупателей появится возможность приобретать жилье в ипотеку. Компания VSN Realty, реализующая ЖК «Новоселки», возводит его с опережением плана. Завершение строительства намечено на II квартал 2016 года, но объект может быть сдан раньше срока.



**REPA**  
 REAL ESTATE PROFESSIONAL ASSOCIATION

**Хочешь в Репу?!**

repa-pr.ru

РЕПартнерами уже стали:

**ДОНСТРОЙ**

Сити XXI век

**ИНТЕКО**

НЕДВИЖИМОСТЬ  
**НГВ**





Живи в своем доме!

# ФИЛОСОФИЯ ЗАГОРОДНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ



GOOD WOOD Арбат  
Москва, ул. Арбат (Старый), д. 11  
Тел.: +7 (800) 333 1111  
[www.gwd.ru](http://www.gwd.ru)





# БОЛЬШОЙ ФУТБОЛ В «СУХАНОВО-ПАРКЕ»

На улицах поселка «Суханово-Парк» снова праздник. На этот раз управляющая компания порадовала многочисленных жителей поселка и их гостей возможностью смотреть матчи чемпионата мира по футболу в Бразилии на большом экране и прекрасной развлекательной программой. Участие в ней приняли чемпионы России по фристайлу с мячом команда «Фри-стайл спорт», официальная группа поддержки сборной России по футболу. Ведущим ди-джем вечера стал бывший вратарь сборной России по футболу Руслан Нигматулин. А для самых маленьких жителей работали аттракционы, на которых детишки могли посоревноваться в меткости, забив красивый гол, и проверить свою ловкость на «Мяче-родео».







м. Сходненская  
ЖК Балтийский квартал  
От 149 тыс.р./м<sup>2</sup>

Собственность



г. Ивanteevka  
ЖК Новоселки  
От 52 тыс.р./м<sup>2</sup>

214 ФЗ



м. Новокосино  
ЖК Салтыковка Престиж  
От 85 тыс.р./м<sup>2</sup>

214 ФЗ



м. Новые Черемушки  
ЖК Дирижабль  
От инвестора

Большой выбор квартир



г. Ивanteevka  
ЖК Заречная Слобода  
От 54 тыс.р./м<sup>2</sup>

Выдача ключей



г. Подольск  
ЖК Весенний\*\*  
От 54 тыс.р./м<sup>2</sup>

214 ФЗ



м. Бабушкинская  
ЖК Скай Парк  
От 140 тыс.р./м<sup>2</sup>

214 ФЗ



Новая Москва  
ЖК Борисоглебское  
От 50 тыс.р./м<sup>2</sup>

Экорайон Ипотека

\* Проектная декларация на <http://www.vsnr.ru/b1.pdf>

\*\* Проектные декларации на <http://www.vsnr.ru/v1.jpg> и <http://www.vsnr.ru/v2.jpg>

\*\*\* Проектная декларация на [http://www.vsnr.ru/sky\\_park.pdf](http://www.vsnr.ru/sky_park.pdf)

<http://www.vsnr.ru>



+7 (495) 669-33-22





31-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ  
**«ДОМЭКСПО»** 16 - 19 ОКТЯБРЯ  
 МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2014

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



**ВРЕМЯ РАБОТЫ:**  
 16-18 ОКТЯБРЯ 11.00-19.00  
 19 ОКТЯБРЯ 11.00-18.00

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

**ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ БИЛЕТ**  
 ДЕЙСТВИТЕЛЕН НА 1 ЛИЦО



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



**РОССИЙСКАЯ  
 И ЗАРУБЕЖНАЯ  
 НЕДВИЖИМОСТЬ**

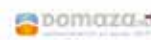
**ПОКУПКА,  
 ПРОДАЖА, ОБМЕН**

**ИПОТЕЧНОЕ  
 КРЕДИТОВАНИЕ**

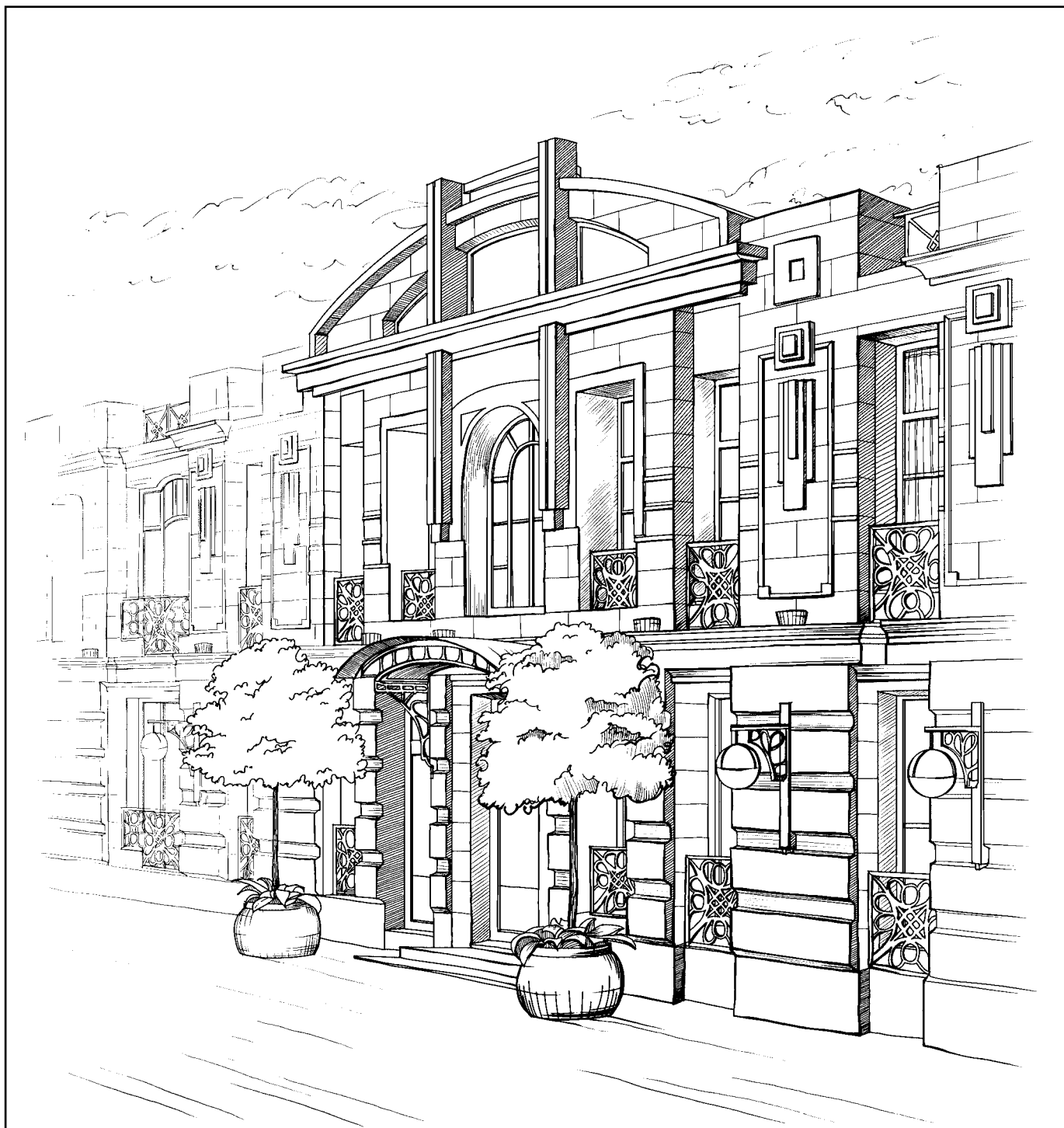
**БЕСПЛАТНЫЕ  
 ЮРИДИЧЕСКИЕ  
 КОНСУЛЬТАЦИИ**

**WWW.DOMEXPO.RU**

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ







EL

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ





АВТОР:  
*Альберт Акопян*

# СКАЗАНИЯ ЗЕМЛИ МОСКОВСКОЙ ОБ ЭЛИТКЕ НАСТОЯЩЕЙ



СЕГОДНЯ НЕ БУДЕТ НИ СЛОВА О СОВРЕМЕННОЙ МОСКОВСКОЙ «ЭЛИТКЕ», ТОЛЬКО ИСТОРИЯ ВОПРОСА ДО 1997 ГОДА. ПРИ ЕЕ ИЗУЧЕНИИ СЕНСАЦИОННЫХ ОТКРЫТИЙ СДЕЛАТЬ НЕ УДАЛОСЬ: СТОЛИЧНАЯ ЗНАТЬ — И ДВОРЯНСКАЯ, И СОВЕТСКАЯ — ВСЕГДА ПРЕДПОЧИТАЛА ЗАПАД ГОРОДА, ПРИЧЕМ ПРИЧИНЫ ТАКОГО ВЫБОРА БЫЛИ ОДИНАКОВЫМИ. ОСТАЛЬНОЕ — НЕ БОЛЕЕ ЧЕМ ДЫХАНИЕ ЭПОХИ И ЗАНИМАТЕЛЬНЫЕ ДЕТАЛИ.

**Н**етрудно назвать год, когда в Москве появилась элитная недвижимость: 1147-й, год основания города. Более того, вся недвижимость в Москве тогда была элитной: деревянные хоромы и каменные палаты, и те и другие с теремом и гульбищем, то есть с пентхаусом и эксплуатируемой кровлей. Экологичные материалы, индивидуальный проект, видовые характеристики, круглосуточная охрана и все такое.

Впрочем, уже тогда вместе с Кремлем возникла и первая промзона — Зарядье (пристань — Пристанище). Прямо за ней путников встречала церковь самого любимого на Руси святого, покровителя купцов и мореходов Николая Чудотворца. А с запада к церкви шла первая московская улица за пределами Кремля — продолжение кремлевской Великой через ворота Константино-Еленинской башни. От ворот сегодня осталась только полутораметровая замурованная арка.

Даже при строительстве гостиницы «Россия» ее стилобат поставили вдоль Великой улицы (тогда это был уже Мокринский переулок по второму названию церкви — Николы Мокрого), сохранив фундамент храма. Со сносом гостиницы появился уникальный шанс восстановить лицо и суть Зарядья: пристань-церковь-Великая улица к Кремлю-торговые ряды. Да и ворота кремлевской башни можно восстановить, если расчистить часть насыпи у стены. Пристань будет, торговля — от матрешек до Dior, правда, на месте храма планируется ресторан.

Так или иначе, но в Зарядье, а чуть позже — и во всем Китай-городе соблюдался обычный средневековый принцип градостроительства, последствия которого мы расхлебываем до сих пор. У реки, важнейшего торгового пути, — пристани, склады, рынки, жилье рабочего и мелкого торгового люда, а на удалении — дома купцов и служилых людей, а то и бояр, которым не нашлось места в Кремле. Правда, Китай-город остался единственным исключением, когда дома обеспеченных москвичей шагнули на восток раньше и дальше, чем на запад.

Потом все было, как положено: если внутри Китайгородской стены рос Китай-город, то внутри Белгородской стены, тянувшейся на месте нынешнего Бульварного кольца — Белый город, а внутри Земляного вала — Земляной город. А вот единого мнения, почему бояре и дворяне облюбовали западную часть Белого и Земляного города, нет.

Одни предполагают, что тут свою роль сыграла Тверская улица, ведущая в Санкт-Петербург. Но археологические исследования показали, что бояре и дворяне стали селиться к западу от реки Неглинной в Белом городе еще в XIV веке, а в Земляном — в конце XVI века, более чем за 100 лет до основания Северной столицы. По другой версии, на службу русским царям поступало много литвинов — князей из западной и юго-западной Руси, захваченной Литовским княжеством. Впрочем, на службу к московскому царю шли

Вряд ли глаз постороннего способен выхватить элитные дома среди «сталинских» или похожих на них дома на Кутузовском, Ленинградском или Ленинском проспектах, часто на второй линии







О «сталинских» высотках — лучших образцах того времени, возведенных в начале 1950-х, написано больше, чем о любом другом типе советского жилья

и татарские мурзы (младшие сыновья ханов и беков), которые тоже селились на западе.

Маленькой подсказкой служит одна из трактовок названия «Арбат» — от проникшего через татарский язык арабского «ар-Рабад» (пригород, ремесленные окраины). Сначала татары так называли весь Белый город, но в конце концов ордынское название закрепилось за улицей и переулками на западной окраине, противоположной дороге на Казань: видимо, и они запад облюбовали.

Нельзя сказать, что наши предки были озабочены вопросами экологии, но в чистоте воздуха и вкусе колодезной воды разбирались все: и литвины, и мурзы, и потомственное московское дворянство. Ветры в Москве дуют, как



До планировочного питерского шика Москва недотянула, но сформировался свой аристократический веер по улицам Волхонка—Остоженка, Пречистенка, Знаменка, Воздвиженка—Арбат—Поварская, Большая и Малая Никитские

известно, западные, а вода вообще течет сверху вниз.

Кстати, показательна карта ближних дач царей, бояр и церковных иерархов: их строили либо в верховьях московских речек (в Кунцеве или Отрадном), либо, даже если рядом с Москвой-рекой (как в случае с Коломенским или дворцом Ивана Грозного на Воробьевых горах), там, где соседние деревни не могли испортить короткие, но мощные водоносные слои.

Купцы же селились везде: на севере Белого и Земляного города по обе стороны от Неглинной — те, кто держал торговлю европейской бижутерией через Архангельск, в Замоскворечье — купцы хлебные, на Яузе и в Заяузье — торговавшие с Сибирью и Китаем, чайные. Разумеется, названными товарами ассортимент не ограничивался, а расселение вполне



# Наследие

• КВАРТАЛ НА ПРЕОБРАЖЕНСКОЙ •

ПРЕМИУМ-КЛАСС ПО ЦЕНЕ БИЗНЕСА



СТАРТ ПРОДАЖ

*Совсем скоро, в Восточном округе Москвы, появится прекрасный фрагмент города детства, города нашей юности. Жилой квартал «Наследие» одновременно элегантен и амбициозен. Его выразительный облик создает атмосферу доброго прошлого, сочетая в себе современные представления о комфортабельном жилье.*

3 минуты от метро • квартиры от 49 кв.м • закрытый двор  
детский сад • торговая галерея

ГАС

+7 (495) 725 5555

[www.nasledie-hals.ru](http://www.nasledie-hals.ru)



объяснимо: склады устраивали на своем направлении — не везти же товар через всю Москву, да и жить лучше поближе к своему добру. Логистика и менеджмент — ничего личного.

Столичную «элитку» чуть не загубил Петр I, перенося столицу в Северную Пальмиру. Но всего через полвека Петр III уступил требованию супруги и издал «Манифест о вольности дворянства», который позволял дворянам не служить, сохраняя все привилегии. Те из дворян, кто предпочел дворцовым интригам близость к поместьям (без отказа от удобств столичной жизни), массово бросились в Первопрестольную. Так Екатерина II подготовила свержение мужа, а заодно устранила базу для следующих дворцовых переворотов: всех неблагонадежных — в Москву.

Но стиль жизни успел укорениться, и теперь на смену полусельским боярским усадьбам в Москву пришли дома европейской архитектуры. Успех окончательно закрепили война с французами и сопутствующий пожар 1812 года. До планировочного питерского шика Москва недотянула, но сформировался свой аристократический веер по улицам Волхонка–Остоженка, Пречистенка, Знаменка, Воздвиженка–Арбат–Молчановка–Поварская, Большая и Малая Никитские–Спиридоньевская (ныне Спиридоновка) с их переулками.

За последующие 100 лет в этой топографии почти ничего не изменилось. Разве что веер развернулся шире: вправо — в сторону Тверской, Неглинной и далее, влево — в Замоскворечье, где образованные потомки старорусских купцов заказывали проекты особняков лучшим архитекторам эпохи. Благородное сословие разбавили университетские преподаватели, успешные врачи и адвокаты.

Социально однородным этот огромный веер даже в его средней части никогда не был. Но все же без контрастов, как на Солянке с ее хитровскими притонами, или в том же Зарядье, где на Глебовском подворье с 1826 по 1891 год существовало еврейское гетто, настолько скученное и жестоко обираемое, что это вызывало возмущение даже у петербургских ревизоров. Не на рабочих окраинах, а именно здесь, в нескольких сотнях метрах от Кремля, Сергей Эйзенштейн снимал в 1924 году самые страшные последние кадры фильма «Стачка» — расправу полиции над рабочими.

В тени пролетарской революции осталась другая настоящая революция в ЖКХ, случившаяся на рубеже веков. В 1898 году состоялось открытие московской канализации



с перекачкой сточных вод на Люблинские поля аэрации. В 1901 году в лучших домах Москвы появилось электричество. В том же году — первый лифт. В 1905-м — доходные дома с внутренними лифтами и капитальными межэтажными перекрытиями.

Примеры таких доходных домов: «Свободный гражданин» (для одиноких) и «Красный ромб» (для семейных) по улице Гиляровского, 57 и 65, построенные в 1909 году, с массой инфраструктурных изысков, среди которых были кафе-столовая, магазин, библиотека, прачечная, баня и даже летняя гелиодушевая. Страна рванула в XX век.

И проскочила его, оказавшись чуть ли не в 1147 году с советскими вождями в Кремле и сплошными коммуналками вокруг. Но ненадолго. Номенклатура (высший класс советских и партийных работников, хозяйственников и военных, назначаемых и снимаемых с должности только по согласованию с высшим руководством страны) быстро освоилась в новых условиях. Правда, с соблюдением партийной скромности. Отдельные квартиры в домах с коммуналками предоставлялись только советским писателям, ученым, артистам.

Но уже в 1920-х начинает формироваться ведомственная «элитка»: самые серьезные наркоматы (министерства) тихой сапой расселяли коммуналки для своих ответственных работников, но это были еще дореволюционные

В 1931 году специально для номенклатуры был построен знаменитый Дом на набережной, мрачный, но по-своему прекрасный безотносительно к печальной судьбе его первых обитателей







**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](http://химкигрупп.рф). Реклама ООО «Новогорск Плотина».



дома — они не в счет. И только в 1931 году специально для номенклатуры был построен знаменитый Дом на набережной, мрачный, но по-своему прекрасный безотносительно к печальной судьбе его первых обитателей. Дом, по стилистике ушедший от нелюбимого Сталиным конструктивизма (через год уже запрещенного), но не принявший любимый вождем ампир. Время было голодное, денег на излишества не хватало — сошло и так.

В середине 1930-х начинается история «сталинок» — домов абсолютно разных, от почти элитных даже в наши дни (например, дома недалеко от «Маяковской» или «Красных Ворот») до убогих шлакоблочных, которые строились на тогдашних окраинах. Лучшие же образцы были возведены в первой половине 1950-х, на излете их эпохи, — «сталинские» высотки, о которых написано, наверное, больше, чем о любом другом типе советского элитного жилья.

Почти полвека слово «сталинка» заменяло сегодняшнее слово «элитка». Причем предметом зависти неискушенного советского гражданина была любая «сталинка». Наверное, самыми обиженными на капитализм чувствуют себя даже не жители московских пятиэтажек, а вот они, обитатели тех «сталинок», что похуже. И неудивительно: когда-то квартира в таком доме на первой линии Рязанского проспекта (кто же знал о будущих гримасах автомобилизации) стоила как два домика с участком на Рублево-Успенском шоссе.

В конце 1950-х начался бурный этап индустриального домостроения, преимущественно панельного и блочного, «хрущевок», а затем и «брежневки». Появились дома по индивидуальным проектам, которые часто маскировались под привычные народу «сталинки», чтобы не раздражать: цеховские, совминовские, исполкомовские, директорские, академические, офицерские и просто ведомственные. В некоторых из них были магазины и домашние кухни, которые работали исключительно по продовольственным заказам жильцов. Так что народные прозвища таких комплексов («Царское село», «Дворянское гнездо») возникли не на пустом месте.

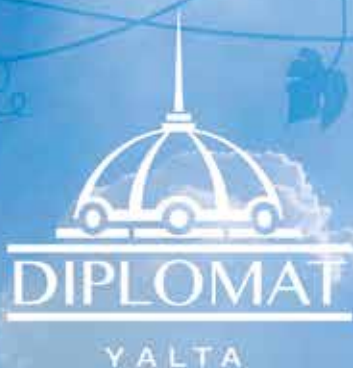
Кричащей советская «элитка» не была: вряд ли глаз постороннего способен выхватить действительно элитные дома среди «сталинских» или похожих на них дома где-нибудь на Кутузовском, Ленинградском или Ленинском проспектах, часто на второй линии, а то и на параллельных тихих улицах.

Наверное, последним новшеством, которое советские люди воспринимали как элитное жилье, стали серийные, но кирпичные дома улучшенной планировки, которые хоть как-то внешне отличались от унылых «спичечных коробков» — довольно похожие башни Вулыха, Москворецкая, Тишинская и Смирновская. Дома одной из этих серий все еще оставались в производстве, когда в 1997 году, в год 850-летия столицы, был возведен «Агаларов Хаус» — первый элитный дом нового времени. (И)



Расселение купцов вполне объяснимо: склады устраивали на своем направлении — не везти же товар через всю Москву, да и жить лучше поближе к своему добру. Логистика и менеджмент — ничего личного





ОТДЕЛКА ПОД КЛЮЧ

# Наша Крымская Ривьера

Итальянские апартаменты делюкс в Ливадии



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

+7 (495) 223 30 23  
[www.diplomat-yalta.com](http://www.diplomat-yalta.com)



реклама



Москва, Московская область, Санкт-Петербург,  
регионы

**Идет прием заявок**  
на участие в премии

Окончание приема – 12 сентября

[www.urbanawards.ru/apply](http://www.urbanawards.ru/apply)

## Номинации:

### Москва

Лучший малоэтажный жилой комплекс  
Жилой комплекс года / элит-класс / бизнес-класс / комфорт-класс  
Лучший строящийся жилой комплекс / элит-класс / бизнес-класс / комфорт-класс  
Лучший комплекс апартментов / элит-класс / бизнес-класс / комфорт-класс

### Московская область

Жилой комплекс года / бизнес-класс / комфорт-класс  
Лучший малоэтажный жилой комплекс  
Лучший строящийся жилой комплекс / бизнес-класс / комфорт-класс

### Санкт-Петербург

Жилой комплекс года / бизнес-класс / комфорт-класс  
Лучший строящийся жилой комплекс / элит-класс / бизнес-класс / комфорт-класс  
Лучший малоэтажный жилой комплекс

### Регионы

Лучший региональный комплекс апартментов  
Лучший региональный жилой комплекс

### Общие номинации

Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры  
Жилой комплекс с лучшей архитектурой  
Инновация года / Архитектор года / Риелтор года / Девелопер года / Персона года

Независимый консультант



Генеральный партнер



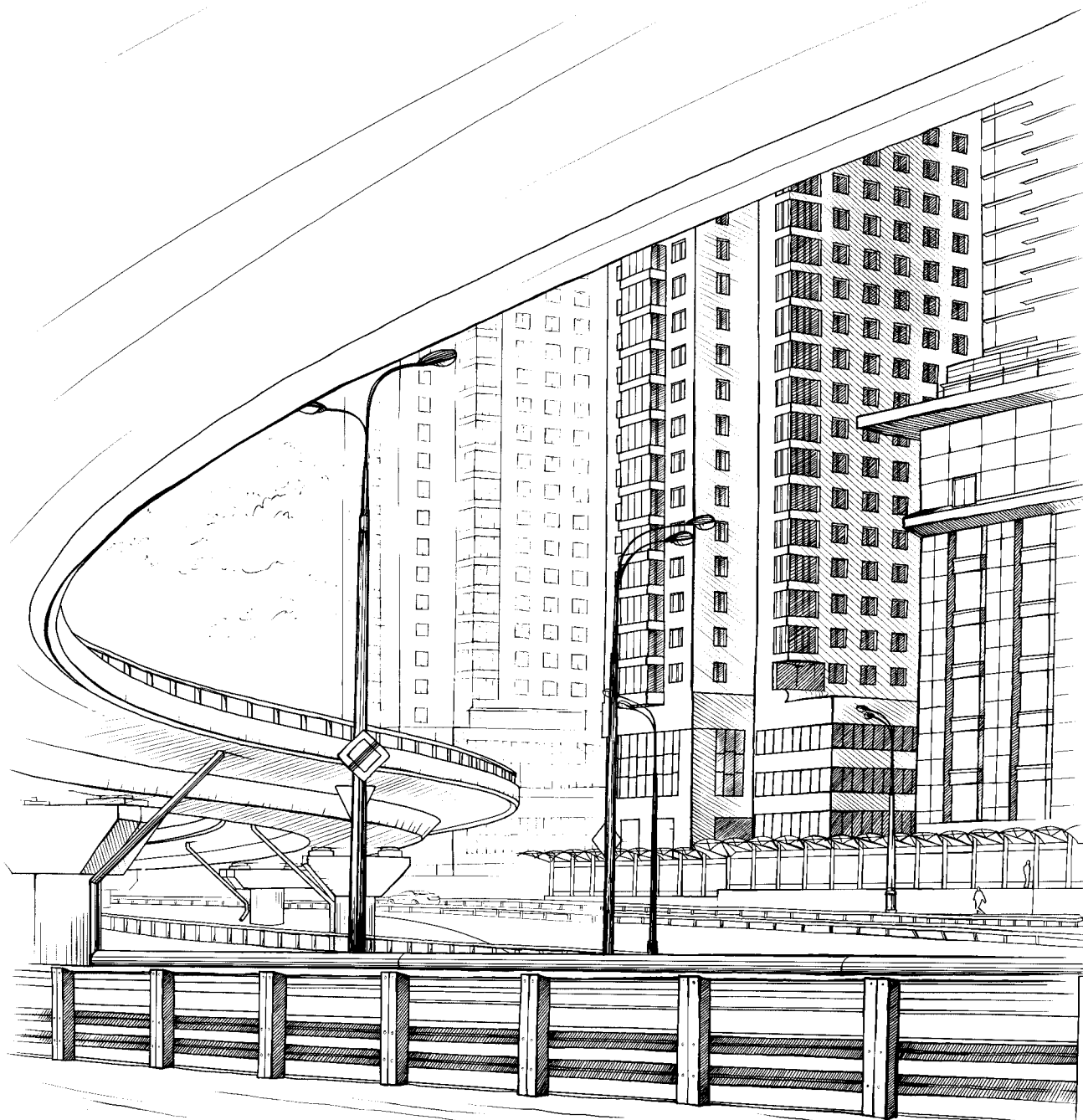
Партнер премии



Партнеры номинаций







RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ГК «МОРТОН»: ИСПЫТАНИЕ ВРЕМЕНЕМ


**20 лет**  
 СТРОИМ ДЛЯ ЖИЗНИ


ЖК «Рождественский»

САМОЕ СЛОЖНОЕ ИСПЫТАНИЕ ДЛЯ ЛЮБОГО ЗАСТРОЙЩИКА — ПРОВЕРКА ВРЕМЕНЕМ. МОЖНО РЕАЛИЗОВАТЬ ОДИН УДАЧНЫЙ ПРОЕКТ И ВЫЙТИ В РЕКОРДСМЕННЫ НА ГОД. НО УДЕРЖИВАТЬ ВЫСОКИЕ ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, НАРАЩИВАТЬ МОЩНОСТИ И СЛЕДОВАТЬ ВЫСОКИМ СТАНДАРТАМ ДЕСЯТИЛЕТИЯМИ — ТАКОЕ ПОДСИЛУ ДАЛЕКО НЕ КАЖДОМУ. НАСТОЯЩИЕ ЛИДЕРЫ РЫНКА ПРИХОДЯТ НАДОЛГО.

Историю лидера отрасли творят люди, работающие в компании. Группа Компаний «Мортон» в этом году празднует 20-летие успешной работы и насчитывает в своем штате более 5 тыс. сотрудников. Ее летопись началась в далеком 1994 году, когда несколько студентов МФТИ обсуждали амбициозные идеи в стенах Физтеха. Зарождался и развивался будущий строительный гигант в наиболее сложные для страны годы, на фоне дефолта. А громкое название «Мортон», символизирующее силу,

которая удерживает стихии, стало поистине судьбоносным, оно предопределило мощь и славу компании на годы вперед.

Воплощать грандиозные планы компания начала с подрядных работ и капремонта, изыскивая в непростых экономических условиях наиболее эффективные схемы работы: бартер (порой бартерные цепочки включали до 15 участников), привлечение фондов с льготным финансированием и т.д. В те годы одним из знаковых для компании проектов стал особняк в русском





Микрорайон «Сакраменто»



Детский сад в микрорайоне «1 Мая»

стиле мецената А. А. Пороховщикова, переданный его правнуку, актеру Александру Пороховщикову.

В 1998 году, несмотря на кризис, у компании появляется первый крупный подряд на фасадные работы строящегося экспериментального микрорайона Митино-8.

Первыми шагами компании в качестве девелопера стало завершение строительства брошенного жилого дома в городе Клин. Затем в подмосковном Щелкове, на Пролетарском проспекте, ГК «Мортон» начала возведение собственных жилых объектов с привлечением проектной мастерской.

Просто удивительно, как молодой компании удалось не просто выстоять в сложное кризисное время, а прочно встать на ноги, укрепив свои позиции на рынке. В чем секрет? Прежде всего, в сплоченной команде, усердном труде и смелых решениях, которые принимались сообща.

Новое тысячелетие компания встретила уже в качестве состоявшегося застройщика, возводя не только жилье, но и объекты инженерной, социальной инфраструктуры.

В 2004 году стартует первый масштабный проект комплексной застройки территорий, примыкающих к МКАД, — микрорайон 1 Мая в Балашихинском районе с общей жилой площадью 300 тыс. м<sup>2</sup>. В последующие годы продолжается застройка Балашихи (микрорайоны «Жемчужина Балашихи», «Янтарный»).

Появляются новые проекты в Железнодорожном (ЖК на Юбилейной, «Южное Кучино»), Лобне («Катюшки»).

Одновременно формировалась служба технического заказчика и собственный департамент продаж, оформленный в 2005 году как структурное подразделение «Мортон-Инвест». За девять последующих лет из небольшого подразделения, размещавшегося в кабинете площадью 20 м<sup>2</sup>, «Мортон-Инвест» вырос в мощнейшую на рынке структуру, которая реализует более тысячи квартир ежемесячно. И сегодня эта структура представлена более чем в 25 офисах продаж и показов в Москве и на крупнейших объектах компании.

На пике второй волны кризиса 2008–2009 гг. застройщик не останавливает ни одну свою стройку в Московской области — более того, начинает возведение первого монолитно-кирпичного жилого комплекса в Москве, на ул. Лечебной, по индивидуальному проекту, разработанному собственной архитектурной мастерской. В тот же период «Мортон» выигрывает госконтракт на реализацию проекта микрорайона для военнослужащих и членов их семей. Уже к концу 2011 года построен и сдан микрорайон Авиаторов (30-й микрорайон) — 480 тыс. м<sup>2</sup> жилья с развитой инфраструктурой, который на сегодняшний день считается одним из самых благоустроенных районов подмосковной Балашихи.



ЖК на Мосфильмовской

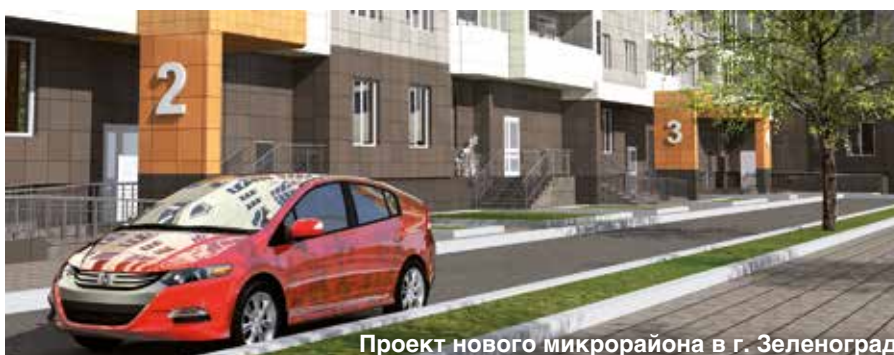
И снова непростая ситуация в стране оборачивается для компании увеличением доли рынка, позволяя занять освободившуюся нишу и выйти в лидеры. Безусловно, это стало реальностью во многом благодаря грамотному менеджменту и продуманной стратегии развития. Команда крепнет, совершенствуется система управления. Да и как без эффективного менеджмента удержаться на плаву и возводить огромные микрорайоны?




**Микрорайон «Щитниково»**

В 2010 году стартует сразу несколько масштабных проектов общей жилой площадью более 1 млн м<sup>2</sup>: «Солнцево-Парк» на территории теперь уже Новой Москвы, «Северное Кучино» в Железнодорожном и микрорайон нового формата малоэтажного строительства «Сакраменто» в Балашихе. Также возводится «Бутово Парк» — первая очередь строительства крупнейшего микрорайона на юге Подмосковья, в Ленинском районе, которому будет дано название Мортонград «Бутово» (1,4 млн м<sup>2</sup>).

Компания воплощает уникальную для российского рынка градостроительную концепцию микрорайонов для комфортной и безопасной жизни, работы и отдыха, разработанную архитекторами «Мортон». В 2012 году в рамках этой инновационной концепции началось строительство Мортонграда «Путилково» на 630 тыс. м<sup>2</sup> в Красногорском районе. Параллельно идет активная застройка города Видное — там


**Проект нового микрорайона в г. Зеленоград**

раскинулся микрорайон с красноречивым названием «Завидное», возводится вторая очередь «Щитниково» в Балашихе.

2013-й — год накануне 20-летия — становится для ГК «Мортон» знаковым: компания преодолевает рубеж 1 млн м<sup>2</sup> построенного жилья. К этому времени компания третий год подряд входит в пятерку лидеров российского рынка недвижимости по объему сдаваемого в эксплуатацию жилья.

В активной стадии строительства ГК «Мортон» сейчас находится 1,9 млн м<sup>2</sup> — это самый высокий показатель среди всех строительных компаний, по данным журнала «Эксперт», который анализирует реальные рыночные позиции застройщиков. Если все эти метры представить в виде одной построенной башни в любом из микрорайонов компании, то получится здание высотой 3800 этажей,

или 11,5 км — в 23 раза выше, чем самое грандиозное сооружение мира Бурдж-Халифа в Объединенных Арабских Эмиратах и в 50 раз выше самого высокого небоскреба Европы и Москвы «Меркурий Сити Тауэр».

Сегодня в портфеле объектов ГК «Мортон» более 35 микрорайонов и жилых комплексов комфорт- и бизнес-класса в Москве и Подмосковье (не далее 10 км от МКАД) общей площадью 7,5 млн м<sup>2</sup>. Всего здесь будут жить больше 0,5 млн человек, а это население среднего российского города — такого, как Астрахань, или крупного европейского — например, как столица Дании Копенгаген. Средняя жилая площадь микрорайона компании — около 500 тыс. м<sup>2</sup>, он занимает участок 50 га. Таким образом, на территории среднего микрорайона может разместиться 22 Красные площади или 61 футбольное поле.

Некоторые из проектов строятся по госконтрактам с Министерством


**Открытие детского сада в микрорайоне «Солнцево-Парк»**





Физкультурно-оздоровительный комплекс в Мортонграде «Бутово»



Серия домов, планируемых к выпуску ДСК «Град»



Фонтан в микрорайоне «Щитниково»

обороны, Госнаркомконтролем, внутренними войсками РФ и другими силовыми структурами. Кроме того, «Мортон» практикует и завершение долгостроев: силами компании сданы в эксплуатацию один из старейших долгостроев в Нахабино, дом на Леновском шоссе в Балашихе, ЖК «Медвежья озера» в Щелковском районе. В данный момент достраивается микрорайон «Овражный» в Щербинке с общей площадью жилья более 200 тыс. м<sup>2</sup>.

Сегодня ГК «Мортон» — лидер по строительству объектов социального назначения. За годы своей работы компания возвела 20 детских садов и школ (на 4740 мест), а к 2020 году эти цифры планируется увеличить как минимум до 25 школ и 40 детских садов на 30 тыс. мест (общей площадью 600 тыс. м<sup>2</sup>).

ГК «Мортон» участвует в программах Правительства Москвы и Московской области по строительству, ремонту и реконструкции городских автомобильных дорог и транспортных развязок, чтобы обеспечить свои микрорайоны наилучшей транспортной доступностью. В прошлом году компания разработала и представила уникальный проект надземной подвесной транспортной системы «Стрела», который предполагается реализовать не только в Московской области, но и в Москве, а также в других регионах РФ.

Интенсивные темпы строительства требуют соответствующих производственных мощностей. Для этого в Наро-Фоминском районе Московской области ГК «Мортон» запускает суперсовременный

домостроительный комбинат — ДСК «Град». Эксперты рынка считают, что уже сегодня этот комбинат способен стать площадкой для развития самых инновационных технологий в строительной отрасли. Целеустремленность компании и нацеленность на результат подкрепляют это мнение. ○



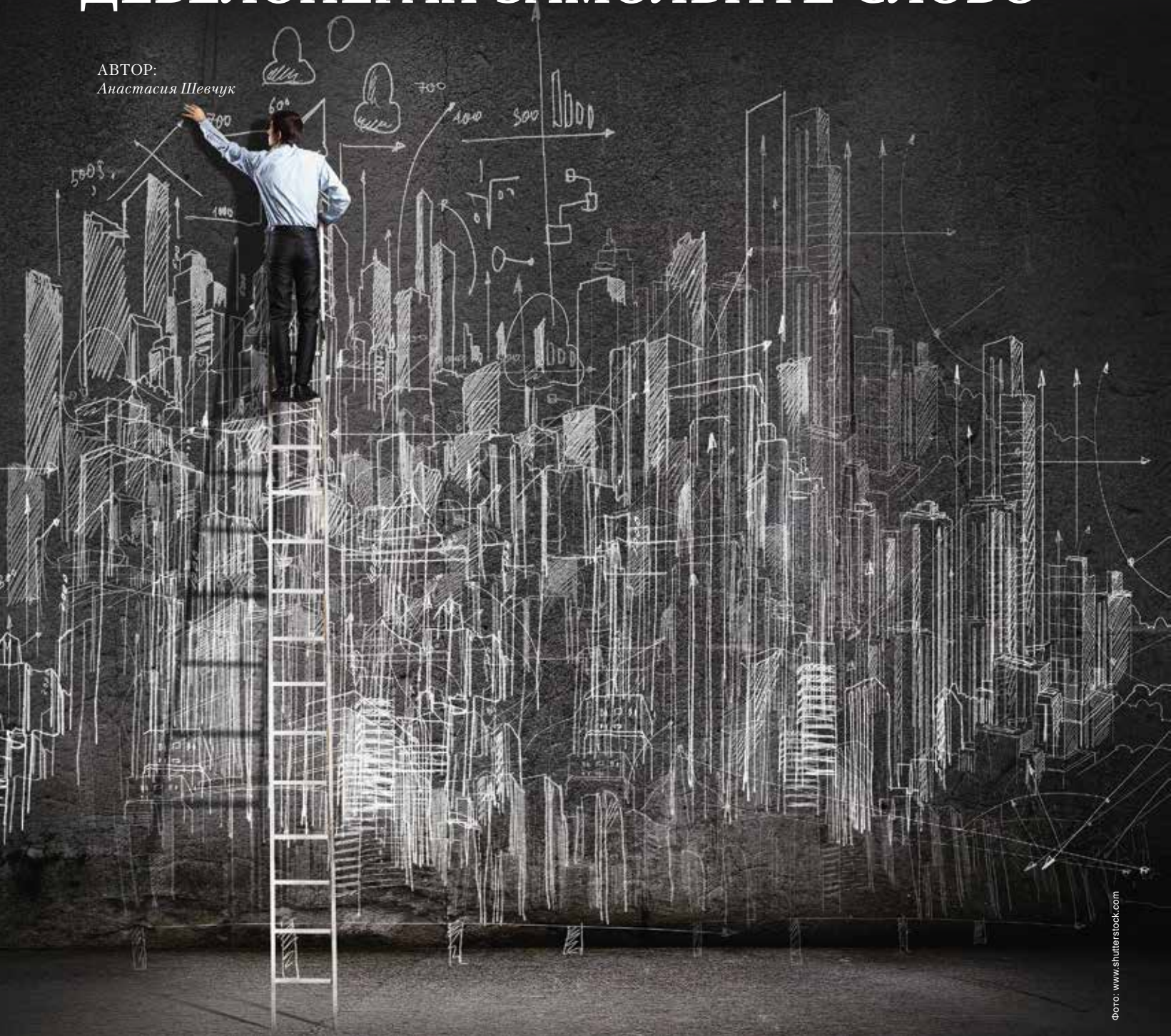
МОРТОН

+7 (495) 921-22-21  
www.morton.ru



# О КРЕАТИВНЫХ ДЕВЕЛОПЕРАХ ЗАМОЛВИТЕ СЛОВО

АВТОР:  
Анастасия Шевчук





ОБЫЧНО ПОД СЛОВОМ «КРЕАТИВНОСТЬ» ПОДРАЗУМЕВАЮТСЯ ТВОРЧЕСКАЯ ОДАРЕННОСТЬ, ОТХОД ОТ СУЩЕСТВУЮЩИХ ТРАДИЦИЙ И СОЗДАНИЕ ЧЕГО-ТО ПРИНЦИПИАЛЬНО НОВОГО. ЕСТЬ ЛИ МЕСТО КРЕАТИВНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ? СПОСОБНЫ ЛИ ЗАСТРОЙЩИКИ СЕГОДНЯ УДИВЛЯТЬ ИЗБАЛОВАННОГО ПОКУПАТЕЛЯ И ГЕНЕРИРОВАТЬ СВЕЖИЕ ИДЕИ?

**Р**ынок недвижимости Московского региона насыщен, и застройщикам становится все труднее продавать просто квадратные метры: клиенты хотят покупать полноценную среду обитания. Рынок находится на том этапе развития, когда количество продающихся новостроек должно перейти в качество. Многие девелоперы этот процесс уже запустили: 90% проектов позиционируются как жилые комплексы. В самом определении заложено, что помимо квадратных метров есть что-то, обеспечивающее благоприятные условия для жизни.

Застройщики учатся предугадывать настроения покупателей и творчески продавать объекты. По оценкам ОАО «ОПИН», на сегодняшний день проекты, в которых используются инновационные технологии, занимают около 10% общего количества. Все креативные решения пришли на рынок городского жилья

с загородного, где концепция, как и месторасположение, относится к ключевым преимуществам.

Действительно, на рынке загородной недвижимости ситуация, подобная той, что наблюдается сейчас на рынке городского жилья, сложилась лет десять назад. Именно тогда наряду с невероятными названиями коттеджных поселков появились и не совсем обычные фишки. Для любителей европейского формата загородной жизни возводили не только бельгийские, итальянские и немецкие дома соответствующего стиля и размера, но и мельницы, пиццерии или пивные рестораны в общественных зонах. Обустраивались площадки для тех, кто увлекается радиоуправляемыми моделями вертолетов и катеров, а также теннисные корты. Девелоперы облагораживали пруды и разводили там рыбу, открывали в проектах образовательные заведения и популярные фитнес-центры.



Фото: Capital Group

Застройщики учатся предугадывать настроения покупателей и творчески продавать объекты. На сегодняшний день проекты, в которых используются инновационные технологии, занимают около 10% общего количества

## ПРИГЛАШАЕМ СОИНВЕСТОРА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

**ТОРГОВОГО ЦЕНТРА  
В ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**площадь 2 500 м<sup>2</sup>**

**сумма инвестиций  
87 млн руб.**

**Есть все согласования  
и предварительные  
договоры с якорными  
арендаторами.**

**Застройщик — успешная  
и надежная компания,  
уже реализовавшая  
подобные проекты.**

**ПОДРОБНОСТИ ПО ТЕЛЕФОНУ:**

**+7 (925) 624 39 28**







*Все креативные решения пришли на рынок городского жилья с загородного, где концепция, как и месторасположение, относится к ключевым преимуществам*



В черте города с этим было сложнее. Застройщики любили удивлять покупателей названиями: скажем, жилые комплексы «Коперник», «Времена года» или «Камелот». Но внутреннее наполнение более-менее совпало. Ведь будущим новоселам любого сегмента недвижимости не столь важно имя жилого комплекса — им нужен комфорт, но с индивидуальными чертами. И чем разнообразнее выбор, тем лучше.

После спада на рынке недвижимости, вызванного экономическим кризисом, тема непохожести новостроек вновь стала доминирующей. В дорогом сегменте данное требование соблюдается по умолчанию. Но при строительстве жилья бизнес- и комфорт-класса — основного продукта столичных девелоперов этот маркетинговый инструмент используется не так давно.

У каждого человека своя индивидуальность, семейные ценности и предпочтения. «Всегда хочется проявить себя, в том числе

и с помощью жилья, — комментирует председатель совета директоров «АСН-Инвест» Александр Тарханов. — Поэтому многие девелоперы стараются предоставить в первую очередь максимальное разнообразие планировок, оригинальных фасадов и, главное, инфраструктуры. Креатив становится интересен покупателю тогда, когда он несет практическую выгоду».

Справедливость этих слов специалисты Urban Group подтверждают повышенным интересом молодых креативных людей к своим проектам: ЖК «Город набережных» и ЖК «Солнечная долина». В первом комплексе есть уникальные квартиры на мосту, круглые двух- и трехуровневые квартиры, а во втором

После опросов и голосований выяснилось, что покупатели предпочитают не абстрактное кафе, а кафе для семейных завтраков со свежей выпечкой, не просто спортивную секцию, а школу тайского бокса





## Квартиры в новом микрорайоне с рассрочкой на 8 лет

В одном из самых экологически чистых районов Подмосковья — городе Красногорске, в окружении лесопарков строится жилой микрорайон «Изумрудные холмы». Это масштабный проект, в состав которого входит 20 жилых корпусов и вся необходимая для комфортной и интересной жизни инфраструктура, превращающая микрорайон в самодостаточный город на берегу зеленого моря красногорских лесов.

Здесь будет семь детских садов, пять школ, медицинский центр, спортивно-развлекательный комплекс с бассейном, многочисленные магазины, кафе и рестораны, салоны красоты, обустроенные детские и спортивные площадки, зоны

отдыха, подземные и наземные паркинги и даже космический ландшафтный парк с обширной игровой зоной.

Дома в «Изумрудных холмах» возводятся по монолитной технологии. Уже сданы в эксплуатацию семь жилых корпусов, работают детский сад и школа, магазины и другие предприятия бытового обслуживания.

С июня в микрорайоне «Изумрудные холмы» действует акция, по которой можно приобрести квартиры в уже сданных домах с рассрочкой на 8 лет. Акция распространяется на ряд квартир в трех корпусах. Кроме того, покупатели квартир-студий в двух корпусах жилого микрорайона получают скидку 10%.

Застройщик:

 **ЭТАЛОН - ИНВЕСТ**

**ИЗУМРУДНЫЕ ХОЛМЫ**

Московская область,  
Красногорск, 9 км от МКАД  
по Волоколамскому шоссе

+7 (495) 378-88-88,  
+7 (495) 988-88-99

[www.izumrudnie-holmi.ru](http://www.izumrudnie-holmi.ru)

*Цена: от застройщика*



предусмотрено несколько редких форматов — к примеру, студии на первых этажах с собственным входом с улицы, которые можно использовать и в качестве квартиры или переделать под офис.

А вот генеральный директор «РегионДевелопмент» Ольга Вальчук уверена, что ее компании удалось уловить тенденцию ближайшего будущего — появление городских социумов. Ведь если раньше жители многоквартирных домов практически не знали, с кем они живут на одном этаже, то теперь при покупке квартиры в жилом комплексе существует опция «добропорядочные соседи».

Еще на этапе проектирования жилого квартала «9–18» был создан клуб будущих

В горячих спорах (как правило, в интернете) будущие жильцы пришли к выводу, что не обойтись без беговых аллей и зимнего ледового катка, где могли бы заниматься все — от мала до велика



*Уникальные характеристики жилых проектов являются конкурентными преимуществами, но при этом не должны увеличивать стоимость квартир*

жильцов, участники которого активно обсуждали наполнение проекта. После опросов и голосований выяснилось, что покупатели предпочитают не абстрактное кафе, а кафе для семейных завтраков со свежей выпечкой, не просто спортивную секцию, а школу тайского бокса. В горячих спорах (как правило, в интернете) будущие жильцы пришли к выводу, что не обойтись без беговых аллей и зимнего ледового катка, где могли бы заниматься все — от мала до велика. Было решено открыть секцию фигурного катания, а также хоккейную школу, руководство которой предложили олимпийскому чемпиону Виктору Шалимову.

«Идея своеобразных общественных слушаний оказалась продуктивной: к обсуждению подключились жители соседних домов, и наш замысел построения здорового социума приобрел размах, — подчеркивает Ольга Вальчук. — Мы придумали интерактивный



*Свои плюсы гарантирует наличие лесного массива или водоема поблизости. Природные данные обязательно обыгрываются при благоустройстве территории*

гид по Мытищам. Теперь жители не только квартала, но и города в курсе самых значимых событий, они высказывают свои пожелания по его развитию».

Яркая концепция является важным инструментом продаж, и девелоперы стараются поддерживать и раскручивать заявленные уникальные особенности комплексов. Однако на этот счет у экспертов ГК «Пионер» собственное мнение: на старте проекта его изюминки являются просто теорией — не всегда понятно, как они будут реализованы. Лишь после сдачи комплекса в эксплуатацию жители оценивают привлекательность и практичность той или иной воплощенной идеи.

Нет однозначного ответа на вопрос, что считать креативностью: все компании



Для любителей европейского формата загородной жизни возводили не только бельгийские, итальянские и немецкие дома соответствующего стиля и размера, но и мельницы, пиццерии или пивные рестораны

## Загородный Квартал Природа городского комфорта



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

Жизнь на природе с городским комфортом...

Отдел продаж: **+7(495) 500-08-08**

Г. Химки, м-н «Международный»

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

**ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ**





«Девелоперы стараются предоставить максимальное разнообразие планировок, оригинальных фасадов и инфраструктуры. Креатив становится интересен покупателям тогда, когда он несет практическую выгоду»

понимают ее по-своему. Например, ФСК «Лидер», запуская UP-квартал «Западное Кунцево», попробовала новую для компании концепцию малоэтажного пригорода, дополнив ее детскими площадками и общественной зоной с амфитеатром. ОАО «ОПИН» выбрала нестандартные строительные материалы. Так, например, при возведении ЖК «Парк Рублево» используется клинкерный кирпич, который был изготовлен специально для этого проекта. Но помимо оригинального цвета фасад имеет ряд преимуществ по сравнению с обычным клинкером: повышенную прочность, шумо- и теплоизоляцию.

Директор по маркетингу Urban Group Леонард Блинов отмечает, что на рынке так мало разнообразия и интересных ходов, что нет нужды изобретать велосипед. Ценятся привлекательные решения, поэтому компания предпочитает делать акцент на оригинальной архитектуре фасадов или функциональности планировок.

Другой пример — концепция «двор без машин». Она используется практически во всех проектах комплексной застройки, так как создает безопасное пространство, камерность — внутри дворов возникает свой микромир. Свои плюсы гарантирует наличие лесного массива или водоема поблизости. Природные данные

обязательно обыгрываются при благоустройстве территории или проект интересно вписывается в существующую среду.

Важно не путать понятие «креативность» с понятиями «многофункциональность» или «разнообразие объектов внутренней инфраструктуры». Не обязательно брать количеством напичканных в проект школ, детских садов, спортивных комплексов, торговых и досуговых учреждений — креативнее он от этого вряд ли станет, а вот похожим на другие проекты — наверняка.

Уникальные индивидуальные характеристики жилых проектов, несомненно, являются конкурентными преимуществами, но при этом не должны увеличивать стоимость квартир для конечного потребителя, который готов платить только за продуманные идеи. Вот и получается, что девелоперы придумывают новое только в тех рамках, в которых им это позволяют сделать покупатели. Жилые площади дополняются оригинальными фасадами, продуманными планировками и самым необходимым набором инфраструктуры.

Воплощая креативные мысли, стоит соблюдать меру и четко понимать, что требуется клиенту, — в противном случае девелопер рискует получить отрицательную реакцию на свой проект. (дн)

Не обязательно брать количеством напичканных в проект школ, детских садов, спортивных комплексов, торговых и досуговых учреждений — креативнее он от этого вряд ли станет








**КВАРТИРЫ**  
**ART-KROST.RU**  
**КРОСТ**  
 концерн **7950888**



Профессиональные теннисные корты



Ледовый каток и роллердром



Детские игровые площадки

**ART**  
  
**ПУБЛИЧНЫЕ ИСКУССТВА**  
**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В ПАВШИНО**

- 2 км от МКАД
- Лучшие виды на Москва-реку
- Собственный парк развлечений
- Европейский детский сад
- Многоуровневый паркинг

- Все услуги рядом с домом
- Квартиры от 3,9 млн. руб
- Рассрочка 0% на 12 месяцев
- Корпуса 2 и 4 введены в эксплуатацию



ООО «ПСФ «КРОСТ», Гр-т Маршала Жукова, 33. Информация об организаторе акции, сроках и правилах ее проведения, о проектной декларации на сайте: [www.art-krost.ru](http://www.art-krost.ru) или по телефону: 8 (495) 795 08 88. Сроки акции: 14.06.2014 – 13.07.2014



# НОВАЯ АРХИТЕКТУРА ДЛЯ СТАРОЙ МОСКВЫ

ВПЕРВЫЕ ЗА ДОЛГИЕ ГОДЫ ЗНАКОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЪЕКТ ДЛЯ СТОЛИЦЫ СПРОЕКТИРОВАЛ ПИТЕРСКИЙ АРХИТЕКТОР. ГОСТИНИЧНО-ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС ПО ПРОЕКТУ ЕВГЕНИЯ ГЕРАСИМОВА ПОЯВИТСЯ НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ТРЕТЬЕГО ТРАНСПОРТНОГО КОЛЬЦА И ЛЕНИНГРАДСКОГО ПРОСПЕКТА, РЯДОМ СО ЗНАМЕНЫТЫМ «ЯРОМ».



**П**оследние дома по Ленинградскому проспекту перед Третьим транспортным кольцом — одно из символических для Москвы мест. Отсюда, с участка на внутренней стороне ТТК, начинается территория так называемой старой Москвы. Именно эта точка на бывшем Петербургском шоссе когда-то негласно считалась главными воротами города. Не случайно в этом районе собраны архитектурные шедевры разных эпох. Наследие дореволюционного модерна — бывший ресторан

«Яр» (позже его многократно перестраивали и превратили в отель «Советский» с театром «Ромэн»). Знаменитый довоенный ажурный дом Бурова на противоположной стороне проспекта, а также экспериментальный панельный уникум брежневских времен — дом «на ножках» по проекту Андрея Меерсона. И конечно, многочисленные жилые здания 1950-х годов, образцы стиля сталинский ампи́р, занимающие все пространство от ТТК до Белорусского вокзала.

Встроить в столь разнообразную городскую среду новый объект было непростой задачей. Тем более речь идет о ключевой точке панорамы на пересечении основных городских магистралей — это последнее здание перед ТТК по правой стороне при движении в область (Ленинградский просп., вл. 34). Над архитектурным решением этой площадки, на которой планируется возвести гостинично-офисный комплекс, в течение нескольких лет бились специалисты около десятка московских



архитектурных бюро. Однако все предложенные столичными здчими варианты были отвергнуты девелопером и городскими властями. Причины — несоответствие духу района, слишком прямолинейная стилизация.

Как ни странно, лучше всех почувствовать атмосферу района и придумать оригинальное современное решение удалось петербуржцу Евгению Герасимову. «Проект от ленинградского автора на Ленинградском проспекте» — так шутит насчет этой скрытой иронии сам архитектор. Оказалось, это не просто красивое совпадение. Питерский взгляд на этот район оказался наиболее уместным.

Отталкиваясь от пожелания Архитектурного совета Москвы деликатно процитировать силуэты знаменитых московских высоток, Евгений Герасимов предложил два контрастных по высоте корпуса на общем двухэтажном основании. Ближе к старой жилой застройке вдоль улицы Расковой будет стоять башня высотой более 30 этажей, где разместятся офисы, гостиничные апартаменты и видовой ресторан под шпилем, венчающим конструкцию.

Непосредственно у ТТК, по мнению архитектора, более уместно невысокое здание — административный корпус. Такая игра с объемами понадобилась, чтобы визуально не подавлять шестизэтажный шедевр Бурова на противоположной стороне проспекта. Хоть Ленинградка и самый широкий московский проспект, но и башня достаточно высока — порядка 150 м. Малоэтажный корпус рядом с ней соответствует по высоте стоящему напротив буровскому дому и нужен, чтобы создать с ним гармоничную картину на въезде в старую Москву.

Что касается стилизации комплекса под окружающую монументальную классику, то автору удалось избежать буквального воспроизведения форм того времени. Это будет все-таки современная архитектура, созданная с уважением



к окружающей застройке и оглядкой на архитектурные фетиши Москвы. С эстетикой послевоенной классики проект роднит блочная структура и отделка светлым камнем. Но одновременно используются детали ар-деко, орнаменты, элементы архитектуры модернизма. В целом новая башня на Ленинградском проспекте напоминает скорее американский небоскреб 1930-х годов, нежели наши «семь сестер». «Сталинские» высотки традиционно выстроены по красной линии улиц, а авторская планировка участка — типично нью-йоркская.

Выбор в пользу высотной башни, рекомендованный городскими властями, позволил оставить достаточно свободного пространства вокруг комплекса. Здесь будет благоустроена открытая для всех горожан территория с фонтаном, променадом и островками для отдыха со скамейками. На первом этаже комплекса расположатся общественные зоны: магазины, кафе, помещения сервисного обслуживания.

При проектировании территории автор бережно отнесся и к виду на портал отеля «Советский». Это здание со сложной судьбой за столетнюю историю успело побывать ресторацией, клубом Военно-Воздушных сил. С момента возведения по проекту Адольфа Эрихсона его перестраивали в различных стилях не менее трех раз. От Петровского парка до подъезда гостиницы через переход под ТТК будет проложен зеленый бульвар. С него откроется

Новая башня на Ленинградском проспекте напоминает американский небоскреб 1930-х годов. «Сталинские» высотки традиционно выстроены по красной линии улиц, а авторская планировка — типично нью-йоркская

вид на знаменитый фасад с колоннами, за которым, как известно, жил заказчик последней реконструкции Василий Сталин.

Евгению Герасимову пришлось отстаивать свои идеи не только перед заказчиком, но и перед профессиональным сообществом, авторитетными коллегами. В мае проект гостинично-офисного комплекса на Ленинградском проспекте был одобрен Архитектурным советом Москвы. Как выяснилось на заседании, за долгие годы бурного роста столицы это будет первый случай возведения столь значимого объекта по проекту не столичного архитектора. До сих пор подобные заказы выполнялись только московскими либо западными специалистами. Есть мнение, что питерцев отличает умение работать с окружением, чувствовать его, развивать, а не ломать пейзаж очередным странным домиком с башенкой.

Для самого Евгения Герасимова такое сотрудничество не только возможность стать первопроходцем, но и шанс сказать свое слово в давнем споре двух столиц о взаимном культурном влиянии, построив здание-символ на финише легендарной дороги из Петербурга в старую Москву. ○



# ПЕРВЫЙ ЭТАЖ

## НЕ ДЛЯ ЖИЗНИ, А ДЛЯ ПРОДАЖ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*



ПЕРВЫЕ ЭТАЖИ СТОЛИЧНЫХ НОВОСТРОЕК ДАВНО ПЕРЕСТАЛИ БЫТЬ ЖИЛЫМИ. МЕСТО НЕПРЕСТИЖНЫХ И НЕПОПУЛЯРНЫХ У ПОКУПАТЕЛЕЙ КВАРТИР ЗАНЯЛИ МАГАЗИНЫ, ОФИСЫ И ПУНКТЫ СФЕРЫ УСЛУГ. ПРИ ЭТОМ СОБСТВЕННИКАМИ ТАКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ЧАСТО СТАНОВЯТСЯ ЖИТЕЛИ ЭТОГО ЖЕ ДОМА. ЖИЛЬЦОВ И ИНВЕСТОРОВ ПРИВЛЕКАЕТ УДОБСТВО И ДОХОД, КОТОРЫЙ ПРИНОСЯТ ПОДОБНЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ ПЛОЩАДИ.

Однако эксперты советуют трезво оценить потенциал объекта инвестиций: дом, идеально подходящий для жизни, порой совершенно не соответствует требованиям бизнеса. До недавнего времени застройщики предпочитали продавать коммерческие площади на первых этажах жилых зданий: управление требует дополнительных ресурсов. Покупатели таких помещений условно делятся на две группы: конечные потребители и инвесторы.

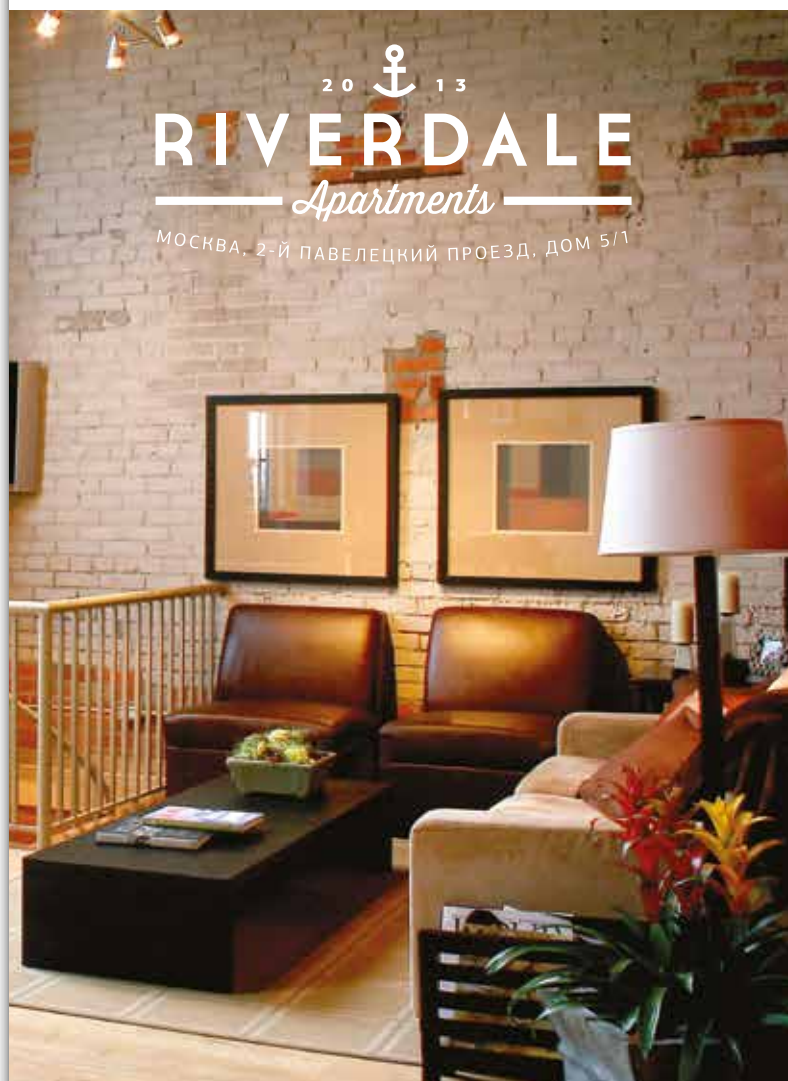
Что касается первых, то к ним относятся индивидуальные предприниматели, которые покупают там же жилье, а также представители малого и среднего бизнеса, развивающие торговлю и услуги в формате «у дома» и открывающие аптеки, продуктовые магазины, различные предприятия бытовых услуг, салоны красоты, стоматологические клиники. Они же становятся основными арендаторами коммерческих площадей в жилых зданиях.

Несмотря на то что круг потенциальных покупателей и арендаторов нежилыя широк, эксперты говорят о проблемах с реализацией и сдачей в аренду подобных помещений. Чаще всего они обусловлены не очень удачным расположением новостройки. По словам директора департамента коммерческой недвижимости ГК RRG Юрия Тараненко, в случае со спальными районами для самого востребованного назначения — торговли подходят оживленные улицы, желательно наличие рядом метро и крупных станций городского транспорта.

Если помещение непригодно для ритейла (находится далеко от основных потоков, его не видно с улицы, располагается на значительном удалении от метро и остановок общественного транспорта), по остаточному принципу ему достается офисная функция. Но при этом ставки должны быть заметно ниже, чем

# Жизнь в стиле LOFT

Апартаменты рядом с м. Павелецкая



20 13  
RIVERDALE  
Apartments

МОСКВА, 2-Й ПАВЕЛЕЦКИЙ ПРОЕЗД, ДОМ 5/1

## ПАРКИНГ в подарок!\*

- Высота потолков — 3,5 м
- Вид на Москва-реку
- Панорамное остекление
- Развитая инфраструктура



[www.river-apartments.ru](http://www.river-apartments.ru)

(495) 308-01-94

\* Предложение ограничено



в качественном бизнес-центре, иначе будет тяжело найти арендаторов.

Еще одна сложность — несоответствие объемно-планировочных решений большинства помещений на первых этажах требованиям конкретных арендаторов. Например, для размещения супермаркета требуется объект без капитальных стен площадью от 400 до 2 тыс. м<sup>2</sup>, под точку общепита — помещение со свободной планировкой, с повышенными требованиями к электричеству и вентиляции.

Еще больше трудностей с реализацией нежилых помещений в районах массовой застройки в непосредственной близости от столицы, за МКАД. Уровень вакантных площадей велик, а число покупателей — ограничено, так что итог для инвесторов и девелоперов неутешителен. В перспективе ситуация, скорее всего, будет только ухудшаться.

По оценкам «Домус финанс», в ближайшие 10 лет на примыкающих к Москве территориях планируется сдать в эксплуатацию порядка 0,5–1 млн м<sup>2</sup> помещений формата стрит-ритейл (из расчета 5–10% на 20 млн м<sup>2</sup> строящегося жилья). Большинство активных жителей ближайшего Подмосковья пять дней в неделю работают в столице — магазины

*Если в месяц помещение приносит 500 тыс. руб. (6 млн руб. в год), продавать его будут по цене от 36 до 60 млн руб. в зависимости от ряда факторов*

и предприятия сферы обслуживания в районе проживания среди них непопулярны, поэтому малому бизнесу выжить там непросто. А сетевые операторы торговли, за исключением продуктовых ритейлеров, помещениям в областных микрорайонах предпочитают крупные торговые центры с общей концепцией.

Говоря о новых микрорайонах, специалисты констатируют избыточность предложения помещений на первых этажах. По данным ГК RRG, до 60% этих площадей пустуют. Юрий Тараненко считает, что введение некоторых предписаний для застройщиков поможет скорректировать такое положение дел. При этом нормативы должны носить не жестко регламентирующий, а рекомендательный характер. Только специфика конкретного микрорайона подскажет, разместить ли на первых



этажах пункты торговли, услуг, общепита или выгоднее перепрофилировать их под жилье и апартаменты.

Эксперт настаивает, что необходимо учитывать обеспеченность жителей микрорайона товарами и услугами. Так, на 5 тыс. жителей понадобится от трех до шести продовольственных магазинов, пять–шесть салонов красоты и парикмахерских, две–три медицинские организации (в том числе стоматологии), две–три образовательных организации, один–два магазина детских товаров, одно банковское отделение, одна аптека. При планировании микрорайона следует заранее учитывать будущие точки роста — участки с максимальным трафиком: станции общественного транспорта, основные магистрали, въезды в район.

На рынке есть примеры застройщиков, которые заранее определяют вид деятельности, для которого предназначено помещение. Директор по маркетингу Urban Group Леонард Блинов уверяет, что в новостройках компании еще на этапе проектирования четко прописывается статус каждого помещения. При этом застройщик не продает помещения на первых этажах, а оставляет их в своем управлении. Только договор аренды гарантирует, что тот вид деятельности, который задуман девелопером, сохранится и в купленном под цветочный магазин помещении не откроется магазин, торгующий алкоголем. «В договоре аренды прописывается назначение нежилого помещения, если оно будет перепрофилировано, мы вправе расторгнуть соглашение», — подчеркивает Леонард Блинов.

«На первых этажах жилых зданий нельзя открывать шумные заведения, работающие после 23.00 (ночные клубы и дискотеки), запрещено размещать бани, сауны и т.п.»



# 20 ЛЕТ

# ПИК ГРУППА

# НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

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

Проектные декларации размещены на сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru)

## МОСКВА

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

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

**М «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»**,  
жилой район «Бунинский», к. 7, 8 (П-ЗМ),  
к. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 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),  
к. 40А, 40Б, 41 (КОПЭ-М-ПАРУС)

**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. 28, 29 (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. 9, 10, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 11 (КОПЭ-БАШНЯ)

**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)

Квартирьы Нежилые Паркинг

Ипотека (содействие в получении) Рассрочка

Отделка Построено Новый адрес

8 800 500 00 20  
(Бесплатный по России)

8 (495) 500 00 20





*Максимальный срок окупаемости торгового помещения составляет 11 лет, для квартир, сдаваемых в аренду, этот срок — более 16 лет*

Помимо воли застройщиков назначение коммерческих помещений на первых этажах жилых домов ограничивает действующее законодательство. «На первых этажах жилых зданий нельзя открывать шумные заведения, работающие после 23.00 (ночные клубы и дискотеки), запрещено организовывать там производство и любую деятельность, связанную с использованием вредных для здоровья или взрыво- и пожароопасных веществ, нельзя размещать бани, сауны и т.п.», — объясняет руководитель аналитического центра компании «Домус финанс» Александра Бирюкова.

Но ни существующие ограничения, ни сложности с реализацией и сдачей в аренду коммерческих помещений на первых этажах не отбили интерес инвесторов к этому сегменту. По мнению управляющего партнера DNA Realty Антона Белых, инвесторы в данном сегменте делятся на три группы. Первую образуют непрофильные инвесторы-рантье — люди, которые основной доход получают от других видов деятельности. Торговые помещения для них — способ сохранить и приумножить

средства. Обычно они приобретают готовые качественные помещения с уже подписанным надежным арендатором договором и просто получают плату, не тратя силы на подбор более выгодных арендаторов. Такие покупатели рассматривают помещения с окупаемостью 8,5–11 лет.

Ко второй группе относятся профильные инвесторы-консерваторы. Как правило, их интересуют помещения либо уже с арендатором, либо те, на которые найти арендаторов достаточно просто. Обычно эти клиенты уже владеют несколькими объектами, им идет арендный поток, на который они и живут, и покупают новые объекты. В среднем подобный тип покупателей ориентируется на доходность 8–10 лет.

И наконец, третьи — агрессивные инвесторы. Такие покупатели смотрят помещения на самой ранней стадии строительства дома, когда цены самые низкие, а перспективы проекта — еще туманны. Они готовы брать на себя риски, связанные с отсутствием документации на помещение, исправлением планов БТИ и т.д. Для них этот бизнес является основным, они готовы самостоятельно отыскивать наиболее выгодных арендаторов и получать максимальный доход. В этой группе есть разновидность инвесторов, которые выкупают большие помещения, делят их на части и сдают в аренду или перепродают мелкими блоками существенно дороже. Окупаемость вложений колеблется от двух до шести лет.

Уровень вакантных площадей велик, а число покупателей — ограничено, так что итог для инвесторов и девелоперов неутешителен. В перспективе ситуация, скорее всего, будет только ухудшаться



# У ВАС НЕ ДВОИТСЯ В ГЛАЗАХ! ЭТО У НАС УДВОЕННЫЕ СКИДКИ!



**ДОМ  
КЛАССА ПРЕМИУМ  
НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ**

**ДОЛИНА  
СЕТУЧЬ**

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

- 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).

Роскошное природное окружение, статусное соседство, эксклюзивная архитектура и дизайн, высококлассный сервис...

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

**БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ДО 2-Х ЛЕТ\*\***

Предложение действует с 1 июня по 31 июля 2014 г.  
Подробности и проектная декларация на сайте  
[www.donstroy.com](http://www.donstroy.com)

| 495 925 4747 | **ДОНСТРОЙ**

\*Премиум  
\*\*Рассрочка предоставляется ВТБ24 Лизинг (ЗАО «Система Лизинг 24»). Условия рассрочки на сайте [www.donstroy.com](http://www.donstroy.com)



Больше всего на рынке ценятся помещения около станций метро площадью от 50 до 300 м<sup>2</sup>, помещения в спальных или густонаселенных жилых районах, которые подходят для продуктового супермаркета от 300 до 1,5 тыс. м<sup>2</sup>, а также помещения на центральных улицах Москвы под банки, бутики и прочее. Важна площадь помещения: чем она меньше, тем выше стоимость квадратного метра. При продаже помещения как готового арендного бизнеса серьезную роль играет срок, на который заключен договор аренды, уровень арендатора и размер ставки, которую он подтвердил в договоре. Помещения с краткосрочными договорами или малоизвестными арендаторами ценятся намного меньше, чем помещения, сданные крупным надежным сетевикам.

По данным Антона Белых, обычно помещения без арендаторов выставляются за 6–8 годовых арендных потоков, которые способны приносить данное помещение, сданное в аренду. Помещения с арендаторами продаются по цене 8–11 годовых арендных потоков. Иначе говоря, если в месяц помещение приносит 500 тыс. руб. (6 млн руб. в год), продавать его будут по цене от 36 до 60 млн руб. в зависимости от целого ряда факторов: наличия арендатора, его уровня, размера индексации арендной ставки и других.

За одно и то же помещение разные арендаторы предлагают совершенно разные суммы. Например, банки и букмекеры платят больше, а магазины одежды — меньше. Однако Антон Белых указывает на парадокс: коммерческие площади около станции метро «Марьино» или «Жулебино» вполне могут стоить дороже помещения, допустим, на Покровке, которое находится на некотором удалении от метро. Собственники помещений в центре не всегда это понимают — из-за этого долго ищут арендаторов.

«Сейчас отмечается спад спроса на помещения, которые находятся на удалении от метро на Кутузовском, Ленинском, Ленинградском и некоторых других проспектах. Это связано с тем, что торговля на магистралях идет существенно хуже. Зато очень высок спрос на выкуп помещений около строящихся станций метро, которые в будущем только вырастут в цене. Наиболее востребованы у инвесторов помещения для продуктовых магазинов: продукты всегда будут пользоваться спросом», — констатирует Антон Белых.

Если говорить исключительно о сегменте новостроек, то картина складывается

неоднозначная. По словам Александры Бирюковой, цена продажи помещений на первых этажах новостроек напрямую зависит от расположения дома и этапа строительства. В ближнем Подмосковье традиционно пользуются спросом проекты на начальной стадии реализации. Стоимость коммерческих площадей, как правило, немного ниже стоимости «квадрата» жилья в том же доме — на 10–15%.

Совсем другое дело — помещения рядом со станциями метро и железной дороги и блоки с визуальной доступностью с крупных магистра-



лей. Цена таких коммерческих помещений никак не соотносится со стоимостью жилья в доме и иногда превышает его в два раза и более.

Максимальный срок окупаемости торгового помещения составляет 11 лет (чаще — семь–девять с учетом индексации), для квартир, сдаваемых в аренду, этот срок — более 16 лет. Сейчас, при избытке предложения на рынке аренды и дефиците спроса, сроки окупаемости квартир будут возрастать. А вот хорошие коммерческие помещения по-прежнему востребованы арендаторами. Но покупка и продажа коммерческих помещений — достаточно сложный бизнес, который под силу только грамотным инвесторам. (АН)

Для размещения супермаркета требуется объект без капитальных стен площадью от 400 до 2 тыс. м<sup>2</sup>, под точку общепита — помещение со свободной планировкой, с повышенными требованиями к вентиляции



# Каждая 5-я семья в Москве живет в доме, построенном ДСК-1.

**1 ДСК**  
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОМБИНАТ №1

СТРОИМ  
БОЛЕЕ 50 ЛЕТ

КВАРТИРЫ  
ОТ ИНВЕСТОРА

ОПТИМАЛЬНАЯ  
ЦЕНА

КРУПНЕЙШИЙ  
ПОДРЯДЧИК

ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ  
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ЖИЛЬЯ

## МОСКВА

### Квартиры

ЖК «Некрасовка»

от 106 800 р.кв.м.

### Машиноместа

Кожухово, ул. Дмитриевского,  
корп. 16, 18, 25, 26, 27, 29, 30

от 180 000 р.

Солнцево, ул. Главмосстрой, д.7, 14

от 1 200 000 р.

### Нежилые помещения

Кожухово, мкрн. 9, корп. 208/306, ТЦ  
(13 150 кв.м.)

660 млн.р.

## НОВАЯ МОСКВА

### Машиноместа

ЖК «Град Московский»

1 500 000 р.

## ПОДМОСКОВЬЕ

### Квартиры

Лобня, ЖК «Катюшки-2»

от 64 800 р.кв.м.

Балашиха, мкрн. «Щитниково»,  
квартал Б

от 84 800 р.кв.м.

Балашиха, ул. Зеленая

от 83 100 р.кв.м.

ЖК «Центр-2», Железнодорожный

от 71 900 р.кв.м.

ЖК «Южное Кучино-2»,  
Железнодорожный

от 67 300 р.кв.м.

ЖК «Бутово-парк 2Б»

от 71 700 р.кв.м.

ЖК «Путилково»,  
Красногорский район

от 88 200 р.кв.м.

ЖК «Пятница», Брехово

от 62 800 р.кв.м.

Павшинская пойма,  
мкрн. 3 (ЗАСЕЛЕНИЕ)

от 107 800 р.кв.м.

Павшинская пойма, мкрн. 4  
(на берегу Москва-реки)

от 103 800 р.кв.м.

[www.dsk1ko.ru](http://www.dsk1ko.ru)

**+7 (495) 357-14-01**

С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе по адресу г. Москва, ул. Розанова, д. 8, стр. 1.  
Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «ДСК-1 и Компания»



# ГАРАНТИРОВАННЫЙ ДОХОД БЕЗ РИСКА? YE'S!



АПАРТАМЕНТЫ — НОВЫЙ ДЛЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ФОРМАТ НЕДВИЖИМОСТИ. МНОГИЕ РОССИЯНЕ УЖЕ ПОЗНАКОМИЛИСЬ С АПАРТАМЕНТАМИ ВО ВРЕМЯ ПОЕЗДОК В ДРУГИЕ СТРАНЫ, ДА И ПРОЕКТЫ СЕРВИСНЫХ АПАРТАМЕНТОВ СУЩЕСТВУЮТ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ УЖЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ. НО ДЕВЕЛОПЕРАМ ПРИШЛОСЬ ПРЕДПРИНЯТЬ СЕРЬЕЗНЫЕ УСИЛИЯ, ЧТОБЫ ДОНЕСТИ ПРЕИМУЩЕСТВА ЭТОГО ФОРМАТА ДО РОССИЙСКОГО ПОТРЕБИТЕЛЯ.

Согласно статистике, в США в съемных квартирах проживает до трети населения, в Германии — около половины. Жители западных стран предпочитают снимать, а не покупать жилье в собственность. В российских городах доля арендного жилья не превышает 5%, лишь в Москве и Петербурге она достигает 7–8%.

В большинстве экономически развитых регионов предложение по аренде качественного жилья не в состоянии удовлетворить растущий спрос. В России единицы полноценных апарт-отелей, в которых были бы созданы достойные условия для длительного проживания.

Сегодняшняя потребность в арендном жилье открывает перед форматом доходных домов и апарт-отелей

большие перспективы. Пока этот сегмент рынка только развивается, его доходность значительно выше той, что будут приносить подобные объекты через несколько лет.

---

«Апарт-отель — новый актуальный продукт для российского рынка, — говорит директор по маркетингу ГК «Пионер» Юрий Коган. — Он интересен непрофессиональным инвесторам, которые не готовы рисковать, но заинтересованы в получении определенного дохода. Этот вариант популярен среди людей, которые часто бывают в командировках. Данное предложение весьма привлекательно и для бизнеса: компании предоставляют своим сотрудникам комфортные условия»

На сегодняшний день общий объем апарт-отелей, представленный на рынке, составляет около 1,883 млн м<sup>2</sup>. Застройщики скрупулезно



подходят к реализации проектов, предлагая разноплановые объекты с высоким уровнем сервиса, доступной ценой и развитой инфраструктурой. Один из таких примеров — апартаменты YE'S, который группа компаний «Пионер» строит в районе Митино неподалеку от метро.

Будучи первым в Москве девелопером, запускающим апартаменты комфорт-класса, ГК «Пионер» тщательно просчитала все риски и позаботилась о том, чтобы объект YE'S обладал исключительными конкурентными преимуществами. Проработка индивидуального архитектурного облика позволила избежать типовых решений и предложить клиентам продукт уровня бизнес-класса.

Выгодность апартаментов — в цене входного билета: стандартная однокомнатная квартира в Москве обойдется в пределах 6–7 млн руб., апартаменты в комплексе YE'S стоят всего 4,5 млн руб. Прогнозируемый доход от сдачи недвижимости в аренду одинаков и равен 40 тыс. руб. в месяц

Главное отличие апартаментов от обычной гостиницы — возможность долгосрочной аренды на несколько месяцев и даже лет. По сути это современный и комфортабельный вариант жилья для деловых людей, не тратящих время на домашние хлопоты: например, для бизнесменов или командированных сотрудников, в том числе приезжающих из-за рубежа. И конечно, апартаменты — находка для амбициозной и активной молодежи, делающей карьеру: стоимость аренды номера в апартаментах не превышает затрат на аренду приличной однокомнатной квартиры или студии. А высокий уровень сервиса позволяет сэкономить массу времени, которого так не хватает жителям столицы, на уборку комнат или приготовлении ужина.

Апартаменты YE'S полностью готовы к проживанию: все номера с высококачественной отделкой под ключ и мебелью оснащены современной системой кондиционирования

и поддержки микроклимата, кухни, оборудованной необходимой бытовой техникой. Арендаторы получают полный набор сервиса, включая уборку комнат, услуги консьержа, room-service. Есть и специальные зоны для проведения бизнес-переговоров и конференций. Если добавить сюда фитнес-клуб с большим бассейном, достойную охрану, несколько ресторанов и кафе, торговую галерею и парковку, а также близость ландшафтного парка Митино и станции метро, то апартаменты становятся крайне привлекательным объектом для аренды и весьма комфортным для жизни.

К слову, номера в апартаментах можно купить как для себя, так и для дальнейшего коммерческого использования. И в этом кроется еще одно коренное отличие от обычных гостиниц. Апартаменты YE'S — прекрасная возможность инвестировать свободные средства. Ведь известно, что нет более ликвидных вложений, чем инвестиции в недвижимость. Перед частным инвестором встает резонный вопрос: вложиться в обычную квартиру или в апартаменты? Инвестиционная привлекательность апартаментов или жилья зависит в первую очередь от конкретного проекта и девелопера.

При краткосрочном инвестировании выгодна покупка на старте продаж. При реализации на завершающей стадии строительства привлекательны как квартиры, так и апартаменты. А вот в случае долгосрочного инвестирования с последующей сдачей объекта в аренду, безусловно, более интересным форматом являются апартаменты. Разумеется, речь идет об апартаментах с развитой инфраструктурой и комплексом дополнительных услуг.

Для своего инвестиционного продукта — апартаментов YE'S ГК «Пионер» разработала специальные финансовые программы. Программа «Гарантированный доход» предусматривает, что владельцам апартаментов выплачивается гарантированная ежемесячная сумма в размере 40 тыс.

руб. с момента запуска комплекса в 2016 году. Доход не будет зависеть от внешних факторов.

Для россиян апартаменты пока в новинку: владелец апартаментов сдает их в аренду через управляющую компанию и получает стабильный доход порядка 10% стоимости в год. Причем доход гарантирован вне зависимости от того, сданы или нет жилые метры. Застройщик занимается подбором арендаторов, берет на себя все финансовые и организационные вопросы

Инвестиции в апартаменты не требуют навыков управления недвижимостью. Управляющая компания-отельер возьмет на себя не только функции поиска арендатора, но и контроль за сохранностью имущества и своевременностью платежей. В случае порчи имущества арендатором управляющая компания за свой счет устраняет поломки и последствия чрезвычайных ситуаций.

Инвестиционный порог покупки номера в апартаментах ниже, чем при приобретении обычной квартиры, а инвестор при этом становится обладателем продукта с дизайнерской отделкой, мебелью, техникой и текстилем. Это позволяет не терять время на ремонт и материально-техническое оснащение — апартаменты готовы к сдаче в аренду сразу после ввода объекта в эксплуатацию, что сокращает срок окупаемости. Наконец, по сравнению с долгосрочными банковскими депозитами доходность вложений в апартаменты выше. У собственника отсутствует риск не получить часть дохода из-за неполной загруженности апартаментов. ○



+7 (495) 987-35-35  
www.pioneer.ru



# ИСТОРИЯ ОКНА

## ОТ БЫЧЬИХ ПУЗЫРЕЙ ДО ФИБЕРГЛАССА

АВТОР:  
*Юлия Мальсагова*



КОГДА-ТО У НАС НЕ БЫЛО ФЕЙСБУКА И МОБИЛЬНЫХ ТЕЛЕФОНОВ. КОГДА-ТО МЫ НОСИЛИ ОДЕЖДУ ИЗ ЗВЕРИНЫХ ШКУР И У НАС БЫЛО МНОГО ВРАГОВ: НОЧЬ ТАЙЛА ВОЗМОЖНОЕ НАПАДЕНИЕ ХИЩНИКОВ, ЗИМА НЕСЛА СМЕРТЕЛЬНУЮ СТУЖУ. МЫ ХОТЕЛИ ТОЛЬКО ОДНОГО — ВЫЖИТЬ. ЛУЧШИМ ЖИЛЬЕМ СЧИТАЛОСЬ ТО, КОТОРОЕ МАКСИМАЛЬНО ЗАЩИЩАЛО ОТ АГРЕССИВНОГО ОКРУЖАЮЩЕГО МИРА. ЭТО БЫЛО ОЧЕНЬ ДАВНО, И ТЕПЕРЬ ТРУДНО ПРЕДСТАВИТЬ, ЧТО МЫ ЖИЛИ БЕЗ ОКОН.



**П**ервичным инстинктом древнего человека был инстинкт самосохранения, а чем больше входов в дом — тем выше риск проникновения врага, тем труднее охранять жилище. Археологи утверждают, что первые проемы в стенах домов, предназначенные не для входа и не для отвода дыма, появились сравнительно недавно — не более 10 тыс. лет назад.

Трудно переоценить значение окон для человеческого сознания: сегодня нам важны и утилитарные, и декоративные, и даже метафизические функции окон. Традиционное окно — тонкая грань между внутренним уютом нашего дома и внешней средой. Парадоксально, но окно одновременно и разделяет эти два мира, и объединяет их, впуская внутрь информацию о происходящем снаружи. Недаром окно является одним из важнейших символов в психологических рисуночных методиках (например, в известном исследовании личности «Дом-Дерево-Человек»): по отсутствию или наличию окон в доме на рисунке, их расположению, открытости или закрытости ставнями специалисты выясняют состояние пациента. Отсутствие окон на рисунке означает враждебность, отчужденность, а сильно распахнутые окна свидетельствуют об излишней прямолинейности, даже развязности.

Интересно, что происхождение слова «окно» в языках Восточной и Западной Европы различается: лингвисты утверждают, что в славянских языках оно происходит от праславянского «ока» — глаза, что кажется нам вполне естественным, ведь окна — глаза дома. Однако английское window совершенно одно-

*Первые партии поливинилхлоридного пластика для окон выпустил в 1931 году химический немецкий концерн BASF (помните их видеокассеты и дискеты?)*

значно отсылает нас к ветру, древнеисландское vindauga — буквально «глаз ветра». Если наши окна являлись «органами зрения» дома, то западноевропейские служили для «дыхания», проветривания жилищ.

Эволюция окна до современного формата и исполнения была долгой. На раннем этапе цивилизации жилища всех регионов окон не имели. Первые окна в стенах были найдены



при археологических раскопках на территории современного Кипра, ученые определили дату их возникновения — приблизительно 8 тыс. лет до н.э. Вероятнее всего, изначально окна все же служили именно дымоходами, только потом получив дополнительные функции: освещение, связь с внешним миром, декор. В некоторых видах жилищ дымоходные проемы устраивались в крыше (юрта, яранга), а где-то вентиляционное отверстие совмещали с входной группой (кажун, иглу).

До Средних веков оконные проемы были примитивными отверстиями в стенах, которые прикрывались лишь шкурами животных или грубой тканью. Позднее на территории современной Европы в крепостных сооружениях стали появляться окна-бойницы. Через бойницы замковых стен не только велось наблюдение, но и отбивались атаки неприятеля: пускались стрелы, отталкивались приставные лестницы неприятеля, лились на головы врагов раскаленное масло и кипящая смола. До эстетики и радения о красоте было еще далеко.

В эпоху раннего Средневековья было спроектировано романское полуциркулярное окно — арка из двух половинок с общей разгрузочной колонной. Такие окна остались в моде до наших дней: необходимость поддерживать свод давно ушла, но архитектура прямоугольного проема с полукруглым верхом до сих пор видится образцом элегантной прочности. Шли годы,

В некоторых видах жилищ дымоходные проемы устраивались в крыше (юрта, яранга), а где-то вентиляционное отверстие совмещали с входной группой (кажун, иглу)



эпохи сменяли друг друга, появлялись окна все более причудливых художественных форм: лилия, роза, полумесяц.

Готика, пришедшая в XII веке, принесла еще большее разнообразие в архитектуру окна: витражи католических храмов поражают воображение своим искусным исполнением — водопад света, целые потоки синего, лилового, желтого буквально льются на посетителя откуда-то сверху, оставляя ощущение жутковатой таинственности. Основанный на религиозном культе, готический стиль подарил миру стрельчатые окна, устремленные к небу. Легкие заостренные конструкции с большим количеством окон превратились в реальность после изменения архитектурной концепции: теперь свод зданий опирался не на массивные стены, как в романском строительстве, а на вертикальные ребра — контрфорсы. Они подчеркивали воздушность и фантастичность постройки и зачастую были богато декорированы.

Ренессанс вернул окнам простоту форм и эстетику классических силуэтов. Барокко с экспрессией привнесло в архитектуру окон причудливые изгибы рам и витиеватое убранство фасадов. Пришедший на смену барокко классицизм вновь обратился к античной сдержанности и лаконичности. С конца XIX века с его модерном, эклектикой, функционализмом и по настоящее время человечество забыло о «темных» временах — теперь оно смотрит на большой мир сквозь окна разных форм и стилей.

Этому особенно способствовала технология изготовления плоского силикатного стекла (ведь до этого мир знал рецепт отливки только маленьких стеклышек в формах, которые оптически дробили окна, не позволяя добиться



эффекта «воздуха»). Кстати, промышленное производство современного оконного стекла было открыто не так давно: в 1959 году английская компания Pilkington официально заявила о революционном способе флоат-процесса полированного плоского стекла большой ширины.

На Руси первым видом окна считается «волоковое» окно — небольшая горизонтальная щель в бревнах сруба, которая закрывалась — «заволакивалась» задвижкой из дерева. Света это почти глухое окно не давало, и со временем его заменило окно «косячатое» (или красное) — большего размера, с переплетом, деревянной резьбой и окрашенной рамой. На раму обычно натягивали бычий пузырь (вопреки распространенному ошибочному мнению, бычий пузырь — это высушенный желудок животного), паюсный мешок рыб (тот самый, что с икрой), слюду или промасленную ткань. Тремя окнами оборудовали только светлицу — комнату на женской

Через бойницы замковых стен не только велось наблюдение, но и отбивались атаки неприятеля: пускались стрелы, отталкивались приставные лестницы, лились на головы врагов раскаленное масло и кипящая смола



**William III  
of England**

Английский король Уильям III ввел в XVII веке налог на окна как на предмет роскоши (стекло было весьма дорогостоящим материалом). В результате во многих зданиях окна заложили кирпичами, хоть они и были запланированы

конструктивно. Зато аристократам удавалось выделяться в своем социуме все большим и большим количеством окон в домах. Некоторые умудрялись даже надстраивать дополнительные окна, чтобы повысить свой статус в глазах общества.

Современное небьющееся триплексное стекло было изобретено случайно: французский химик Эдуард Бенедиктус нечаянно выронил лабораторную колбу. Упав на пол, колба лопнула, но не рассыпалась

на осколки благодаря застывшему на стенках эфирно-спиртовому раствору нитрата целлюлозы, который остался от предыдущего опыта.

Температура воспламенения поливинилхлорида — 390° С, в то время как деревянный переплет начинает гореть при 250° С. Но если ПВХ загорелся, то обычный противогаз не спасет вас от высокотоксичного дыма: пользуйтесь так называемой «желтой коробкой-насадкой» для хлорорганических веществ.



# WELLTON PARK

▶ КАРАМЫШЕВСКАЯ  
НАБЕРЕЖНАЯ,  
КОРП. 16, 17

скидка

100%

Забей свой  
ГОЛ!

Предложение по акции ограничено



КРОСТ  
концерн

КВАРТИРЫ

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

7950888

## ДОЛГОЖДАННАЯ КОЛЛЕКЦИЯ!

WELLTON PARK ГОРОД ПАРК – ЭТО ВСЕЛЕННАЯ ВАШЕГО КОМФОРТА, НЕПОДВЛАСТНАЯ ТРАДИЦИОННЫМ КАНОНАМ, ГДЕ ВСЕ СОЗДАНО ДЛЯ ИСТИННОГО СЧАСТЬЯ. ЭТО ОСОБАЯ АТМОСФЕРА, НАПОЛНЕННАЯ ВОЗДУХОМ СВОБОДЫ.

Золотая миля является эксклюзивной частью квартала WELLTON PARK. Именно здесь, в самом роскошном месте столицы, вблизи берега Москва-реки, строятся новые жилые дома (16 и 17 корпуса).

Авторские фасады, продуманная полноценная инфраструктура, двор без машин, уникальные интерьеры входных групп, великолепный ландшафт, разработанный известным немецким дизайнером – все это подчеркивает высокий статус жилья бизнес-класса.

ООО «ПСФ - КРОСТ»,  
Пр-т Маршала Жукова, 30.  
Информация об организаторе акции,  
сроках и правилах ее проведения,  
о проектной декларации на сайте:  
[www.krost.ru](http://www.krost.ru) или по телефону:  
8 (495) 795 08 88.  
Сроки акции: 14.06.2014 - 13.07.2014





*Некачественные деревянные окна серийных домов, которыми застраивалась советская Россия, выпускали колоссальное количество тепла — от 50 до 80%*

стороне дома, которая предназначалась для рукоделия или других домашних работ.

Вообще развитие архитектуры окон в России было не столь динамичным, как в европейских странах. Распространению больших оконных проемов препятствовали, во-первых, суровый климат нашей страны (окно — основной источник утечки тепла) и, во-вторых, банальная бедность подавляющего числа населения. Световые проемы современных размеров в России начали появляться только при Петре I. Зимний дворец Петербурга построен с большим количеством окон, а некоторые парадные залы второго этажа — двухсветные.

Ситуация кардинально изменилась только в XIX веке с распространением разного рода систем отопления. На смену печам и каминам пришли кирпично-металлические конструкции Ивана Уттермарка, их вытеснил первый в мире калорифер Николая Аммосова, который в свою очередь уступил место радиатору Франца Сан-Галли (радиаторные батареи и теперь в ходу — ими оборудована любая современная

квартира). Обогрев дома стал доступным — это, наконец, позволило проектировать жилища с большим световым проемом.

Массовая застройка советской России типовыми домами сыграла чудовищную шутку с внутренним климатом наших жилищ: некачественные деревянные окна серийных домов выпускали колоссальное количество тепла — от 50 до 80%. По сей день Россия удерживает лидирующее место среди северных стран по «обогреву» окружающей среды. Отапливая атмосферу, мы варварски расходуем втрое больше энергоресурсов на 1 м<sup>2</sup> жилых помещений, чем европейские страны.

К счастью, инновационные решения XX века подарили миру пластиковые окна. Первые промышленные партии поливинилхлоридного пластика для окон выпустил в 1931 году химический немецкий концерн BASF (помните их видеокассеты и диски, популярные в нашей стране в 1990-е?). Полное, хоть и устаревшее название BASF: Badische Anilin- und Soda-Fabrik («Баденская фабрика анилина и соды»). Но только в середине 1960-х годов в той же Германии появились окна, которые отвечали всем необходимым инженерным требованиям.

В нашей стране расцвет пластиковых оконных технологий пришелся на 1990-е: еще совсем недавно стеклопакет был безумно дорогим, престижным и сверхсовременным

Витражи католических храмов поражают воображение своим искусным исполнением: водопад света, целые потоки синего, лилового, желтого льются на посетителя сверху, оставляя ощущение таинственности



# НОВЫЙ

деловой комплекс в городе Химки —  
ЕВРОПЕЙСКИЕ СТАНДАРТЫ ДЛЯ БИЗНЕСА

**ForPeople Group**<sup>®</sup>  
Недвижимость для людей

**ForPeople Group** — одна из динамично развивающихся девелоперских компаний Москвы. Приоритетное направление деятельности — комплексное развитие и реализация проектов в сфере недвижимости.

Открытость деятельности **ForPeople Group** — залог доверия и основа долгосрочного сотрудничества с клиентами и партнерами. Индивидуальный подход, безупречное обслуживание, юридическая поддержка при проведении сделки — это составляющие ее успеха.

В настоящее время **ForPeople Group** приступает к реализации нового проекта современного делового комплекса стандарта класса «А» в городе Химки, который сочетает в себе европейский комфорт, современную

архитектуру, благоустроенную территорию и уникальный дизайн.

Фасад бизнес-центра выполнен из экологически чистых материалов с применением клинкерной керамики и панорамным остеклением на основе алюминиевого профиля ведущих европейских производителей.

Современные элегантные дизайнерские решения в каждой из деталей интерьера здания.

Новый офисный комплекс представляет собой строение из двух зданий: первое — 4-этажное общей площадью 6 500 м<sup>2</sup>, второе — 17-этажное общей площадью 43 000 м<sup>2</sup>. Развитая инфраструктура бизнес-центра: конференц-залы, переговорные комнаты, банки, рестораны, кафе, служба ресепшен, подземный и наземный гостевой паркинг, автомойка, скоростные

лифты, центральная система кондиционирования, охрана и видеонаблюдение — все это гарантирует высокий уровень комфорта и безопасности.

Здание выделяется удачным расположением — на первой линии Ленинградского шоссе в 1,5 км от МКАД. Это обеспечивает удобный подъезд к основным транспортным магистралям (Ленинградское и Волоколамское шоссе, МКАД), а также близость международного аэропорта Шереметьево (8 км) и доступность к станциям метро «Планерная» и «Речной вокзал». Это гарантирует повышенный бизнес-интерес со стороны фирм, желающих получить комфортный офис в аренду или в собственность.

**Начало строительства первой очереди — июль 2014 года.**

**ТУРИН**  
БИЗНЕС-ЦЕНТР



Реклама

Офис продаж:  
г. Москва, пр. Завода Серп и Молот, 10  
8 (495) 782 99 99

[www.fp-g.ru](http://www.fp-g.ru)



изобретением, но со временем стал доступен почти всем. Отличные теплоизоляционные характеристики и прекрасная шумоизоляция заставляют даже закоренелых ретроградов изменить мнение, а принцип сборки стеклопакета известен сегодня любому школьнику: это конструкция из двух и более скрепленных между собой стекол с прослойкой воздуха (или аргона, ксенона и других инертных газов).

Стеклопакеты различаются по материалам изготовления, назначению и конструкциям.



Самыми экологически безвредными и потому дорогостоящими являются деревянные профили: обладают очень высоким тепловым сопротивлением, иными словами, не нагреваются в жару. Несмотря на обработку специальными химическими веществами, деревянные рамы могут незначительно менять размеры при повышенной влажности. Однако обустройство дома по фэншуй непременно будет требовать от вас установки именно деревянных рам: считается, что лишь «живой» материал способен поддерживать нужный баланс положительной энергии ци и защищать от вредоносной энергии ша ваше жилище.

Поливинилхлоридные профили дешевы в изготовлении (они занимают 60% всего рынка стеклопакетов), но имеют 1-й класс токсической опасности и представляют экологическую

угрозу на всех этапах производства и утилизации. Кстати, они легко царапаются металлическими предметами, прожигаются спичками, уход за ними требует только нейтральных химических средств.

Алюминиевые системы уступают в цене даже ПВХ, очень легки, долговечны и, самое главное, совсем не горят. Главный минус — недостаточная термоизоляция, поэтому алюминиевый профиль отлично подойдет для остекления балкона, где удержание тепла не является главным критерием, а небольшой вес конструкции как раз важен.

Самый новый материал в истории стеклопакетов — фибerglass, или стеклопластик, стеклокомпозит — смесь стеклянного волокна и полимерного связующего. До недавних пор он использовался только в космической, судостроительной и военной отраслях, но с раз-

*Традиционное окно — тонкая грань между внутренним уютом нашего дома и внешней средой. Окно одновременно и разделяет эти два мира, и объединяет их*

витием технологий наладили массовое производство профилей из этого замечательного материала. Фибerglass теплоизолирует как дерево, влагостоек как ПВХ, легок как алюминий, прочен как сталь и не боится морозов. К тому же технология производства стеклопластика позволяет выпускать его разных цветов, форм и толщины. Пока цена на профили из стеклопластика высока, но мы же помним, что когда-то даже крошечные слюдяные окошки были по карману лишь богачам.

Сегодня покупатель может предпочесть любой вид стеклопакета, выбирая удобную душе конструкцию, материал изготовления, количество камер, тонировку или ударопрочные характеристики. С тех пор как мы жили в пещерах, прошли миллионы лет. Мы смогли приручить погоду и истребили диких зверей, рассадив по зоопаркам тех, кого пожалели. Толстые стены домов берегут наше тепло, и нам нечего бояться. Мы строим разные жилища — от панельных многоэтажек до элитных коттеджей. Но все мы схожи в одном: никто больше не станет жить в доме без окон, лишая себя, по выражению Амели Нотомб, «права на кусочек неба». (АН)



Клубный  
жилой квартал

# Отрада



2-комнатная  
квартира студия  
60 кв.м. за 6 млн.руб.

Комфорт и экология рядом с метро  
Пятницкое шоссе!



- ▶ рядом с метро Пятницкое шоссе
- ▶ лучший малоэтажный комплекс 2013
- ▶ 200 Га собственной территории
- ▶ 80 Га охраняемого леса
- ▶ свободная планировка
- ▶ детский сад и школа уже работают
- ▶ просторные открытые террасы от 63 кв.м. до 107 кв.м. на 6-м этаже
- ▶ патрулируемая территория
- ▶ спортивные и детские площадки
- ▶ зоопарк с более 270 видами животных
- ▶ магазин на территории
- ▶ подземный паркинг
- ▶ освещенные беговые дорожки
- ▶ великолепные палисадники от 24 кв.м. до 67 кв.м. на 1-м этаже



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

проектная декларация на сайте



+7 (495) **215 16 08**



# НОВОСТРОЙКИ ВЫСОКОГО ПОЛЕТА



ПРЕДСТАВЬТЕ СЕБЕ МОНОЛИТНУЮ НОВОСТРОЙКУ, ПОСТРОЕННУЮ ПО ИНДИВИДУАЛЬНОМУ ПРОЕКТУ. ДОСТАТОЧНОЕ КОЛИЧЕСТВО ИНФРАСТРУКТУРЫ В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ. БЛАГОУСТРОЕННЫЙ И БЕЗОПАСНЫЙ ДВОР, ЗАКРЫТЫЙ ДЛЯ ДВИЖЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА. КАЖЕТСЯ, ТАКОЕ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ МОГУТ ПОЗВОЛИТЬ СЕБЕ ЛИШЬ ПОКУПАТЕЛИ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ. НО ТАК ЛИ ЭТО?

Главными критериями при выборе жилья традиционно считаются цена, местоположение и срок сдачи объекта. Однако современные покупатели ищут большего,

причем в проектах любого класса. Им уже недостаточно комфорта внутри собственной квартиры, они хотят нового качества жизни вокруг, обращая пристальное внимание на окружающую среду, уровень инфраструктуры, вопросы безопасности. И застройщикам приходится учитывать желание покупателей жить в благоустроенном районе. Такой принцип работы особенно актуален для рынка Подмосквья с высокой конкуренцией. Здесь выживают те девелоперы, которые прислушиваются к требованиям будущих жильцов, а становятся лидерами те, кто эти требования предугадывает и не боится предложить больше.

Компания Tekta Group, входящая в пятерку крупнейших застройщиков Подмосквья, предлагает своим покупателям принципиально новый

уровень жизни — Надмосквье. Это особая философия для тех, кто ставит комфорт, безопасность и качество выше стереотипов. В ее основе лежат рациональные преимущества жизни за городом за адекватную цену. Главная роль отводится покупателю, которому больше не нужно идти на компромиссы и принимать вынужденные решения, жертвуя собственными интересами.

Все проекты Tekta Group реализуются с особым вниманием к выбору местоположения и качеству строительства. Новостройки возводятся в ближнем Подмосквье: в Мытищах, Балашихе, Одинцово, Сергиевом Посаде. Это города с хорошей транспортной доступностью, опережающие Москву по разветвленности дорожной сети, развитости инфраструктуры и благоприятности экологии.



Все дома строятся по монолитной технологии по индивидуальным архитектурным проектам и отличаются оригинальными фасадами. Они оснащены просторными подземными паркингами и высококачественными лифтами Otis. Панорамное остекление квартир обеспечивает достаточное количество естественного света и прекрасные виды из окон. Но технические характеристики новостроек — лишь малая часть масштабной концепции Надмосковье.

Главное, что получают покупатели квартир в проектах Tekta Group, — выход на новый уровень представления о качественном жилье. Все жилые комплексы компании относятся к бизнес-классу. Они имеют благоустроенную и озелененную территорию с ландшафтным дизайном, огороженную и защищенную системами видеонаблюдения. Внутренние дворы отведены под зоны отдыха, детские и спортивные площадки и полностью освобождены от автомобилей. Закрытая территория комплекса и его принадлежность к бизнес-классу гарантируют однородную социальную среду. Взрослым здесь комфортно общаться друг с другом, детям — безопасно играть в тихом дворе.

Сам застройщик с удовольствием помогает жильцам знакомиться и обживать в новом доме. Ведь важно не только построить современный качественный комплекс, но и создать по-настоящему добрососедские отношения. Так, в июне жители ЖК «Архимед» в Сергиевом Посаде были приглашены на День двора, приуроченный к новому этапу благоустройства придомовой территории — высадке деревьев. Непринужденная атмосфера семейного праздника стала замечательной возможностью для жильцов познакомиться и узнать друг друга поближе. На праздник пришли более ста новоселов с детьми. Для малышей была подготовлена специальная развлекательная программа с аниматорами и угощениями. Взрослым же предложили освоить прыжки на джогли



В Подмосковье выживают те девелоперы, которые прислушиваются к требованиям будущих жильцов, а становятся лидерами те, кто эти требования предугадывает и не боится предложить больше

джамперах, поиграть в бадминтон, фрисби и настольные игры. Все желающие посадили свое семейное дерево во дворе дома и пообщались с соседями в непринужденной обстановке. Улыбки всех присутствующих стали лучшим подтверждением того, что праздник удался.

Если предлагать — то только лучшее. Tekta Group верно следует этому принципу в своих проектах. Новостройки компании возводятся в городах со сложившейся развитой инфраструктурой. Кроме того, на первых этажах каждого дома в жилых комплексах располагаются магазин, кафе, химчистка, прачечная, автомойка и другие предприятия сферы обслуживания. Tekta Group также стремится увеличить количество учебных площадей и создать основу для комфортного обучения детей с применением современных технологий. Например, в ЖК «Акварели» в Балашихе будет работать детский сад «Филиппок», признанный лучшим частным дошкольным

учреждением в России. Среди преимуществ детского сада — разнообразные дополнительные программы, обилие развивающих пособий и игрушек. А в 10 мин ходьбы от ЖК «Ньютон» в Мытищах находится гимназия № 16 — одно из лучших общеобразовательных учреждений Московской области. Осенью этого года Tekta Group завершит строительство нового корпуса гимназии, в котором будут проходить занятия учеников начальных классов.

Проекты Tekta Group соответствуют всем критериям жилья бизнес-класса. Они вносят яркие тона в архитектурный облик городов и становятся новыми центрами их роста. Новостройки тщательно проектируются с учетом малейших нюансов, призванных обеспечить будущим жильцам максимальный комфорт и безопасность.

Монолитные дома с оригинальными фасадами и самыми современными инженерными системами. Квартиры свободной планировки с панорамным остеклением. Огороженная, охраняемая территория. Тихий благоустроенный двор с ландшафтным дизайном и детскими площадками, полностью закрытый для автомобилей. Просторный подземный паркинг и вся необходимая инфраструктура под рукой. Все эти преимущества выводят проекты Tekta Group на совершенно новую высоту — в Надмосковье. 



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



# ДОМА ТЕПЕРЬ ВСТРЕЧАЮТ ПО ОТДЕЛКЕ

АВТОР:

*Анастасия Алимова,  
руководитель студии дизайна интерьера Smart Design*





К ОДНОМУ ИЗ САМЫХ ЗАМЕТНЫХ ТРЕНДОВ ПОСЛЕДНЕГО ДЕСЯТИЛЕТИЯ СТОИТ ОТНЕСТИ ЭКОЛОГИЧНОСТЬ: В МАГАЗИНАХ МЫ ИЩЕМ ПРОДУКТЫ БЕЗ КОНСЕРВАНТОВ, СТРЕМИМСЯ ПИТЬ ЧИСТУЮ ВОДУ И, КОНЕЧНО, ЖИТЬ В ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТОМ ИНТЕРЬЕРЕ. ЭТО ОЗНАЧАЕТ, ЧТО СЕГОДНЯ В ДИЗАЙНЕ ВСЕ ЧАЩЕ ИСПОЛЮЮТСЯ НАТУРАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ.

**П**рактичные ДСП и ламинат уступают место массивной доске и паркету, а синтетическая обивка мебели сдает позиции хлопку и льну. Натуральные материалы не только делают интерьер полезным для здоровья, но и открывают простор для дизайнерской фантазии. Так, массивная деревянная мебель и небеленая льняная ткань незаменимы для создания интерьера в стиле кантри или в модном прованском стиле, а благородный мрамор или гранит будут кстати, если необходимо создать статусный дизайн и подчеркнуть высокое социальное положение владельцев.

Натуральные материалы эстетически привлекательны (вспомните разнообразие фактур дерева или камня) и надежны. Например, гранит даже называют вечным камнем, а полы из ясеня или дуба отличаются настолько крепким «характером», что наверняка прослужат не одному поколению семьи.





*Пользуйтесь альтернативными материалами: на полу — дерево, стены оклеивайте бумажными обоями, ПВХ-стеклопакеты замените на стеклокомпозитные*



Диапазон декоративных современных материалов для дома поражает воображение, но не следует забывать и о более прозаической составляющей: экологической безопасности. Что с этой точки зрения безопасно, где пойти на компромисс, а какие материалы лучше вообще не использовать?

**ПВХ (поливинилхлорид).** Практически вездесущий материал, ведь из него изготавливают пластиковые окна, стеновые панели, виниловые обои, пленки для натяжных потолков, линолеум, пластиковые трубы и многое



другое. В Европе и Америке за ПВХ прочно закрепилось название *poison plastic* («ядовитый пластик»). В международной маркировке (у нас она чаще всего отсутствует) узнается по аббревиатуре *PVC*. Он может содержать такие опасные компоненты, как бисфенол А, тяжелые металлы (кадмий, хром, ртуть, свинец), а также формальдегид. Чтобы придать ПВХ эластичность, в него добавляют пластификаторы (фталаты), вызывающие рак и поражающие печень и почки. Особенно опасен он в случае пожара — выделяет очень токсичные вещества.

Как избежать опасности? Самый простой способ — сократить потребление этого продукта до минимума или вообще от него отказаться. Пользуйтесь альтернативными материалами: облицовывайте полы деревом, стены оклеивайте бумажными обоями, стеклопакеты из ПВХ замените на стеклокомпозитные. С недавних пор этот высокотехнологичный и долговечный

Натуральные материалы не только делают интерьер полезным для здоровья, но и открывают простор для дизайнерской фантазии. Они эстетически привлекательны и надежны



# ВСЕ ГРАНИ ЖИЗНИ

СЕРДЦЕ  
СТОЛИЦЫ

Финансовый партнер  
проекта



## ИННОВАЦИОННЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ «СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ»

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

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

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

**ДОНСТРОЙ**  
**(495) 925 47 47**

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

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





*ДСП выделяет формальдегиды 14 лет. Очень важно, чтобы торцевые поверхности панелей были тщательно покрашены или оклеены ламинатом*

материал стал широко применяться в производстве окон, раздвижных дверей.

**ДСП (древесно-стружечные плиты).**

Идут на производство декоративных панелей, большей части современной мебели, особенно шкафов разного типа, кухонных столешниц. Содержат карбамидоформальдегидные или фенолформальдегидные смолы — и те и другие играют роль связующего компонента для стружек, но выделяют канцерогенные (и не только) формальдегид и фенол.

При покупке требуйте сертификат качества (гигиенический сертификат), наиболее безопасным является ДСП класса Е-1 (минимальное содержание формальдегида: по российским стандартам 10 мг на 100 г сухой массы, по западным — не более 8 мг). ДСП выделяет формальдегиды 14 лет, наиболее сильно — первые полгода. Очень важно, чтобы торцевые



Диапазон декоративных современных материалов для дома поражает воображение, но не следует забывать и о более прозаической составляющей: экологической безопасности



# Новая высотка Москвы от застройщика



ИПОТЕКА

Собственность | Низкие цены | Заселение



+7(495) 258 92 63

+7(495) 601 57 50

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



*Для несминаемости тканей используется смесь из искусственных смол, формальдегида или глиоксаля (их отсутствие гарантирует значок Green Cotton)*

поверхности панелей были тщательно покрашены или оклеены ламинатом: открытые участки нужно тщательно изолировать. Не помещайте изделия из ДСП рядом с отопительными приборами, так как при их нагревании выделение ядов увеличивается.


**MDF (medium-density fiberboard — древесно-волокнистая плита).** Значительно более благополучный материал, чем ДСП, однако и в его состав входит формальдегид, хотя в значительно меньшем количестве. Рекомендации по технике безопасности те же, что и для ДСП.

**Краски и лаки.** Если вы стремитесь поддерживать в доме здоровую среду, отдавайте предпочтение водорастворимым лакам и краскам или натуральным краскам на казеиновой и известково-казеиновой основе. Для отделки интерьеров выбирайте краски с пометкой «для внутренних работ», не поддавайтесь низкой ценой. Учитывайте, что некоторые особенно

яркие красочные пигменты включают опасные компоненты: хром, кадмий или мышьяк.

**Дерево.** Экологическая безопасность этого самого по себе чистого материала зависит от последующей обработки. Так, выбеливание древесины проводится хлорсодержащими составами, небезопасны и некоторые лаки (в их состав входит формальдегид). Поэтому дерево, которое прошло такую обработку и из которого сделаны полы или панели-буазери, лучше не применять в спальнях и детских.

**Ткани** из натуральных волокон. Соблазнительное улучшение декоративных свойств тканей для драпировок и обивки мебели обрабатывается иногда ущербом для здоровья: чтобы получить снежно-белый хлопок, его обрабатывают составами, выделяющими диоксины.

Для несминаемости используется смесь из искусственных смол, формальдегида или глиоксаля (отсутствие этих опасных компонентов гарантирует значок Green Cotton). Шерсть подвергается химической обработке против паразитов (за ее безопасную чистоту отвечает маркировка kBT Wolle organic wool). Такие ткани стоят очень дорого. Более доступную экологичность обеспечит лен, а также материалы со значком из трех перекрученных лент (так называемое первичное сырье). 

Массивная деревянная мебель и небеленая льняная ткань незаменимы для создания интерьера в модном прованском стиле, а благородный мрамор или гранит будут кстати, если необходимо создать статусный дизайн





люберцы<sup>2015</sup>  
жилой комплекс

2,5

млн. руб.

квартира  
отделка  
метро

(495) 941-62-62  
проектная декларация на сайте  
[www.samoletgroup.ru](http://www.samoletgroup.ru)

...самолет  
девелопмент



# ГК ПЖИ: ЕСЛИ МЫ ДЕЛАЕМ, ТО ДЕЛАЕМ ВСЁ



ЕЩЕ НЕДАВНО МЕЧТА ЖИТЕЛЕЙ СЕРПУХОВА О ВОЗРОЖДЕНИИ НОГИНСКОГО ПРУДА И СКВЕРА ОСТАВАЛАСЬ НЕСБЫТОЧНОЙ. ГРУППА КОМПАНИЙ ПЖИ — ДЕВЕЛОПЕР ПРОЕКТА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ЖЕМЧУЖИНА» — СДЕЛАЛА, КАЗАЛОСЬ БЫ, НЕВОЗМОЖНОЕ И ПРЕВРАТИЛА ЗАБРОШЕННЫЙ ПРУД И ПАРК В НАСТОЯЩУЮ ЖЕМЧУЖИНУ ГОРОДА.



Современного покупателя интересует весь спектр вопросов, связанных с проживанием в выбранном районе. Люди выбирают новый уровень жизни, главными критериями которого являются удачное местоположение и развитая инфраструктура жилого комплекса. ЖК «Жемчужина», возводимый группой компаний ПЖИ, уникален: он разработан проектным институтом специально для этого места. При строительстве используются новейшие материалы и оборудование.

Помимо возведения трех жилых домов группа компаний ПЖИ взяла на себя социальные обязательства по благоустройству Ногинского пруда и прилегающей к будущему жилому комплексу территории. Ногинский пруд — самый большой в городе, он был создан в советские времена и не очищался более 40 лет. Пруд на протяжении долгих лет загрязнялся отходами и мусором, затягивался ряской. Расположенный рядом сквер зарос бурьяном и старыми больными деревьями.

Группа компаний ПЖИ предложила кардинальный метод очистки пруда: полный спуск воды, очистку от иловых осадков, укрепление берегов специальной сеткой, создание песчаного пляжа, засаживание берегов газонной травой, ограждение забором. Кроме того, предстояло благоустроить прилегающий сквер: разбить дорожки, установить лавочки и урны, создать зоны отдыха для детей и спортивные площадки.

Все обещанное было выполнено — после масштабной работы

В парке оборудовано большое количество детских площадок, состоящих из безопасных неметаллических конструкций, покрытие пола — мягкое и не травмоопасное. Баскетбольная площадка и площадка для скейтбординга построены по уникальным технологиям.



Группа компаний ПЖИ воплотила мечту жителей Серпухова в реальность, подарив пруду и парку новую жизнь. Главная задача теперь — сохранить красоту и чистоту этого прекрасного места

и реконструкции сквер и Ногинский пруд преобразились до неузнаваемости. Прозрачная, чистейшая вода, новый парк с аллеями, лавочками и урнами, молодые, недавно высаженные деревья и кустарники, яркие цветники — все это сделало парк местом, где полюбили отдыхать жители и гости Серпухова. Теперь парк «Жемчужина» действительно достоин своего названия.

В Ногинский пруд было запущено около 800 особей толстолобика и белого амура для очистки от водорослей. Уложено почти 7 тыс. м<sup>2</sup> дорожной плитки, на пляж и детские площадки площадью 1,5 тыс. м<sup>2</sup> завезено более 1 тыс. м<sup>3</sup> песка.

В парке оборудовано большое количество детских площадок, состоящих из безопасных неметаллических конструкций, покрытие пола — мягкое и не травмоопасное. Баскетбольная площадка и площадка для скейтбординга построены по уникальным технологиям. Кроме того, оборудовано два теннисных корта, футбольное поле, зона уличных тренажеров. Территория парка защищена забором и будет находиться под круглосуточным наблюдением — родители смогут не опасаться за своих детей.

Официальное открытие парка «Жемчужина» состоялось 7 июня. День Нептуна начался с театрализованного представления на Ногинском пруду. На всех площадках стартовали соревнования по большому теннису, футболу, баскетболу. Все желающие приняли участие в конкурсах, детских играх





Ногинский пруд — самый большой в городе, он был создан в советские времена и не очищался более 40 лет. Пруд на протяжении долгих лет загрязнялся отходами и мусором, затягивался ряской

и забавах. Тысячи серпуховичей и гостей города пришли на праздник, группа компаний ПЖИ приготовила для них бесплатное мороженое и сувениры.

Вечером состоялся концерт, который открыли глава города Серпухова Павел Залесов и председатель совета директоров ГК ПЖИ Юрий Алексеев. На концерте выступили танцевальные и вокальные коллективы города, а также группа «Дюна»

и Наталья Сенчукова. Завершил праздник красивейший салют над гладью Ногинского пруда.

Группа компаний ПЖИ воплотила мечту жителей Серпухова в реальность, подарив пруду и парку новую жизнь. Главная задача теперь — сохранить красоту и чистоту этого прекрасного места.

ЖК «Жемчужина» имеет удобное месторасположение и хорошую транспортную доступность: в 7 мин ходьбы находится железнодорожная станция, а в 5 мин на автомобиле — выезд на Симферопольское шоссе. Для многих покупателей наличие стоянок является одним из важнейших критериев. Застройщик решает

Прозрачная, чистейшая вода, новый парк с аллеями, лавочками и урнами, молодые, недавно высаженные деревья и кустарники, яркие цветники — все это сделало парк местом, где полюбили отдыхать жители и гости Серпухова

эту проблему достаточно успешно: у каждого дома под парковочные места отведены большие площади. Окончание строительства намечено на II квартал 2015 года.

Жилой комплекс и парк являются ярким примером нового уровня жизни, безопасности и комфорта. Квартиры в ЖК «Жемчужина» гарантируют будущим новоселам стабильность и уверенность в завтрашнем дне. ○

группа компаний  
**ПЖИ**<sup>®</sup>

# ВОЕННАЯ ИПОТЕКА ДЛЯ ВЕЖЛИВЫХ ЛЮДЕЙ



Подольский район, п. Львовский



г. Подольск



г. Серпухов

звонок бесплатный по России:

8 (800) 555-601-7

[www.pgi.su](http://www.pgi.su)



# «ВИДНЫЙ БЕРЕГ» ДЛЯ ЖИЗНИ

**ПРЕДСТАВЛЕНИЯ О ТОМ, ЧТО ТАКОЕ КОМФОРТ, СРЕМТЕЛЬНО МЕНЯЮТСЯ. ЕЩЕ НЕДАВНО ПРЕСТИЖ ЖИЛЬЯ ОПРЕДЕЛЯЛСЯ БЛИЗОСТЬЮ ЦЕНТРАЛЬНЫХ ТРАСС И ВРЕМЕНЕМ, КОТОРОЕ НАДО ПОТРАТИТЬ, ЧТОБЫ ДОБРАТЬСЯ ДО ШКОЛЫ, ДОЕХАТЬ ДО ПРИЛИЧНОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА ИЛИ КИНОТЕАТРА.**

**М**нение сегодняшних покупателей, особенно молодых, о том, что такое удобное место для жизни, совсем иное: на первый план выходят такие забытые характеристики, как тишина и удобство, а также другие «мелочи», из которых и состоит наша ежедневная жизнь. Дворы, куда без опасений можно отпустить погулять ребенка, парк, где приятно пройтись перед сном, школа, до которой легко дойти пешком.

Современное градостроительство идет по пути создания комфортных городов для жизни, упор делается на дружественную среду, где соседи знают друг друга, а окна спален выходят в сад или парк. Но найти комплексы, где жизнь текла бы

неторопливо и комфортно, пока не так просто. Один из эталонных примеров — жилой комплекс комфорт-класса «Видный берег», который возводится на окраине подмосковного города Видное.

Комплекс задуман как небольшой город со всеми необходимыми атрибутами: разновысотными монолитно-кирпичными домами, между которыми будут созданы закрытые зеленые дворы с детскими игровыми площадками, оборудованными по последнему слову «дворовой» моды, и площадками для занятий спортом.

Рядом с комплексом появится большая школа, где будут учиться дети жителей комплекса и дети из ближайших домов, детский сад

с бассейном и собственной большой территорией. Откроются и небольшие «домашние» магазины: повод сходить за свежим хлебом к завтраку и пожелать соседям доброго утра.

«Видный берег», как и положено настоящему городу, расположен на берегу небольшой живописной речки с красивым названием Купелинка. У жителей комплекса будет благоустроенная набережная с освещенной парковой зоной, которая обязательно станет излюбленным местом для прогулок.

В комплексе удобный набор квартир, рассчитанный на покупателей с самыми разными запросами. Двух- и трехкомнатные квартиры подойдут семьям с детьми. Небольшие студии (их площадь от 30 м<sup>2</sup>)





и однокомнатные квартиры — прекрасная возможность приобрести свое первое жилье самостоятельно по ипотеке либо с помощью родителей. Из окон всех квартир открываются виды на речку или зеленые дворы.

Обращает на себя внимание и архитектура комплекса. Дома возводятся по авторскому проекту. Разноцветные фасады разновысотных домов, увеличенная площадь остекления, застекленные лоджии — все это придает комплексу легкость и современность. Не забыть и функционал: квартиры сдаются со свободной планировкой — будущие жители обустраивают их по своему вкусу. Площадь входных групп домов расширена: найдется место и для

консьержа, и для колясок и детских велосипедов.

Разумно организовано движение автомобилей: в комплексе будет собственная многоэтажная парковка, стоянка во дворах ограничена — предусмотрено лишь несколько парковочных карманов. Спокойствие будут обеспечивать и профессионалы: по плану здесь разместится отдел полиции. Девелопер сдаст в эксплуатацию новую городскую поликлинику, оснащенную современным оборудованием. После завершения строительства сюда, в «Видный берег», переселится городская администрация. Бывшая окраина станет новым центром города, при этом она не потеряет очарования и размеренного ритма жизни. ○

Современное градостроительство идет по пути создания комфортных городов, упор делается на дружелюбную среду, где соседи знают друг друга, а окна спален выходят в сад или парк

Проектная декларация  
ЖК «Видный берег» на сайте  
[www.vbdom.ru](http://www.vbdom.ru)

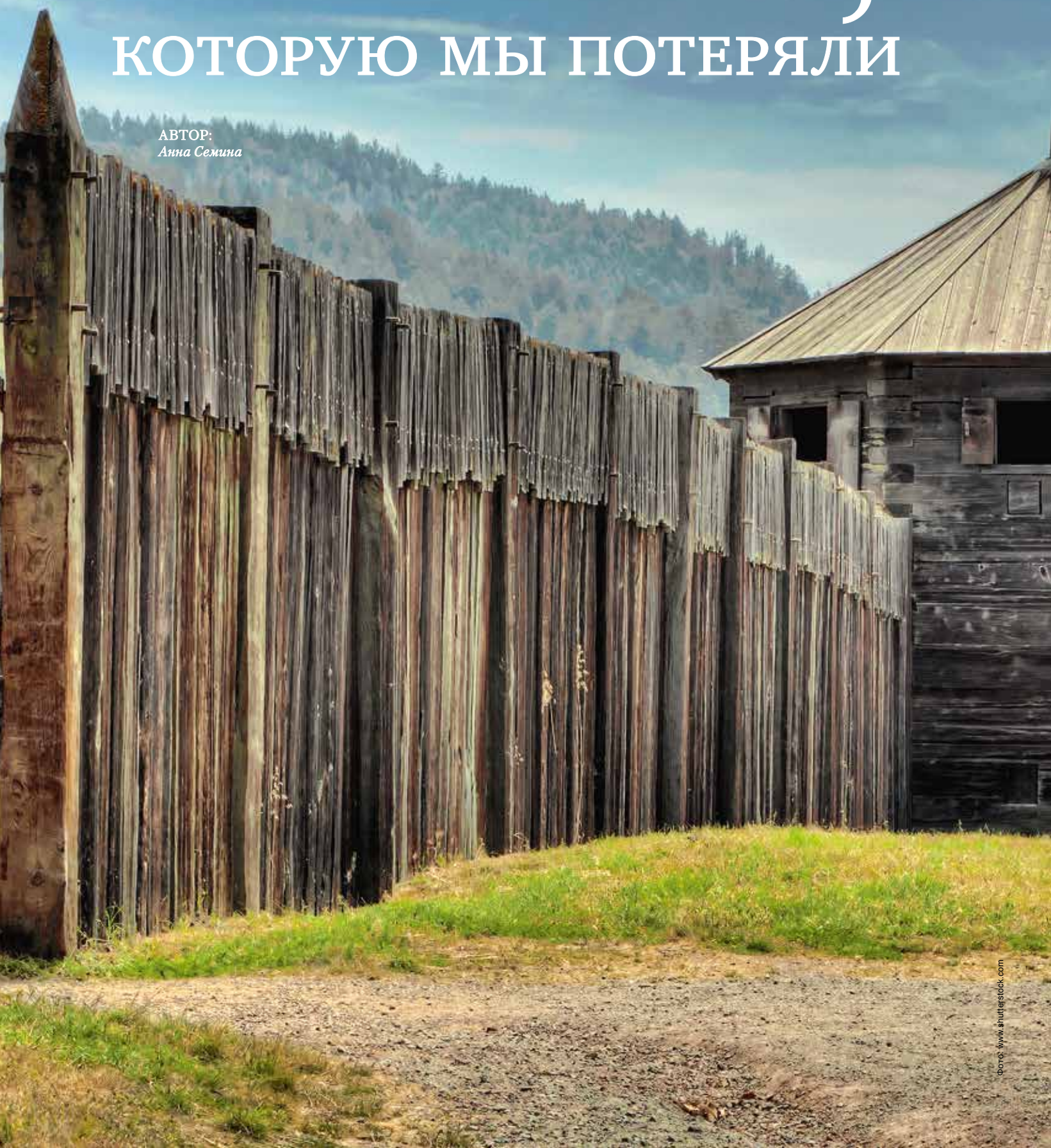
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**ВИДНЫЙ**  
**БЕРЕГ**

+7 (495) 777-17-19  
[www.vbdom.ru](http://www.vbdom.ru)



# АМЕРИКА, КОТОРУЮ МЫ ПОТЕРЯЛИ

АВТОР:  
*Анна Семина*





ПЕРВЫЕ РУССКИЕ ПУТЕШЕСТВЕННИКИ ДОБРАЛИСЬ ДО БЕРЕГОВ СЕВЕРНОЙ АМЕРИКИ В СЕРЕДИНЕ XVII ВЕКА. НО ПОТРЕБОВАЛОСЬ ЕЩЕ ПОЧТИ 100 ЛЕТ, ПРЕЖДЕ ЧЕМ БЫЛА ОРГАНИЗОВАНА МАСШТАБНАЯ ЭКСПЕДИЦИЯ, ИТОГОМ КОТОРОЙ СТАЛО ОТКРЫТИЕ АЛЯСКИ И ИССЛЕДОВАНИЕ АЛЕУТСКИХ ОСТРОВОВ. К XIX ВЕКУ ПЛОЩАДЬ РУССКОЙ АМЕРИКИ ДОСТИГАЛА 1,5 МЛН КМ<sup>2</sup>, А САМОЕ ЮЖНОЕ ПОСЕЛЕНИЕ РАСПОЛАГАЛОСЬ НА ТЕРРИТОРИИ СОВРЕМЕННОГО ШТАТА КАЛИФОРНИЯ.

**П**редыстория Русской Америки началась с 1648 года, когда экспедиция выдающегося путешественника Семена Дежнёва открыла пролив, разделяющий Азию и Америку. Существует версия, что сбившиеся с курса лодки Дежнёва достигли Аляски, и мореходы одного из судов высадились на берег и основали первое поселение, оказавшееся нежизнеспособным. Как бы то ни было, государство не сразу оценило по достоинству всю важность открытия русских первопроходцев. Только в 1724 году Петр I подписал указ о снаряжении масштабной экспедиции для изучения пролива между Азией и Америкой.

В 1732 году Михаил Гвоздев на боте «Святой Гавриил» первым из европейцев достиг побережья Аляски в районе мыса Принца Уэльского. Он определил координаты, нанеся на карту около 300 км побережья полуострова Сьюард. В 1741 году экспедиция академических отрядов под руководством Витуса Беринга исследовала Алеутские острова и берега Аляски. По праву первооткрывателя новые земли и острова становились собственностью Российского государства.

Вскоре на новые территории начали организовывать регулярные промысловые экспедиции. Основными объектами промысла были морские сивучи, каланы, лисицы. Всего с 1743 по 1797 год было осуществлено около 90 подобных экспедиций. Первое русское торговое поселение в Северной Америке называлось Иллюлюк — оно возникло в 1772 году на острове Уналашка в центральной части Алеутских островов.

Начало целенаправленному освоению североамериканских территорий положила экспедиция Григория Шелихова, организованная в 1783 году. Кстати, именно Шелихову





приписывается авторство названия «Русская Америка». Мореплаватель вместе с компаньонами отправил три корабля на Аляску, построив русское поселение на острове Кадьяк. В 1787 году было снаряжено еще два суда — продолжилось освоение Курильских островов и Аляски.

Шелихов изучал местную флору и фауну, строил поселения, подчинял местных эскимосов, внедрял сельское хозяйство и способствовал распространению православия. Он неоднократно обращался к императрице Екатерине II, указывая на важность освоения Русской Америки, и просил разрешения создать для этих целей монопольную компанию с государственной поддержкой. Однако Екатерина II особой пользы в этом предложении не усмотрела.

Иного мнения придерживался Павел I, который пришел к власти в 1796 году, через год после смерти Шелихова. Он подписал указ, по которому основанная Шелиховым компания получала право разрабатывать все природные богатства Американского континента. Ее назвали Российско-американской компанией.

Первым руководителем Российско-американской компании стал Александр Баранов, которого ждали немалые трудности при организации управления на колонизируемых территориях. Неоднократные покушения на жизнь вынудили Баранова постоянно носить железный панцирь и спать с пистолетом под подушкой. Под его руководством был основан форт Архистратига Михаила в 1799 году.

Первым руководителем Российско-американской компании стал Александр Баранов, которого ждали немалые трудности при организации управления на колонизируемых территориях



В форте жили преимущественно русские, алеуты и индейцы. Русских женщин в Форт-Россе не было, поэтому колонисты часто женились на индийских девушках, принимавших христианство

Но уже через три года индейцы, подстрекаемые англичанами, сожгли форт дотла.

В 1804 году русские снова заняли эту территорию, отстроив новое поселение — Новоархангельск. В 1808 году Новоархангельск превратился в столицу Русской Америки. И на протяжении 60 лет здесь находился главный правитель российских владений в Америке. После продажи Аляски в 1867 году Новоархангельск был переименован в Ситку и сохранял звание столицы до 1906 года. После этого столица Аляски была перенесена в город Джуно.

Параллельно с освоением Аляски и Алеутских островов русские продвигались в Северную Калифорнию. Первым кораблем, достигшим тихоокеанских берегов, была «Юнона», на которой плыл Николай Резанов — прототип главного героя лирико-драматической поэмы «Юнона и Авось» Андрея Вознесенского и одноименной рок-оперы. В 1806 году корабль зашел в Сан-Франциско, где Резанов, по легенде, влюбился в 16-летнюю дочь губернатора города Марию Консепсьон Аргуэлью.

Резанов был вынужден вернуться на Аляску, а затем отправиться к императорскому двору в Санкт-Петербург, чтобы выхлопотать разрешение на брак с католичкой. Но по дороге он тяжело заболел и умер в Красноярске в 1807 году. Невеста ждала его 35 лет, долго не веря слухам о смерти возлюбленного. После она дала обет молчания, а затем приняла







# г. ВИДНОЕ

# НОВОСТРОЙКИ

## МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**В ПРОДАЖЕ НОВЫЕ КОРПУСА!**



**ХИТ  
ПРОДАЖ!**

**214-ФЗ • ИПОТЕКА • РАССРОЧКА**

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



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





постриг, проведя почти два десятилетия в доминиканском монастыре в Монтеррее.

Оставляя в стороне трагическую любовную историю, стоит признать, что экипажу «Юноны» удалось добиться главной цели — наладить дипломатические отношения с испанскими и американскими колонистами Калифорнии. В 1812 году помощник Александра Баранова Иван Кусков прибыл в Северную Калифорнию, чтобы основать самое южное поселение русских в Америке — Форт-Росс.

Планировка поселения напоминала деревянные остроги, которые возводили русские первопроходцы в Сибири, только стены форта и большинство построек внутри были сделаны из секвойи. За оборону форта отвечало 12 пушек. К 1836 году население Форт-Росса состояло примерно из 260 человек, они занимались промыслом морских котиков, земледелием и торговлей. Все поселенцы подписывали договор, по которому им предписывалось работать семь лет, не увлекаться алкогольными напитками, а также отказаться от торговли с коренным населением для личной выгоды.

В форте жили преимущественно русские, алеуты и индейцы. Русских женщин в Форт-Россе не было, поэтому колонисты часто женились на индийских девушках, принимавших христианство. Индианки в традиционных русских одеждах были привычной картиной

для Форт-Росса. Детей, рожденных в смешанных браках, называли креолами. Они составляли примерно треть населения.

В отличие от других колонизаторов у русских никогда не было конфликтов с индейцами. Местное население активно привлекали к работе, предоставляя им кров, защиту и достойное жалованье. Насильно никого не крестили. В 1817 году индейцы официально попали под протекторат Российской империи. Для них была выпущена специальная медаль с надписью «Союзные России». В 1818 году Форт-Росс посетил капитан шлюпа «Камчатка» Василий Головнин. После он рассказывал, что вождь индейского племени мивок попросил у него в подарок российский флаг, чтобы продемонстрировать всем союз своего племени с русскими.

В Форт-Россе к 1820 году были возведены дома для управляющего поселением и других чиновников, конторы, магазины, бараки для рабочих. Снаружи крепости появились ветряная мельница, пекарня, скотный двор, огороды, несколько бань и кладбище. Вдоль побережья стояли верфи, склады, кузницы и кожевенные мастерские.

С самого основания на Форт-Росс была возложена задача снабжать поселения Аляски: в его окрестностях производились продукты питания. Здесь нередко экспериментировали

Единственная историческая постройка, оставшаяся на землях форта, — дом Ротчева, все остальное — новодел. Внутри построек воссозданы интерьеры той эпохи: гостиные, спальни, мастерские





## Квартиры и таунхаусы в закрытом поселке!

Первая очередь ЖК «Дубровка» уже введена в эксплуатацию. Бизнес-класс в Москве стал доступнее – от 90 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>.

Жилой комплекс «Дубровка» находится в 10 мин от станции метро «Теплый Стан». Это семейный поселок с территорией 54 га. Парковая зона с дорожками для бега и беседками для барбекю, прудом, в котором разводятся карпы для рыбалки, детской площадкой на лесной поляне, спортивным кортом позволит наслаждаться природой и загородной жизнью в целом. А хорошая транспортная доступность и небольшое расстояние от МКАД поддерживают формат городской жизни. «Дубровка» – уникальный мультиформатный поселок с полностью развитой собственной инфраструктурой. На территории есть бары, рестораны, ТЦ, детский

сад, школа. В марте начато строительство офисного центра, в котором в том числе будет все для занятий фитнесом и бассейн.

Квартиры в новом квартале возводятся по самым современным технологиям. Монолитные дома первой очереди с вентилируемыми фасадами, облицованными итальянским керамогранитом, подземным паркингом, мраморными входными группами, эксклюзивными лифтами, эксплуатируемой кровлей, панорамным остеклением и пентхаусами ждут своих жителей. Аналогичные дома второй очереди находятся на этапе строительства. Квартиры в жилом комплексе «Дубровка» можно купить в рассрочку под 0% годовых на два года или взять ипотечный кредит.

**СПЕШИТЕ, все лето действуют скидки до 1 млн руб.!**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**ДУБРОВКА**

5 км по Калужскому шоссе,  
Новая Москва

+7 (495) 720-93-93

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

**Цена: от застройщика**



с различными культурами — например с фруктовыми деревьями. Однако сельскохозяйственные поставки шли не слишком успешно, удачнее складывалось разведение рогатого скота. В Форт-Россе держали лошадей, коров, овец, мулов, поставляя на Аляску мясо, молоко, шерсть.



Окружавшие поселение лесные угодья обеспечивали материалом для строительства. Много средств было вложено в судостроение, но из-за своеобразной структуры древесины она начинала гнить уже в процессе строительства. Поэтому изготовленные здесь корабли ходили только в местные рейсы. Ученые и исследователи приезжали в Форт-Росс изучать флору, фауну, а также обычаи местных жителей. Притягивало поселение писателей и художников, ищущих новых впечатлений.

Несмотря на все усилия, содержание Форт-Росса во многом являлось убыточным. Развитию населенного пункта мешало и его обособленное местоположение в окружении испанских и мексиканских колонистов. К концу 1830-х годов правление Российско-американской компании задумалось об упразднении русской колонии в Калифорнии. В то же время

Ученые и исследователи приезжали в Форт-Росс изучать флору, фауну, а также обычаи местных жителей. Притягивало поселение писателей и художников, ищущих новых впечатлений

Мексика решила предъявить исторические права на земли Форт-Росса. Они соглашались признать его русской собственностью только в обмен на признание независимости Мексики. Николай I на такие уступки не был готов и в 1839 году поддержал решение о ликвидации Форт-Росса.

Продажей поселения занимался Александр Ротчев. В 1841 году Форт-Росс за \$30 тыс. купил гражданин Мексики швейцарского происхождения Джон Саттер, основатель будущей столицы Калифорнии Сакраменто. В январе 1842 года Александр Ротчев и другие колонисты отплыли на последнем русском корабле в Новоархангельск.

Впоследствии власти Мексики не признали сделку Саттера и передали территорию форта Мануэлю Торресу. Вскоре последовало присоединение Калифорнии к Соединенным Штатам Америки. В 1873 году, поменяв несколько владельцев, Форт-Росс перешел к американцу Джорджу Коллу, который устроил на его территории ранчо. В 1906 году крепость по завещанию Колла перешла штату Калифорния.

Сейчас Форт-Росс является одним из национальных парков Калифорнии и историческим памятником национального значения. Каждый год он привлекает множество туристов. Историческая крепость тщательно отреставрирована. Средства на ее восстановление, в частности, выделил фонд российской группы компаний «Ренова» Виктора Вексельберга, а также американская компания «Шеврон». В здании у входа располагается музей, в котором, к сожалению, мало сохранившихся экспонатов, но много карт и старых изображений форта. Единственная историческая постройка, оставшаяся на землях форта, — дом Ротчева, все остальное — новодел. Внутри построек воссозданы интерьеры той эпохи: гостиные, спальни, мастерские.

В 2012 году в Сан-Франциско прошел масштабный «Русский фестиваль» — праздник национальных традиций, кухни, музыки и танцев, собравший более 1,5 тыс. человек. Он был посвящен 200-летию крепости Форт-Росс. На территории форта часто проходят культурные мероприятия. А еще сюда нередко приезжают американские школьники. Они целый день живут как колонисты: носят русские одежды, таскают из колодца воду, рубят дрова, варят кашу. И все это в бывшей русской крепости под российским императорским флагом, без какого-либо политического подтекста, а просто из любви к истории. (дн)



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



# СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА: ВОЗЬМИ И ЖИВИ



МНОГИЕ ЖИТЕЛИ СТОЛИЧНОГО РЕГИОНА ПРЕДПОЧИТАЮТ РАБОТАТЬ В МОСКВЕ, ПРИЕЗЖАЯ ИЗ ОБЛАСТИ. ИМЕННО ПОДМОСКОВЬЕ СЧИТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ НАИБОЛЕЕ ПЕРСПЕКТИВНЫХ И АКТИВНО РАЗВИВАЮЩИХСЯ НАПРАВЛЕНИЙ. СРЕДИ ОЧЕВИДНЫХ ПЛЮСОВ: БЛИЗОСТЬ К СТОЛИЦЕ, ХОРОШАЯ ЭКОЛОГИЯ И, ГЛАВНОЕ, ДОСТУПНЫЕ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ. В ОБЛАСТИ КВАРТИРЫ ПРЕДЛАГАЮТСЯ ПО РЕГИОНАЛЬНЫМ ЦЕНАМ, ПРИ ЭТОМ РАБОТА В СТОЛИЦЕ ГАРАНТИРУЕТ МОСКОВСКИЙ УРОВЕНЬ ЗАРПЛАТЫ.

**В**прочем, даже высокий уровень дохода не всегда позволяет купить квартиру. Новостройки, где жилье реально приобрести не только за счет собственных или кредитных средств, но и воспользоваться сертификатом или субсидией, — единицы. Одно из таких исключений находится всего в 2 км от МКАД по шоссе Энтузиастов — это микрорайон «Новое Измайлово». Квартиры в этом комплексе реализуются с помощью различных социальных программ.

ФСК «Лидер» — один из немногих застройщиков, которые готовы предложить военнослужащим поддержку по программе «Военная ипотека», оказать помощь очередникам

и работают с материнским капиталом. Микрорайон «Новое Измайлово» по программе «Военная ипотека» аккредитован в двух банках: ВТБ 24 и «Связь-банке». При этом военнослужащие, участвующие в накопительной системе, выбирают квартиру как в строящихся, так и в уже готовых корпусах.

Механизм покупки жилья по программе «Военная ипотека» выглядит следующим образом. Военнослужащий со свидетельством, где указана сумма уже имеющихся накоплений, обращается в отдел продаж и выбирает подходящую квартиру. Ипотечный отдел ФСК «Лидер» помогает подготовить документы для банка, а тот принимает решение о выдаче





кредита и его размере. После этого заключается договор бронирования квартиры, она снимается с продажи — начинается подготовка финальных документов. Одновременно составляются два документа: договор долевого участия в строительстве и предварительный договор, который на начальном этапе потребует ФГКУ «Росвоенипотека» — это государственная организация, контролирующая программу жилья для военных.

Когда договор долевого участия будет зарегистрирован, а первоначальный взнос оплачен, банк переведет застройщику кредитные средства и накопления военнослужащего, которому останется лишь дождаться, когда дом сдадут в эксплуатацию. Все платежи по кредиту будут проходить автоматически, а суммы — списываться с накопительного счета, который пополняется до тех пор, пока владелец новой квартиры работает в Вооруженных силах РФ.

Владельцы сертификата «Материнский капитал» при покупке жилья в «Новом Измайлово» оформляют квартиру в рассрочку, которую компания предоставляет

при первоначальном взносе от 30% стоимости. Когда все платежи, за исключением последнего, равного по размеру материнскому капиталу, будут проведены, застройщик выдает справку, что взаиморасчеты практически завершены. Со справкой и зарегистрированным договором долевого участия покупатель отправляется в пенсионный фонд и пишет заявление о переводе суммы, полагающейся ему по сертификату, на счет застройщика. В течение двух месяцев средства перечислят, а после окончания строительства дома покупатель получает ключи и оформляет квартиру в собственность.

Если для приобретения жилья требуется еще и кредит, то ипотечный отдел ФСК «Лидер» помогает подготовить пакет документов для банка. После одобрения займа средства материнского капитала направляются либо на выплату части первоначального взноса, либо на погашение одного из платежей по кредиту.

А вот те, кто стоит в очереди на улучшение жилищных условий, вправе воспользоваться особой субсидией на оплату части стоимости приобретаемой квартиры. Но в этом

случае предъявляются определенные требования к новостройкам: их готовность должна быть не менее 70%. В целом технология покупки похожа на ту, что используется по программе «Материнский капитал», но документы на перевод средств подаются в «Агентство по реализации жилищных займов и субсидий».

Социальная деятельность в компании ФСК «Лидер» является одной из приоритетных. Для того чтобы квартиры в проектах компании были доступны наибольшему числу людей, компания регулярно прорабатывает возможность участия в различных государственных социальных программах. ○



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



# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



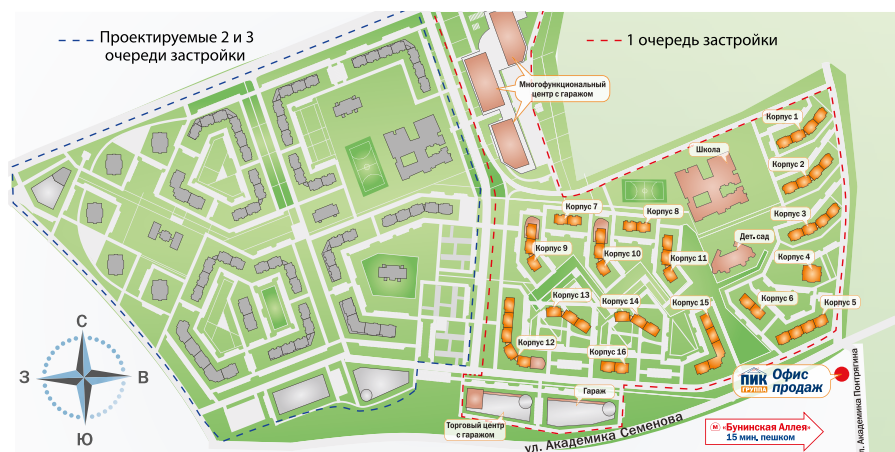
## **i** О ПРОЕКТЕ

В Новомосковском административном округе Группа Компаний ПИК реализует один из крупнейших комплексных проектов застройки — жилой район «Бунинский». Масштабный проект предполагает строительство более 1 млн м<sup>2</sup> жилья на территории 128 га. В районе предусмотрено возведение современных жилых домов модернизированных индустриальных серий, производимых на собственных предприятиях Группы Компаний ПИК. «Бунинский» будет застраиваться в несколько этапов, каждый из которых предполагает не только появление жилых домов, но и создание комфортной среды обитания. Первая очередь включает 16 домов, детский сад, школу и многофункциональный центр с гаражом. В настоящее время в районе уже введены первые четыре корпуса, еще девять домов и социальные объекты активно строятся. Для удобства жителей все квартиры в жилом районе «Бунинский» сдаются с современной качественной отделкой.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Район «Бунинский» возводится в 6 км к юго-западу от МКАД между двумя федеральными трассами (Калужским и Варшавским шоссе) и в непосредственной близости от столичного района Южное Бутово. В шаговой доступности от микрорайона находится станция «легкого» метро «Бунинская аллея». Район «Бунинский» окружен сразу несколькими обустроенными парками и прудами, а также одним из крупнейших лесных массивов города — Бутовским лесопарком, в котором располагается бывшая усадьба князей Трубецких Знаменское-Садки. В микрорайоне запланирована самодостаточная инфраструктура. На территории

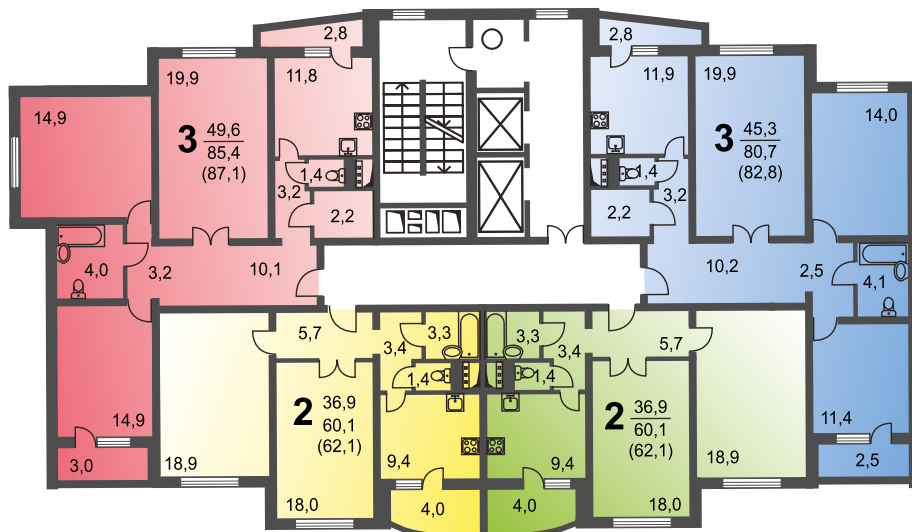
района появятся поликлиника, спортивно-оздоровительные комплексы, торговые центры. На первых этажах домов будут функционировать магазины, а также объекты коммерческого и бытового обслуживания населения. Кроме того, к услугам жителей района «Бунинский» развита инфраструктура соседнего Южного Бутова. На его территории есть несколько десятков детских дошкольных учреждений и школ, семь поликлиник, сотни магазинов и предприятий бытового обслуживания. Рядом с жилым районом «Бунинский» работают крупные ТРЦ «МЕГА» и «Вегас», а также гипермаркеты «Ашан», «ОБИ» и «ИКЕА».





# ЖИЛОЙ РАЙОН «БУНИНСКИЙ»

Жилой дом серии П-ЗМК «Флагман»  
Типовая планировка квартир 1 секции



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Ленинский район, на территории которого ведется строительство жилого района «Бунинский», вошел в Новую Москву. Это район с благоприятной экологией. На его территории расположено множество лесных массивов, рек, озер и водоемов, а также около 300 исторических мест и архитектурных памятников. Жилой район «Бунинский» возводится исключительно из качественных материалов, которые отвечают самым высоким стандартам. Планировки квартир учитывают современные строительные нормы и потребительские предпочтения. Применение новых энергосберегающих панелей наружных стен и оконных блоков, а также энергоэффективных инженерных систем позволит снизить потребление энергии и коммунальные платежи жильцов.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

**Ипотека:** от ведущих банков  
**Рассрочка:** от застройщика

Подробнее о проходящих акциях и новых возможностях приобретения квартир в жилом районе «Бунинский» можно узнать на сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru)

## ОФИС ПРОДАЖ

### Группа Компаний ПИК

**Центральный офис продаж:**  
ул. Баррикадная, 19, стр. 1  
(м. «Баррикадная»)  
+7 (495) 500-00-20 (многоканальный)  
8 (800) 500-00-20 (многоканальный)

**Офис продаж в мкр. «Бунинский»:**  
г. Москва, пересечение ул. Ак. Семенова  
и ул. Ак. Понрягина  
+7 (495) 232-51-40

<b>Объект</b>	жилой район «Бунинский»
<b>Адрес</b>	Москва, Новомосковский административный округ
<b>Начало монтажа</b>	III квартал 2012 года
<b>Состояние монтажа</b>	первая очередь строительства, возведена часть домов
<b>Этажность</b>	переменная 13–19
<b>Проект</b>	Жилой район состоит из домов серий П-ЗМК «Флагман», КОПЭ-М-Парус, КОПЭ-Башня и др.
<b>Общая площадь квартир</b>	586 тыс. м <sup>2</sup> (первая очередь)
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–4
<b>Особенности проекта</b>	детские дошкольные учреждения (1191 место), школы (2471 место), паркинги, несколько торговых, деловых и развлекательных центров, квартиры с отделкой



**+7 (495) 500-00-20**  
[www.pik.ru](http://www.pik.ru)



# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

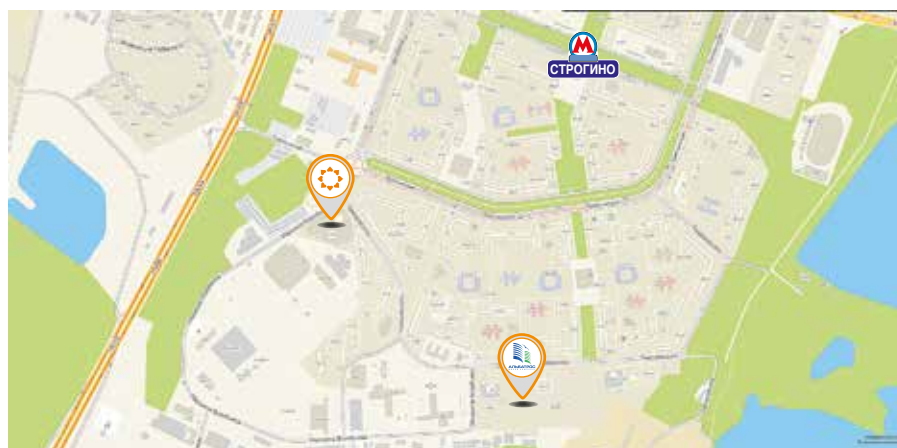
Строгино — район с богатой историей, который со временем не утратил самобытного очарования и значительно улучшил показатели качества жизни. Расположенный на северо-западе столицы, он на протяжении нескольких лет остается в списке лидеров наиболее благополучных мест для проживания в Москве. С 2004 по 2014 год девелоперская компания «Сити-XXI век» реализовала в Строгине крупномасштабный проект — Строгинский миниполис. В его состав входят:

- ЖК «Янтарный Город» — пять корпусов бизнес-класса;
- ЖК «Лазурный Блюз» — три корпуса комфорт-класса;
- ЖК «Лазурный Блюз-2» — два корпуса комфорт-класса;
- ЖК «Альбатрос» — два корпуса комфорт-класса;
- ЖК «Подсолнухи» — два корпуса комфорт-класса;
- стадион «Янтарь» (футбольное поле, зал для занятий фитнесом, теннисный центр);
- Дворец спорта «Янтарь» (крытые ледовые катки, бассейны, спортзалы, боулинг);
- новый учебный корпус Московского института электроники и математики.

## **и** ИНфраСТРУКТУРА

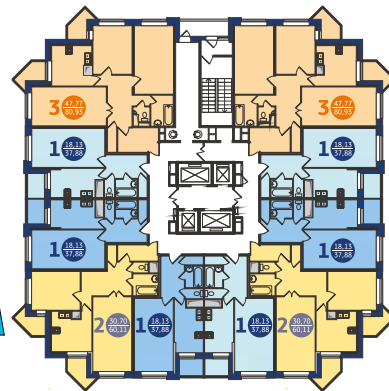
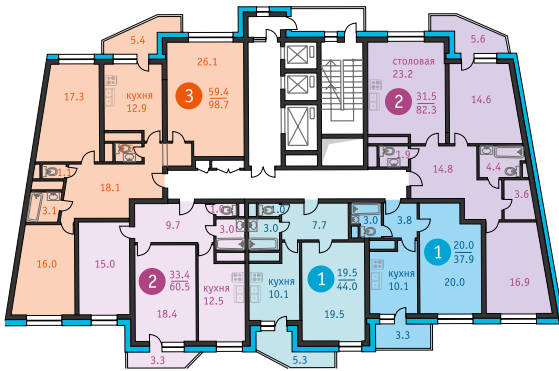
Строгино — победитель в номинации «Самый благоустроенный район» профессиональной премии Pro Realty. Развитие Строгина и рост его популярности во многом связаны с девелоперской программой «Сити-XXI век». Компания построила стадион «Янтарь» с футбольным полем и беговыми дорожками и одноименный Дворец спорта с двумя ледовыми катками, плавательными бассейнами, спортивными залами. В нем работает школа заслуженного тренера России Елены Чайковской. Причем фигурному катанию учатся как воспитанники, нацеленные на покорение олимпийских вершин, так и ребята, занимающиеся спортом для души. Во Дворце действуют школы синхронного плавания,

хоккея, мини-футбола и плавания. Появится в Строгине и первый вуз — институт МИЭМ в составе Высшей школы экономики. На ул. Твардовского, 14, к. 2, компания открыла Соседский клуб, куда жители могут прийти, познакомиться и обсудить свои идеи и предложения. Сейчас в Соседском клубе занимаются более 130 человек. Дети учатся актерскому ремеслу в театральной студии, в военно-патриотическом клубе — спортивным единоборствам, совмещая их с уроками по истории и духовной жизни страны. Танцевальная студия принимает всех желающих любых возрастов. Соседский клуб — это площадка, на которой с мастер-классами выступают и сами жители.





# МИНИПОЛИС «СТРОГИНСКИЙ»



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

С развитием микрорайона Строгино преобразилось. Если раньше это был обыкновенный спальный район, каких в столице десятки, то сегодня на наших глазах рождается мини-город со своей атмосферой, традициями и праздниками. Например, Рождественские катания проводятся здесь уже четыре года: их организатором выступает Елена Чайковская — тренер, воспитавшая несколько олимпийских чемпионов. Как в любом городе, в микрорайоне есть свой стадион — «Янтарь» — с футбольной секцией. Работает теннисный центр всемирно известного Шамиля Тарпищева. В 2010 году открыт Дворец спорта со школами фигурного катания, хоккея, плавания, мини-футбола и синхронного плавания. Готовится к сдаче и первый вуз — Институт электроники и математики в составе ВШЭ. В 2013 году начали заселяться два новых комплекса: «Подсолнухи» и «Альбатрос» (продажи в этих объектах еще открыты). Рождение мини-города на северо-западе Москвы не прошло незамеченным. Эксперты уже включают Строгино в лидеры рейтингов, задача которых — оценить качество и комфорт проживания.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Цены на квартиры в жилых комплексах микрорайона начинаются от 7,5 млн руб. Покупателям предлагаются на выбор квартиры площадью от 37 до 140 м<sup>2</sup> в одном из жилых комплексов микрорайона. Дома уже заселены, ключи выдаются сразу после покупки. При заключении договора купли-продажи оформляются права собственности. Кредиты на приобретение жилья в ЖК «Подсолнухи» предоставляют ведущие ипотечные банки: Сбербанк России, «Банк Москвы», КБ «Московское ипотечное агентство» (ОАО), банк «Возрождение», Транскапиталбанк и «Ханты-Мансийский банк».

## ОФИС ПРОДАЖ



**Центральный офис продаж:**

Москва, просп. Мира, 95, стр. 3

+ 7 (495) 755-88-55

<b>Объект</b>	микрорайон «Строгинский»
<b>Адрес</b>	северо-запад Москвы, район Строгино
<b>Срок ГК</b>	2014 год
<b>Начало работ</b>	2004 год
<b>Состояние монтажа</b>	дома сданы в эксплуатацию
<b>Этажность</b>	23–38
<b>Проект</b>	монолит
<b>Общая площадь</b>	500 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–4
<b>Особенности проекта</b>	ипотека от ведущих российских банков, спортивные и детские площадки, подземный паркинг, удобный выезд на МКАД и Новорижское шоссе



**Сити XXI век**  
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

+7 (495) 755-88-55  
[www.city-xxi.ru](http://www.city-xxi.ru)



# ЭКСПЕРТИЗА ПОСЕЛКА



## **i** О ПРОЕКТЕ

«Немецкая деревня» — революционный проект таунхаусов от компании «Сабидом» — лидера на рынке строительства таунхаусов малой и средней площади, многократного призера и победителя престижнейших премий рынка недвижимости. «Немецкая деревня» — это таунхаусы нового поколения. Немецкие стандарты качества жизни воплощаются как в самой технологии строительства таунхаусов, так и в деталях. При строительстве используются керамические поризованные блоки Porotherm от немецкого лидера компании Wienerberger. Любители жизни в естественных природных условиях по достоинству оценят таунхаусы типа Waldhof, располагающиеся в пешеходной зоне рядом с лесом, площадь каждой секции составляет от 80 до 140 м<sup>2</sup>. Все они выглядят уникально и аутентично, фасады облицованы кирпичом, декоративными вставками (дерево, hpl панели). Весьма оригинально выглядят таунхаусы типа Zigelhof, это трехэтажные дома, на первом этаже которых располагается два машиноместа, котельная и входная группа. А собственно жилые площади — на втором и третьем этажах. Третий тип — собственно классические таунхаусы Baumhof, группирующиеся в два-три блока, огороженные забором.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

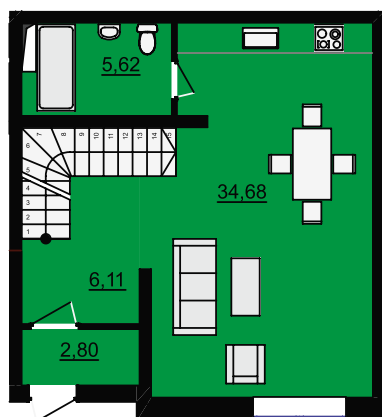
Всего 12 км от Москвы по Пятницкому шоссе — удаленность от шумных автомагистралей позволяет полностью окунуться в тишину живой природы и в полной мере ощутить комфорт загородного проживания. Таунхаусы в «Немецкой деревне» — это не только немецкое качество и надежность, но и совершенство деталей, продуманность, 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 даже самые взыскательные предпочтения. 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 в полной мере 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.

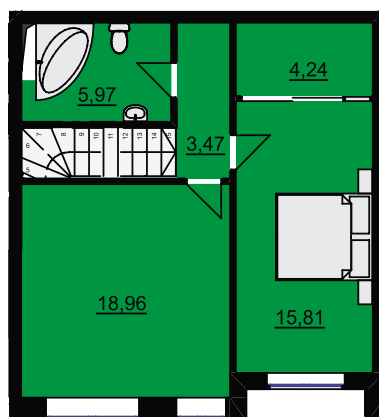


# ЖК «НЕМЕЦКАЯ ДЕРЕВНЯ»

## ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



## ВТОРОЙ ЭТАЖ



**ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 97,14 м<sup>2</sup>**

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

Почему именно таунхаусы? Долгое время людям была непонятна заграничная диковинка, таунхаус казался чем-то очень дорогим и недоступным. Однако по мере развития рынка таунхаусы экономкласса стали главным трендом сегмента малоэтажки, неиссякаемый спрос подстегивает девелоперов выходить с новыми проектами, один масштабнее другого.

Жизнь в таунхаусе — это своего рода гимн новому урбанизму, малоэтажные дома и поселки в пригороде — гораздо более комфортный формат жилья по сравнению с квартирой в многоэтажке.

Новый урбанизм как раз и предлагает тяготение к созданию такой среды обитания, чтобы создать островок уюта, свободный от суеты, шума и плохой экологии большого города, но в то же время — в непосредственной транспортной доступности до места работы в столице.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Только сейчас вы можете приобрести таунхаус в «Немецкой деревне» по минимальной цене. Стоимость 1 м<sup>2</sup> — от 37 тыс. руб. При этом доступно максимальное количество вариантов, из которых можно выбрать: дом с видом на озеро, лес, торцевой вариант с одним соседом сбоку, поближе к садику или спортивным объектам, с видом на набережную и др. Покупатели таунхаусов в «Немецкой деревне» могут выбрать один из нескольких способов оплаты: взять ипотеку, кредит, оформить рассрочку или внести сумму полностью. Компания «Сабидом» рада предложить услугу «Комфортный обмен», в соответствии с которой все этапы проведения сделки берет на себя застройщик.

## 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](http://www.sabidom.ru)

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



**САБИДОМ**

**+ 7 (495) 268-04-14**  
[www.sabidom.ru](http://www.sabidom.ru)



# 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





VP

# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ПОЧЕМУ «МЕЧТА» НЕ БОИТСЯ КРИЗИСА



НЕ ИСКЛЮЧЕНО, ЧТО В СКОРОМ ВРЕМЕНИ РОССИЙСКОМУ БИЗНЕСУ ПРИДЕТСЯ НЕСЛАДКО. УЖЕСТОЧЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ САНКЦИЙ К РОССИИ СО СТОРОНЫ ЕВРОПЕЙСКИХ И ЗАОКЕАНСКИХ ПАРТНЕРОВ НЕ СУЛИТ НИЧЕГО ХОРОШЕГО — ТУТ УЖ НЕ ДО СВЕРХПРИБЫЛЕЙ. И СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ В ЭТОМ ПЛАНЕ НЕ ИСКЛЮЧЕНИЕ. В ТАКИХ УСЛОВИЯХ ДЛЯ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ГЛАВНОЙ ЗАДАЧЕЙ СТАНОВИТСЯ СТАБИЛЬНОСТЬ.

**П**очему ЖК «Мечта» не боится экономического кризиса? Ответ на этот непростой вопрос есть у руководителя проекта Валерия Артемьева. Он утверждает, что

целый ряд аргументов позволяет ЖК «Мечта» смотреть в будущее с оптимизмом, и перечисляет их.

#### **УСТОЙЧИВОСТЬ РАЗВИТИЯ**

ЖК «Мечта» 7 лет. За эти годы он превратился в один из крупнейших жилых комплексов Подмосквья: более 2 тыс. семей выбрали его для постоянного места жительства. Причина такого бурного роста — в мультиформатности. Самые разные покупатели выбирают для себя объект по вкусу и средствам — от однокомнатной квартиры-студии в 28 м<sup>2</sup> до двухэтажного коттеджа площадью 355 м<sup>2</sup>.

#### **КАПИТАЛИЗАЦИЯ**

На сегодняшний день в ЖК «Мечта» инвестировано более 8 млрд руб. Надежность любого бизнес-проекта зависит от минимальности заемных средств. Наши кредиты составляют всего 0,03% (30 млн руб.) от общего

объема инвестиций. Для сравнения: у большинства крупных застройщиков доля заемных средств в капитале проекта превышает 60%.

#### **ЛИКВИДНОСТЬ**

Многие покупатели в ЖК «Мечта» вкладывали и продолжают вкладывать свои средства в недвижимость с инвестиционными целями. Приведу пример. В 2006 году, когда мы начинали строительство, таунхаус площадью 100 м<sup>2</sup> стоил 3 млн руб. Сейчас его цена — 7,5 млн руб., то есть прибыль составила 150%. Не один банк сегодня не в силах похвастаться такой процентной ставкой. К тому же после реконструкции Дмитровского шоссе и окончания строительства Новой Ленинградки стоимость недвижимости в окрестных населенных пунктах, по мнению экспертов, поднимется как минимум на 20%.

### УНИКАЛЬНОСТЬ МЕСТА

Жилой комплекс окружен территорией охраняемого природного заказника. Таких уникальных мест в Подмосковье больше нет. Этот невозполнимый экологический ресурс будет только дорожать. Хвойный лесной массив, богатые водные ресурсы здешних озер и рек, удивительный холмистый ландшафт с большим перепадом высот — гордость здешних мест.

### ЗЕМЛЯ И КОММУНИКАЦИИ

Далеко не у всех жилых комплексов или коттеджных поселков Подмосковья так много земли под застройку, как у нас, — 260 га. Весь участок находится в собственности застройщика. У нас самый высокий статус земли для населенных пунктов — под жилищное строительство с возможностью постоянной прописки. Весь имущественный комплекс поселка максимально устойчив. Собственные инженерия, скважина, очистные сооружения, служба эксплуатации, внутренние и внешние электросети позволяют мини-городу «Мечта» быть полностью независимым от внешних источников и исключают риски их отключения.

### РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Нашим жителям предлагается полный спектр услуг, обязательных для современного жилья: магазины продуктовых и промышленных товаров в шаговой доступности, супермаркет, кафе, рестораны, банки, школа, два детских сада. А также кабинет врача общей практики, аптеки, бассейн, фитнес-центр, спа-комплекс, конноспортивный комплекс, скверы для прогулок, детские и спортивные площадки, салоны красоты и другие социальные объекты, которые полностью соответствуют градостроительным нормам.

### БЕЗОПАСНОСТЬ

Мини-город «Мечта» находится на закрытой территории с оборудованными пропускными пунктами. Собственная служба безопасности

круглосуточно охраняет и патрулирует поселок. Это единственный жилой комплекс, в котором многоквартирные дома расположены на охраняемой территории. Собственники квартир в таких городах, как, например, Химки и Зеленоград, не могут рассчитывать на такую защищенность.

### СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Более 100 семей наших сотрудников проживают в поселке «Мечта», поэтому все, начиная от топ-менеджера и заканчивая сантехником, заинтересованы в развитии ЖК «Мечта». Мы объединили предприимчивых жителей, которые совместными усилиями создают комфортную среду обитания, бизнес-среду и организуют рабочие места на территории жилого комплекса. Застройщик обеспечивает социальную и культурную составляющую, предоставляя все условия для гармоничной жизни.

### ГАРАНТИЯ СПРОСА

Мы строим самый востребованный формат жилья: одно- и двухкомнатные квартиры комфорт-класса по цене эконома. Так, однокомнатная квартира повышенной комфортности стоит всего 1,9 млн руб. Малоэтажные многоквартирные дома нового 10-го квартала гарантируют спрос — это выгодная инвестиция в будущее вашей семьи.

### ПРОДАЖИ

Более 50% покупателей — вторичные, то есть те, кто приобрел жилье и делает это снова, и те, кто покупает жилье по совету родных и знакомых. Людям нравится здесь жить, поэтому они рекомендуют поселок друзьям. Наша главная реклама — сарафанное радио жильцов. В ЖК «Мечта» предоставляются на выбор коттеджи, таунхаусы и квартиры, а также строящиеся или сданные в эксплуатацию объекты. По желанию клиента объекты сдаются под ключ с мебелью или с базовой отделкой. Мы используем все механизмы для создания

социального жилья, работаем со всеми финансовыми источниками государственной поддержки. Более 50% всей недвижимости приобретается в ипотеку по специальным условиям, предлагается рассрочка платежей, поэтому ЖК «Мечта» — идеальное место для молодой семьи. Застройщик обеспечивает юридическую чистоту и полное сопровождение сделки.

### ПРИЗНАНИЕ И ПОДДЕРЖКА

Жилой комплекс «Мечта» — лауреат конкурсов «Поселок года — 2013» и «Жилье для российской семьи». Нашу работу по комплексному развитию территории знают и поддерживают министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень, начальник Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области Алексей Воронцов, президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства, депутат Госдумы Елена Николаева, вице-президент «Деловой России», депутат Госдумы Виктор Зубарев, член Общественной палаты РФ Людмила Шувалова, директор Российского института стратегических исследований Леонид Решетников, а также другие общественные и политические деятели федерального и регионального уровней власти. И еще мы верим в будущее страны, строим доступное жилье для российских семей, помогаем губернатору Подмосковья в комплексном развитии области. Наш проект — национальный и государственный. 



+7 (495) 510-10-99  
[www.mechta.su](http://www.mechta.su)



# МАЛОЭТАЖКА

## ПУСТИЛАСЬ В БОЛЬШОЕ ПЛАВАНИЕ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*





ПОКУПАЯ ТРИ ГОДА НАЗАД КВАРТИРУ В СТРОЯЩЕМСЯ МАЛОЭТАЖНОМ КОМПЛЕКСЕ В ПОДМОСКОВЬЕ, Я ВИДЕЛА СЕБЯ ОБЛАДАТЕЛЕМ УНИКАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ. КВАРТИРА В СОВРЕМЕННОМ ЧЕТЫРЕХ-ЭТАЖНОМ ДОМЕ С ПОЛНЫМ НАБОРОМ ИНФРАСТРУКТУРЫ, РЯДОМ С ЛЕСОМ И НЕДАЛЕКО ОТ МОСКВЫ — СИМБИОЗ ГОРОДА И ДЕРЕВНИ, К ТОМУ ЖЕ ЗА НЕБОЛЬШИЕ ДЕНЬГИ. НА ТОТ МОМЕНТ СОЧЕТАЮЩИЕ ЭТИ КАЧЕСТВА ПРОЕКТЫ МОЖНО БЫЛО ПЕРЕСЧИТАТЬ ПО ПАЛЬЦАМ.

**С**егодня малоэтажные квартирные комплексы растут в Подмоскowie, как грибы после дождя. По данным Blackwood, за пять лет количество малоэтажных проектов в Московской области выросло в 6,5 раза, а объем предложения увеличился в 10 раз. И это не предел. Девелоперы и покупатели нашли свои преимущества в данном формате, так что расцвет малоэтажки еще впереди.

Хотя начиналось все не очень радостно. Малоэтажные квартирные комплексы девелоперы Московского региона начали строить скорее от безысходности. В кризис, когда продажи квартир упали в несколько раз, а на «загородке» практически остановились, застройщики, чтобы хоть как-то минимизировать потери и риски, начали массово реформатировать свои проекты. Вместо коттеджных поселков

*За пять лет количество малоэтажных проектов в Московской области выросло в 6,5 раза, а объем предложения увеличился в 10 раз. И это не предел*

они стали строить мультиформатные жилые комплексы, которые включали не только коттеджи и таунхаусы, но и малоэтажные многоквартирные дома.

Импульс для развития квартирной малоэтажки, по словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, придали и действия властей. В конце 2009 года правительство Московской области одобрило концепцию развития малоэтажного строительства в регионе. Ее цель — обеспечить

## ТЕРРИТОРИЯ НОВОЙ МОСКВЫ

### Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



Здание бассейна

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



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





## Топ-5 самых доступных (по цене 1 м<sup>2</sup>) малоэтажных жилых комплексов Подмосковья (без учета мультиформатных проектов)

Жилой комплекс	Расположение	Количество домов, этажность	Площадь квартир, м <sup>2</sup>	Минимальная цена 1 м <sup>2</sup> , тыс. руб.
«Новоспасский»	г. Дмитров (60 км от МКАД)	14 трехэтажных	45,7–88,4	38,3
«1-й Экоград»	Ленинский р-н, д. Большое Саврасово (16 км от МКАД)	25 четырехэтажных	26,6–62,5	39,4
«Патио Парк»	Носовихинское шоссе (20 км от МКАД)	27 трехэтажных	48–113,5	39,6
«Софьино»	Раменский р-н, д. Софьино (28 км от МКАД)	19 трехэтажных	43–60	41
«Малая Истра»	Истринский р-н, д. Высоково (32 км от МКАД)	33 четырехэтажных	30,5–110	41,5

По данным 1dom.ru, Blackwood, «Мегаполис-Сервис»



*На этапе строительства квартиры в малоэтажных домах дорожают в среднем на 25% в год, после сдачи — на уровне инфляции (10–12% в год)*

Эксперты уверены, что строительство малоэтажных проектов на территории Московской области в будущем будет только набирать обороты. Интерес со стороны покупателей останется стабильно высоким

реализацию крупных проектов малоэтажной застройки. После принятия документа крупные застройщики обратились к данному формату и предложили рынку более масштабные проекты.

На сегодняшний день силы в малоэтажке пробуют не только девелоперы загородной недвижимости, но и застройщики, которые традиционно специализируются на возведении многоэтажного жилья.

С точки зрения девелопмента малоэтажные комплексы возводятся в более короткие сроки по сравнению с проектами многоэтажной застройки. Однако, как отмечает Константин Ковалев, реализация проекта малой этажности при прочих равных обеспечивает меньший выход продаваемых площадей.

В настоящее время спрос на малоэтажку со стороны покупателей высок. Интерес

потребителей к формату вполне понятен: малоэтажные комплексы совмещают достоинства городского жилья и загородного образа жизни — вроде шампуня и кондиционера в одном флаконе.

«Плюсов у жизни в малоэтажном доме предостаточно, — говорит генеральный директор портала «Мир квартир» Павел Луценко. — Начнем с того, что это приятно чисто психологически. У человека складывается ощущение, что он живет в среде, соразмерной человеку, а не в каменных джунглях, он видит из окна окружающий пейзаж, линию горизонта, а не соседний корпус 25-этажки».

Комплексы имеют свою огороженную территорию с оборудованными парковками, а также с детскими площадками, куда ребенка не страшно отпустить гулять без присмотра. В таких домах складывается более дружелюбная среда:





жителей не так много, и они хорошо знают друг друга. Малоэтажные дома обычно строятся за пределами больших городов, в местах с благоприятной экологической обстановкой.

Главное преимущество загородных квартир перед таунхаусами с коттеджами, по словам генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, — их невысокая стоимость. Несмотря на то что цена квадратного метра во всех этих форматах сопоставима, квартиры имеют меньшую площадь, а значит, более доступный бюджет покупки. Кроме того, дальнейшие эксплуатационные платежи по обслуживанию квартиры будут ниже, чем за дом или таунхаус. Малоэтажные проекты предполагают наличие собственной социальной (школы и детские сады) и коммерческой инфраструктуры, которой застройщик обязан обеспечить жильцов.

Минусами такого формата называют удаленность от столицы и не слишком хорошую транспортную доступность: обычно из малоэтажных жилых комплексов добраться до Москвы или даже ближайшей железнодорожной станции получается только на автомобиле.



Интерес потребителей к формату вполне понятен: малоэтажные комплексы совмещают достоинства городского жилья и загородного образа жизни — вроде шампуня и кондиционера в одном флаконе



**Восновый Бор**

- Калужское шоссе
- дом 297м<sup>2</sup>
- все коммуникации

  
Ириском +7(985)773-41-80  
iriscom.ru



По словам вице-президента корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис» Игоря Быковского, портрет покупателя квартир в малоэтажных комплексах Подмосковья весьма разнороден — это и семьи с детьми, и молодые жены, и студенты, и инвесторы. С учетом того, что такие объекты быстро возводятся, вложения в них на начальной стадии весьма привлекательны. Подтверждают это и аналитики ОПИН: по их статистике, на этапе строительства квартиры в малоэтажных домах дорожают в среднем на 25% в год, а после сдачи дома — на уровне инфляции (10–12% в год).

Выбор у потенциальных покупателей малоэтажного жилья в настоящее время велик. По подсчетам Blackwood, на первичном рынке

*На первичном рынке Московской области представлено около 8400 квартир в 374 корпусах: малоэтажка есть во всех территориальных поясах Подмосковья*

Московской области представлено около 8400 квартир в 374 малоэтажных корпусах. Малоэтажка есть практически на всех направлениях и во всех территориальных поясах Подмосковья.

При этом не менее 40% малоэтажных комплексов реализуется на западе области. Мария Литинецкая объясняет это несколькими причинами. Во-первых, традиционной престижностью западного и северо-западного направления. Во-вторых, историей формирования формата малоэтажного строительства. Именно в западных и северо-западных районах Подмосковья (Красногорском, Истринском и Одинцовском) находилась основная часть участков под коттеджные поселки, которые в кризис девелоперы переориентировали на малоэтажные квартирные комплексы.

Подавляющее большинство проектов малоэтажной застройки на территории Московской области относится к сегментам эконом- и комфорт-класса. Около десятка объектов причисляют к бизнес-классу. Наименее развит в области сегмент малоэтажного жилья премиум-класса — на рынке насчитывается всего несколько проектов данной категории. По мнению управляющего партнера ГК «Глубина» Дмитрия Гусева, развитию сегмента малоэтажных ЖК премиум-класса препятствуют

дефицит площадок под застройку на престижных направлениях области и небольшое количество реализованных элитных проектов, которые полноценно эксплуатируются. Многие пока просто не понимают суть такого формата и его преимущества по сравнению с индивидуальными коттеджами и таунхаусами.

Что касается цен в малоэтажных жилых комплексах Московской области, то пока они в среднем на 15% ниже стоимости много-



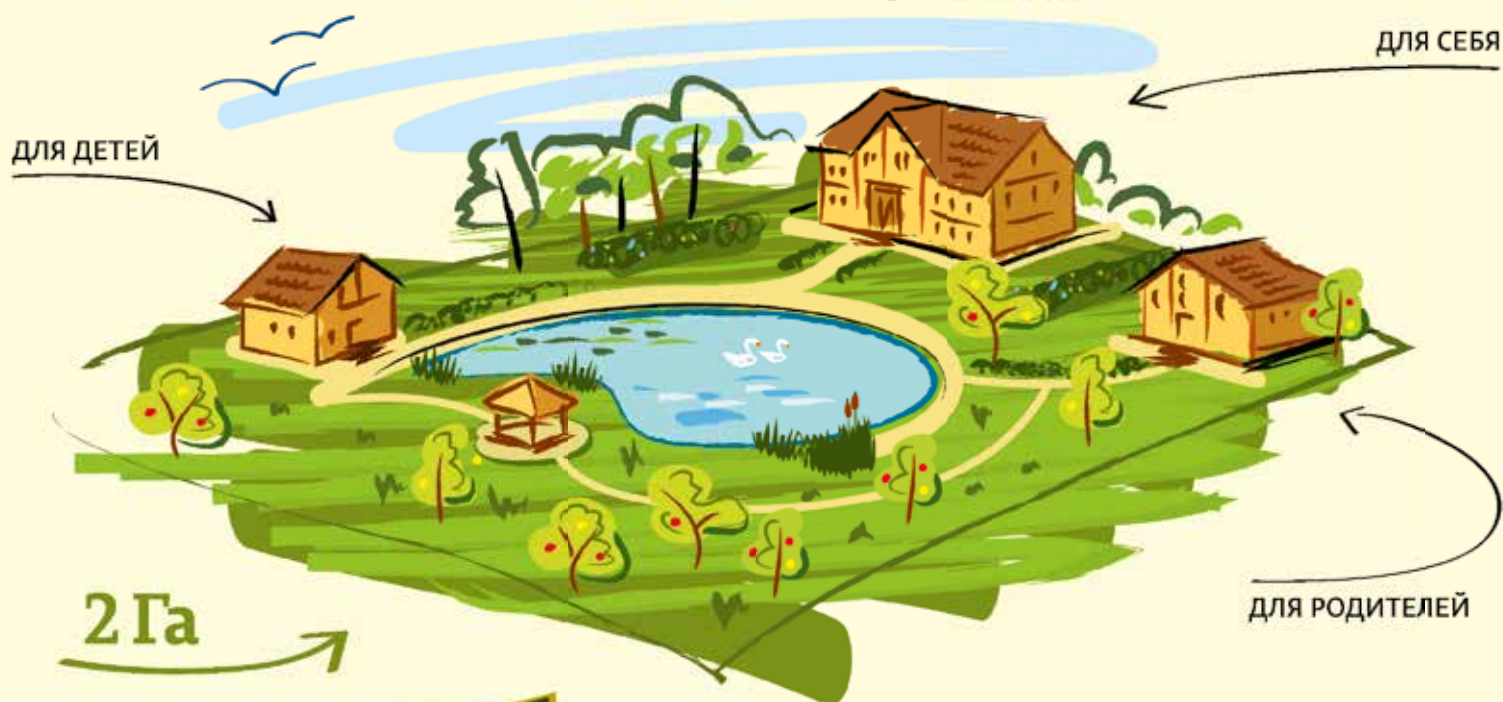
этажных новостроек. Эксперты объясняют это менее выгодным местоположением малоэтажки, а также большим количеством проектов экономкласса. Основная часть квартир в подмосковных комплексах высотой до пяти этажей представлена в бюджете до 4 млн руб. Присматриваться же к квартирам в малоэтажных комплексах стоит, имея на руках чуть больше 1 млн руб.

Так, например, в ЖК «1-й Экоград», который расположен в 16 км от Москвы между Каширским и Новорязанским шоссе, возле деревни Большое Саврасово Ленинского района, стоимость квартир начинается от 1,22 млн руб. За эту сумму вы станете обладателем студии площадью 26,6 м<sup>2</sup>. В пересчете на квадратные метры получаем 45,9 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. Надо сказать, что это минимальный бюджет, за который сегодня удастся приобрести малоэтажную новостройку в Подмосковье, однако не самая низкая цена квадратного метра.

Через год-два доля малоэтажки в структуре предложения первичного рынка Московской области по количеству проектов способна увеличиться до 50–55%, а если считать в квартирах — до 25–30% рынка

# Создайте свою ВОТЧИНУ

в поселке больших участков



## ВОТЧИНА Country Club

- ◆ **Поселок больших участков** – это свобода от соседей, место для творчества и уникальная возможность объединить на одном пространстве несколько поколений
- ◆ **Коммуникации** – газ, свет, дороги
- ◆ **Продукты** с экофермы поселка
- ◆ **Охрана** – круглосуточная, профессиональная
- ◆ **Сервисная служба** – помощь в обслуживании участка

Участки площадью 2 гектара за 2 млн руб.



Участок 73 - 2,13 Га



Участок 74 - 2,2 Га

Участки с коммуникациями



Участок 24а - 0,58 Га.  
Рядом с рекой



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

+7 495 565-32-32 • [www.votchina.ru](http://www.votchina.ru)

Владимирская область,  
Юрьев-Польский район, пос. Бавлены,  
с. Калмань (140 км от МКАД)

Офис в Москве:  
Березовая аллея, вл. 5, стр. 7, Бизнес-центр «Березка 10».  
Метро «Владыкино» или «Ботанический сад»





*Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в малоэтажном комплексе на территории области зафиксирована в ЖК «Новоспасский» — 38,3 тыс. руб.*

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в малоэтажном комплексе на территории Московской области на момент написания статьи зафиксирована в ЖК «Новоспасский», строящемся в Дмитрове (60 км от МКАД), — 38,3 тыс. руб. Комплекс состоит из 14 трехэтажных монолитно-кирпичных домов. Запланированы огороженная и охраняемая территория, детские площадки, места для отдыха, оборудованные места для парковки. Четыре корпуса уже сданы, еще три намечено сдать в этом году. В комплексе продаются одно-, двух- и трехкомнатные квартиры (от 45,7 до 88,4 м<sup>2</sup>).

На втором месте по доступности — уже упомянутый ЖК «1-й Экоград». Начальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в проекте равняется 39,4 тыс. руб. Комплекс образуют 25 четырехэтажных домов со студиями, одно- и двухкомнатными квартирами. Для жителей ЖК будут построены детский сад, детские площадки, зоны отдыха, паркинг, а также небольшой торговый центр.

Территория огорожена, есть видеонаблюдение и круглосуточная охрана.

Бронза досталась ЖК «Паттио-парк» (20 км от МКАД по Носовихинскому шоссе): 27 трехэтажных домов на 336 квартир (от 48 до 113,5 м<sup>2</sup>) с панорамным остеклением и балконами террасного типа площадью 13–28 м<sup>2</sup>. Продажи только стартовали, поэтому застройщик проводит акцию: «квадрат» в трехкомнатных квартирах обойдется от 39,6 тыс., в «двушках» — от 41,6 тыс. руб., в «однушках» — от 41,1 тыс. руб. Благоустройство комплекса включает детские площадки, места для отдыха, парковки.

На четвертом месте рейтинга оказался ЖК «Софьино», расположенный в 28 км от МКАД в Раменском районе, близ деревни с одноименным названием. На территории 5,5 га возводятся 19 трехэтажных кирпично-монолитных домов на 570 квартир. Стоимость жилья — от 41 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. В комплексе будут детский сад, школа, торговый центр, паркинг на 150 машино-мест. Строительство начато в сентябре 2011 года, завершить его планирует в этом году.

Замыкает рейтинг ЖК «Малая Истра» в Истринском районе Подмосковья, недалеко от деревни Высоково: 33 четырехэтажных монолитно-кирпичных дома. В комплексе спроектированы студии, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 30,5 до 110 м<sup>2</sup>. Стоимость 1 м<sup>2</sup> — от 41,5 тыс. руб. Инфраструктура включает два детских сада, школу, торговоразвлекательный комплекс, спорткомплекс, спортивную и детскую площадки, паркинг.

Эксперты уверены, что строительство малоэтажных проектов на территории Московской области в будущем будет только набирать обороты. Интерес со стороны покупателей останется стабильно высоким благодаря доступным ценам и комфортному образу жизни. Застройщики в свою очередь постараются этот спрос удовлетворить. Объем уже заявленного нового малоэтажного строительства составляет 0,6 млн м<sup>2</sup>.

Через год-два доля малоэтажки в структуре предложения первичного рынка Московской области по количеству проектов способна увеличиться до 50–55%, а если считать в квартирах — до 25–30% рынка. На пользу малоэтажке играют новые нормативы градостроительного проектирования Подмосковья, которые сейчас разрабатываются: они довольно жестко ограничивают этажность многоквартирных домов. (аи)



## Альпийский стиль жизни в Подмосковье

Даже не верится, что всего лишь в полчаса езды от Москвы можно встретить живописные пейзажи, не тронутые урбанизацией: хвойные и смешанные леса, реку, бескрайние луга и возвышающийся на горизонте курган. Именно здесь, в этом укромном месте, всего в 25 км от МКАД по Каширскому или Новорязанскому шоссе, находится клубный коттеджный поселок «Чулково Club».

Современный загородный комплекс из 100 коттеджей по различным проектам (от 200 до 500 м<sup>2</sup>), выполненных в едином альпийском стиле, обладает особой размеренной атмосферой.

Тем, кто хочет изменить свою жизнь и переселиться из душной столицы, при этом не теряя высокого уровня городского комфорта, коттеджный поселок «Чулково Club» предлагает развитую инфраструктуру, прекрасные дороги,

мультифункциональную спортивную и детскую площадки, транспортную доступность лучших образовательных учреждений и современный горнолыжный комплекс.

Одним из главных преимуществ клубного поселка является наличие уникального собственного спортивно-развлекательного комплекса. Он включает ресторан с летними террасами, бар, двухзонный бассейн с открытой и закрытой зонами, фитнес-клуб, спа-зону, скалодром, караоке-зал и интерактивный зал. Яркой особенностью проекта стал авторский арт-отель на 20 номеров.

Особое внимание в «Чулково Club» уделяется комфортной жизни с детьми. В поселке есть детский клуб, бассейн с водными аттракционами и игровой площадкой с батутами, горками и уютными местами для отдыха родителей.



Коттеджный поселок  
«Чулково Club»

+7 (499) 653-65-19

[www.chlk-club.ru](http://www.chlk-club.ru)

*Цена: от застройщика*



# БЕЗ СТРАХА ЗА ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ





ЛЕТОМ СТРАХОВАНИЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТАНОВИТСЯ ОСОБЕННО АКТУАЛЬНЫМ. ВЛАДЕЛЬЦЫ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЧАСТО ПОСЕЩАЮТ СВОИ ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗУЮТСЯ ПЕЧАМИ ИЛИ КАМИНАМИ, ИНЖЕНЕРНЫМ ОБОРУДОВАНИЕМ. В ЭТОТ ПЕРИОД УВЕЛИЧИВАЕТСЯ ВЕРОЯТНОСТЬ НАСТУПЛЕНИЯ ТЕХ ИЛИ ИНЫХ РИСКОВ ДЛЯ ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ: ПОЖАРА, НАВОДНЕНИЯ, КРАЖИ СО ВЗЛОМОМ, ПАДЕНИЯ ДЕРЕВЬЕВ.

**К**аждое из таких происшествий способно серьезно повредить дом и, как следствие, повлечь незапланированные расходы для владельца. Заключив договор страхования, собственники загородной недвижимости защищают ее от непредвиденных обстоятельств, а свой кошелек — от финансовых потерь. Как выбрать подходящую страховку?

Сегодня объектами страхования выступают:

- основные строения: коттеджи, дачи, жилые дома;
- дополнительные строения на участке: бани, беседки, гаражи, теплицы, хозяйственные постройки;
- внутренняя отделка помещений: покрытие полов, стен, потолков, окон, дверей;
- инженерное оборудование (вентиляция, водоснабжение, канализация) и другое оборудование (антенны, системы видеонаблюдения, охранно-пожарная сигнализация);
- движимое имущество (бытовая техника, мебель, антиквариат, коллекции, снегоходы, квадроциклы, спортивный инвентарь и т.д.);
- объекты ландшафтного и архитектурного дизайна;
- гражданская ответственность перед третьими лицами при эксплуатации как жилых, так и нежилых построек на участках.

Вы определились, что именно хотите застраховать? Теперь наступает время выбирать программу. Здесь варианта два: комплексное предложение страховой компании («коробка») или индивидуальный договор. Сегмент загородных домов условно делится на дорогие строения в коттеджных поселках и недорогие дома в дачных товариществах.

Владельцам первой категории имеет смысл обратить внимание на продукт для элитных строений. По желанию в него включаются и дополнительные риски, предметы страхования,







Владельцы, заинтересованные в сохранении своего имущества, заключают договор страхования в основном на год, но существуют страховки и на один сезон

гражданская ответственность перед соседями и т.д. «Такая страховка позволяет сформировать индивидуальную страховую программу, которая оптимально отвечает потребностям собственника, свойствам страхуемого строения и особенностям местности, где оно расположено», — комментирует руководитель управления страхования имущества физических лиц ОАО «АльфаСтрахование» Татьяна Ходеева.

Для строений в садовых товариществах дачники, как правило, выбирают коробочное предложение. Это стандартные программы с наиболее востребованным страховым набором рисков и несколькими вариантами стоимости и размера страховой суммы. Коробочное страхование удобно тем, что не понадобится проводить обязательный осмотр недвижимости и составлять опись, подбирать условия. Самые распространенные риски уже учтены, при этом полис дополняется в зависимости от потребностей клиента.

Третья ступень заключения страхового договора — решить, от чего необходимо страховать свой загородный дом. Выделим лишь основные риски:

- пожар;
- повреждение водой (например, из-за разрыва трубы отопления);

- стихийные бедствия и повреждение строения (например, из-за сильного ветра, падения деревьев);
- наезд транспортного средства;
- кража со взломом и повреждения в связи с этим (например, входной двери);
- падение летающих объектов, деревьев, линий электропередачи;
- умышленное уничтожение или повреждение имущества третьими лицами.

После этого переходите к менее значимым пунктам страхового договора: скажем, к выбору срока его действия. Владельцы, заинтересованные в сохранении своего имущества, заключают договор страхования в основном на год, но существуют страховки и на один сезон. Какой срок действия страхового полиса предпочесть? Достаточно оценить вероятность наступления и характер рисков (зависят они от конкретного сезона или нет).

После этого наступает этап заключения страхового договора. Именно в этот момент определяется его стоимость — разумеется, заказчик хочет максимально ее понизить. Цена страхования любой загородной недвижимости устанавливается по итогам осмотра строения или на основе данных, предоставленных клиентом. Стоимость полиса зависит от разных

*Заключив договор страхования, собственники недвижимости защищают ее от непредвиденных обстоятельств, а свой кошелек — от финансовых потерь*



Уменьшить расходы на страховку поможет выбор актуальных для конкретного загородного дома рисков. Включением/не включением в полис различных условий удастся оптимизировать стоимость полиса

факторов, которые так или иначе влияют на итоговую сумму. К ним относятся набор рисков, ограничения в страховом покрытии, характеристика строения (горючее/негорючее), факторы, которые увеличивают или уменьшают возникновение риска (наличие/отсутствие пожарной или охранной сигнализации, близость опасных объектов, сейсмическое состояние, наличие ремонтных работ, сдача в аренду) и другие.

Цена страхового полиса связана со страховыми суммами и лимитами ответственности страховщика по тем или иным рискам/элементам или по строению. Для загородных строений чаще всего востребован либо полный пакет рисков, либо самые актуальные риски (пожар, стихия).


Уменьшить расходы на страховку поможет выбор актуальных для конкретного



загородного дома рисков. По словам Татьяны Ходеевой, факторы, которые влияют на стоимость полиса, в любом случае будут учитываться, а вот включением/не включением в полис различных условий владелец оптимизирует стоимость полиса.

На сегодняшний день страхование загородных владений предлагают практически все страховщики. Однако при выборе страховой компании следует обращать внимание не только на цену и ассортимент страховых продуктов, но и на репутацию страховой компании. Хорошая репутация компании гарантирует выплаты по полису в случае наступления страхового случая. Поэтому отдавать предпочтение стоит крупным компаниям, давно работающим на рынке страхования имущества.

Условия, при которых клиенты не получают выплаты, кратко описываются так: случившееся событие не попадает под страховое покрытие по договору. Например, в выплате откажут, если сила ветра, которая нанесла ущерб загородной собственности, ниже прописанной в договоре.

Ну и напоследок: внимательно читайте составленный со страховщиком договор, стараясь учитывать все обстоятельства, которые могут нанести ущерб вашей собственности. 





# Выставка недвижимости в Санкт-Петербурге

St.Petersburg International Property Show

Организаторы Международной выставки недвижимости пригласили в Санкт-Петербург более 200 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

Участники выставки представят разнообразие предложений по продаже, аренде недвижимости и дадут профессиональные консультации о том, как правильно покупать, арендовать и управлять недвижимостью в той или иной стране, о наиболее выгодных способах инвестирования и кредитования.

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

Тел.: +7 812 385-75-65

# 1-2

## ноября 2014

Санкт-Петербург, Футбольная аллея, 8,  
«СИБУР АРЕНА»,  
ст. м. «Крестовский Остров»

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



ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ЗАГРАНИЧНАЯ «ПЕРВИЧКА» ПРОТИВ РИСКОВ И НАЛИЧКИ

АВТОР:

*Элина Плахтина*







ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ СЧИТАЕТСЯ БЫСТРОРАСТУЩИМ, ДОХОДНЫМ, НО ПРИ ЭТОМ И ВЫСОКОРИСКОВЫМ. ИСТОРИЙ ПРО ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ И ИХ ИСКАЛЧЕННЫЕ СУДЬБЫ ХВАТИЛО БЫ НА ДЕСЯТКИ ТЕЛЕСЕРИАЛОВ. ПИКЕТЫ ПРОТИВ НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПРОВОДЯТ ПОКУПАТЕЛИ КАК ДЕШЕВЫХ «ПАНЕЛЕК», ТАК И ЭЛИТНЫХ МЕТРОВ. ВИНОВНИКИ В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ ЖАЛУЮТСЯ НА КРИЗИС И ЖАДНЫЕ БАНКИ.

Удивительно, но за рубежом такие ситуации встречаются крайне редко и считаются из ряда вон выходящими. Хотя, казалось бы, финансовый кризис жестко прошелся по всему миру, да и иностранные банкиры никогда не славились сердобольностью. ДН выяснил, в чем секрет кажущейся беспроблемности зарубежных новостроек, действительно ли первичные рынки за границей безопасны и каких подводных камней все же стоит избегать.

Отличительная черта большинства зарубежных рынков новостроек заключается в схеме финансирования. Во многих развитых странах запрещено возводить на деньги от продаж. Девелопер не получит разрешение на строительство, пока не докажет финансовую состоятельность, будь то банковское кредитование или собственные средства. Без этого разрешения он не вправе начинать продажи.

*Бронь подтверждает серьезность намерений покупателя, позволяя снять объект недвижимости с рынка на время согласования финальной стоимости*

Например, в Нью-Йорке застройщик обычно берет с покупателя депозит в размере 10% стоимости квартиры и кладет его на отдельный счет, рассказывает управляющий партнер компании Evans Анна Левитова. До завершения строительства и отделки здания девелопер не имеет доступа к этим деньгам.

Похожим образом дела обстоят в Лондоне: депозит составляет от 10 до 25% стоимости



недвижимости, причем выплачивается не сразу, а по мере возведения объекта. Остальную сумму покупатель вносит после завершения работ и отделки. Такая же ситуация и в Германии — с той лишь разницей, что там депозит иногда достигает 30% стоимости квартиры.

Во Франции и Швейцарии застройщик имеет право использовать деньги от продаж для финансирования строительства, но и там покупатель не отдает всю сумму сразу: оплата происходит поэтапно, по мере продвижения строительства, к моменту его завершения покупатель обычно расплачивается полностью.

Помимо депозита продавец может взять с покупателя взнос за бронирование, который равняется около 1% стоимости объекта. Как поясняет руководитель отдела зарубежной недвижимости Knight Frank Людмила Аксененко, бронь подтверждает серьезность намерений покупателя, позволяя снять объект недвижимости с рынка на время согласования финальной стоимости. За этот период стороны при

*«Видя рекламные трехмерные изображения, покупатель часто фантазирует и дорисовывает детали, которые необязательно существуют в реальности»*



необходимости обмениваются подписанным предложением и контрпредложением. Обычно взнос за бронирование невозвратный: если покупатель по каким-либо причинам передумает приобретать объект, эти деньги остаются у продавца. Если же сделка состоится, сумма бронирования учитывается в общей стоимости покупки.

Другой особенностью многих развитых зарубежных рынков является тот факт, что покупатель редко напрямую контактирует с застройщиком, особенно при решении финансовых вопросов. Обычно покупатель переводит все суммы на счет своего юриста (или нотариуса), который впоследствии обменивается подписанными контрактами с юристом продавца.

Понятно, что для покупателя привлечение таких специалистов означает дополнительные затраты. Так, в Великобритании услуги юристов обходятся в среднем в 0,5–1% стоимости сделки. В континентальной Европе, где те же функции выполняют нотариусы, цена сопровождения колеблется от 1,5 до 3% цены квартиры. Однако зачастую именно эти специалисты гарантируют, что сделка будет безопасной, а значит, покупатель не потеряет свои деньги. Юристы и нотариусы за каждую сделку отвечают своей репутацией, которая, как и лицензия на соответствующую работу, в европейских странах достается весьма непросто.

Ориентируясь на отечественную практику, российские клиенты часто приобретают новостройки за рубежом на этапе котлована, рассчитывая на весомый рост ее стоимости после завершения строительства

# ГЕРМАНИЯ консалтинг и инвестиции

ДОХОДНЫЕ ДОМА В БЕРЛИНЕ —  
ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД  
В ЕВРОСОЮЗЕ

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,  
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

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

ОБРАЗОВАНИЕ:  
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



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



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







Новостройки укомплектованы новым оборудованием и мебелью — это позволяет сдавать их по привлекательной арендной ставке. Однако это не компенсирует более высокую стоимость продажи новостроек

В обязательные дополнительные расходы также входят стоимость перевода документов, почтовые расходы на пересылку документов, открытие специального счета в банке, услуги переводчика (при необходимости), гербовый сбор, который требуется заплатить государству при получении титула, и, наконец, налоги, которые зависят от региона и суммы сделки.

Что касается комиссии агентству недвижимости, ее в подавляющем большинстве случаев платит застройщик, а не покупатель. По словам директора по зарубежной недвижимости IntermarkSavills Юлии Овчинниковой, обычно в Европе застройщики реализуют свои объекты через одно или несколько агентств. Как утверждает эксперт, пытаться выйти напрямую на застройщика, надеясь получить скидку в размере услуг риелтора, нет никакого смысла, так как часто даже в офисе продаж застройщика работают сотрудники этих агентств. Все агенты продают квартиры строго на условиях застройщика, по единому прайс-листу.

Еще одна причина надежности первичных рынков за рубежом — отсутствие наличных расчетов. Все платежи совершаются банковским переводом или чеком. Иногда живыми деньгами оплачивается бронь за квартиру.

*Специалисты отмечают, что законодательно запрет на кэш прописан не во всех странах, однако система устроена так, что платежи идут через банк*

Но, как правило, у застройщика нет даже кассы для принятия наличных.

В некоторых странах с высоким по европейским меркам уровнем коррупции (Испания, Италия и Греция) небольшая часть (не более 10%) отдается наличными — в случае, если речь идет о небольших и недорогих квартирах. Специалисты отмечают, что законодательно запрет на кэш прописан не во всех странах, однако система устроена так, что платежи все равно идут через банк.

По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, в Великобритании оплата наличными не запрещена. Однако юристы и риелторы должны сообщить об этом в компетентные органы, которые проверяют источник происхождения средств. Если покупатель способен доказать легальность средств, то с оплатой

*Обычно взнос за бронирование невозвратный: если покупатель по каким-либо причинам передумает приобретать объект, эти деньги остаются у продавца*



наличными не возникнет проблем. После проверки сделка будет заключена.

Понятно, что, каким бы урегулированным ни был рынок недвижимости, гарантировать полное отсутствие проблем на нем нереально — и на безопасных европейских рынках встречаются мошенники и недобросовестные застройщики. Другое дело, что в большинстве случаев обманутому покупателю удастся вернуть основную часть потраченных средств.

В частности, в этом помогает обязательное страхование ответственности застройщиков, которое российские власти пытаются внедрить и в нашей стране. При приостановке строительства покупателям не приходится штурмовать офисы застройщика или продавца. Подобные сложности являются страховыми случаями



и находятся в ведомстве страховой компании, куда и адресуются соответствующие вопросы.

Однако, чтобы не проверять действие отлаженной системы страхования в строительной отрасли на собственной шкуре, специалисты советуют не расслабляться и тщательно выбирать новостройки за рубежом, руководствуясь общепринятыми критериями оценки девелоперов. Руководитель отдела продаж Just Real Consult Алина Вальдман выделяет несколько признаков, которые свидетельствуют о минимальных рисках: если застройщик на рынке не один год, имеет разрешение на строительство, хорошую репутацию и опыт реализации нескольких объектов недвижимости, страховку и банковскую гарантию. Эксперт рекомендует внимательно изучить договор купли-продажи, в котором обязательно должны быть прописаны сроки завершения, а иногда и этапы строительства, штрафные санкции и условия расторжения договора.

Анна Левитова напоминает о рисках иного характера, нередко сопровождающих приобретение зарубежных новостроек. «Покупая квартиры в несуществующем доме, вы не будете точно знать, какой у вас вид из окна, понравится ли вам отделка, планировка не на бумаге,

Отличительная черта большинства зарубежных рынков новостроек заключается в схеме финансирования. Во многих развитых странах запрещено возводить на деньги от продаж



а в жизни, достаточно ли в квартире света, в какую часть дня света будет больше или меньше, не закрывает ли тень от соседнего здания ваш балкон. Все эти недостатки никогда не отражаются в буклетах и на красивых картинках, сделанных для продажи. Видя рекламные трехмерные изображения, покупатель часто фантазирует и дорисовывает детали, которые необязательно существуют в реальности», — предупреждает Анна Левитова.

Продавцы часто забывают упомянуть еще

*Депозит в Лондоне составляет от 10 до 25% стоимости недвижимости, причем он выплачивается застройщику не сразу, а по мере возведения объекта*

одну иллюзию покупателей заграничных новостроек — прирост цен по мере строительства. Ориентируясь на отечественную практику, российские клиенты часто приобретают новостройки за рубежом на этапе котлована, рассчитывая на весомый рост ее стоимости после завершения строительства. На деле ценовой прирост, характерный для российских новостроек (20–30%), за рубежом встречается

весьма редко. Исключение составляют дорогие и эксклюзивные проекты на отдельных рынках Великобритании (Лондон), США (Нью-Йорк) и Германии (Берлин).

Управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru Игорь Индриксонс считает, что новостройки для инвестиций во многих странах лучше не приобретать. В Европе не происходит скачка цен после того, как объект сдается в эксплуатацию. Там, по его словам, работают другие законы: если объект возведен до уровня третьего-четвертого этажа и при этом не продан, его ценовая политика и ликвидность вызывают сомнения.

Вывод о несостоятельности зарубежных новостроек как инвестиционного инструмента поддерживает и Станислав Зингель. Он полагает, что динамика цен на первичном рынке жилья не сильно отличается от вторичного. Следовательно, перепродажа новостройки в расчете на прирост капитальной стоимости сомнительна. Зато новостройки укомплектованы новым оборудованием и мебелью — это позволяет сдавать их по привлекательной арендной ставке. Однако это не компенсирует более высокую стоимость продажи новостроек.

Окончательный диагноз, который выносят эксперты зарубежным новостройкам: подходят для жизни, а не для инвестиций. (ИИ)



В Нью-Йорке застройщик обычно берет с покупателя депозит в размере 10% стоимости квартиры и кладет его на отдельный счет. До завершения строительства и отделки здания девелопер не имеет доступа к этим деньгам

# 14-я Международная выставка-форум ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА



## 7-8 НОЯБРЯ

ЦЕНТР МЕЖДУНАРОДНОЙ  
ТОРГОВЛИ г. МОСКВЫ

[www.pw-expo.ru](http://www.pw-expo.ru)

**PW**  
PROPERTYWORLDWIDE

ОРГАНИЗАТОР  
ВЫСТАВКИ:



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



e-mail: [info@mb-expo.ru](mailto:info@mb-expo.ru) | телефон +7 (495) 660-06-84 | [pw-expo.ru](http://pw-expo.ru)

II ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ РЫНКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

# investments

I N T E R N A T I O N A L F O R U M

## 4 сентября

Здание правительства  
Москвы

- Инвестиционная привлекательность зарубежных стран и регионов.
- Финансовые инструменты на рынке зарубежной недвижимости.
- Инвестиции в строительство: обзор, правовое регулирование и практический опыт.
- Актуальные вопросы рынка зарубежной недвижимости и инвестиций
- Основные тенденции строительной отрасли за рубежом.
- Правовые аспекты строительной отрасли за рубежом.



**1-3**  
октября

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
 ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

**Sokos Hotel  
Olympia Garden**

М Технологический институт

**ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ**

- Жилищное строительство
- Риэлторский бизнес
- Ипотечное кредитование
- Информационные ресурсы



**1 500 участников  
40 мероприятий  
250 докладов**

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ:

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


+7 (812) 325-06-94

ОРГАНИЗАТОР



16+



  
**Ситу XXI век**  
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

REAL ESTATE PROFESSIONAL ASSOCIATION  
**Repa**

НЕ ПРОПУСТИТЕ  
В АВГУСТЕ!

**WOWAWARDS.RU**

**WOW**  
AWARDS  
2014

ПЕРВАЯ В ИСТОРИИ РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ  
ПРЕМИЯ ЛУЧШИХ  
РЕКЛАМНЫХ ПРОЕКТОВ



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

3-4-комн. квартира (3 спальни) общей площадью 137.2 м<sup>2</sup>, высота потолков 3.2 метра 15 этаж, видовая квартира. Собственность менее 3-х лет. Цена: 47 000 000 руб.

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



**М. «МАЯКОВСКАЯ», ТВЕРСКАЯ-ЯМСКАЯ, 13**

2-комн. кв-ра 44 м<sup>2</sup>, 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. «МОЛОДЕЖНАЯ», ГОВОРОВА, 8/1**

2-комн кв-ра 44 м<sup>2</sup>, 5-й эт. 7-ми эт. дома. В хорошем состоянии. Комнаты раздельные. Потолки 3,5 м. Окна во двор. Грузовой лифт. инфра-ра: магазины, школы и дет. сады в пешей доступности. Жилое состояние. Легкая альтернатива.

+7(926) 205-77-99  
+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 м<sup>2</sup> в Сталинском доме, в 2-х мин. от метро. Вид на Триумфальную арку и Поклонную гору. Квартира с функциональной планировкой в отличном состоянии, эксклюзивная мебель. Охрана.

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



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

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

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



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

Предлагается отличная квартира, площадью 175 м<sup>2</sup>, 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. «ТАГАНСКАЯ», ВОРОНЦОВСКАЯ 25, СТР. 1**

2-комн. кв-ра в центре Москвы. 65 м<sup>2</sup>, 3-й эт, 7-ми эт, малоквартирного дома с подзем. паркингом, охрана сотрудников ЧОП. Закрытый двор. Кухня 12 м<sup>2</sup>, гостиная, спальня с балконом, мебель. Полная стоимость в ДКП, свободная.

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



**М. «ШАБОЛОВСКАЯ», ШУХОВА, 21,  
АРЕНДА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

В 5 мин. ходьбы от метро. 1-й этаж, отдельный вход, выполнена отделка, охрана, выделенная телефонная линия, интернет. В здании расположен банк, агентство недвижимости, ресторан-кафе. Площадь: от 75 м<sup>2</sup>. Цена: 26 000 руб./ м<sup>2</sup>/год.

+7(495) 651-95-55  
+7(903) 597-84-76  
www.mgcn-ph



**СОЧИ, ЛАЗАРЕВСКИЙ Р-Н, П. «ГОЛОВИНКА»  
ДОМ ГОСТИНИЧНОГО ТИПА НА ПРОДАЖУ**

3-эт. дом пл. 416,2 м<sup>2</sup>. В собственности более 3 лет. 18 меблир. комн. В каждой комнате с/у. Общая кухня 25 м<sup>2</sup>, оборудована газовыми плитами, холодильниками, сплит-системой. До моря 500 м. Поблизости военный санаторий Лазурный берег.

+7(918) 400-04-06  
+7(499) 995-13-85  
www.sochi-ere.ru







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

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

www.admiral-house.ru  
+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.pf



**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**



**КИЕВСКОЕ Ш., 32 КМ ОТ МКАД, НАРО-  
ФОМИНСКИЙ Р-Н, ЖК «НОВОЕ СЕЛЯТИНО»**

ЖК «Новое Селятино-Комфорт»  
Комплекс состоит из пяти монолитно-кирпичных домов комфорт класса, современного торгового центра и отапливаемого паркинга. Территория комплекса будет огорожена. Транспортная доступность: электричка 55 мин. от м. Киевская, автобус или автомобиль 35 мин. от м. Юго-западная.

В Селятино все в шаговой доступности: спорт-комплекс, бассейн, торговые центры, 2 школы, 3 детских сада, поликлиника, рестораны, боулинг клуб, бани и многое другое.

Застройщик ОАО «Трест Гидромонтаж» градообразующее предприятие основанное в 1955 году. Площади 48-120 м<sup>2</sup>. Стоимость от 60 000 руб./м<sup>2</sup>

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



**Г. КРАСНОГОРСК, МКР. «КРАСНОГОРЬЕ»  
ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Продаются нежилые помещения на первых этажах новых жилых домов. Каждое помещение имеет отдельный независимый вход. Помещения свободного назначения: под офисные помещения, торговые, сервисные центры в шаговой доступности от места проживания большой клиентской аудитории. Для обеспечения потребностей крупного жилого микрорайона будут востребованы салоны красоты, аптеки, стоматология, туристическое агентство, нотариальная контора, отделение банка и другое.

Микрорайон «Красногорье» - крупнейший сформировавшийся район ближайшего Подмосковья, возводится на территории площадью 150 га и включает в себя более 100 жилых домов. Мкр. «Красногорье» расположен в 2 км от МКАД по

Волоколамскому шоссе в пойме Москвы-реки напротив Крокус Сити и Дома правительства Московской области. Транспортную доступность микрорайона обеспечивает развитая сеть наземного общественного транспорта от станций метро Тушино, Мякинино, Волоколамская. Население микрорайона по численности равно населению небольшого города и составляет на сегодняшний день более 60 000 человек. Среди жителей микрорайона преобладают семьи с детьми, население активного возраста с высокими характеристиками потребительского спроса.

Приобретение коммерческой недвижимости в «Красногорье» – перспективные инвестиции в создание и развитие бизнеса.

Площадь помещений: от 67 м<sup>2</sup> до 290 м<sup>2</sup>  
Цена: от 90 000 руб./м<sup>2</sup>

+7(495) 651-95-55  
+7(903) 597-84-73

www.mgcn.pf





**МОСК. ОБЛ., КРАСНОГОРСКИЙ Р-Н.  
ЖК «ПЯТНИЦКИЕ КВАРТАЛЫ»**

«Пятницкие кварталы» – это мультиформатный жилой комплекс в Красногорском районе ближнего Подмосковья.

Жилой фонд комплекса состоит преимущественно из компактных одно- и двухкомнатных квартир продуманной планировки. Также в комплексе представлены таунхаусы, квартиры свободной планировки и оригинальные двухуровневые квартиры.

Пятницкие кварталы – это:

- Квартиры от 2,4 млн руб.
- Ипотека от банков – партнеров проекта, включая Сбербанк
- Интересная авторская архитектура
- Удобное расположение: 10 мин от метро «Пятницкое шоссе»

- Большой выбор планировок и метражей
- Муниципальная школа и детские сады
- Развитая внутренняя инфраструктура: магазины, торговый центр, кафе, фитнес-клуб, салон красоты, ателье, аптеки
- Обустроенные дворы: здесь разместятся детские площадки и цветники; парковка машин на дворовой территории будет запрещена
- Комфортные условия для автовладельцев: свои автомобили жители смогут оставлять в многоуровневом паркинге, расположенном в нескольких минутах ходьбы от жилых домов
- Продуманность в мелочах: в цокольных этажах домов обустроены кладовые помещения, которые можно будет приобрести в собственность

Офис продаж в жилом комплексе «Пятницкие кварталы»:

Московская область, Красногорский район, дер. Сабурово.

+7(495) 374-76-01

www.5-kv.ru

BEKTOP  
INVESTMENTS



**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., площадь 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.pф

МГСН



**Г. КРАСНОГОРСК, МКР. «ПРИБРЕЖНЫЙ»,  
КОРПУСА К1, К2, К3. КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

Готовые дома с видом на Павшинскую пойму Москвы-реки. 10 минут от м. «Мякинино». Строится пешеходный мост от Крокус Сити и м. «Волоколамская». Квартиры от 40 м² до 80 м². Цена: от 96 000 руб./м²

+7(495) 651-95-55  
+7(903) 597-84-73  
www.mgcn.pф

МГСН



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

Продается уютная 2-комнатная квартира общей площадью 65,7 м². Кухня 13 м². Ремонт в спальне под круглую кровать. 9-й этаж 14-эт. дома. Пластиковые окна выходят на две стороны. Высококачественный ремонт. Полностью меблированная. Экологически чистый район. Живописное место: с одной стороны дома озеро, с другой лес. Во дворе оборудованная детская площадка. Развитая инфраструктура: магазины, д/сад, школа, поликлиника, сбербанк, бассейн, боулинг, пиццерия, школа.

Виктория  
+7 (926) 302-31-22

Благоустроенный двор. Облагороженная придомовая территория, ухоженный подъезд. Наличие стоянки, домофон. Дом находится в 14 км от МКАД. Удобный выезд на Волоколамское и скоростное Новорижское шоссе. Продает собственник. Добропорядочные соседи. В шаговой доступности ж/д станция «Нахабино». Станции метро «Тушинская», «Дмитровская», «Войковская», «Митино» находятся в 25 минутах езды на маршрутном такси или автобусе. Цена: 6 млн руб.





#### ОСТАШКОВСКОЕ/ДМИТРОВСКОЕ Ш., 8 КМ ОТ МКАД, ЖК «GREEN LIGHT»

Расположен на Клязьминском водохранилище в поселке Поведники. Окна от пола до потолка, потолки 3,20 м, вентилируемый фасад, алюминиевые двухкамерные стекло-пакеты. Экологически чистые стройматериалы. Детсад на территории. 4-уровневый гараж. Школа в 30-ти м. Комплекс граничит с санаториями «Дубрава», «Березки», «Клязьма». Инфра-ра: яхт-клубы, теннисные корты. 214 Ф.З. Удобное сообщение для тех, кто не представляет жизни вдали от Москвы, но и мириться с загрязненностью, шумом и т. д. не собирается. Преимущество ЖК «Green light» – цены. Жилье бизнес-класса по цене обычного, типового жилья!

ЗАО «Стройсервер»  
+7(926)499-93-23  
www.gldom.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 6,4 млн руб.



+7(495) 268-04-48



#### Г. ХИМКИ, 7 КМ ОТ МКАД, ЖК «НОВОГОРСК», КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ

Малозэтажные дома комфорт-класса, в окружении лесопарковой зоны!  
ЖК «Новогорск» - современный микрорайон в экологически чистом Северо-Западном районе Подмосквья. 3-х, 5-ти этажные дома, детские

сады, школа, поликлиника, физкультурно-оздоровительный и торговый центр. Первые 5 корпусов уже построены, идет установка детских и спортивных площадок, пешеходных зон и парковочных мест, территория внутри двора будет полностью закрыта для въезда автотранспорта. К концу 2014 года новоселы получат ключи! Продажи по 214 ФЗ. Квартыры от 43 м² до 130 м². Цена: от 80000 руб./ м²



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

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

РУБЦОВА ОЛЬГА  
+7(968) 708-19-14

+7(495) 651-95-55  
+7(903) 597-84-73

www.mgcn.pф







**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.

Дом на воде 350 м<sup>2</sup> из клееного бруса в клубном поселке Фортуна, расположенном на участке 19,5 га на берегу Пяловского водохранилища в 23 км от МКАД по Дмитровскому шоссе.  
Цена \$2 500 000 Собственник.

+7(985) 226-86-85

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



**ДМИТРОВСКОЕ Ш., 29 КМ ОТ МКАД,**

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

**Собственник**  
+7(985) 922-12-13



**ДМИТРОВСКОЕ/ЯРОСЛАВСКОЕ Ш., 35 КМ  
ОТ МКАД, ОПТОВЫЕ ПРОДАЖИ ЗЕМЛИ**

Участки сельскохозяйственного и промышленного назначения от 1 до 200 га вблизи дорог и населенных пунктов. Расположены: Ярославское, Дмитровское, Новорижское и Каширское направления. Подходят для усадьбы и любого бизнеса.

**Собственник**  
+7(495) 769-38-96  
[www.zemopt.com](http://www.zemopt.com)



**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 м<sup>2</sup>. 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](http://www.p-marsel.ru)



**КИЕВСКОЕ Ш., 20 КМ ОТ МКАД,  
КП «ГРАФСКИЙ ЛЕС»**

Последний участок у леса в охраняемом поселке класса люкс «Графский лес»! 21 сотка.

+7(495) 980-20-10






**ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 100 КМ ОТ МКАД  
КОНАКОВСКИЙ Р-Н, «СТАРОЕ МЕЛКОВО»**

Дом 743 м2, участок 40 сот., собственный песчаный пляж, фарватер. Дизайнерский ремонт, 9 комнат, бассейн, сауна, джакузи, спортзал, бильярдная, винная, кинотеатр. «Умный Дом». Смотрите видео на сайте.

Сергей Юрьевич  
+7(985) 363-81-18  
www.volga-dom.ru


**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


**ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 117 КМ ОТ МКАД,  
ТУРБАЗА В ЗАВИДОВО**

Комплекс из 3 домов и домом для приемов на берегу Волги. На территории: пляж, пирс, парковка для яхт. Территория оборудована видеокамерами и датчиками слежения, пожарной системой. Цена: \$6 990 000 Topr! Рассрочка!

+7(495) 980-20-10


**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 (с разрешением на реконструкцию до 750 м²). Цена: \$6 900 000 Собственник.

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


**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





**ПЯТНИЦКОЕ Ш., 6 КМ ОТ МКАД,  
КП «ETUDE FAMILY CLUB»**

Таунхаусы в поселке «Etude family club» – отличное решение для тех, кто выбирает комфорт городской жизни в экологичном загородном районе уровня бизнес класс. Удобное и престижное расположение вблизи МКАД (6 км, Пятницкое шоссе), новой станции метро («Пятницкое шоссе») и жилого района Митино с развитой инфраструктурой. Общая площадь поселка в 22,2 Га включает в себя участки под индивидуальные коттеджи, малоэтажные дома и 4 квартала современных таунхаусов.

Каждый квартал представляет собой две линии блокированных двухэтажных домов, образующих внутри озелененные территории от 1,5 до 2,5 сотки. На выбор 59 таунхаусов площадью от 130 до 180 м<sup>2</sup>.

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

Уникальный симбиоз функциональности квартиры и комфортабельности собственного дома! При необходимости в каждом доме заложена возможность перепланировки и объединения соседних домов. В КП предусмотрены все необходимые коммуникации – электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация. Поселок оснащен интернетом, телефонией, сигнализацией, круглосуточной охранной и противопожарной системами, просторной парковкой. Ведется активное строительство спортивных и детских площадок, теннисного корта, ресторана, что понравится не только любителям здорового и активного образа жизни, но и ищущим спокойствия жителям.

Созданы все условия для максимально комфортного проживания круглый год. Застройщик: Pragma Development, ипотека Сбербанка РФ, договор ФЗ-214, Цена: от 9,3 млн руб.

**pragma**  
development



**ПОДОЛЬСКИЙ Р-ОН., 35 КМ ОТ МКАД,  
П. ЩАПОВО, ОЗЕРНАЯ, 1**

Продается 3-уров. кирп. дом 400 м<sup>2</sup>. 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



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

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

+7(985) 226-86-85



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 7 КМ ОТ МКАД  
РЕЗИДЕНЦИЯ В БАРВИХЕ**

Резиденция под ключ. Общ. пл. строений – 2500 м<sup>2</sup>. Уч. – 50 сот. Основной дом – 1100 м<sup>2</sup>, (4 комн. с с/у и гардеробными), гостевой дом – 600 м<sup>2</sup>, (6 комн. с с/у) гараж на 6 а/м, КПП, дом охр. и персонала. SPA-комплекс с турецкой и финской баней.

+7(495) 980-20-10

ESTATE  
MADISON  
BY MIPRISTO





#### ГРЕЦИЯ, П-ОВ ХАЛКИДИКИ КВАРТИРА

Проект GREKODOM Development. Квартиры 52 и 70 м<sup>2</sup> в эксклюзивном комплексе с большим бассейном. До моря 150 метров. Отделка, кухонная мебель, паркинг. Вся инфраструктура. ВНЖ. ID 2084. Цена: €119 000

**GREKODOM**  
+7(916) 090-63-18  
www.grekodom.ru



#### ГРЕЦИЯ, П-ОВ ХАЛКИДИКИ - КАССАНДРА, КОТТЕДЖ

Коттедж 108 м<sup>2</sup> в комплексе с шикарным видом на море. До моря 150 метров. Отделка камнем, кухонная мебель, шкафы, камин, сигнализация. Личный участок. ВНЖ. ID 151. Цена: €129 500

**GREKODOM**  
+7(916) 090-63-18  
www.grekodom.ru



#### ГРЕЦИЯ, П-ОВ ХАЛКИДИКИ - КАССАНДРА, ТАУНХАУСЫ

Тунхаусы 78 м<sup>2</sup> в новом жилом комплексе в 150 метрах от моря. 3 комнаты, 2 с/у, личный участок. Отделка, кухонная мебель, шкафы, камин. Курортный поселок. ВНЖ. ID 1623. Цена: €75 000

**GREKODOM**  
+7(916) 090-63-18  
www.grekodom.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



#### ИТАЛИЯ. ТОСКАНА. «SAN ROSSORE» . АПАРТАМЕНТЫ, ДОМА НА ПРОДАЖУ

Резиденция 5 мин. пеш. от центра Пизы. Сад, бассейн, SPA-центр с турецкой баней, сауной, солярием. Бар, ресторан. Кв-ры от 69 до 159 м<sup>2</sup>. Рядом море. 7 км. до термальных источников. ж/д вокзал и межд. аэропорт 15 мин. Цена: от € 230 000

+7 (495) 755-95-59  
+7 (905) 768-15-73  
www.residencesanrossore.it



#### 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 м<sup>2</sup>, мастерская – 3 500 м<sup>2</sup>, теплый склад – 4 300 м<sup>2</sup>, холодный склад – 5 200 м<sup>2</sup>, офисные помещения – 470 м<sup>2</sup>, др. помещения – 158 м<sup>2</sup>. Участок в собственности – 5 Га

**Reim Group**  
русский/английский  
+7 (921)932-22-35  
www.finrealstate.com



**у нас**  
МОСКОВСКАЯ  
ПРОПИСКА

ОДИН ЗАСТРОЙЩИК  
ОДИН  
ОТВЕТСТВЕННЫЙ

ШКОЛА  
БЛИЗКО  
• РУКОЙ ПОДАТЬ •

ПРОСТОРНЫЕ  
ПРОСПЕКТЫ И БУЛЬВАРЫ

НОВЫЙ  
ГОРОДСКОЙ  
ФОРМАТ



ЛУЧШАЯ ИНФРАСТРУКТУРА  
НОВОЙ МОСКВЫ

МИКРОРАЙОН ЦЕНТРАЛЬНЫЙ в ЖК «Новые Ватутинки» располагается в экологически чистом месте на территории Новой Москвы и обладает развитой инфраструктурой, включающей паркинги, магазины, детские и спортивные площадки, учебные заведения и городскую поликлинику. Первая очередь заселена. Оконание строительства и заселение второй очереди.

Новые  
Ватутинки

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ  
МИКРОРАЙОН

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

ПРОСТОРНЫЕ  
КВАРТИРЫ

• С ОТДЕЛКОЙ •  
*Welcome*

ИПОТЕКА ОТ 9 ВЕДУЩИХ БАНКОВ РОССИИ





**(495) 223-89-00**  
**www.2238900.ru**



Проектная декларация на сайте 2238900.ru. Уступка прав требования по договору долевого участия ЗАО "Жилинвест"