

098

ФЕВРАЛЬ  
2015

ISSN 1814-1978



9 771814 197774 >

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU



Дела  
Сердечные

Купидон —  
в новый дом

стр. 16



# НОВЫЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ

# НАДМО

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.

• ЛУЧШЕЕ МЕСТО В ГОРОДЕ • ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ • ПАРКИНГ



## МАКСИМАЛЬНЫЕ СКИДКИ!

ТОЛЬКО В ФЕВРАЛЕ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО

# СКОВЬЕ

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 1,2 млн квадратных метров.

• ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ • РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА • 214-ФЗ



**-17%**

**ДА ВИНЧИ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС      г. Одинцово

- 6 км от МКАД
- 400 метров до ж/д станции



**-23%**

**АКВАРЕЛИ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС      г. Балашиха

- Собственный детский сад
- Внутренний двор 7,2 га

(495) 797 49 49

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





Все для детей



Суханово Марк  
жилой комплекс

*Посёлок, в котором живут  
счастливые люди!*



Все для жизни





ПОСЁЛОК  
СДАН!

Все для отдыха

Все для спорта

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 5,5 млн руб.

Продажи по 214 ФЗ

8 495 922 4040





с. 76

НА ПМЖ В НАШЕМ ПОКА ОТКРЫТОМ МИРЕ

DN

8.....Новости

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

*Главное*

16.....Купидон подарит дом

*Рынок*

24.....Застройщики садятся на диету

*Тенденции*

34.....Как ни крути,  
от оплаты «коммуналки» не уйти

*Страхование*

42.....Не болит голова за квартиру

BP

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

45.....Экспертиза новостроек

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

*Тонкости*

58.....Метро в Подмоскowie:  
быть или не быть

*Обзор*

66.....Есть ли офисная жизнь за МКАД?

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

*Инвестиции*

76.....На ПМЖ в нашем пока открытом мире

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

*Classified*

83..... Объекты недвижимости на продажу



Осенью 2014 года в Госдуму РФ было внесено на рассмотрение несколько законопроектов, которые ужесточают меры, применяемые к должникам за жилищно-коммунальные услуги. Депутаты предлагают увеличить штрафы для неплательщиков, а также выселять нанимателей социального жилья, не оплачивающих «коммуналку».

Читайте на стр. 34



от **155 000**  
₽/м<sup>2</sup>



## ЖК «ЛЕФОРТ»

- ♦ Дома бизнес-класса в престижном районе Москвы
- ♦ Планируется открытие станции метро «Лефортово»
- ♦ Квартиры от 38 до 120 м<sup>2</sup>
- ♦ Собственная двухуровневая подземная автостоянка на 400 машиномест
- ♦ Сложившаяся инфраструктура столичного района
- ♦ Рядом парк «Лефортово» и набережная реки Яузы

**М** **БАУМАНСКАЯ**  
БИЗНЕС-КЛАСС



коммерческая ипотека  
аренда вторичная  
новостройки

(495) **988-44-22** ndv.ru

текущие цены и проектная декларация на сайте ndv.ru или в офисе по адресу: г. Москва, Трубная пл. 2  
Банки-партнеры: «Промсвязьбанк» лицензия №3251, «МИА» лицензия №3344, «Сбербанк» лицензия №1481, «Банк ВТБ» лицензия №1623

Реклама

## МКР. «МЕГАПОЛИС»

**СКОРО В ПРОДАЖЕ!**

- ♦ Всего в 1 км от МКАД
- ♦ 10 монолитных домов переменной этажности
- ♦ Стильные яркие фасады
- ♦ Своя инфраструктура, школы, детские сады, ТРЦ, физкультурно-оздоровительный комплекс
- ♦ Паркинг более чем на 7 000 машиномест
- ♦ Большой собственный парк
- ♦ Лист ожидания на сайте ndv.ru

от **93 000**  
₽/м<sup>2</sup>



**М** **НОВОКОСИНО**  
КОМФОРТ-КЛАСС

# 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

**Александра Соркина**  
digest.russia@yandex.ru



## ОБЛОЖКА

**Роман Новоселов**

Иллюстратор

**Ange Shvets**

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

**Фото:** Anna Avdeeva, Игорь Порхомовский.

**Из архивов:** ДН, Fotobank.ru, Andrey Yurlov, Julia Kuznetsova, Kingarion, Lipskiy, Mivr, Pavel L Photo and Video, Peruciatti / Shutterstock.com, Shutterstock.com, ТЕКТА GROUP, ГК «Пионер», ЖК «Суханово Парк», «НДВ-Недвижимость», «Московского бизнес-клуба».

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 60 000 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.





**РАССРОЧКА 0% до 2 лет \***

## садовые кварталы

### КОМПЛЕКС КЛУБНЫХ ДОМОВ м. ФРУНЗЕНСКАЯ

- Прекрасные виды
- Однородная городская среда элитного класса
- Собственная парковая зона с фонтаном и прудом

Проектная декларация на сайте [www.sadkvartal.ru](http://www.sadkvartal.ru)  
\*Рассрочка предоставлена Система Лизинг24 (ЗАО)

Срок проведения акции с 01 февраля 2015г. по 28 февраля 2015г. Информацию об организаторе мероприятия, правилах его проведения, сроках, месте и порядке получения призов можно получить по тел.: (495) 232-0808



**СТАРТ ПРОДАЖ**



### КОМПЛЕКС АПАРТ-РЕЗИДЕНЦИЙ м. НОВОКУЗНЕЦКАЯ

- Напротив Кремля, на острове Балчуг
- Панорамное остекление. Видовые квартиры
- Разнообразие планировочных решений и площадей

Проектная декларация на сайте [www.balchug-dom.ru](http://www.balchug-dom.ru)



**СТАРТ ПРОДАЖ**



### КОМПЛЕКС АПАРТ-РЕЗИДЕНЦИЙ м. НОВОКУЗНЕЦКАЯ

- 800м от Кремля, на острове Балчуг
- Уникальные видовые характеристики
- Эксклюзивное предложение: резиденции отдельным входом

Проектная декларация на сайте [www.balchug-dom.ru](http://www.balchug-dom.ru)



**ЦЕНА ОТ 5,1 МЛН РУБ.**

### КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ м. ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ



- 300 м от метро, 1,5 км от ТТК
- Подземный паркинг, благоустроенный двор без машин
- Рядом крупный торгово-развлекательный центр "АВИА ПАРК"
- Район современной застройки

Проектная декларация на сайте [www.liner-dom.ru](http://www.liner-dom.ru)

Срок проведения акции с 01 февраля 2015г. по 28 февраля 2015г. Информацию об организаторе мероприятия, правилах его проведения, сроках, месте и порядке получения призов можно получить по тел.: (495) 232-0808



### ДЕЛА В СОЧИ ПОШЛИ В ГОРУ

По итогам 2014 года Квинстаун в Новой Зеландии возглавил рейтинг горнолыжных курортов по росту цен на горную недвижимость. За год стоимость шале здесь увеличилась на 24,8%. Второе место занял Аспен (США) с приростом 20,7%, третье — Вэйл (США), где цены поднялись на 19%. Впервые в топ-20 попал Сочи, заняв 11-е место. За год (с июня 2013 по июнь 2014 года) цены в российском городе выросли на 4%. Правда, горные шале Сочи привлекают только отечественных инвесторов, интереса со стороны иностранных покупателей не отмечается.



### МИР НАБИРАЕТ ВЫСОТУ

Прошлый год ознаменовался строительством рекордного числа небоскребов. В мире было возведено 97 зданий высотой более 200 м. Более половины зданий (58) появилось в Китае. Самым высоким небоскребом стала Башня Свободы в Нью-Йорке (541 м), построенная на месте разрушенных 11 сентября 2001 года башен-близнецов.

### ГЛОБАЛЬНЫЙ РЫНОК ОЖИВАЕТ

В 2014 году мировую тридцатку городов, лидирующих по объему прямых инвестиций в сектор коммерческой недвижимости, возглавили Лондон, Нью-Йорк, Париж и Токио. На эти города пришелся каждый пятый доллар, или 19% общего объема, отмечает компания JLL. Москва покинула рейтинг, дотянув только до 41-й строчки. Для сравнения: в 2012 и 2013 годах российская столица занимала соответственно 12-ю и 22-ю позиции рейтинга. Общий объем прямых инвестиций в недвижимость в 2014 году достиг \$700 млрд, что сопоставимо с уровнем докризисного 2006 года. Прогнозируется, что в 2015 году при благоприятных условиях данный показатель увеличится еще на 5–10%.

### ЗОЛОТЫЕ СТОЛИЧНЫЕ МЕТРЫ

Компания IntermarkSavills представила очередное значение индекса Prime Central Moscow Top-100 Index, который рассчитывается как средневзвешенная стоимость 1 м<sup>2</sup> в сотне самых дорогих квартир Москвы. В декабре значение индекса составило \$45,5 тыс. за 1 м<sup>2</sup>, снизившись на 4%. Суммарная стоимость первой сотни элитных квартир превышает \$1,2 млрд. Самое дорогое предложение оценивается в \$37 млн — это пентхаус на Большой Якиманке.

# 1

млрд руб.

достигли в 2014 году доходы бюджета Москвы от приватизации подвальных помещений

# 78,7

км

дорог появилось в столице в 2014 году, включая эстакаду от ул. Толбухина до ул. П. Алексеева (8 км)

# 8,8

млн м<sup>2</sup>

объектов недвижимости сдано в эксплуатацию в Москве в прошлом году, из них 3,2 млн м<sup>2</sup> — жилой

# 17,5

%

офисов в Москве вакантны на данный момент, что является самым высоким показателем с 2000 года

# \$4327

за кв. фут

в год равняется ставка аренды помещений в Гонконге — самом дорогом рынке торговой недвижимости в мире

# 30

%

составляет доходность от строительства жилья в Москве, по мнению замэра столицы Марата Хуснуллина

# СОВРЕМЕННЫЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА



## КД-347

Дом разработан по комбинированной технологии: первый этаж из кирпича, второй — из клееного бруса. Несмотря на то, что площадь дома превышает 300 кв. м, он выглядит достаточно компактным. Каждый из его фасадов может использоваться как главный, поэтому дом легко расположить на участке любой конфигурации.



## СП-265

В этом доме соединились технологии брусового дома и фахверка. В доме применены уникальные разработки конструкторов GOOD WOOD, благодаря которым достигнута максимальная площадь остекления, дом получился очень современный, светлый и легкий.



## Ф-184

Фахверковые технологии в исполнении GOOD WOOD - это доступность, стиль и комфорт. Благодаря большой площади остекления в доме много света, но при этом он уютен и универсален. Этот дом для практичных людей, которые ценят функциональность, не идущую в ущерб эстетике.



г. Москва, ул. Арбат (Старый), д. 11  
+7 (800) 333-11-11  
[www.gwd.ru](http://www.gwd.ru)



### ИНВЕСТОРЫ РЕШИЛИ ПОДОЖДАТЬ

В 2014 году годовой объем инвестиционных сделок с российской недвижимостью составил \$3,5 млрд, снизившись на 57% по сравнению с показателем 2013 года. При этом в IV квартале объем инвестиций равнялся \$609 млн, сократившись сразу на 81% в годовом исчислении. Рынок продемонстрировал, насколько сильно он зависит от макроэкономической конъюнктуры, обусловленной низкой ценой на нефть и высокой стоимостью

заемного финансирования. По предварительным данным компании JLL, в 2015 году объем инвестиций в недвижимость России не превысит \$3 млрд, что станет минимальным результатом за 10 лет. В 2014 году иностранные вложения в недвижимость России оценивались примерно в \$830 млн — это на 78% меньше, чем в предыдущем году. Одна из причин такого соотношения заключается в том, что в 2013 году был закрыт ряд крупных сделок (в том числе продажа ТЦ «Метрополис») с участием зарубежных инвесторов.

### В ЖК «ДУБРОВКА» СТАРТУЕТ АКЦИЯ

Жилой комплекс «Дубровка», расположенный в 5 км от МКАД, продолжает развиваться. Возводимые сейчас на его территории семи-восьмиэтажные монолитные корпуса, а также спортивно-деловой центр получили название «Новый квартал». До конца февраля, приобретая квартиру в «Дубровке», вы получаете оформление собственности в подарок. Многие девелоперы держали цены на квартиры до конца января. Но жилой комплекс «Дубровка» в связи с нестабильностью на валютном рынке будет и в феврале продавать квартиры по собственному курсу. Таким образом, у потенциальных покупателей появляется возможность стать обладателями квартир в жилом комплексе «Дубровка» по старым ценам.



### У ИКЕА ЕСТЬ ИДЕЯ

Шведский ритейлер ИКЕА хочет удвоить продажи на российском рынке к 2020 году. За этот период компания намерена вложить в развитие бизнеса \$2,3 млрд. Основной упор планируется сделать на Москву, но рассматриваются и варианты открытия магазинов в 25 других городах с населением свыше 500 тыс. человек. Инвестиционная программа включает не только строительство новых и расширение существующих торговых центров, но и возведение фабрик, модернизацию распределительных центров.



### МОСКВА БЕРЕТ КИОСКИ ПОД КОНТРОЛЬ

В прошлом году в Москве насчитывалось порядка 7,7 тыс. палаток и киосков. Все они размещены по договорам со столичным правительством, которые заключены

примерно три года назад и истекут в ближайшие два месяца. Перезаключать договоры город не собирается, сообщил глава Департамента торговли и услуг Алексей Немерюк. Непродление договоров означает демонтаж палаток, закупленных предпринимателями по требованию города в 2012 году. «Теперь нам говорят, что будут за счет города устанавливать какие-то объекты и выносить их на аукционы, а все, что они ранее утвердили как образец эстетики и функциональности, надо выбросить», — прокомментировал президент Коалиции киоскеров Владлен Максимов.



# ЛУКИНО

Жилой комплекс

- Без % рассрочка
- Домодедово
- ФЗ №214
- Ипотека



м.Сходненская  
ЖК Балтийский Квартет от 187 000 руб/м



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

+7(495)105-99-55



г.Ивантеевка  
ЖК Новоселки от 57 000 руб/м



г.Ивантеевка  
ЖК Берег Скалбы и ЖК Дача Шатена от 65 000 руб/м



г.Ивантеевка  
ЖК Заречная Слобода от 53 000 руб/м



пос.Нахабино  
ЖК Павловский квартал от 73 000 руб/м



г.Подольск  
ЖК Весенний от 53 000 руб/м

\* С проектными декларациями можно ознакомиться в офисе по адресу ул.Старовольнская, д.15, к.1

# ТАКТИКА И СТРАТЕГИЯ НЕДВИЖИМОСТИ – 2015

Главное деловое событие 2014 года — XII ежегодная аналитическая бизнес-конференция «Тактика и стратегия недвижимости — 2015», организованная «Московским бизнес-клубом», состоялась 1 декабря. Партнеры мероприятия: «Галс-Девелопмент», «Центр независимой экспертизы собственности», «Вертикаль», международная сеть доставки цветов АМФ, санаторий «Ревиталь Парк», булочная «Батон».



Мероприятие в советской стилистике прошло в уникальном историческом месте — в построенном специально для И. В. Сталина «Бункере-42», поэтому форматом конференции было выбрано партийное заседание лидеров рынка недвижимости. В ней приняли участие 200 игроков рынка недвижимости — руководители и эксперты строительных, девелоперских, инвестиционных, финансовых, консалтинговых компаний.

Спикерами первой, аналитической, секции стали главный эксперт и партнер Provereno.ru Александр Пыпин, заместитель руководителя аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet Виктория Литовченко, заместитель генерального директора

компании Praedium Александр Ошурко, руководитель аналитического центра ОПИН Денис Бобков, первый заместитель генерального директора «Центра независимой экспертизы собственности» Кирилл Кулаков, партнер девелоперской группы «Интегра» Дмитрий Гордов и партнер, руководитель отдела исследований Cushman & Wakefield Денис Соколов.

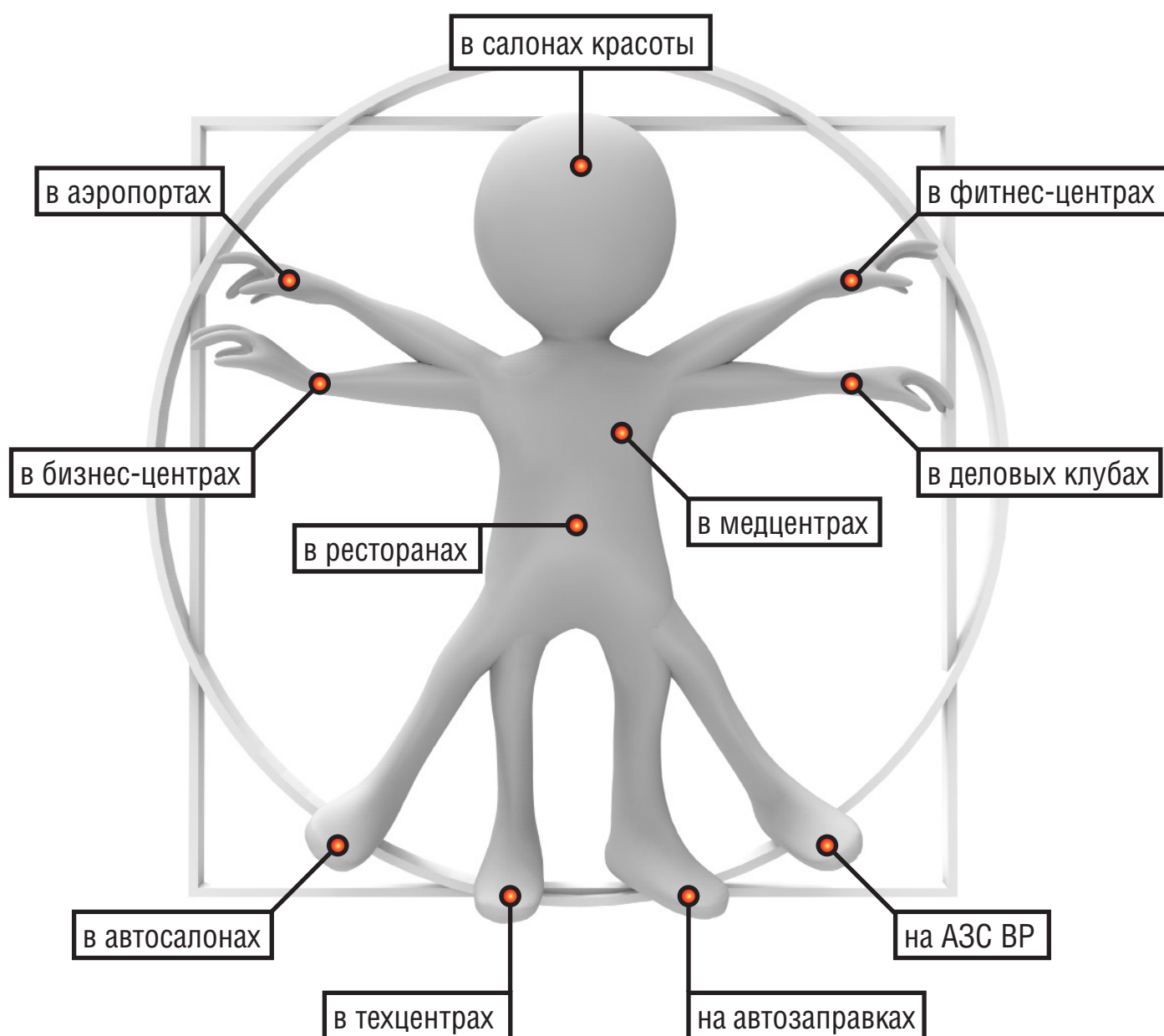
Вторая и третья секции были практические — с актуальными докладами выступили руководящий партнер архитектурного объединения SPEECH Чобан & Кузнецов Сергей Чобан, председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева, директор департамента маркетинга

«Интеко» Жанна Зиновьева, директор департамента маркетинга и рекламы ГК «ГРАС» Петр Кирилловский, генеральный директор компании «Реалист» Евгений Редькин, генеральный директор гильдии «Жилищный капитал» Юрий Цветинский, депутат Совета депутатов городского поселения Мытищи, генеральный директор компании «Регион-девелопмент» Ольга Вальчук, генеральный директор «Домус финанс» Анна Чижова, генеральный директор «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева и руководитель департамента проектного консалтинга «Бест-Новострой» Татьяна Шарова. Помимо деловой части конференция включала и развлекательную

программу. Для участников была устроена специальная экскурсия по засекреченному объекту недвижимости — бункеру Сталина, они могли попробовать завтрак и обед советского трудящегося, а в конце мероприятия прошла интеллектуально-приключенческая игра «Бункер-42». Вооруженные лазерным и страйкбольным оружием участники раскрывали тайны засекреченного бункера и продвигались из отсека в отсек, преодолевая разные препятствия. Все решала не сила, а интеллект и стратегия. В игре победила вице-президент концерна «Старт-ЦБС» Марина Голомедова, которой достался главный приз — поездка на двоих в самый роскошный отель острова Бали.

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

## НАЙДЕМ ВАС ВЕЗДЕ



32-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ  
**«ДОМЭКСПО»** 3 - 5 АПРЕЛЯ  
 МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2015

- КВАРТИРЫ ▪ ДОМА
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
- АПАРТАМЕНТЫ ▪ ВИЛЛЫ
- ИПОТЕКА
- КУРОРТНАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ



**ВРЕМЯ РАБОТЫ:**  
 3 - 4 АПРЕЛЯ 11.00-19.00  
 5 АПРЕЛЯ 11.00-18.00

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



ЛУЧШАЯ ВЫСТАВКА РОССИИ 2013 - 2014 гг.  
 ПО ТЕМАТИКЕ «НЕДВИЖИМОСТЬ - АРЕНДА И ПРОДАЖА»



ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ БИЛЕТ  
 ДЕЙСТВИТЕЛЕН НА 1 ЛИЦО

# РОССИЙСКАЯ И ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОКУПКА,  
 ПРОДАЖА, ОБМЕН

ИПОТЕЧНОЕ  
 КРЕДИТОВАНИЕ

БЕСПЛАТНЫЕ  
 ЮРИДИЧЕСКИЕ  
 КОНСУЛЬТАЦИИ

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

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

ДАЙДЖЕСТ  
 НЕДВИЖИМОСТИ

domus alliance | RUSSIA

gdeetotdom.ru  
 всё о недвижимости

Поиск  
 недвижимости  
 www.housefind.ru

URBANUS  
 РУССКО-АМЕРИКАНСКИЕ  
 МЕТРЫ

ИПОТЕКА КРЕДИТ  
 ЖУРНАЛ важных решений

DOMPODBEREM.RU

НЕДВИЖИМОСТЬ  
 & ЦЕНЫ

Russian Realty  
 русская недвижимость

Zagrandom.ru  
 Все о зарубежной недвижимости

Vseposelki.ru  
 ВСЕ КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ ЛОДОВИССИЯ

ХО

tpm

XMETRA  
 ДВИЖЕМ НЕДВИЖИМОЕ

ИНДИКАТОРЫ  
 РЫНКА  
 НЕДВИЖИМОСТИ

your Holiday  
 Homes

NOVOSTROY-M.RU  
 НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ

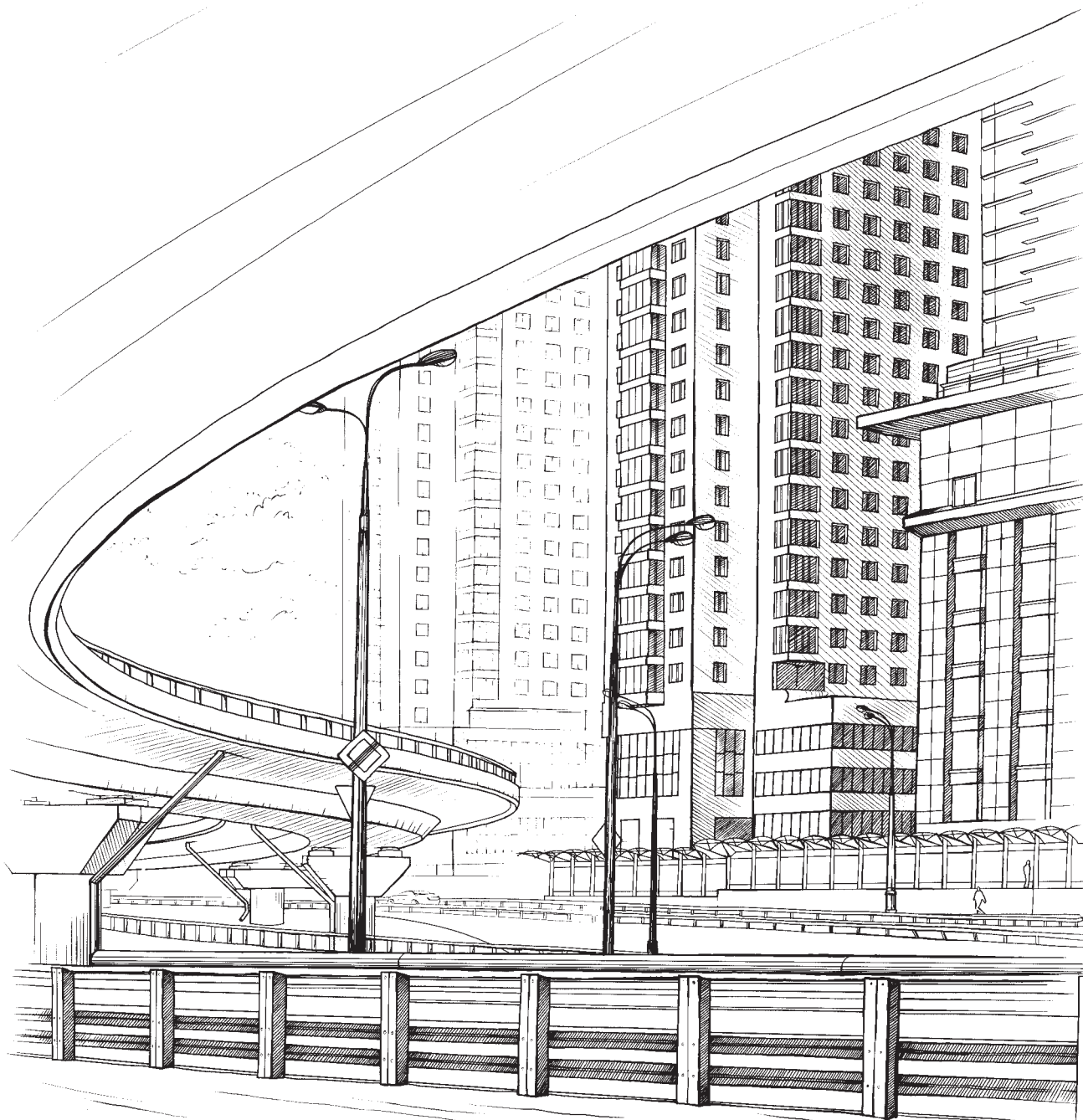
EXCELLENT  
 magazine

Cottage.ru

1 ДОМ  
 О НОВОСТРОЙКАХ

ВСЕ  
 НОВОСТРОЙКИ  
 .RU





RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# КУПИДОН ПОДАРИТ ДОМ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*



ДЕНЬ СВЯТОГО ВАЛЕНТИНА — ОДИН ИЗ САМЫХ ПРИЯТНЫХ ИНОЗЕМНЫХ ПРАЗДНИКОВ, ПРИЖИВШИХСЯ В НАШЕЙ СТРАНЕ. НА ЗАПАДЕ В ЭТОТ ДЕНЬ ВЛЮБЛЕННЫЕ ДАРЯТ ДРУГ ДРУГУ МИЛЫЕ РОМАНТИЧНЫЕ БЕЗДЕЛУШКИ: ОТКРЫТКИ-СЕРДЕЧКИ, ШОКОЛАД, ЦВЕТЫ. В РОССИИ ЭТОТ ПРАЗДНИК ОТМЕЧАЕТ В ОСНОВНОМ МОЛОДЕЖЬ, А ТАКЖЕ СОСТОЯТЕЛЬНЫЕ ЛЮДИ.

**Б**огатые влюбленные радуют друг друга, как правило, не открытками да игрушками, а бриллиантами, автомобилями и даже недвижимостью. Многие состоятельные мужчины, когда речь идет о презенте жене или любимым женщинам, денег не считают. Бюджет таких подарков, по словам генерального директора бюро элитной недвижимости Must Have Елизаветы Некрасовой, колеблется от \$2 до 5 млн.

Разумеется, День святого Валентина далеко не единственный и не самый популярный повод для статусных подарков. Чаще всего недвижимость дарят на юбилей, годовщину свадьбы, рождение детей, Новый год и 8 Марта. Каждый брокер элитной недвижимости провел как минимум пару-тройку подобных сделок.

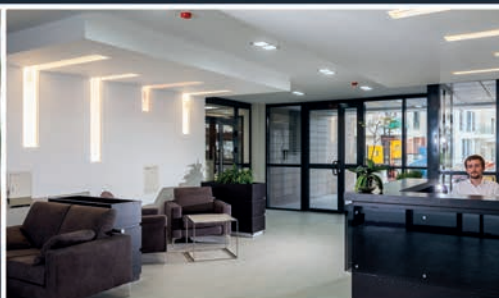
Директор департамента элитной недвижимости «Метриум Групп» Илья Менжунов в подтверждение приводит пример: в прошлом году один из клиентов компании подарил на день рождения своей девушке красивый дом во французском стиле стоимостью \$4,3 млн.

Партнер «Химки Групп» Дмитрий Котровский ссылается еще на одну сделку:



*Многие состоятельные мужчины, когда речь идет о презенте любимым женщинам, денег не считают. Бюджет таких подарков колеблется от \$2 до 5 млн*

## 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**

в 2014 году в ЖК «Олимпийская деревня Новогорск» муж приобрел для жены-спортсменки двухэтажный дом, сделка была завершена 8 Марта, став для его второй половины подарком к Женскому дню.

Очень трогательную и романтическую историю вспомнила начальник отдела офиса «Новые Черемушки» «Инком-Недвижимость» Юлия Червинская. У ее клиентов — семейной пары должен был родиться третий ребенок, причем предполагаемую дату родов врачи назначили на 14 февраля, День всех влюбленных. Счастливый отец очень хотел сделать сюрприз своей жене. Так как она увлекалась живописью, он искал просторную квартиру с идеальным панорамным видом, чтобы вся Москва была как на ладони. В условиях полной секретности была найдена нужная квартира с ремонтом и мебелью общей площадью около 140 м<sup>2</sup> в районе Мичуринского проспекта, на 15-м этаже. Правда, сын нарушил планы отца, появившись

*В прошлом году один из клиентов компании подарил на день рождения своей девушке красивый дом во французском стиле стоимостью \$4,3 млн*



на свет на неделю раньше намеченного срока. Зато 14 февраля вся семья из роддома отправилась сразу в новую квартиру.

Иногда женщины богатых мужчин получают квартиру и в честь менее значимых событий — например, окончание учебы или продвижение по карьерной лестнице. В практике Елизаветы Некрасовой был случай, когда квартиру в «Венском доме» (стоимость самого бюджетного предложения в проекте — примерно \$1,5 млн) отец презентовал своей дочери-студентке за то, что она восстановилась в институте и самостоятельно защитила диплом.

У состоятельных людей недвижимость нередко становится не только подарком к торжеству, но и моральной компенсацией за ушедшую любовь. Дарить дома и квартиры при расставании у богатых считается хорошим тоном. Руководитель отдела продаж городской недвижимости IntermarkSavills Кристина Томина рассказала, что совсем недавно ее сотрудники закрыли сделку по покупке жилплощади для третьей жены клиента. Мужчина отличается щедростью и покупает квартиру каждой супруге, с которой разводится. Похожий эпизод был и у Ильи Менжунова. Их клиент преподнес своей бывшей жене, которая воспитывает его детей, дом стоимостью \$10 млн.

Недвижимость у состоятельных людей является универсальным инструментом в личных отношениях: ею подслащивают пилюлю брошенной жене, а иногда — откупаются

У состоятельных людей недвижимость становится не только подарком к торжеству, но и моральной компенсацией за ушедшую любовь. Дарить дома и квартиры при расставании у богатых считается хорошим тоном



СЕРДЦЕ  
СТОЛИЦЫ

# КВАРТИРЫ СБЫВАЮТСЯ

## ИННОВАЦИОННЫЙ КВАРТАЛ «СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ»

Финансовый партнер  
проекта



**СТОИМОСТЬ ОТ  
7,9 МЛН. РУБЛЕЙ**

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

**ДОНСТРОЙ**  
**(495) 925 47 47**

- Квартал нового поколения на берегу Москвы-реки, в двух шагах от Москва-Сити.
- Современная европейская архитектура от известного архитектора SPEECH
- Насыщенная инфраструктура: детский сад и школа, фитнес-клуб с бассейном, творческие студии, рестораны, магазины, клиники и многое другое
- Комфортная и безопасная территория без машин, прогулочная набережная, 6 гектаров парков и скверов, спортивные площадки, роллердромы и велодорожки
- Концепция общественных пространств от архитектурного бюро Wowhouse (Крымская набережная, объекты Парка Горького, парка Сокольники и др.)
- Квартыры от 43 кв.м., с великолепными видами на Москву-реку и прилегающее парковое пространство
- Высота потолков от 3,2 до 4,3 метров, панорамное остекление



*Одна обеспеченная дама оформила квартиру за \$3 млн на любовницу мужа с условием, чтобы та разорвала с ним отношения и оставила их семью в покое*



от соперницы. У Елизаветы Некрасовой был такой прецедент: одна обеспеченная дама оформила квартиру за \$3 млн на любовницу мужа с условием, чтобы та разорвала с ним отношения и оставила их семью в покое.

Как ни парадоксально, у девушки или любовницы богатого человека гораздо больше шансов получить от него квартиру или дом, нежели у его жены. По словам заместителя руководителя департамента новостроек Est-a-Tet Алексея Оленева, обычно, когда недвижимость предназначена для возлюбленной, покупатель с одариваемой не состоит в официальном браке.

Чаще всего это квартира среднего и высокого ценового сегмента небольшой площади — однокомнатная или студия, в проектах с хорошей транспортной доступностью. Нередко объекты недвижимости приобретаются в качестве места для свиданий.

По словам управляющего партнера агентства недвижимости Tweed Ирины Могилатовой, лишь 40% подобных подарков оформляются на одариваемую. Гораздо чаще собственником выступает сам мужчина или офшорная компания. То есть девушка в презентуемой квартире живет, но не имеет права ее продавать или сдавать в аренду.

Девушек, состоящих в отношениях с обеспеченными мужчинами, подобное положение вещей устраивает. Они «как бы владеют» не только недвижимостью, в которой живут, но и возлюбленным, поэтому идут на компромисс ради красивой жизни. Наглядной иллюстрацией этого вывода служит история от Елизаветы Некрасовой.

Один из ее клиентов приобрел сразу два загородных дома на территории одного поселка и поселил в нем двух своих подруг. Почти два года женщины жили на соседних улицах и не знали о существовании друг друга. Но и после того, как они все же познакомились, никакого скандала не последовало — дамы предпочли не превращать спокойную комфортную жизнь в латиноамериканский сериал. (АН)

Недвижимость у состоятельных людей является универсальным инструментом в личных отношениях: ею подслащивают пилюлю брошенной жене, а иногда — откупаются от соперницы



СТАРТ ПРОДАЖ



ЛАНДЫШИ  
апарт-комплекс



Станция метро:  
БЕЛЯЕВО, ЮГО-ЗАПАДНАЯ, ТРОПАРЕВО

Современный монолитно-кирпичный семиэтажный апарт-комплекс на Юго-Западе Москвы с собственной внутренней инфраструктурой. Просторная входная группа с лобби и рестораном. Закрытая охраняемая территория с парковкой.

Срок сдачи 1 квартал 2017 года.  
Москва, ЮЗАО, ул. Саморы Машела.



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



тел.: (495) 937-76-55

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: <http://domvtroparevo.ru/about/ocd/>



# МИТИНО: ИСТОРИЧЕСКОЕ НАЧАЛО МОСКВЫ

ГОВОРЯТ, ИСТОРИЯ ВСЕ РАССТАВЛЯЕТ ПО СВОИМ МЕСТАМ. СЛЕДУЯ ЭТОМУ ПРАВИЛУ, МОЖНО СКАЗАТЬ, ЧТО ПРОШЛОЕ МОСКВЫ И ЕЕ СОПРЕДЕЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПОЗВОЛЯЕТ ПО-НОВОМУ ПОСМОТРЕТЬ НА ТО, КАК ФОРМИРОВАЛСЯ ГОРОД И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ, КАКИЕ РАЙОНЫ ВЫЗЫВАЛИ ОСОБЫЙ ИНТЕРЕС У ЛЕТОПИСЦЕВ, ИССЛЕДОВАТЕЛЕЙ, АРХЕОЛОГОВ, ГДЕ И КАК ШЛО ОСВОЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ.

Совсем не случайно при обсуждении проектов Всероссийского конкурса на разработку концепции развития ландшафтного парка «Митино» возникло имя замечательного русского историка-археолога, московского летописца Ивана Егоровича Забелина (1820–1909). Его перу принадлежат очерки по истории Москвы, труды о самобытности древнерусского зодчества, исследования территорий Донского монастыря, бывших подмосковных деревень Кунцево, Сегуно, Митино. Почетный член Академии наук Иван Забелин еще в конце XIX века

утверждал, что город Москва должен был возникнуть именно на землях Митина, которое упоминается как поселение в старинных летописях гораздо раньше Московского Кремля.

Новейшая история Москвы началась в 60-е годы прошлого века, когда в деревне было зафиксировано рекордно высокое число проживающих — 920 человек. Дальнейшие события развивались стремительно. Близость к столице, природные лесные массивы, прекрасный экологический фон, наличие свободных земель, пригодных для жилищного строительства, отсутствие в ближайшем окружении

вредных производств, — все это способствовало тому, что северо-западные подмосковные территории вошли в состав Москвы.

В 1984 году было принято решение создать новый столичный район Митино — прогнозировалось, что население увеличится до 120 тыс. человек. В 1990-е годы митинские земли активно застраивали однотипными многоэтажками. Район стал похож на своих «спальных» собратьев и, не исключено, продолжал бы так развиваться и дальше. Но с наступлением нового тысячелетия московская градостроительная политика заметно изменилась. Это было связано с новой идеологией крупных строительных и девелоперских компаний, которые решили сломать стереотип представлений о комфортном жилье как о частных особняках в Подмоскowie. И хотя этот сегмент рынка по-прежнему находит своих почитателей, все чаще в качестве доступного



жилья выступают новые московские районы индивидуальной планировки, которые никак не назовешь спальными. В них кипит жизнь, формируется реальный средний класс обеспеченных горожан, которые много работают, знают цену деньгам, умеют их тратить и могут позволить себе жить в условиях, даже несколько опережающих уровень их доходов.

Примерно так нарисовали портрет своих будущих жильцов специалисты ГК «Пионер» и принялись за работу. Новый проект «LIFE-Митинская ECOPARK» — это жилой квартал в том самом уникальном месте, где, по утверждению, сделанному академиком Забелиным почти 150 лет назад, и начиналась Москва. Внимательно изучив все, что написано об этих землях, ознакомившись с приоритетами компании, понимаешь, откуда появилось название квартала. LIFE (Location, Innovation, Family, Ecology) — устоявшийся бренд, философия, аббревиатура, содержащая код потребительских ценностей, которые предлагаются всем клиентам ГК «Пионер». Ecopark — характеристика окружающей среды, в которой закладывается новый жилой район.

Это обустроенная придомовая территория с многолетними деревьями, зелеными газонами, аллеями для прогулок и отдыха на свежем воздухе. Рядом, в шаговой доступности, — Митинский ландшафтный парк, чуть дальше — Новогорский лесопарк. Квартал возводится по современным зеленым технологиям, здесь применяются экологичные строительные решения, используются новые и тоже экологичные коллекции отделочных материалов, оптимизированные системы энергосбережения. Жилой комплекс предстает как особый микромир, в котором наряду с индивидуальным обликом каждого дома (два монолитных 25-этажных корпуса) продуманы удобные входные зоны, организованы все системы жизнеобеспечения, обустроены локальные общественные пространства.

Все районные инфраструктурные объекты — магазины, клубы,



**На фото сверху:**  
Жилой квартал «LIFE-Митинская ECOPARK»

**На фото внизу:**  
Ландшафтный парк «Митино»



досуговые центры, сервисные учреждения — расположены максимально удобно для жителей квартала: на первых этажах зданий. Это значительно упрощает решение бытовых вопросов, позволяет не пользоваться транспортом внутри квартальной застройки.

При этом территория комплекса «LIFE-Митинская ECOPARK» будет свободна от машин, что является отличительной чертой проектов ГК «Пионер». Транспорт выведен за периметр жилой зоны. Это создает безопасные условия передвижения

Всех жителей «LIFE-Митинская ECOPARK» ждет оригинальный экологический подарок — саженец от ГК «Пионер». Каждый сможет собственноручно посадить его в своем дворе

по территории, особенно для детей и маломобильных групп населения. Вместо хаотичной парковки владельцы автомобилей будут пользоваться наземным гаражным комплексом.

Дорога до исторического центра города займет не более получаса. Квартал имеет хорошую транспортную доступность — рядом станция метро «Митино», а также выезды на Пятницкое и Волоколамское шоссе. В непосредственной близости работают «Крокус Сити Молл», Vegas, «Твой дом», «Мега», а также все сезонный комплекс «Снежком».

В завершение — красивая деталь: всех жителей «LIFE-Митинская ECOPARK» ждет оригинальный экологический подарок — саженец от ГК «Пионер». Каждый сможет собственноручно посадить его в своем дворе. Строители приложили немало усилий, чтобы новоселам было комфортно и уютно в их мире, который много столетий назад начинался как скромная деревушка Митино. ○



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

# ЗАСТРОЙЩИКИ САДЯТСЯ НА ДИЕТУ

ПОДГОТОВИЛА  
*Элина Плахтина*





ДЕКАБРЬ УСТРОИЛ ПЕРЕПОЛОХ НА СТОЛИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ. УПАВШИЙ НИЖЕ ПЛИНТУСА РУБЛЬ РАЗДЕЛИЛ ИМЕЮЩИХ НАКОПЛЕНИЯ НА ДВА ЛАГЕРЯ: АДЕПТОВ ДОЛЛАРА И ТЕХ, КТО ИНВЕСТИРУЕТ В НЕДВИЖИМОСТЬ. ВТОРЫЕ С ТАКИМ НАПОРОМ ПРИНЯЛИСЬ ШТУРМОВАТЬ НОВОСТРОЙКИ, ЧТО ИХ ПРОДАВЦЫ ПЕРЕШЛИ ПРАКТИЧЕСКИ НА КРУГЛОСУТОЧНЫЙ РЕЖИМ РАБОТЫ. БОЛЬШИНСТВО ЗАСТРОЙЩИКОВ НЕ ПРЕМИНУЛИ УВЕЛИЧИТЬ ЦЕННИК.

Когда ажиотаж закончится, а сбережения населения будут потрачены, девелоперам жилой недвижимости придется решать другую задачу: как выжить в условиях умирающей ипотеки и критически низкого спроса. И произойдет это, видимо, совсем скоро. ДН расспросил застройщиков, как они готовятся к голодным дням и насколько длительной будет финансовая диета на столичном рынке недвижимости.

Стратегии на 2015 год ведущие девелоперы выбрали разные: одни решили повременить с новыми проектами и сосредоточиться на реализации уже запущенных, другие, несмотря ни на что, заявили о готовности осваивать площадки и выводить новые объекты на рынок. Есть и те, кто отказался говорить о планах, намереваясь, судя по всему, корректировать их в зависимости от рыночной ситуации. При этом никто из игроков не сомневается, что наступивший год будет весьма непростым и показательным.

Генеральный директор «Мортон-Инвест» Антон Скорик убежден, что в 2015 году макроэкономическая ситуация ухудшится, что приведет



*Имеретинский*  
КУРОРТНЫЙ РАЙОН

ЭТО УНИКАЛЬНЫЙ, НЕ ИМЕЮЩИЙ АНАЛОГОВ, КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ ПРЕМИУМ-КЛАССА. ЗДЕСЬ НЕТРОНУТАЯ ПРИРОДА, МОРЕ, ГОРЫ, СТИЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРА И СЕРВИС НА УРОВНЕ ВЕДУЩИХ МИРОВЫХ КУРОРТОВ СОЗДАЮТ АТМОСФЕРУ ДЛЯ СПОКОЙНОЙ ЖИЗНИ И БЕЗМЯТЕЖНОГО ОТДЫХА. ЭТО ВАШ ДОМ ВДАЛИ ОТ ШУМА И ГОРОДСКОЙ СУЕТЫ.

365 ДНЕЙ В ГОДУ

ОФИС ПРОДАЖ В СОЧИ

8 800 770 08 78

WWW.IMERETINKA.RU

ОФИС ПРОДАЖ В МОСКВЕ

8 495 775 51 55

Реклама



Спрос сохранится в проектах комфорт-класса на средней или высокой стадии готовности и проектах, где уже есть сданные очереди, — это наряду с репутацией застройщика служит гарантией надежности объекта

к снижению покупательской способности населения. Вслед за спросом сократится и объем предложения. Количество квартир на рынке уменьшится: предложение вымывается, а кредиты перестали быть доступными для застройщиков. Цены на квадратные метры будут расти опережающими инфляцией темпами. Мелкие компании столкнутся с существенными трудностями по реализации проектов, в то время как крупные продолжат начатое строительство.

Небольшие компании, которые не имеют достаточных объемов реализуемых площадей и не получают кредит на реализацию проектов, заморозят стройки. Некоторые банки уже перестали выдавать кредиты под строительство отдельных объектов, и условия выдачи кредитов будут только ужесточаться. Не все застройщики выживут, и многим придется уйти с рынка. Эксперт считает, что без помощи государства, направленной на субсидирование кредитных

*Цены на квадратные метры будут расти опережающими инфляцией темпами. Мелкие компании столкнутся с трудностями по реализации проектов*



Объем предложения сократится. При этом цены не будут падать (в связи с приближением завершающей стадии проектов в Московском регионе) и не исключено, что по итогам года они обгонят инфляцию

ставок и поддержку банковских ипотечных программ, стабилизация цен на рынке недвижимости нереальна.

Относительно стратегии своей компании Антон Скорик рассказал, что в 2015 году застройщик собирается расширить свое присутствие в Москве и Подмосковье. Новые объемы жилья девелопер хочет реализовывать постепенно, предлагая столько, сколько в состоянии поглотить рынок.

Новые проекты обещает и ФСК «Лидер». По словам коммерческого директора компании Григория Алтухова, ими станут два новых жилых комплекса в Калуге и еще один корпус в УР-квартале «Новое Тушино». Эксперт подчеркнул, что темпы строительства существующих и намеченных проектов меняться не будут — все работы ведутся в соответствии с заявленными сроками.

Пресс-секретарь «Сити-XXI век» Сергей Лядов особенно выделяет проект в Видном,

ЖК ХОРОШЕВСКИЙ

Новый проект  
от застройщика

СТАРТ  
ПРОДАЖ

бизнес-класс

современная архитектура

престижное местоположение

Когда жизнь  
в удовольствии!



**МонАрх**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

8(495)221-55-22

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

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



**Октябрьское поле**

где начнется реализация третьего комплекса общей площадью более 60 тыс. м<sup>2</sup> в квартале «Краски жизни». Помимо этого в 2014 году девелопер приобрел в ближнем Подмосковье четыре земельных участка общей площадью 60 га, которые предназначены для проектов комфорт-класса с элементами бизнес-сегмента. Участки располагаются в Химках,

*«Масла в огонь добавляет ставка Центробанка 17%. В таких условиях позитивного развития ситуации в строительной отрасли ждать не приходится»*

Красногорске и Ленинском районе. Площадь строительства превысит 570 тыс. м<sup>2</sup>. Компания намерена использовать 2015 год для проектирования комплексов на этих территориях.

Говоря о перспективах рынка, Сергей Лядов указывает на тот факт, что с ослаблением курса рубля активный импульс получат программы импортозамещения и внутреннего производства. При стабилизации финансовой ситуации строительная индустрия способна стать одним из локомотивов национальной экономики. По словам эксперта, в промышленности показатели уже увеличиваются, что не дает оснований для апокалиптических прогнозов.

Покупательский интерес сохранится в эконом- и комфорт-классе. Наибольшее беспокойство вызывает ипотека. Однако Сергей Лядов полагает, что сокращение кредитования населения носит кратковременный характер. Высокая ключевая ставка Центробанка РФ выполнит задачи, которые на нее возлагались, и в I квартале начнет снижаться. Вслед за этим начнется восстановительный рост ипотеки, которая была и остается одним из факторов устойчивого спроса на рынке.

В 2015 году компания «Интеко» в Москве будет воплощать два комплекса, выпущенных в конце прошлого года: Balchug Residence на Садовнической улице и Balchug Viewpoint на Садовнической набережной. А в Ростове-на-Дону, где девелопер работает в экономсегменте, в середине этого года он намерен выйти на площадку 5-го микрорайона Левенцовки. В настоящее время разработан проект планировки, который в конце декабря прошел первые публичные слушания.



В 2015 году рынок недвижимости ждет смена ведущих застройщиков, все компании, учитывая формирующийся спрос, будут вынуждены пересмотреть модели поведения



Кроме этого, в рамках комплексного освоения Левенцовского района к завершеному первому микрорайону ЖК «Западные ворота» прибавится третий и продолжится строительство ЖК «Западные ворота. Английский квартал» в 6-м микрорайоне. В этом году в Ростове-на-Дону будут сданы жилые комплексы «Красные ворота» и «Акварель».

ГК «МИЦ» тоже не собирается снижать объемы строительства и пересматривать портфель проектов. Директор по связям с общественностью ГК «МИЦ» Ольга Новицкая рассказала, что в этом году компания будет реализовывать текущие проекты: «Татьянин Парк», «Зеленые аллеи» и «Новое Павлино». Кроме того, в первой половине этого года будут сданы две последние очереди ЖК «Коммунарка». Всего в 2015 году ГК «МИЦ» введет в эксплуатацию около 400 тыс. м<sup>2</sup>. Ольга Новицкая уточнила, что у девелопера есть и новые площадки, на которые он выйдет в нынешнем году.

В ряду тех, кто поменял свои замыслы на год, — ГК «СУ-155», которая отказалась от вывода новых проектов, решив сконцентрироваться на уже запущенных. В компании

# г. ВИДНОЕ НОВОСТРОЙКИ

## МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**СОХРАНИ Р ПРАВИЛЬНО**



**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



заверили, что застройщик обеспечил свои объекты финансированием заблаговременно, поэтому стройки не остановятся.

Специалисты ГК «СУ-155» считают, что в целом на рынке к середине года заметно сократится предложение из-за повышенного спроса и замедления новых проектов — они требуют инвестиций, которые стали в последнее время дорогими. Это приведет к дальнейшему росту цен. По мнению экспертов, в I квартале квартиры будут дорожать медленно. Не исключено, что после этого случится серьезный скачок цен (на 25–30%) из-за увеличивающегося разрыва между спросом и предложением в пользу первого.

Резкое удорожание новостроек в начале года прогнозирует и директор по маркетингу ТЕКТА GROUP Варган Погосян. По его словам, в первые два-три месяца стоимость жилья вырастет до 30%. После этого рынок должен стабилизироваться. «Масла в огонь добавляет

*Не исключено, что после I квартала случится серьезный скачок цен из-за увеличивающегося разрыва между спросом и предложением в пользу первого*

нынешняя ставка Центробанка 17%. В таких условиях позитивного развития ситуации в строительной отрасли ждать не приходится. Ипотечные заемщики способствуют росту рынка недвижимости, но в ближайшем будущем количество ипотечных сделок резко сократится. Разумеется, ставка будет пересмотрена, но в течение какого периода, пока неизвестно», — комментирует эксперт.

По мнению Варгана Погосяна, в 2015 году рынок недвижимости ждет смена ведущих застройщиков, все компании, учитывая формирующийся спрос, будут вынуждены пересмотреть модели поведения. Для покупателей все более привлекательными станут подмосковные объекты с минимальными ценами. В ТЕКТА GROUP указывают на то, что компания предусмотрела все риски при негативном развитии ситуации. На фоне растущего спроса она поднимала цены на квартиры, увеличив запас финансовых средств, который поможет пережить непростой 2015 год.

Иной путь выбрала компания «ОПИН». Девелопер заявляет, что в краткосрочной

перспективе не будет повышать цены в своих проектах, и даже предлагает клиентам спецпредложения на отдельные квартиры. Не планирует застройщик и запуск новых площадок. Заместитель генерального директора «ОПИН» Наталья Картавцева отметила, что в этом году компания по-прежнему будет строить многоквартирные проекты комфорт-класса в Подмоскowie, среди них ЖК Vesna (уже сдана первая очередь, строится вторая и запроектирована третья), ЖК «Павловский квартал» на Новой Риге и ЖК премиум-класса на берегу Москвы-реки «Парк Рублево».

Что касается общих перспектив, эксперт надеется, что ипотечный сектор будет под-



держан как социально значимый. На фоне экономических тенденций объем предложения сократится. При этом цены не будут падать (в связи с приближением завершающей стадии проектов в Московском регионе) и не исключено, что по итогам года они обгонят инфляцию, увеличившись более чем на 15%.

Спрос сохранится в проектах комфорт-класса на средней или высокой стадии готовности, которые реализуются по 214-ФЗ, и проектах, где уже есть сданные очереди, — это наряду с репутацией застройщика служит дополнительной гарантией надежности объекта. Если ипотека существенно подорожает и ее доля значительно сократится, застройщики будут разрабатывать альтернативные инструменты — например, длительные процентные рассрочки. (АН)





# **NEODECOR**

*Мебель как искусство*

**ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ  
ДИЗАЙН  
ИНТЕРЬЕРОВ**

**мебель из массива  
дерева**

**изделия  
из искусственного  
камня**

**столешницы**

**барные стойки**

**гарантия 1 год**

**Санкт-Петербург,  
Б. Сампсониевский пр.,  
д. 30, корп. 1  
+7 (812) 542-83-71**

**Москва, Семеновская  
набережная, д. 2/1 стр.1  
+7 (495) 740-92-95  
info@neodecor.ru**

***www.neodecor.ru***

# ВЫГОДНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В УСПЕШНОЕ БУДУЩЕЕ



В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ОТЧЕТЛИВО ПРОСЛЕЖИВАЕТСЯ ТЕНДЕНЦИЯ: ВСЕ БОЛЬШЕ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ БИЗНЕС-КЛАССА ВОЗВОДИТСЯ НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ МОСКВЫ — ВЕКТОР ПРЕСТИЖНОСТИ СМЕЩАЕТСЯ С НЕКОГДА ПОПУЛЯРНОЙ ЛЕНИНГРАДКИ В СТОРОНУ ХОРОШЕВКИ. ХОТЯ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В ЭТОЙ ЧАСТИ МОСКВЫ ЕЩЕ НЕВЫСОК, УЖЕ СЕГОДНЯ НЕКОТОРЫЕ НОВОСТРОЙКИ ВЫДЕЛЯЮТСЯ НА ОБЩЕМ ФОНЕ ВЕСЬМА УСПЕШНЫХ ПРОЕКТОВ.

Одним из примеров является жилой комплекс «Хорошевский» в районе Хорошево-Мневники. В ближайшие годы именно этот район станет новым деловым центром столицы: здесь планируют построить Парламентский центр. Кроме того, тут появятся новая ледовая арена ЦСКА, серфинг-парк

«Волна», тематические парки, откроются две станции Московского метрополитена: «Мневники» и «Терехово».

Растущая популярность этого направления легко объяснима: удобная транспортная доступность (путь на автомобиле до центра города займет около 15 мин), современный район с большим количеством новых

жилых комплексов, полноценная инфраструктура, много интересных перспективных проектов и отличная экология (совсем рядом находится зона отдыха «Серебряный Бор»).

ЖК «Хорошевский» — это особенное предложение на рынке недвижимости, сочетающее множество плюсов. Проект очень привлекателен и для потенциальных инвесторов, и для будущих владельцев собственного жилья, которые хотят купить недвижимость в этом районе. Тем, кто успеет приобрести квартиры по стартовой цене сейчас, на первоначальном этапе строительства, предоставляется уникальный шанс.

За будущее проекта волноваться не стоит. Безупречная репутация

девелопера — ГК «МонАрх», который является надежным застройщиком, позволяя с уверенностью утверждать, что проект будет построен качественно и быстро. За 20 лет работы ГК «МонАрх» создала более сотни объектов, которые стали настоящим украшением Москвы, включая ЖК «Мосфильмовский», строительство которого близится к завершению.

ЖК «Хорошевский» отличают безупречная отделка и оригинальные фасады. При возведении комплекса используются самые прогрессивные строительные материалы и технологии. То же относится и к инженерному оборудованию зданий: бесшумные скоростные лифты премиум-класса, энергосберегающие системы, центральная система кондиционирования, высокоскоростные оптоволоконные сети и многое другое.

Можно долго перечислять достоинства строительных и технических решений этого жилого комплекса, но вернемся к его главному преимуществу — идеальному с точки зрения транспортной доступности расположению. Практически в пяти минутах ходьбы находятся сразу две станции метро: «Октябрьское Поле» и «Полежаевская». До ведущих автомагистралей — Ленинградского проспекта, Звенигородского шоссе, проспекта Маршала Жукова (следовательно, до Третьего транспортного кольца или МКАД) — на машине удастся добраться за считанные минуты. При этом площадка застройки идеально вписана в пространство между улицами Берзарина и 3-й Хорошевской. Территория комплекса уходит в сторону зеленого массива парка «Березовая Роща», поэтому возникает ощущение, что он находится в стороне от шумных магистралей.

Архитектурная концепция жилого комплекса учитывает современные тренды — отделка фасадов зданий

ЖК «Хорошевский» — новый и перспективный проект, который сочетает основные преимущества современного комплекса: удачное расположение, оптимальную транспортную доступность и комфортное пространство для жизни



будет выполнена в ярких насыщенных тонах. В ЖК «Хорошевский» удалось совместить сразу несколько форматов жилой и коммерческой недвижимости: на его территории появятся жилые корпуса, бизнес-центр и комплекс апартаментов. На первых этажах откроются магазины и супермаркеты, отделения банков и аптеки, кафе и рестораны. Специально для юных жителей жилого комплекса авторы проекта запроектировали на территории «Хорошевского» школу на 550 учеников.

Любителям активного отдыха понравится большой фитнес-клуб с бассейном 25 м, в котором удобно заниматься спортом после рабочего дня. Специально оборудованное помещение в подземной части офисного здания отведено под тир со стрелковой галереей длиной 300 м.

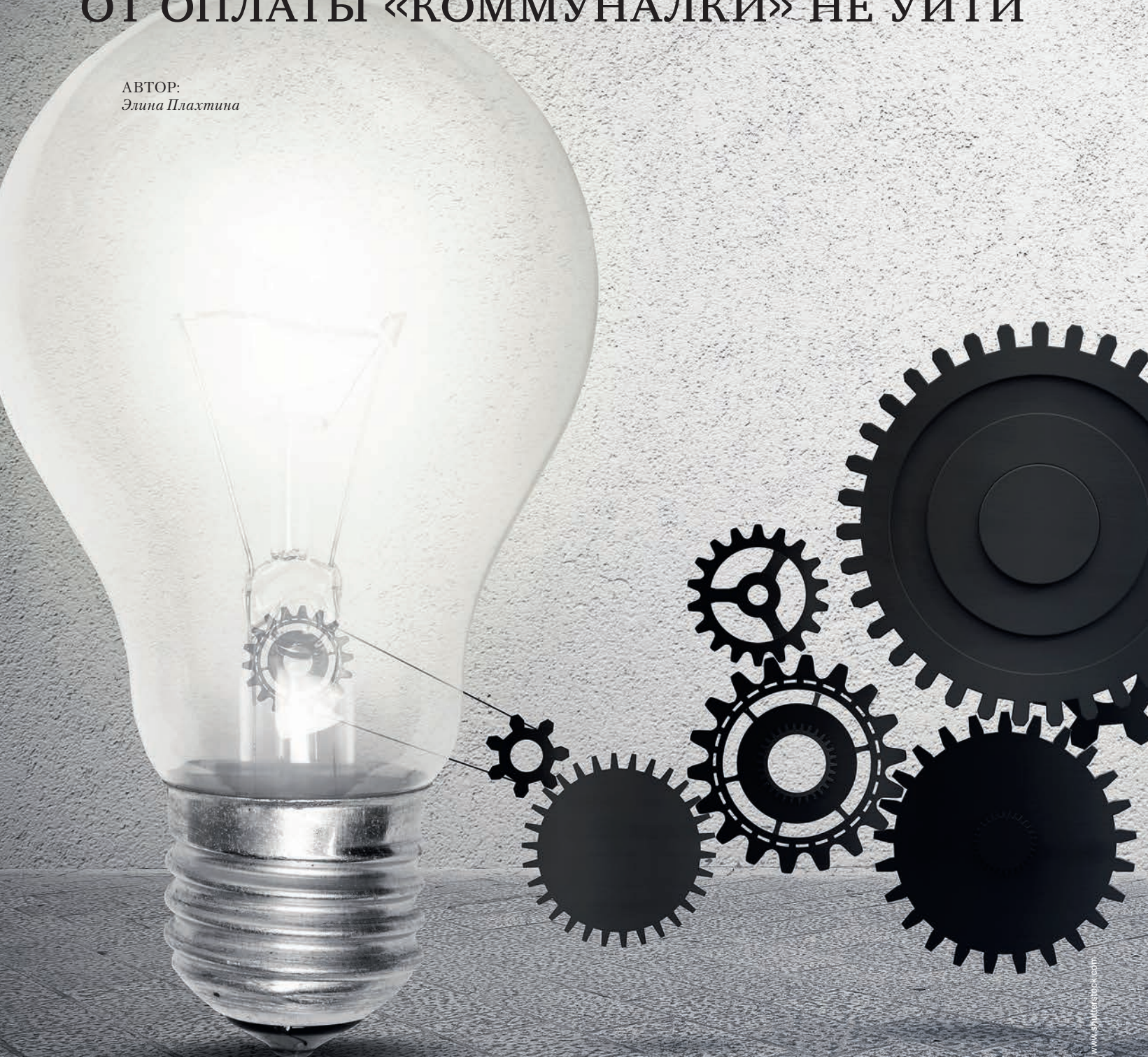
Особое внимание в проекте уделено ландшафтному дизайну пространства между домами. Он ничем не отличается от европейских аналогов: уникальная система подсветки дворов, в том числе точечное освещение объектов, обилие зеленых газонов, скамеек для отдыха, деревьев и цветов, как в лучших парках мира, где созданы все условия для идеального отдыха горожан.

Спокойствие и комфорт — два важных критерия для большого жилого комплекса, и разработчики проекта постарались максимально их реализовать. Взять хотя бы принцип «двора без машин» — в Москве такое встречается нечасто, а в «Хорошевском» все 2680 парковочных плюс 190 гостевых мест спрятаны под землю — автомобилям во дворах просто нечего делать. Такие дворы абсолютно безопасны для прогулок и детских игр. В сквозных входных группах жилого комплекса воплощена хорошо забытая старая система с парадным входом, который ведет на улицу, и черным — во внутренний двор.

ЖК «Хорошевский» — новый и перспективный проект, который сочетает основные преимущества современного комплекса: удачное расположение, оптимальную транспортную доступность и комфортное пространство для жизни. Он экономит время жильцов — ведь магазины и школы находятся совсем рядом, а автомобильные магистрали и станции метро позволяют быстро добраться до работы и вовремя вернуться домой. В итоге вы получаете в подарок время — время, которое вы можете посвятить себе и своим близким. ○

# КАК НИ КРУТИ, ОТ ОПЛАТЫ «КОММУНАЛКИ» НЕ УЙТИ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*



ОСЕНЬЮ 2014 ГОДА В ГОСДУМУ РФ БЫЛО ВНЕСЕНО НА РАССМОТРЕНИЕ НЕСКОЛЬКО ЗАКОНОПРОЕКТОВ, КОТОРЫЕ УЖЕСТОЧАЮТ МЕРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ К ДОЛЖНИКАМ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. В ЧАСТНОСТИ, ДЕПУТАТЫ ПРЕДЛАГАЮТ ПОЧТИ ВДВОЕ УВЕЛИЧИТЬ ШТРАФЫ ДЛЯ НЕПЛАТЕЛЬЩИКОВ, А ТАКЖЕ В УСКОРЕННОМ ПОРЯДКЕ ВЫСЕЛЯТЬ НАНИМАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ, НЕ ОПЛАЧИВАЮЩИХ «КОММУНАЛКУ» НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОЛУГОДА.

**Б**еспокойство российских властей вызывает постоянно растущая задолженность граждан за коммунальные услуги — она оценивается в 134 млрд руб. При этом половину должников составляют платежеспособные собственники. Пока депутаты на бумаге придумывают новые способы борьбы с неплательщиками, судебные приставы на практике внедряют ноу-хау по взысканию коммунальных



Владелец трех апартаментов на Ярославском шоссе в Москве оплатил долг свыше 700 тыс. руб. после того, как управляющая компания прекратила подачу электроэнергии



*После досудебных уведомлений управляющая компания подает исковое заявление в суд, чтобы взыскать задолженность с помощью судебных приставов*

долгов — снимают их с банковских карточек граждан. По данным Федеральной службы судебных приставов России по Москве, за последние полгода по решению суда денежные средства в размере нескольких миллиардов рублей были сняты у 560 тыс. должников — пользователей Сбербанка. Кроме Сбербанка приставы намерены наладить сотрудничество еще с 30 крупными банками, чтобы получить

возможность списывать долги в электронном виде.

Свои методы работы с должниками есть и у управляющих компаний. Главный специалист управления маркетинга компании «Газпромбанк-Инвест» Жанна Кожина объясняет, что способ взыскания долга зависит в первую очередь от дохода неплательщика. По словам эксперта, по этому признаку должники условно делятся на три категории. Для плательщиков с низким доходом устанавливаются пени за просрочку платежа. Для должников со средним доходом пени несутельственны, поэтому используются схемы, которые призваны стимулировать платежи (например, дешевые кредиты, рассрочки платежей и т.д.). Должникам с высоким уровнем доходов требуется

Стороны договариваются, что квитанции направляются представителю собственника или скан квитанций высылается собственнику по электронной почте для оплаты за пределами России

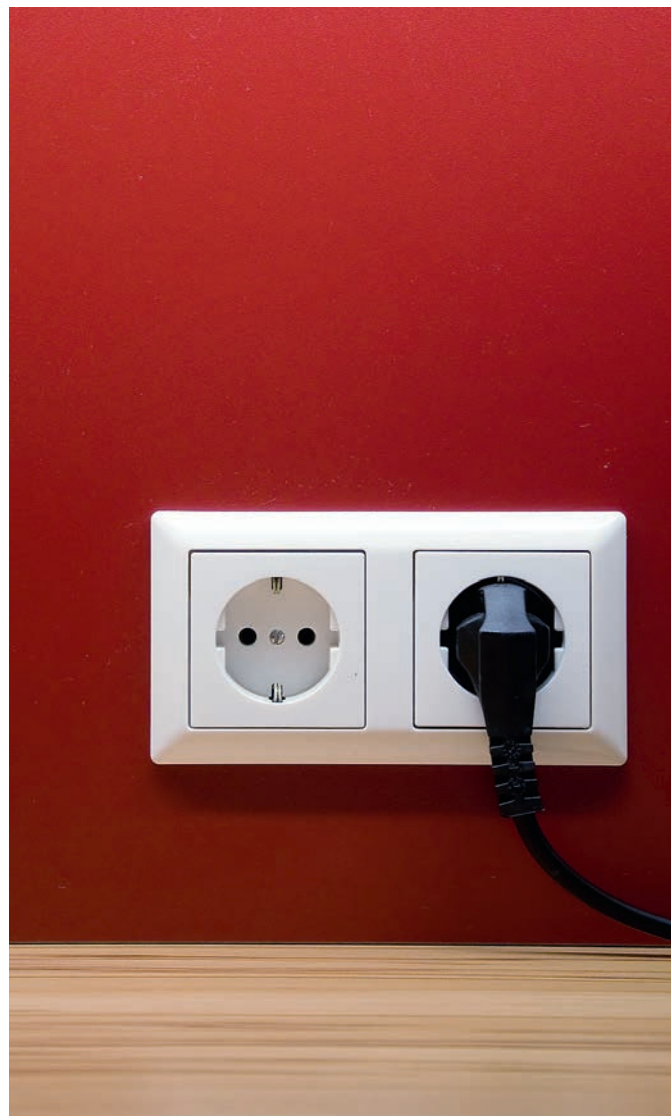
*Из-за неплательщиков 6–10% средств за оказанные услуги не доходит до поставщиков. В пересчете на рубли речь идет о миллионных убытках*



«Специальная заглушка ограничивает водоотведение в общедомовой канализационный стояк из квартиры злостного неплательщика. Как только заглушка установлена, должник не может пользоваться канализацией»

индивидуальный подход и повышение качества услуг.

Начальник общего отдела компании «Маторин» Екатерина Большунова рассказывает, что на ее предприятии «коммунальных» неплательщиков делят на четыре группы: занятые бизнесмены, граждане с низким уровнем дохода, люди, ведущие асоциальный образ жизни, и «идейные».



Собственники из первой группы чаще всего живут за границей, поэтому отношения с ними особые. Работники управляющей компании ведут электронную переписку с ними до тех пор, пока стороны не придут к общему знаменателю — оплате жилищно-коммунальных услуг. Стороны договариваются о том, что квитанции направляются представителю собственника или скан квитанций высылается собственнику по электронной почте для оплаты за пределами России.

Во вторую категорию входят пенсионеры, инвалиды, многодетные семьи и другие малообеспеченные слои населения. Как правило, управляющая компания идет на уступки и заключает соглашение о реструктуризации задолженности, которое позволяет погашать ее частями.

С асоциальными личностями, по мнению Екатерины Большуновой, работать сложнее всего: обычно они не идут на контакт. После судебных уведомлений управляющая компания подает исковое заявление в суд, чтобы взыскать задолженность с помощью судебных приставов.

Весьма эффективным способом является ограничение подачи услуг, чаще всего канализации. «Делается это с помощью оборудования — специальной заглушки, которая ограничивает водоотведение в общедомовой канализационный стояк из квартиры злостного неплательщика. Как только заглушка установлена, должник не может пользоваться канализацией. Естественно, такое ограничение проигнорировать сложно, поэтому, как правило, жильцы идут оплачивать задолженность либо

По данным Федеральной службы судебных приставов России по Москве, за последнее полгода по решению суда денежные средства были сняты у 560 тыс. должников — пользователей Сбербанка



договариваться о реструктуризации долга», — поясняет Екатерина Большунова.

Представитель управляющей компании уверяет, что подобные методы абсолютно безболезненны для остальных жителей дома: конструкция заглушки устроена таким образом, что водоотведение ограничивается на конкретном канализационном отводе и исключает возникновение затора в стояке. В качестве вопиющего исключения, когда такая мера стала косвенной причиной беспокойства соседей, эксперт привела случай с собственником отключенной квартиры, приноровившимся справлять нужду на общем балконе.

В категорию «идейных» управляющие компании относят собственников, которые разными способами затягивают оплату жилищно-коммунальных услуг: оспаривают протоколы общего собрания, выбранные жильцами тарифы и ставки. Представители управляющей компании обычно ведут деловую переписку и повышают качество услуг: проводят ежемесячные опросы собственников, выясняя их пожелания и предложения, организуют различные мероприятия (выездные субботники, праздники, уличные гуляния). Если данные меры не приносят результатов, спор приходится урегулировать в судебном порядке.

Практикуются и иные меры по взысканию задолженности: на почтовый ящик собственника вывешивается наклейка «должник», ему отправляются смс-сообщения о наличии задолженности, должникам делает внушение главный по дому или председатель товарищества собственников жилья. Говоря о методах работы с неплательщиками, Екатерина Большунова





*Примеры подтверждают, что наиболее эффективным способом взыскания долгов со злостных неплательщиков остается отключение коммуникаций*

подчеркивает, что продуктивна только индивидуальная работа с каждым должником.

Жанна Кожина считает весьма действенными превентивные меры — минимизировать количество неплательщиков помогают понятные четкие правила. Так, с 1-го по 10-е число месяца, следующего за месяцем, за который начислены платежи, считается временем текущей оплаты. С 11-го начисляется пеня, при неуплате с 20-го числа делается обход или рассылка с предупреждением о штрафе с 25-го числа, с 30-го — выносятся предупреждение об обращении в суд, через два месяца просрочки

платежа копия искового заявления направляется в суд.

Что касается обращения к профессиональным собирателям долгов, то все опрошенные ДН представители управляющих компаний заверили, что никогда к этой крайней мере не прибегали. Несмотря на то что большинство специалистов управляющих компаний утверждают, что пытаются воздействовать на должников гуманными предупреждениями, примеры из практики подтверждают, что наиболее эффективным способом взыскания долгов со злостных неплательщиков остается отключение коммуникаций.

В пресс-службе «ПИК-Комфорт» рассказали о двух случаях, когда управляющей компании удалось заставить собственников выплатить весьма внушительные задолженности, ограничив подачу услуг. Так, владелец трех апартаментов на Ярославском шоссе в Москве оплатил долг свыше 700 тыс. руб. после того,

И управляющие компании, и законодатели придумывают все новые и новые способы борьбы с «коммунальными» должниками. Причем у первых это пока получается лучше

как управляющая компания прекратила подачу электроэнергии. Другой собственник квартиры в Долгопрудном, накопивший за четыре года задолженность более 250 тыс. руб., кинулся оплачивать «коммуналку» только после того, как управляющая компания ограничила ему водоотведение.

Руководитель отдела новостроек ГК «МИЦ» Александр Энгель отмечает, что часто долги за жилищно-коммунальные услуги накапливаются у собственников, не проживающих в свежеприобретенных квартирах. Тут применяется несколько иной алгоритм взыскания задолженности. Если собственник в течение двух месяцев не оплачивает коммунальные услуги, с ним по телефону связывается сотрудник управляющей компании, напоминает о существующей задолженности и обсуждает сроки оплаты. Если владелец квартиры бездействует, в его адрес направляется заказное письмо — досудебная претензия по оплате коммунальных услуг. При игнорировании претензии юристы обращаются в суд для взыскания задолженности с данного собственника. Эксперт рассказывает, что был прецедент, когда владелец квартиры, в которой никто не проживал, не платил за «коммуналку» 16 месяцев. В итоге дело было передано в суд, который обязал неплательщика погасить задолженность.

*Для должников со средним доходом пени несущественны, поэтому используются схемы, стимулирующие платежи (дешевые кредиты, рассрочки платежей)*

Генеральный директор управляющей компании «Капэкс» Яна Горбункова сетует, что нередко владельцы пустующих новостроек не только не оплачивают жилищно-коммунальные услуги, но и намеренно оттягивают получение права собственности, чтобы не нести эксплуатационные расходы за содержание недвижимости. В договоре долевого участия застройщик вправе определить обязательный срок получения права собственности — допустим, через три месяца после прохождения госкомиссии и ввода объекта в эксплуатацию.

По разным оценкам, из-за неплательщиков от 6 до 10% средств за оказанные услуги не доходит до поставщиков. В пересчете на рубли речь идет о миллионных убытках, поэтому неудивительно, что и управляющие компании, и законодатели придумывают все новые и новые способы борьбы с «коммунальными» должниками. Причем у первых это пока получается лучше — в отличие от депутатов они бьются за свое. (ДН)

Пока депутаты на бумаге придумывают новые способы борьбы с неплательщиками, судебные приставы на практике внедряют ноу-хау по взысканию коммунальных долгов — снимают их с банковских карточек граждан



# Держим цены



Таунхаусы всего за 4,1 млн р

495 268 04 14



**САБИДОМ**  
Здесь ваш дом

# НЕ БОЛИТ ГОЛОВА ЗА КВАРТИРУ

АВТОР:

*Татьяна Ходеева, руководитель управления ОАО «АльфаСтрахование»*

ПО СТАТИСТИКЕ АНАЛИТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ», НАИБОЛЬШИЙ УЩЕРБ КВАРТИРАМ НАНОСЯТ ЗАЛИВЫ (ДО 90% ОБРАЩЕНИЙ), НА ВТОРОМ МЕСТЕ — ПРОТИВОПРАВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ТРЕТЬИХ ЛИЦ И ПОЖАРЫ.



**П**оследствия противоправных действий третьих лиц входят в тройку самых распространенных страховых случаев. По данным МВД, в 2014 году в Москве было совершено почти 6 тыс. квартирных краж. В зоне особого риска оказались жители Южного, Северо-Восточного и Восточного административных округов. При этом большинство квартирных краж (78%) произошло днем.

Страхование квартиры позволяет пережить все эти бедствия с минимальным ущербом для нервов и семейного бюджета. Страхование имущества физических лиц включает индивидуальные программы страхования и набирающие популярность коробочные продукты, которые учитывают наиболее распространенные риски: пожар, взрыв газа, повреждение застрахованного имущества водой, удар молнии, падение на застрахованное имущество летающих объ-

*По данным МВД, в 2014 году в Москве было совершено почти 6 тыс. квартирных краж. При этом большинство квартирных краж (78%) произошло днем*

ектов или их обломков, деревьев или их частей, наезд транспортного средства, противоправные действия третьих лиц. Варианты страховых сумм в коробочных продуктах подбираются с учетом самых актуальных вариантов страхового покрытия.

Коробочный продукт, как правило, подразумевает страхование внутренней отделки квартиры (ремонт), движимого имущества квартиры, а также гражданской ответственности перед третьими лицами. Коробочное страхование позволяет застраховать имущество или ремонт без посещения офиса страховой компании, предварительного осмотра квартиры и оценки имущества. Наиболее популярны программы с лимитом ответственности 300–500 тыс. руб. Средние тарифы в подобных коробочных продуктах варьируются от 0,25 до 0,45% страховой суммы.

Если страхователь покупает индивидуальный полис, то имеют значение все особенности квартиры, и страховая сумма определяется на основании информации, которую предоставляет клиент, в некоторых случаях — по результатам осмотра и предстраховой экспертизы. Именно в индивидуальных

программах страхования можно учесть не только характеристики самого объекта, но и подобрать оптимальный набор рисков, в том числе дополнительные риски по желанию клиента, — к отделке, имуществу или гражданской ответственности применяется дифференцированный подход.

Сегодня рынок предлагает клиентам не только комплексное страхование имущества, но и специализированные программы по страхованию выполненного ремонта (то есть



внутренней отделки и инженерного оборудования квартиры), а также гражданской ответственности граждан перед третьими лицами при эксплуатации жилого помещения.

Дополнительно в индивидуальные программы страхования включаются риски, связанные с проведением ремонтных работ (например, с заменой отделочных материалов, потолка, стен, пола, сантехнического оборудования). Безусловно, увеличение числа рисков влечет повышение страхового тарифа. Главное при выборе условий страхования по индивидуальной программе — определить оптимальное страховое покрытие для каждого предмета страхования: отделки, имущества, гражданской ответственности.

Тариф варьируется в среднем от 0,15 до 0,45% страховой суммы в год в зависимости от пакета рисков и предметов страхования. (АН)

Главное при выборе индивидуальной программы — определить оптимальное страховое покрытие для каждого предмета страхования: отделки, имущества, гражданской ответственности

**Russian Realty**  
русская недвижимость

**БАЗА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**АНАЛИТИКА**

**КОНСУЛЬТАЦИИ**

**НОВОСТИ**

**550 000**  
предложений  
**объектов**  
недвижимости



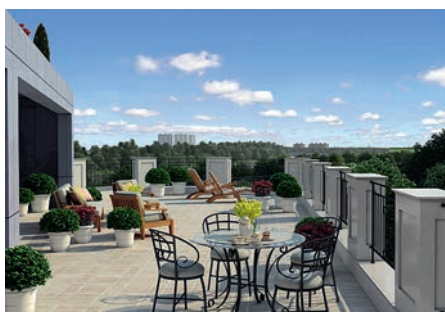
**WWW.RUSSIANREALTY.RU**



BP

# ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

СКИДКИ 8% К 8 МАРТА



## ЖК ПРЕМИУМ-КЛАССА «УТЕСОВ»: НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ МОСКВЫ-РЕКИ

ЖК «Утесов» располагается на Карамышевской набережной, в экологически благоприятном Северо-Западном округе Москвы. Комплекс органично вписан в природный ландшафт: пролегающая вдоль набережной обширная парковая зона станет излюбленным местом для семейного отдыха и воскресного барбекю. Тут появятся лежаки, лавочки, уютные скверы и прогулочные зоны. Три корпуса ЖК «Утесов» объединены стилобатом, на крыше которого будет обустроен парк. Квартиры обладают отличными видовыми характеристиками: из окон открываются живописные панорамы города, извилистые изгибы Москвы-реки. Площадь квартир варьируется от 45 до 222 м<sup>2</sup>. Высота потолков – 3,1 м. Уникальные планировки жилых пространств, креативная

реализация общих зон дополнены инфраструктурными компонентами. На первых этажах и в стилобатной части откроются торговые и развлекательные объекты. На территории комплекса спроектированы прогулочная зона, детские и спортивные площадки. Трехуровневый подземный паркинг рассчитан на 1262 машино-мест. Для обеспечения безопасности жителей и гостей будет круглосуточно работать служба охраны. ЖК «Утесов» располагается рядом с проспектом Маршала Жукова и Звенигородским шоссе. За пять минут можно добраться до ММДЦ «Москва-Сити». Одно из важных преимуществ – комфортная инфраструктурная среда района Хорошево-Мневники.

**Ипотека: Сбербанк.**



**ЖК «Утесов»**

**Тел.: +7 (495) 983-30-00**

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

**Карамышевская набережная**

**Цена: от 202 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>**





## «ЧУЛКОВО CLUB» – МЕСТО, ГДЕ СБЫВАЮТСЯ МЕЧТЫ

Если вы живете в Москве и устали от бесконечных пробок, шума и суеты, но не хотите расставаться со столицей, мы готовы предложить альтернативный вариант для вашего комфортного проживания – коттеджный поселок бизнес-класса «Чулково Club». Приобретая один из 100 домов, созданных по уникальным проектам, вы не только выгодно инвестируете свои сбережения, но и получаете возможность наслаждаться сочетанием удобств городской инфраструктуры с живописными зимними пейзажами и спокойной атмосферой пригорода.

Коттеджи «Чулково Club» площадью от 200 до 500 м<sup>2</sup> выполнены в едином альпийском стиле. Невероятная зимняя сказка всего в 25 км от МКАД по Каширскому или Новорязанскому шоссе

помогает погрузиться в атмосферу новогодних каникул, при этом вам не придется покидать собственный дом.

В современном коттеджном комплексе есть все необходимые условия для комфортного проживания, такие как центральные коммуникации, дороги европейского класса, охраняемая территория. А еще – ряд приятных преимуществ: горнолыжный склон, расположенный всего в 1 км от поселка, собственный большой каток и уникальный спортивно-развлекательный комплекс. В него включены бассейн с закрытой и открытой зоной, арт-отель на 20 номеров, ресторан на два зала, спортивный центр, детский клуб и еще десятка объектов, которые призваны сделать вашу жизнь за городом еще лучше.



**Коттеджный поселок  
«Чулково Club»**

**+7 (499) 653-65-19**

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

**Цена: от застройщика**

ЭКСКЛЮЗИВ



## ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА

Калужское направление вполне можно назвать «серебряным» шоссе вслед за «золотыми» Рублевкой и Новой Ригой. Здесь мало промышленных предприятий и максимально сохранена природная среда. Жилой комплекс «Дубровка» среди объектов этого направления выделяется особенно. Это единственный готовый комплекс бизнес-класса с полностью построенной развитой инфраструктурой. «Дубровка» неоднократно получала специализированные премии рынка недвижимости как лучший жилой комплекс. Поселок мультиформатный: здесь представлены квартиры, таунхаусы и коттеджи.

Удаленность от МКАД 5 км – оптимальное расстояние, чтобы пользоваться как городскими, так и загородными преимуществами. За 13 лет существования

поселка в нем сформировались все объекты социально-бытового назначения, необходимые для повседневной жизни. Из 54 га общей территории 6 га занимает парковая зона с беседками для барбекю, дорожками для бега, зоопарком и прудами, в которых разводят карпов для рыбалки.

Основной контингент поселка – это семьи с детьми. Ведь досугу и безопасности юных жителей уделяется повышенное внимание. Охраняемая территория, круглосуточное патрулирование и видеонаблюдение позволяют ребятишкам гулять без присмотра взрослых с раннего возраста. А на такой большой территории есть где поиграть. В поселке регулярно устраиваются развлекательные мероприятия, которые всегда интересны как детям, так и взрослым.

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

СКИДКИ 8% К 8 МАРТА



## БИЗНЕС-КВАРТАЛ «ФЛОТИЛИЯ»: АКТИВНО ЖИТЬ НЕ ЗАПРЕТИШЬ

Многофункциональный квартал бизнес-класса «Флотилия» расположен в Северном округе столицы, в 10 мин ходьбы от станции метро «Речной вокзал». Яркий интересный облик комплекса, который напоминает наполненные ветром паруса, делает его архитектурной доминантой района. Динамичный образ квартала выражает основную идею проекта – активный образ жизни. Из апартаментов бизнес-класса с панорамным остеклением открываются виды на парк «Дружба» и Химкинское водохранилище. Площади продаются со свободной планировкой, метраж апартаментов варьируется от 47,6 до 141,5 м<sup>2</sup>. Ядром квартала

«Флотилия» является семиэтажный спортивно-оздоровительный, культурный и развлекательный комплекс. Кроме бассейна и спортивных залов, боулинг-центра и спа-зоны здесь появятся многозальный кинотеатр, рестораны и кафе, торговая галерея. На территории квартала будет оборудована зеленая прогулочная зона со скамейками и беседками, а также спортивные и детские площадки. Для владельцев автомобилей предусмотрен двухуровневый подземный паркинг на 1275 машино-мест. За безопасностью на территории комплекса будет следить круглосуточная служба охраны.

**Ипотека: Сбербанк.**



**флотилия**  
новый квартал

**Бизнес-квартал  
«Флотилия»**

**Тел.: +7 (495) 983-30-00**

**flotiliya.com**

**Цена: от 154 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>**

**ул. Ляпидевского, вл. 1**



## НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

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

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

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

Общие характеристики:

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

**+7 (926) 811-20-67**

**+7 (926) 105-82-02**

**Цена: от застройщика**



## ЖК «ИРИС» СОЗДАН ДЛЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ

Приобрести по стоимости 1-комнатной московской квартиры 2-комнатную в современном комфортном и престижном доме, сделать ремонт, купить мебель и при этом работать в столице! Думаете, это невозможно? Обратите внимание на ЖК «ИРИС» в Одинцовском районе Московской области. Это жилой комплекс комфорт-класса, строящийся по монолитно-кирпичной технологии и получивший престижную премию TREFI за лучшее архитектурное решение, а его проект признан лучшим проектом Подмоскovie в классе эконом-комфорт. Одинцовский район славится своей экологией, что благотворно скажется на здоровье всех членов семьи. Уже готовая инфраструктура, окружающая жилой комплекс, внесет в ваш быт удобство и спокойствие. ЖК «ИРИС» имеет богатый выбор планировок. Это лучший вариант для комфортной и уютной жизни!

**Цена: от 3,4 млн руб.**

**Жилой комплекс  
«ИРИС»**

**+7 (495) 966-02-79  
www.isk-zapad.ru**



## ЖК «КНЯЗЬ ДОЛГОРУКИЙ» В ДМИТРОВЕ – ХИТ ПРОДАЖ!

Жилой комплекс в составе двух корпусов построен по экологичной монолитно-кирпичной технологии. Вместе с премиальным местоположением преимуществами ЖК являются высокая культура строительства, широкий выбор удобных планировок, автономная крышная котельная, богатая базовая комплектация квартир. Дмитров сегодня – это уютный ухоженный город с прекрасным природным окружением и развитой социальной и образовательной инфраструктурой. Благодаря масштабной реконструкции Дмитровского шоссе город стал привлекательнее для всех, кто предпочитает жить на свежем воздухе, но имеет деловые интересы в столице. Продажи идут в строгом соответствии с 214-ФЗ. Действуют ипотечные программы ведущих банков. В наличии порядка сотни однокомнатных и двухкомнатных квартир из 435. Заселение в 2015 году.

**Цена: от 2 млн руб.**

**Жилой комплекс  
«Князь Долгорукий»**

**+7 (495) 212-16-86  
knyaz-dolgoruky.ru**



**КНЯЗЬ  
ДОЛГОРУКИЙ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



## О ПОСЕЛКЕ

Жилой комплекс «Суханово Парк» расположен всего в 8 км от МКАД по Варшавскому шоссе. Поселок граничит с большим прудом, сосновым бором и вековой дубравой, сквозь которые причудливо петляя, протекает один из притоков Пахры – река Гвоздянка. «Суханово Парк» — современный многоформатный загородный комплекс с развитой инфраструктурой — возводится в едином архитектурном стиле. Великолепное природное окружение, отличная транспортная доступность и разумные цены делают поселок поистине уникальным. В жилом комплексе представлены таунхаусы и дуплексы с земельными участками, а также квартиры в многоквартирных домах. В ближайшее время планируется расширение инфраструктуры ЖК «Суханово Парк», здесь появятся: супермаркет, аптека, служба быта, пекарня-кафе, ресторан, магазин продуктов

«Греческая олива», магазин цветов, бюро путешествий, клиринговая компания, детская художественная мастерская и т.д. Все дома выполнены из натуральных высококачественных материалов, тщательно продуман декор фасадов. Проводится комплексное благоустройство парковых территорий. Здесь разместились детские и спортивные площадки, велодорожки, беседки-ротонды, фонтаны, скульптурные композиции. В коттеджном поселке «Суханово Парк» особое внимание уделяется детям. Для них построен и открыт детский центр, в котором организованы группы дневного пребывания, а также различные секции и кружки. В комплексе все предусмотрено для занятий спортом: футбольное поле, теннисные корты, универсальная площадка, которая зимой превращается в каток. Также планируется открытие клуба пилатеса и йоги.

## ИНФРАСТРУКТУРА

**Для детей:** детский центр, балетная школа, детские площадки.

**Магазины:** супермаркет, булочная-пекарня и многое другое.

**Красота и здоровье:** спа-центр, аптека/оптика, велодорожки, спортивные площадки.

**Для питомцев:** площадка для выгула собак.

**Досуг и развлечения:** кафе, ресторан, лодочная станция. Помимо этого предусмотрены автомойка, служба быта, отделение банка, рейсовая маршрутка от метро.

**Подъезд:** по Расторгуевскому шоссе от Варшавского шоссе и трассы М4 «Дон», имеется автомобильная дорога, соединяющая поселок с МКАД.

Московская область,  
Варшавское шоссе, 8 км от МКАД



<b>Объект</b>	ЖК «Суханово Парк»
<b>Адрес</b>	Московская область, Варшавское шоссе, 8 км от МКАД, рядом с усадьбой «Суханово»
<b>Типы объектов</b>	таунхаусы от 90 до 310 м <sup>2</sup> , квартиры в малоэтажных домах от 35 до 158 м <sup>2</sup> , дуплексы от 200 до 270 м <sup>2</sup>
<b>Цена</b>	квартиры от 5,5 млн руб., таунхаусы от 11,75 млн руб.



#### ОФИС ПРОДАЖ

Офис продаж находится  
на территории объекта

**Время работы офиса продаж:**  
ежедневно с 10.00 до 18.00  
+7 (985) 922-40-40  
info@suhanovo-park.ru  
www.suhanovo-park.ru



#### РАСПОЛОЖЕНИЕ

Живописный подмосковный пейзаж, великолепные рекреационные зоны, выдержанные в едином архитектурном стиле дома, развитая инфраструктура делают жилой комплекс «Суханово Парк» идеальным местом для проживания. На тротуарах и проезжей части установлено дизайнерское освещение, которое по вечерам превращает «Суханово Парк» в сказочную страну. Элегантный стиль садово-парковой архитектуры с фонтанами, прогулочными дорожками искусно вписан в природное окружение поселка. На берегу Большого Сухановского пруда обустроен песчаный пляж с завезенным морским песком, в ближайшее время появится летнее кафе, места для пикников и лодочная станция. Уютный быт в жилом комплексе обеспечат высококвалифицированные специалисты службы эксплуатации.



*Суханово Парк.*

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

+7 (985) 922-40-40  
www.suhanovo-park.ru

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



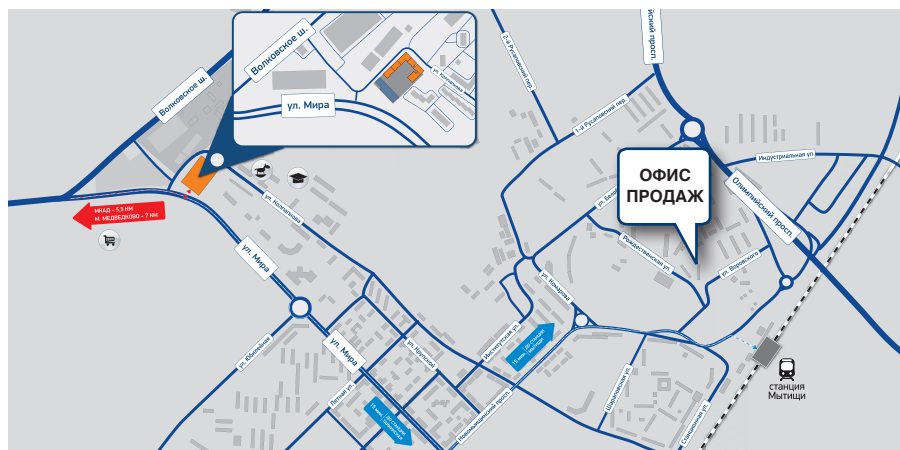
## **i** О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Декарт» возводится в перспективном районе Ядреево подмосковного города Мытищи. Застройка занимает территорию 2,4 га. Дом состоит из пяти секций от 13 до 17 этажей. На данный момент практически завершены возведение монолитного каркаса и кладка стен. На придомовой территории есть детский сад и наземный паркинг на 300 машиномест. Комплекс соответствует всем представлениям о современном жилье бизнес-класса: квартиры свободной планировки с панорамным остеклением, благоустроенный двор, круглосуточная охрана с видеонаблюдением. Расположение ЖК «Декарт» обеспечивает ему хорошую транспортную доступность: расстояние до МКАД составляет всего 5 км. А с учетом того, что в ближайшем будущем недалеко от жилого комплекса откроется новая станция метро «Челобитьево», покупка квартиры в ЖК «Декарт» выглядит особенно выгодным вложением.

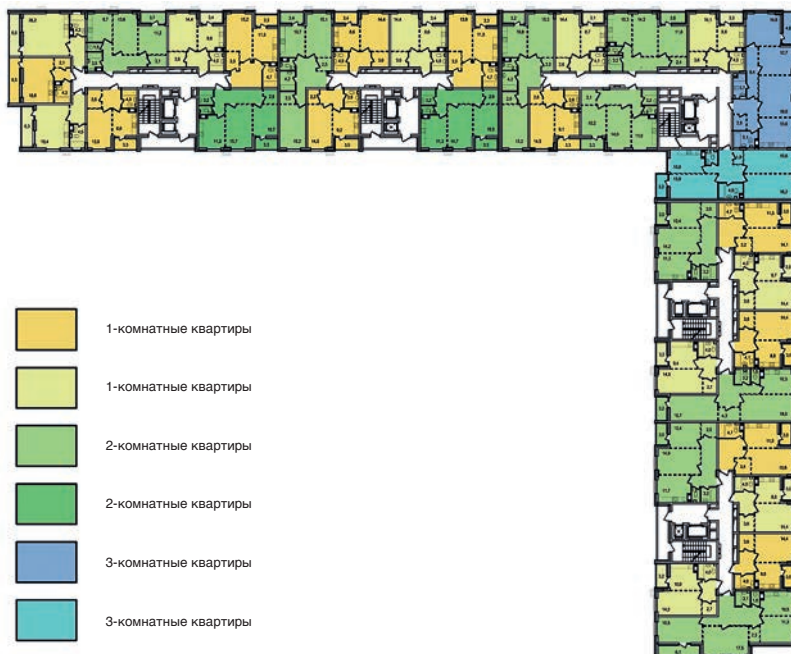
## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Мытищи — один из самых удобных для проживания городов Подмосковья, занимающий первое место в рейтинге городов Московской области портала Urbanus.ru. Это современный, благоустроенный город со всей необходимой для повседневной жизни инфраструктурой. Здесь хорошо развито как внутригородское транспортное сообщение, так и сообщение со столицей. Микрорайон № 17 на месте бывшей деревни Ядреево — центр роста Мытищ, обладающий обширной инфраструктурой. Рядом с ЖК «Декарт» работают частный детский сад на 110 мест, два муниципальных детских сада, две школы. В шаговой

доступности — несколько кафе, множество магазинов, отделения банков. Перейдя дорогу, жильцы дома смогут посетить крупный торгово-развлекательный центр «Июнь», в котором помимо многочисленных ресторанов и кафе открыты кинотеатр сети Mori Cinema и супермаркет. Также прямо под окнами работает «Макдоналдс». Ближайшая общеобразовательная школа № 28 находится всего в 800 м от дома. Дорога на автобусе от ЖК «Декарт» до железнодорожной станции Мытищи и автовокзала занимает менее 10 мин. От Мытищ до станции метро «Медведково» — 20 мин транспортом.







- 1-комнатные квартиры
- 1-комнатные квартиры
- 2-комнатные квартиры
- 2-комнатные квартиры
- 3-комнатные квартиры
- 3-комнатные квартиры

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

**БОРИС ТУЧИНСКИЙ,**  
генеральный директор  
АН «Ривьера»



Мытищи по праву считаются одним из самых комфортных подмосковных городов для проживания семей с детьми. Жилой комплекс «Декарт» поддерживает такую репутацию и поднимает ее на качественно новый уровень.

ЖК «Декарт» — компактный, уютный и красивый проект. Дом и его инфраструктура тщательно продуманы и обеспечивают благополучие жителей. Охраняемый благоустроенный двор, паркинг и собственный детский сад превращают ЖК «Декарт» в полностью самостоятельное сообщество счастливых владельцев квартир.

Дополнительными преимуществами являются симпатичный дизайн дома и высокое качество строительства.

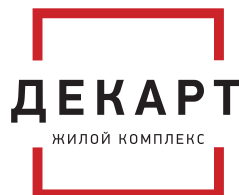
Это единственная новостройка в городе, где кладка стен выполнена из керамических блоков, поверх которых монтируется вентилируемый фасад. Благодаря этим технологиям в квартирах в любое время года создается здоровый и комфортный микроклимат.

Жилой комплекс «Декарт» подойдет семьям с детьми и молодым людям, которые только собираются создать семейный очаг.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Приобрести квартиру можно как в рассрочку, так и с помощью заемных средств. На 3-комнатные квартиры предлагаются уникальные условия рассрочки от застройщика: 30% первоначальный взнос, остаток нужно внести до 15 декабря 2015г., одновременно или разделив сумму на ежеквартальные платежи. Жилой комплекс аккредитован по ипотечным программам 20 ведущих банков страны. Возможно использование субсидий и военной ипотеки. В офисе продаж работает ипотечный менеджер, который бесплатно подберет программу и оформит документы без посещения банка. Продажи ведутся в рамках 214-ФЗ. Оформление и регистрация договора долевого участия — бесплатно. В течение февраля на пул из 15 квартир действуют максимальные скидки — до 1,6 млн руб.

## ОФИС ПРОДАЖ



Офис продаж ЖК «Декарт» расположен на первом этаже ЖК «Ньютон» по адресу: г. Мытищи, ул. Кирпичная, 13

### Режим работы офиса продаж:

пн–пт: с 9.00 до 21.00  
сб–вс: с 10.00 до 19.00  
**+7 (495) 797-49-49**

<b>Объект</b>	ЖК «Декарт»
<b>Адрес</b>	Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, вблизи д. 39
<b>Срок ГК</b>	IV квартал 2015 года
<b>Начало монтажа</b>	I квартал 2014 года
<b>Состояние монтажа</b>	завершение монолитных работ
<b>Этажность</b>	переменная, 13–15–17
<b>Проект</b>	индивидуальный, монолитно-блочный (керамические блоки)
<b>Общая площадь квартир</b>	23 500 м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1–3
<b>Особенности проекта</b>	панорамное остекление, собственный детский сад, наземный паркинг



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



# Московская международная выставка недвижимости Moscow International Property Show



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

**10-11** АПРЕЛЯ  
**2015**

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

Тел.: +7 495 777-25-77

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

www.aigroup.ru  
**aigroup**



VP

# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# МЕТРО В ПОДМОСКОВЬЕ: БЫТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ

АВТОР:  
*Альберт Акопян*



ОДИН ИЗ ГЛАВНЫХ КОЗЫРЕЙ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ПРОДАЮЩИХ МНОГОЭТАЖКУ ЗА МКАД, ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В СКРОМНОМ УТОЧНЕНИИ: «МЕТРО СТРОИТСЯ» («ПРЕДУСМОТРЕНО», «В ПЕРСПЕКТИВЕ ОТКРОЕТСЯ СТАНЦИЯ», «В ПЛАНАХ ПРАВИТЕЛЬСТВА»). И ЭТО ПОЧТИ ПРАВДА: В БЛИЖНЕМ ПОДМОСКОВЬЕ НЕТ ГОРОДА, КОТОРОМУ В ПОСЛЕДНИЕ 15 ЛЕТ НЕ ОБЕЩАЛИ БЫ МЕТРО. НЕДАВНО ОБЕЩАНИЯ СДВИНУЛИСЬ С МЕРТВОЙ ТОЧКИ. УРА? НЕ СПЕШИТЕ.

**В**ыход метро за МКАД примечателен разными аспектами. Начнем с источников финансирования. Есть такая не оформленная постановлением правительства информация, будто мэр Москвы Сергей Собянин еще в 2012 году обозначил, что появление метро в Подмоскowie жестко зависит от готовности местных инвесторов участвовать в проекте. И дал понять подчиненным, что любые идеи, этого не учитывающие, он будет рассматривать



*Ранее Марат Хуснуллин заявлял, что ветку от «Строгино» в Рублево-Архангельское начнут прокладывать только после 2020 года: нет денег*



## Павловы озёра

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

тел. **411-91-00**

**Новорижское ш.,  
14 км от МКАД**

**коттеджи и таунхаусы  
от 11,5 млн!**



как лоббирование чужих коммерческих интересов.

Первой «частной» и первой подмосковной станцией метро стала станция «Мякинино», построенная в 2009 году при участии Stocus Group Араса Агаларова рядом с его «Крокус-Сити». А в Москве инвесторы домашнего стадиона «Спартак» — «Открытие Арена» — выступили с инициативой расконсервировать станцию «Волоколамская» еще в 2007 году. Станция (теперь это «Спартак») открылась в августе 2014 года. Одним словом, механизм наработан.

В начале 2014 года замэра Москвы по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин фактически подтвердил слух об устном распоряжении Собянина, заявив,

### *В городском бюджете нет средств на продолжение метро в Мытищи. По этой причине старт проекта приходится отложить до 2017 года*

что в городском бюджете нет средств на продолжение метро в подмосковные Мытищи. По этой причине старт проекта приходится отложить до 2017 года. «Приоритет у нас — Третий пересадочный контур, а с Челобитьево придется подождать». Но если инвесторы сами построят станцию и еще одну — в районе МКАД, то вопрос решится быстрее, а Москва в свою очередь профинансирует сооружение перегонов.



Вице-мэр добавил, что каждая станция в Подмоскowie обойдется в 3 млрд руб. Итого за две станции надо выложить 6 млрд руб. Странно, конечно: строить за свой счет, в Мытищах или, допустим, Красногорске (то есть в местах с разными геологическими и прочими условиями) будут одни, а смету им составили другие.

В мае 2014 года инвесторы, чьи предприятия расположены в Мытищинском районе, что называется, дозрели и выразили заинтересованность в продлении Калужско-Рижской линии метрополитена до Челобитьево, поближе к торговым комплексам «Твой дом», «Мытищинская ярмарка», «Леруа Мерлен» и запланированному здесь комплексу IKEA. Первый замглавы департамента строительства Владимир Швецов прямо назвал главным инвестором шведскую компанию.

Но не прошло и трех дней, как компания «Региондевелопмент», основанная в 2011 году бывшими топ-менеджерами Coalco, обратилась к Марату Хуснуллину с предложением построить за свой счет станцию метро северо-восточнее, в новом жилом микрорайоне Мытищ, при условии, что правительство Москвы... откажется от станции в Челобитьево.

В июле 2014 года власти сочли проект IKEA по строительству за свой счет станции метро «Челобитьево», по словам Марата Хуснуллина, непривлекательным: «Отдельная станция вопрос не решает». Но ведь и компания «Региондевелопмент» намерена построить только одну станцию у жилого микрорайона (без станции у МКАД). Окончательного решения на этот счет пока нет.

Первой «частной» и первой подмосковной станцией метро стала станция «Мякинино», построенная в 2009 году при участии Stocus Group Араса Агаларова рядом с его «Крокус-Сити»



# PARK AVENUE

АПАРТАМЕНТЫ



Апартаменты Park Avenue — современный загородный квартал премиум-класса. Комплекс спроектирован согласно актуальным европейским тенденциям и состоит из малоэтажных корпусов с комфортабельными студиями, панорамным остеклением и открытыми

террасами. Обширная инфраструктура и роскошные парки, расположенные в шаговой доступности от апартаментов Park Avenue, позволят вам насладиться загородной жизнью, не отказывая себе в столичном уровне комфорта.

[WWW.PARK-AVENUE.SU](http://WWW.PARK-AVENUE.SU)

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ

**(495) 363-9939**

- СТУДИИ СВОБОДНОЙ ПЛАНИРОВКИ
- ОТКРЫТЫЕ ЗОНЫ ОТДЫХА
- ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ
- РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



Иногда у нас реализуются не только те проекты, на которых удобнее освоить бюджет, но и те, что необходимы для жизни. Не исключено, что метро в Мытищах появится не в Челобитьево и не рядом с возводимым микрорайоном, а в соответствии с основной линией московских властей — рядом с магистралью (Ярославским шоссе), где-нибудь напротив «Метровагонмаша». Формально там национальный парк Лосиный остров, а фактически — пустыри и отстойники, но кого волнуют формальности? Это идеальное место, чтобы построить транспортный пересадочный узел.

Конечно, не на всех направлениях кипят такие страсти. Скажем, Сбербанку, владельцу объекта «Рублево-Архангельское», власти Москвы предлагают принять участие в строительстве новой ветки от станции «Строгино» общей

стоимостью 60 млрд

*Потенциальному покупателю жилья в Подмосковье стоит сделать вывод: фраза «планируется строительство метро» ничего не гарантирует*

стоимостью 60 млрд. Мэрия свою позицию озвучила, но ответа пока не получила. Ранее Марат Хуснуллин заявлял, что ветку от «Строгино» в Рублево-Архангельское начнут прокладывать только после 2020 года: нет денег.

Потенциальному покупателю жилья в ближнем Подмосковье стоит сделать только

один вывод: «планируется строительство метро» — фраза, которая ничего не гарантирует.

А что понимается под метро в Подмосковье? Одной трамповкой был скоростной трамвай. Несколько лет назад на него буквально молились. Принимались постановления, проводились конкурсы, иностранные компании рисовали красивые проекты и получали за них деньги, а московские эксперты-транспортники сокрушались: расходы на инфраструктуру соизмеримы с наземным метро, а объем перевозок — с гулькин нос.

Идею подхватило Подмосковье: даешь кольцевую линию скоростного трамвая в Подмосковье! Успели проработать два участка: «Мытищи–Пушкино–Фрязино–Щелково–Балашиха» и «Подольск–Домодедово–аэропорт Домодедово». Проработали бы и остальные, но Москва свои проекты скоростного трамвая стала сворачивать один за другим.

И еще одно своеобразное понимание метро: дополнительные пути вдоль имеющихся железных дорог. Причем подразумевается один путь, а не два — в обе стороны. Например, сооружение 5-го главного пути от Ярославского вокзала до станции Мытищи. До Пушкино предусмотрен 4-й главный путь.

Каким будет график движения поездов, остается догадываться. Похоже, предполагается «залп» из 10–15 поездов с одинаковыми интервалами 10–15 мин по одному направлению





# КАСКАД

## НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (495) 213-98-58

KASKAD-N.RU



6,15  
МЛН  
РУБ

### Академия Парк

📍 Киевское шоссе, 22 км от МКАД

- Территория Новой Москвы
- Таунхаусы от 145 до 185 м<sup>2</sup>
- Участок от 1,9 до 2,1 соток
- Заселение 1-ой очереди
- Скидки обладателям ученой степени

[akademiya-park.ru](http://akademiya-park.ru)



2,5  
МЛН  
РУБ

### Замитино

📍 Пятницкое шоссе, 11 км от МКАД

- 7 мин. до метро
- Многоквартирный малоэтажный дом с лифтом
- Квартиры от 32 до 74 м<sup>2</sup>
- Наличие детского сада
- Ипотека от Сбербанка

[zamitino.ru](http://zamitino.ru)



5,9  
МЛН  
РУБ

### Зеленоградский

📍 Пятницкое шоссе, 22 км от МКАД

- 1 км от г. Зеленоград
- Дуплексы от 110 до 175 м<sup>2</sup>
- Участок от 2,2 до 2,6 соток
- Ипотека от Сбербанка
- Высокая стадия готовности
- Скидки пилотам

[kp-zelenogradsky.ru](http://kp-zelenogradsky.ru)



7,18  
МЛН  
РУБ

### Сабурово Парк

📍 Пятницкое шоссе, 12 км от МКАД

- 7 мин. до метро
- Таунхаусы от 102 до 123 м<sup>2</sup>
- Участок от 1,5 до 6 соток
- Выдача ключей

[saburovo-p.ru](http://saburovo-p.ru)



## СБЕРБАНК

Всегда рядом

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

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия  
Банка России №1481 от 30.08.2010



*Если через ваш город не проходит трасса, по которой в столицу в часы пик въезжают десятки тысяч авто, ваши шансы на появление метро мизерны*

в час пик. И если при этом не изменят расписание — не сократят количество электричек, то жителям нескольких крупных городов ближнего Подмосковья станет проще добраться до столицы и обратно. Только это нужно считать улучшением графика пригородного железнодорожного сообщения, а не строительством метро.

Наконец, еще один любопытный момент: будут ли новые станции появляться на старых ветках, или столичные власти задействуют какие-то новые идеи — конечно, не из жалости к москвичам, которым придется с боем брать вагоны метро в час пик, а потому, что это рентабельнее. Судя по всему, столичное правительство склоняется к последнему варианту, который призван вывести метро за МКАД



В июле 2014 года власти сочи проект ИКЕА по строительству за свой счет станции метро «Челобитьево», по словам Марата Хуснуллина, непривлекательным: «Отдельная станция вопрос не решает»

и перехватывать личный автотранспорт, идущий в Москву из области. Основой этого варианта стал Третий пересадочный контур. Правда, в сентябре прошлого года структура контура была коренным образом пересмотрена. То, что собираются делать, уместнее называть Второй кольцевой линией.

Рассчитать шансы на метро в вашем городе Подмосковья проще простого. Оцените сложности прокладки полотна (у наземного шансов больше) от Второй кольцевой линии метро (или от любой ветки). Если через ваш город не проходит трасса, по которой в столицу в часы пик въезжают десятки тысяч авто, ваши шансы мизерны. Но если такая трасса есть, то прикиньте, кто мог бы оплатить возведение станции или транспортно-пересадочного узла. Остальное — пустые обещания. (PH)



Время пришло?

Да! Старт приема заявок  
1 февраля 2015 года.  
[www.recordi.ru](http://www.recordi.ru)

**№1**  
ПРЕМИЯ 2015  
РЕКОРДЫ РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ

Страну чудес мы создаем своими руками.  
А чем ты удивилшь рынок недвижимости?



# ЕСТЬ ЛИ

## ОФИСНАЯ ЖИЗНЬ ЗА МКАД?

АВТОР:  
*Оксана Самборская*

НА ВЫСТАВКЕ «СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ — 2014» ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНДИРЕКТОРА ОАО «КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» НИКОЛАЙ МИЛЬКИС РАССКАЗАЛ О ПЛАНАХ ПОДМОСКОВЬЯ ПО ВОЗВЕДЕНИЮ НОВЫХ ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ, АНАЛОГИЧНЫХ ММДЦ «МОСКВА-СИТИ». ПОКА РЕЧЬ ИДЕТ О ЧЕТЫРЕХ ПЛОЩАДКАХ: В ОДИНЦОВЕ, КРАСНОГОРСКЕ, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ И КОТЕЛЬНИКАХ, КОТОРЫЕ В СОВОКУПНОСТИ ДАДУТ ОБЛАСТИ 2 МЛН М<sup>2</sup> ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ.

**З**апуск этих площадок, по мнению Николая Милькиса, уменьшит маятниковую миграцию, привлечет в регион новых налогоплательщиков и частично переманит арендаторов у московских офисов: ведь ставки в Подмоскovie заведомо ниже. К тому же после строительства ЦКАД офисная недвижимость будет пользоваться спросом на расстоянии 60 км от Москвы. Впрочем, новым деловым центрам придется выдержать сильную конкуренцию. Заместитель директора отдела офисных помещений СВРЕ Дмитрий Клапша привел такие данные: за МКАД уже построено около 1 млн м<sup>2</sup> качественных офисных площадей (из них 15% относятся к классу А), и в ближайшие два года будет введено еще 500 тыс. м<sup>2</sup>.

По подсчетам компании JLL, уровень вакантных площадей в объектах, расположенных за МКАД, довольно высок и составляет 25%. Если рассматривать только бизнес-парки, уровень свободных помещений в них близок к 18%. «Спрос на наиболее качественные офисные площади в существующих бизнес-парках класса А за МКАД остается стабильным — там пустует всего около 15% офисных помещений», — уточняет заместитель директора отдела стратегического консалтинга



«Крайне сложно найти большие свободные площади 5–10 тыс. м<sup>2</sup> в новых зданиях в центре. Также сложно компаниям, которым требуется большая открытая площадь этажа (более 3 тыс. м<sup>2</sup>) с большим шагом колонн, большие объемы электроэнергии»



*«Если для офиса в центре Москвы хорошим коэффициентом считается одно машино-место на 100 м<sup>2</sup>, то за МКАД этот показатель — 20 машино-мест»*

компании JLL Михаил Якубов. А вот директор по развитию бизнеса RD Construction Илья Байбус менее оптимистичен, считая, что объем вакантных площадей на сегодняшний день достигает 30%.

Заместитель директора департамента офисной недвижимости компании Praedium Роман Щербак подчеркивает, что до сих пор наибольшее развитие с точки зрения офисного девелопмента получали территории за МКАД по юго-западному, западному и северо-западному направлениям (в пределах 5–7 км). Эти

зоны Подмосковья и Новой Москвы примыкают к традиционно престижным деловым районам столицы. Они отличаются хорошей транспортной доступностью и инфраструктурой и продолжают развиваться (вспомним планы по строительству новых станций метро). Plusом для девелоперов и арендаторов является и близость аэропортов.

«Развитие Москвы на юго-запад дало мощный импульс развития офисного и жилого сегментов данных территорий, но девелоперы не спешат далеко продвигаться в сторону области — почти все строящиеся качественные офисные объекты находятся не далее 10 км от МКАД. К примеру, бизнес-парк «К2» (70 тыс. м<sup>2</sup>) — 2 км по Калужскому шоссе, бизнес-центр ComCity (430 тыс. м<sup>2</sup>) — 2 км по Киевскому шоссе, бизнес-парк «Дудкино» (300 тыс. м<sup>2</sup>) — 0,5 км по Киевскому шоссе», — рассказывает Роман Щербак.

Недавно у офисов за МКАД появился и новый козырь — парковочные пространства. После введения в столице платной парковки этот аргумент стал мощнейшим при выборе офиса

Спектр профессиональной деятельности арендаторов, решивших прописаться за кольцом, довольно широк. Сюда с удовольствием переезжают крупные компании производственного сектора и IT



*За МКАД построено 1 млн м<sup>2</sup> качественных офисных площадей (из них 15% относятся к классу А), и в ближайшие два года будет введено еще 500 тыс. м<sup>2</sup>*

Исключения редки, но встречаются. Лишь один пример: намечено построить бизнес-парк в Завидово, на территории технопарка. По словам президента ООО «Завидово Девелопмент» Дмитрия Окорочкова, подписан контракт с первым резидентом и соинвестором технопарка — «Энергопарком». Это бизнес-инкубатор общей площадью 2500 м<sup>2</sup> для компаний, которые развивают технологии, связанные с энергосбережением и энергоэффективностью. Офисный центр на участке площадью 1,5 га предполагается возвести рядом со съездом

с Ленинградского шоссе (М10) и строящейся трассой М11.

Для кого строятся офисы за МКАД? Существует целый ряд доводов, по которым та или иная компания выбирает офис далеко от центра города. Директор по развитию компании «Гема Инвест» Елена Семенихина называет главную и бесспорную причину: стоимость аренды за МКАД намного ниже, чем в Москве. Николай Милькис приводит показательный пример: в бизнес-парке «Гринвуд» и «Москвеси» арендные ставки отличаются вдвое.

Следующий фактор, заставляющий компании обращаться к офисам за МКАД, — необходимость консолидации всех подразделений в одном месте: офис подходящего размера найти нелегко либо он будет стоить слишком дорого. «Например, сейчас крайне сложно найти большие свободные площади 5–10 тыс. м<sup>2</sup> в новых зданиях в центре. Также сложно компаниям, которым требуется большая открытая площадь этажа (более 3 тыс. м<sup>2</sup>) с большим

*«Будущее — за кластерным развитием. По такому пути развивалось большинство западных стран: США, Великобритания, Франция и многие другие»*

шагом колонн, большие объемы электроэнергии, большие нагрузки на перекрытия и т.п. Такие арендаторы, как правило, переезжают в зону между Третьим транспортным кольцом и МКАД или за МКАД», — говорит вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer Елена Шевчук.

Третий важный момент — развитая инфраструктура, которая не всегда присутствует в столичных бизнес-центрах. Как напоминает Михаил Якубов, большинство крупных офисных центров за МКАД характеризуется расширенным набором инфраструктурных арендаторов, в том числе сервисами полного



Для эффективного развития кластеров приоритетно создание инфраструктуры и комфортной среды. Важна и транспортная составляющая. В противном случае компании столкнутся с проблемой привлечения кадров

дня (от детских садов до торговых галерей) и зелеными зонами, которые в таком объеме непредставимы в центральных проектах.

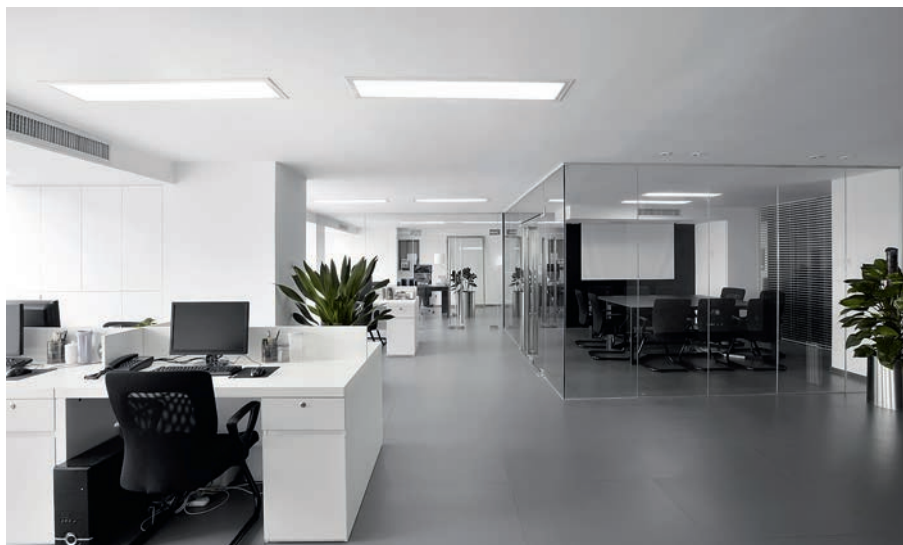
Кстати, наличие зеленых зон — дополнительное преимущество для современных арендаторов, для которых экологическая составляющая их рабочей жизни приобретает все большее значение. В том, что бизнес-парки набирают популярность, немалая заслуга именно парковой составляющей.

Наконец, недавно у офисов за МКАД появился и новый козырь — парковочные пространства. После введения в столице платной парковки этот аргумент стал мощнейшим при выборе офиса. Елена Семенихина уточняет, что все «замкадные» офисы оснащены собственными парковками с хорошими коэффициентами: «Так, если для офиса в центре Москвы хорошим коэффициентом парковочных мест считается одно машино-место



на 100 м<sup>2</sup>, то за МКАД этот показатель достигает 10 и даже 20 машино-мест. Мест для парковки там, как правило, хватает всем, а цена не такая высокая, как внутри Москвы».

В итоге спектр профессиональной деятельности арендаторов, решивших прописаться за кольцом, довольно широк. Сюда с удовольствием переезжают крупные компании производственного сектора и ИТ. Довольно часто производство или склад находятся просто по соседству. Представители финансового сектора, маленькие местные компании, которым не нужен представительский офис в центре Москвы, компании госсектора и сектора услуг, call-центры телекоммуникационных структур — все они с удовольствием смотрят в сторону области. Отдельной строкой Елена Шевчук



если они будут реализовываться при непосредственном участии государства, а их задачей станет стимулирование малого и среднего бизнеса. Елена Семинихина даже готова дать несколько советов по привлечению местных компаний: «Чтобы их заинтересовать, нужно предусмотреть нарезку площадей на маленькие офисы (от 20 до 100 м<sup>2</sup>, причем самых маленьких офисов должно быть больше всего), с готовностью проводить воду в разные помещения, разрешать складировать товары и т.п. Ведь местные компании часто представляют собой сервисные или небольшие торговые организации, которые требуют

Представители финансового сектора, маленькие местные компании, которым не нужен представительский офис в центре Москвы, компании госсектора и сектора услуг — все они с удовольствием смотрят в сторону области

выделяет международные компании с большей долей экспатов в менеджерском составе и высоким объемом международных контактов, для которых бизнес-центры вдоль МКАД выгодны близостью к аэропортам.

И все-таки в очередь за областными офисными площадями арендаторы, как правило, не выстраиваются. Наиболее удачные проекты заполнены, неудачные арендаторов заполучить не в силах. Поэтому Роман Щербак полагает, что аналоги «Москвы-Сити» в городах Подмосковья как исключительно коммерческие проекты не будут выгодны примерно лет 10–15. Это объясняется тем, что в самой Москве просто нет такого количества арендаторов, способных обеспечить спрос, а спрос со стороны местных предпринимателей тоже не особо сформирован.

Правда, как отмечает эксперт, у клонов «Сити» за МКАД есть шанс стать успешными,





*«Девелоперы не спешат продвигаться в сторону области — почти все строящиеся офисные объекты находятся не далее 10 км от МКАД»*

нахождения офиса рядом с основным зарабатывающим бизнесом».


Другой вариант, заточенный на успех, предлагает Михаил Якубов: «В подмосковных городах можно реализовывать нишевой продукт: например, фармацевтические или автомобильные кластеры — компании такого профиля заинтересованы в размещении офисов рядом с производствами, а воплотить подобные проекты внутри МКАД не удастся».

Тему продолжает Илья Байбус: «На мой взгляд, будущее — за кластерным развитием.

По такому пути развивалось большинство западных стран: США, Великобритания, Франция, Финляндия и многие другие.

На сегодняшний день в Европе действует более 2 тыс. кластеров, в которых сосредоточено порядка 40 % трудовых ресурсов». Для эффективного развития кластерной системы приоритетно создание инфраструктуры и комфортной среды для жизни и работы.

Не менее важна и транспортная составляющая. В противном случае компании столкнутся с проблемой привлечения кадров, особенно высококвалифицированных.

И последнее. Скорее всего успех Замакдью обеспечит целенаправленная политика насильственной офисной децентрализации, которую в последнее время проводят московские власти. Если так продолжится и дальше, то у офисного сегмента просто не останется другого выбора — только переезд за МКАД. 

Наличие зеленых зон — дополнительное преимущество для современных арендаторов, для которых экологическая составляющая их рабочей жизни приобретает все большее значение

# ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ



## investshow

Moscow Overseas Property & Investment Show

**Приглашаем 13-14 марта 2015 года**

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

← Март 2015 →

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
23	24	25	26	27	28	1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16						
23						
30						

**Добро пожаловать!**

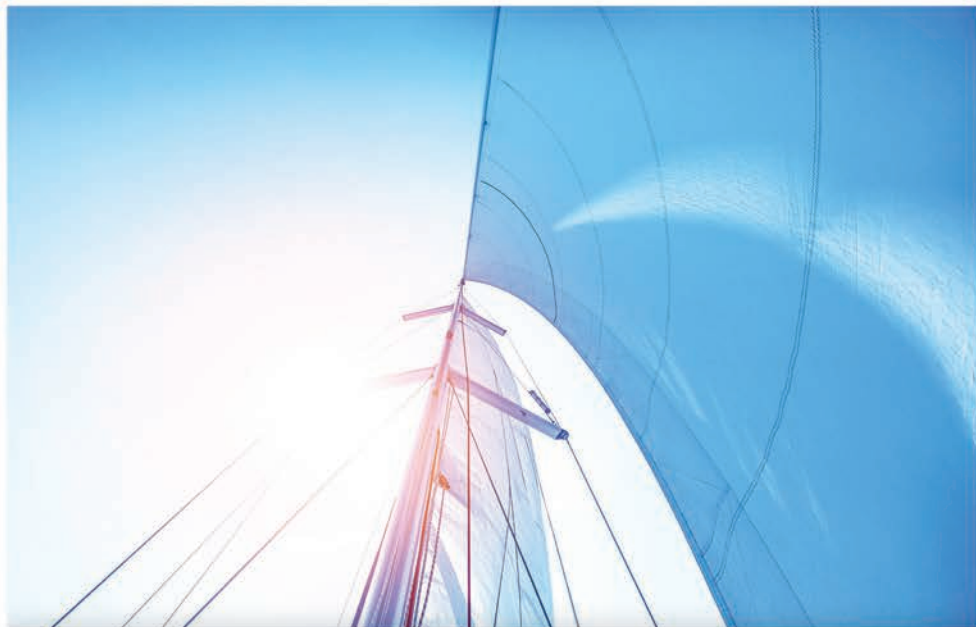
- 🕒 13 марта, с 12:00 до 19:00
- 🕒 14 марта, с 11:00 до 19:00
- 📍 Москва, Тишинская пл., 1

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

✉ [moscow@aigroup.ru](mailto:moscow@aigroup.ru)

☎ +7 495 777-25-77

🌐 [www.investshow.ru](http://www.investshow.ru)



8-я международная выставка  
**КАТЕРОВ И ЯХТ**

10-15 марта 2015 года  
МВЦ «Крокус Экспо»

8<sup>th</sup> International Exhibition of Boats and Yachts  
March 10-15, 2015, Crocus Expo IEC



+7 (495) 223-42-10  
boat2008@crocus-off.ru  
www.mosboatshow.ru

Организатор / Organised by:  
 **КРОКУС ЭКСПО**  
Международный выставочный центр





ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# НА ПМЖ В НАШЕМ ПОКА ОТКРЫТОМ МИРЕ

АВТОР:  
*Альберт Акопян*

НЕКОТОРЫЕ РОССИЯНЕ ВЫБИРАЮТ ЗАГРАНИЦУ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА. КУДА ОНИ ЕДУТ ПО СОБСТВЕННОМУ ЖЕЛАНИЮ И ПО КАКИМ СООБРАЖЕНИЯМ ВЫБИРАЮТ СТРАНУ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ: ДЕЛО ЛИ ЭТО ВКУСА, СТАТУСА ИЛИ ГЛАВНОЕ — ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕЗОНЫ? РАССМОТРИМ ПЯТЬ ЕВРОПЕЙСКИХ ГОРОДОВ, В КОТОРЫХ СУЩЕСТВУЮТ МНОГОЧИСЛЕННЫЕ РУССКИЕ ДИАСПОРЫ: ПРАГУ, БЕРЛИН, ЛОНДОН, ВЕНУ И ЛИМАСОЛ.

**П**очему россияне уезжают? Кто-то назовет причиной отъезда смартфон, отнятый на улице у его ребенка, кто-то — неудовлетворенные амбиции, кто-то ищет более благоприятную климатическую и психологическую среду. Наконец, есть те, кто ездит за границу, как на подмосковную дачу, утверждая, что там чище, уютнее, безопаснее, что там лучше лечат и эффективнее учат детей. А потом зарубежная дача незаметно превращается в постоянное место жительства.

Начнем с Праги. Почему именно она, а не, допустим, Будапешт? В начале 1990-х цены на чешскую недвижимость были смехотворно низкими. А в России в 1990-х на улицах стреляли. Неудивительно, что олигархи районного масштаба массово отправляли семьи в Прагу. А дальше сработал стадный инстинкт: за бугор потянулись семьи друзей. И конца потоку не видно. В России уже почти не стреляют, зато началось перевооружение армии. И чешские риелторы зафиксировали, что на первое место среди российских покупателей (25% общего числа) вышел Урал с его тракторными и вагонными заводами.

Чехия — страна в центре Европы, очень удобная для жизни и работы, легкая для адаптации. Остается правильно выбрать район Праги. В славянской Праге русские остались русскими — каждый кулик расхваливает свое болото. Поэтому если вы прикупаете квартирку и решили спросить мнение знакомых, мы вам не завидуем. Пусть даже знакомые прожили в Праге пару-тройку





лет, вы говорите с ними уже на разных языках: для нас полчаса транспортом до центра города — все еще центр, для них — место у черта на куличках. И это притом что в Праге продуманная система общественного транспорта. «Ко всему-то подлец человек привыкает!» А к хорошему — особенно быстро.

В Праге-1, в сотне метров от Вацлавской площади, предлагаются квартиры с тремя спальнями плюс одна комната (3+1) площадью от 85 до 95 м<sup>2</sup> за €185–215 тыс. В Нове-Место квартира 28 м<sup>2</sup> обойдется в €100 тыс. Центр не только по нашим, но даже по чешским понятиям (с 10 мин пешком пражане готовы мириться) — это также Прага-2 (Винограды, Вышеград, часть Нове-Место), Прага-3 (Жижков), район Голешовице в Праге-7, Карлин в Праге-8, примыкающий к центру район Праги-5 Смихов или дорогущий Стржешовице в Праге-6. Порядок цен — тот же. Иногда попадает что-то дешевле, есть предложения и намного дороже. На внешних окраинах этих районов (целых 15 мин пешком

В Праге-1, в сотне метров от Вацлавской площади, предлагаются квартиры с тремя спальнями плюс одна комната (3+1) площадью от 85 до 95 м<sup>2</sup> за €185–215 тыс. В Нове-Место квартира 28 м<sup>2</sup> обойдется в €100 тыс.

*Чешские риелторы зафиксировали, что на первое место среди российских покупателей вышел Урал с его тракторными и вагонными заводами*



до центра) вроде бы просматривается снижение цен на 10%.

А если взять далеко не окраинный спальный округ Прага-9 с замечательной инфраструктурой вплоть до аквапарка и Ледового дворца, то здесь за квартиру 30 м<sup>2</sup> просят €51 тыс., за квартиру 48 м<sup>2</sup> (1+1) — €63 тыс., а квартира 63 м<sup>2</sup> (3+1) станет вашей за €95 тыс. Впрочем, спальный округ — это перенос на Чехию наших «хрущобных» реалий, на самом деле в Праге-9, как и в других округах, много кластеров настоящего элитного жилья.





Берлин — тоже центр Европы. Начинали русский Берлин семьи русских немцев, немецко-русские семьи, русские родственники немецко-русских семей, родственники тех русских и просто понаехавшие. Кроме того, это россияне, которые так или иначе сотрудничали с берлинскими представительствами крупных и не очень крупных компаний, обросли связями, выучили там детей. Кстати, о детях. В Берлин и в Германию вообще едут учиться. Требования постоянно усложняются, но у российского абитуриента есть хорошие шансы попасть в одну из программ продвижения немецкого языка в мире. Образование же — фактически бесплатное.

В Берлине бывшие соотечественники долго морщат лоб, прежде чем высказывают предположение, что «наших относительно больше в Лихтенберге»: бывший Восточный Берлин, но почти центр. Разговор о ценах на жилье будет скорее умозрительным, поскольку почти три четверти немцев снимают жилье. Но наши люди остаются верны себе, поэтому в том же

Лихтенберге вас ждет не дожидается квартира 48 м<sup>2</sup> всего за €140 тыс.

Более взыскательным клиентам понравится квартира с пентхаусом в трехэтажном доме в зеленом уголке района Хермсдорф, Западный Берлин, 500 м от метро, 137 м<sup>2</sup> за €380 тыс. А если чуть выехать за пределы Берлина в какой-нибудь рабочий пригород бывшей столицы ГДР, то квартирка 30 м<sup>2</sup> обойдется в сумму меньше €20 тыс. Господи, да купите просто так.

С англичанами сложнее во всем. Немцы акцент охотно прощают. А вот чтобы англичане признали вас своим, говорить надо без намека на иностранный акцент. И те наши соотечественники, у кого нет миллиарда, рано или поздно понимают, что для успеха в этой стране лучше, как бы это помягче выразиться, дистанцироваться от диаспоры.

О том, где селятся русские в Лондоне, скажем в самом общем виде — по возрастанию стоимости: Ист-Энд, Кройдон, Челси. Скажем, в рубрике «Дешевые квартиры в Лондоне» есть информация о реконструкции бывшего

В Берлин и в Германию вообще едут учиться. Требования постоянно усложняются, но у российского абитуриента есть хорошие шансы попасть в одну из программ продвижения немецкого языка в мире



В Челси средняя цена односпальной и двухспальной квартир — от £600 тыс. и от £1 млн соответственно. Испугались? Зря. В Гринвиче выставлен на продажу двухэтажный каменный домик всего за £150 тыс. фунтов

офисного центра Green Dragon Croydon, зона 5 («Зеленый дракон» — подозрительно, хоть и в Кройдоне). 10 мин пешком до станции East Croydon, 12 мин на поезде до London Bridge, завершение строительства — конец 2015 года. Комплекс будет состоять из 110 квартир с одной или двумя спальнями. Стоимость квартиры с одной спальней начинается от £190 тыс., с двумя спальнями — от £235 тыс.

В Челси средняя цена односпальной и двухспальной квартир — от £600 тыс. и от £1 млн соответственно. Испугались? Зря. В Гринвиче, через который проходит нулевой меридиан, выставлен на продажу двухэтажный каменный домик всего за £150 тыс. фунтов. А в Southwark, почти напротив Сити и Вестминстера продается трехкомнатная (то есть с двумя спальнями) квартира в симпатичном трехэтажном доме всего за £97 тыс. После всего вышперечисленного — практически даром.

Вена — это сказка, хоть и не волшебная. Ее выбирают россияне с претензией на высокое социальное положение — те, которые

*Те наши соотечественники, у кого нет миллиарда, рано или поздно понимают, что для успеха в Англии лучше дистанцироваться от диаспоры*

пренебрегли даже Лондоном. Они ценят вылизанные тротуары, спокойствие и дух старой Европы. Объявления о продаже недвижимости в Вене скромны и немногословны: «Вилла в 19-м районе (Sievering), 1182 м<sup>2</sup>, четыре спальни, €7 млн или «Апартаменты в 7-м районе, 225 м<sup>2</sup>, три спальни, €1,5 млн».

Есть объявления и совсем лаконичные: «Пентхаус в центре Вены, 450 м<sup>2</sup>, четыре спальни, цена по запросу». Бывает, сказка пробивается парой легких завитков: «Эксклюзивный дом около Вены (Клостернойбург) — гармония формы и содержания, 198 м<sup>2</sup>, шесть спален, €2,2 млн», «Старинный замок в собственность, Вена, 8 тыс. м<sup>2</sup>, €4 млн» или «Апартаменты

в большом городе 50 м<sup>2</sup>, две комнаты, €190 тыс.», выставленная под слоганом «Живите рядом с дворцом в Вене». Ну чем не сказка?

Если вы видите в объявлении слова «в Вене, в большом городе» — это означает «на окраине». Тут можно купить трехкомнатную квартиру 81 м<sup>2</sup> за €316 тыс. («топ-квартира в историческом здании») или однокомнатную 50 м<sup>2</sup> за €150 тыс. Опыт подсказывает, что при плотном поиске всегда отыщется что-то приемлемое на 10% дешевле самых дешевых обычных объявлений. Не говоря о соседних городках «почти в Вене».

А вот Лимасол больше всего похож на Прагу. В том смысле, что сюда тоже поехали в лихие 90-е, только поближе к своим офшорам. Правда, Лимасол пошел по пути карикатурного Брайтон-Бич: русские Кипра сконцентрировались в одном городе и вовсе не намерены адаптироваться. Многие киприоты прекрасно владеют английским (Кипр почти 100 лет был британской колонией). Но наши соотечественники не желают учить ни греческий, ни английский, а предложение объявить русский одним из государственных языков оказалось «шуткой со смыслом». Почти все рекламные баннеры от аэропорта Ларнаки до Лимасола — на русском языке, а гиды представляют его как «русский город Лимасол». От частого употребления они сами перестали улыбаться этой шутке.

Русских в Лимасоле не больше 10%, но сами россияне и их гости с родины скажут, что наших в городе каждый пятый, каждый третий, а то и половина. Причина очевидна: мы заметны. Даже самим себе. Во всяком случае, одна из любимых тем русских лимасольцев: стало грязно (шумно, душно и т.п.), поэтому они едут купаться на другой конец острова — в городок Айя-Напа (в русском просторечии «Анапа»).

Благословенные времена дармовой недвижимости на Кипре давно прошли. Виллы сегодня стоят от €700 тыс. до 5 млн и более. А квартир площадью 30–40 м<sup>2</sup> местные застройщики не понимают и не приемлют, поэтому минимальная площадь жилья — 60–70 м<sup>2</sup>, цена — €100–120 тыс. Меньше €100 тыс. — нужно искать, если, конечно, речь о Лимасоле, а не о соседнем Пафосе или деревнях вокруг.

Помните, главная рекламная фишка — море в пешей доступности — через пару лет для вас не будет значить почти ничего: на первый план выйдут другие приоритеты. Исключив требование о небольшом расстоянии до моря, вполне реально найти квартиру и за €70 тыс., а то и дешевле. (АН)

*Вена — это сказка, хоть и не волшебная. Ее выбирают россияне с претензией на высокое социальное положение — те, которые пренебрегли даже Лондоном*



# ГЕРМАНИЯ

## консалтинг и инвестиции

ДОХОДНЫЕ ДОМА В БЕРЛИНЕ —  
ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД  
В ЕВРОСОЮЗЕ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,  
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА



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



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

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

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





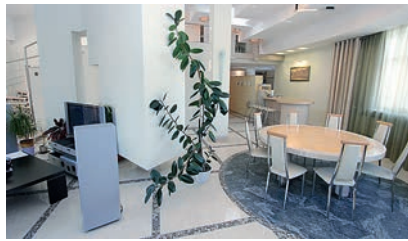
CF

# КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ


**М. «1905 ГОДА», ЛУЧШИЕ ЛОФТЫ МОСКВЫ**

Видовые лофт - апартамент с камином в Пресненском районе столицы. Прекрасный выбор для комфортного проживания. Из окон потрясающие виды на Москва-Сити, Малую Грузинскую улицу и неоготический собор.

+7(495) 669-33-22  
[www.vsnr.ru](http://www.vsnr.ru)


**М. «КРЫЛАТСКОЕ»,  
 ОСТРОВНОЙ ПРОЕЗД, 1**

ЖК «Остров», 2-ур. пентхаус общей пл. 267 м² и жилой 157 м², евроремонт, спальни с с/у, каминный зал. Центральное кондиционирование. Поселок с воензированной охраной, причалами и собственным пляжем, берег Москва-реки.

+7(926) 205-77-99  
 +7(499) 995-13-85  
[www.gk-ostrov.ru](http://www.gk-ostrov.ru)


**М. «КУТУЗОВСКАЯ»,  
 КУТУЗОВСКИЙ ПРОСП., 30/32.**

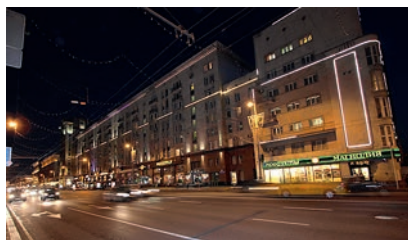
3-комн. квартира 75 м², 2 эт/8-ми эт. дома с евроремонт, паркет, стеклопакеты, встроенная кухня, гардеробная, окна во двор, собственность более 3-х лет, свободная продажа. Подъезд после ремонта. Консьерж. До метро 2 мин.

+7(965) 386-53-00  
 +7(499) 995-13-85  
[www.moscow-realty.org](http://www.moscow-realty.org)


**М. «КУТУЗОВСКИЙ ПРОСПЕКТ»,  
 ЖК «УКРАИНА»**

Эксклюзивная квартира 170 м² с дорогостоящим высококачественным ремонтом в классическом стиле в знаменитой сталинской высотке ЖК «Украина». Большая гостиная с камином, три спальне комнаты, хамам и т.д.

+7(495) 669-33-22  
[www.vsnr.ru](http://www.vsnr.ru)


**М. «МАЯКОВСКАЯ»,  
 1-Я ТВЕРСКАЯ-ЯМСКАЯ, 7**

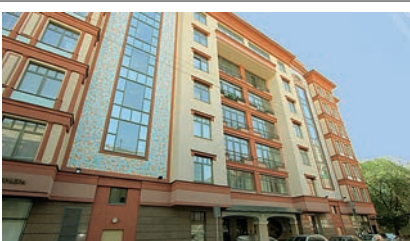
3-комн. кв-ра, 85 м², 6/9-ти эт. дома Моссовета 1977г., комн. изолированы, паркет, стеклопакеты, встр. кухня, гардеробная, разд. с/у, окна во двор, потолки - 3 м, 2 застекл. лоджии огор. тер-ия, консьерж. Собственность более 3-х лет.

+7(965) 386-53-00  
 +7(499) 995-13-85  
[www.moscow-realty.org](http://www.moscow-realty.org)


**М. «ПОЛЯНКА»,  
 БОЛЬШАЯ ПОЛЯНКА, 43, СТР. 3**

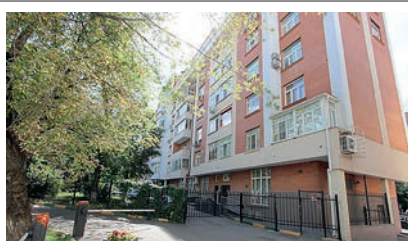
Элитный дом, 4-комн. апартаменты под ключ с мебелью и техникой, общей пл. 148 м², 4/7 этаж, дизайнерский ремонт. 2 с/у, потолки – 3 м., охр. тер-рия, возможна покупка 2 м/м (по \$100 000.) лифт из паркинга сразу на этаж! Цена 98 000 000

[www.kremmk.ru](http://www.kremmk.ru)  
 +7(985) 229-75-73


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

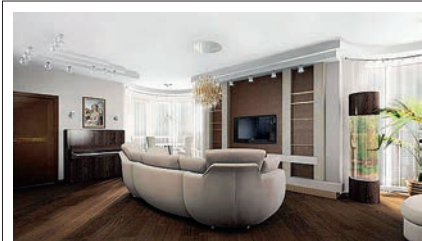
Квартира 76 м² с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в элитном доме на Патриарших. Малоквартирный, 7-ми эт. дом. Кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Система кондиционирования «Daikin».

+7(965) 386-53-00  
 +7(499) 995-13-85  
[www.patriki.org](http://www.patriki.org)


**М. «ТАГАНСКАЯ», ВОРОНЦОВСКАЯ 25, СТР. 1**

2-комн. кв-ра в центре Москвы. 65 м², 3-й эт, 7-ми эт, малоквартирного дома с подзем. паркингом, охрана сотрудников ЧОП. Закрытый двор. Кухня 12 м², гостиная, спальня с балконом, мебель. Полная стоимость в ДКП, свободная.

+7(965) 386-53-00  
 +7(499) 995-13-85  
[www.moscow-realty.org](http://www.moscow-realty.org)


**М. «ТРОПАРЕВО», ЖК «МИРАКС ПАРК»**

Великолепная квартира 143 м² с дизайнерским ремонтом. Три изолированные спальни, рабочий кабинет, объединенная зона кухни и гостиной, гардеробная, два санузла. Виды на лесопарк, пруд и внутренний двор.

+7(495) 669-33-22  
[www.vsnr.ru](http://www.vsnr.ru)





**АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., 4 КМ ОТ МКАД,  
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ВЕШКИ»**

Объект 820 м<sup>2</sup> в поселке на 6 домов. Участок 50 сот. В доме 5-6 спален с с/у и гардеробными, мебель – дорогая классика, лифт, бассейн с сауной, тренажерный зал, гараж на 3 м/м. Генератор, центральное кондиционирование, коммуникации.

**Собственник**  
**+7(985) 765-94-47**



**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 Ш., 23 КМ ОТ МКАД,  
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ФОРТУНА»**

Клубный поселок «Фортуна» - это тихое, уединенное и живописное место на берегу Пяловского водохранилища, удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура поселка и всего района, близость к городу. Есть причалы и марины.

**+7(985) 226-86-85**      [www.fortunadom.ru](http://www.fortunadom.ru)

Дом на воде 350 м<sup>2</sup> с чистой отделкой 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. Возможна аренда. Собственник.



**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 «Сбербанк». Цена от 4,7 млн руб.

**+7(495) 726-00-33**  
[www.p-marsel.ru](http://www.p-marsel.ru)

**OPTILAND**  
DEVELOPMENT & CONSTRUCTION

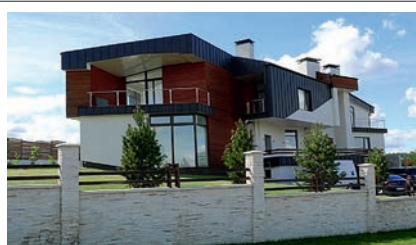


**КАЛУЖСКОЕ Ш., 5 КМ ОТ МКАД,  
ЖК «ДУБРОВКА» В НОВОЙ МОСКВЕ**

Закрытая территория 54 Га, 5-й км Калужского шоссе. 10 мин от м. «Теплый стан». Сохранена природная зона в 6 Га, мини-зоопарк и все необходимые для жизни объекты инфраструктуры. Рассрочка 0% на 1 год! Ипотека.

**+7(495) 720-93-93**  
[www.dubrovka.info](http://www.dubrovka.info)

жилой комплекс  
**ДУБРОВКА**


**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 15 КМ ОТ МКАД,  
КП «КРИСТАЛ ИСТРА»**

Новый коттедж 795 м<sup>2</sup> на участке 45,4 соток. 5 спален с с/у и гардеробными, сауна, хамам, джакузи, комната прислуги, гараж на 3 а/м. Готов к проживанию. На участке деревья, освещение, дорожки. Цена: 198 млн руб.

+7(915) 143-84-64


**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 премиум-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 м<sup>2</sup>.

Цена: от 5,1 млн руб.

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

OPTILAND  
DEVELOPMENT &  
CONSTRUCTION


**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 18 КМ ОТ МКАД,  
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Жилой поселок на реке Истра. Дом 600 м<sup>2</sup>., кирпичный с монолитными перекрытиями. Панорамное остекление, высокие потолки. 1-й эт-3,6 м, 2-й 3,3 м. Участок 15 соток грунт песчаный. Цена: \$1 650 000

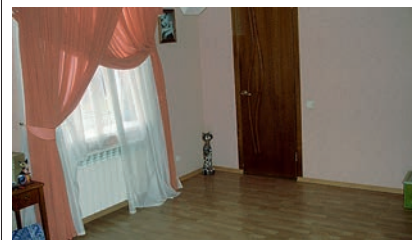
Рада  
+7 (495) 410-42-12


**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 15 соток с домом 140 м<sup>2</sup>. (Разрешение на строительство 750 м<sup>2</sup>) Возможна аренда. Собственник.

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


**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





**ОДИНЦОВСКИЙ Р-Н, С. ПЕРХУШКОВО  
МАЛОЭТАЖНЫЙ КОМПЛЕКС В ЛЕСУ**

Малоэтажные дома, в окружении крупного лесного массива! В 15 км от МКАД.  
ЖК «Перхушково» — современный закрытый комплекс в экологически чистом Одинцовском районе. На выбор 1 и 2-уровневые квартиры! Три 4-х этажных дома, с панорамными видами на лес! Закрытая, охраняемая территория, школа, современные поликлиника и больница, в 3 км от строящегося торгово-развлекательного комплекса типа «Мега». Первая очередь сдана, квартиры в собственности. Цена: от 78 000 руб./м<sup>2</sup>. Вторая очередь сдача июнь 2015 года. Цена от 70 000 руб./м<sup>2</sup>. Ипотека!  
Продажи по 214 ФЗ. Квартиры от 44 м<sup>2</sup> до 92 м<sup>2</sup>. Двухуровневые квартиры от 68 м<sup>2</sup> до 82 м<sup>2</sup>.

+7(495) 972-23-49  
+7(926) 905-36-40  
www.9053640.ru



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 25 КМ ОТ МКАД,  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЗАРЯ»**

Земельный участок в уютном охр. застроенном поселке, 15 сот., правильной формы, все коммуникации - центральные, оплачены. Рядом вся инфраструктура Рублевского ш., отличная дорога, магазины, школа, д/сад, фитнес. Цена: \$700 000

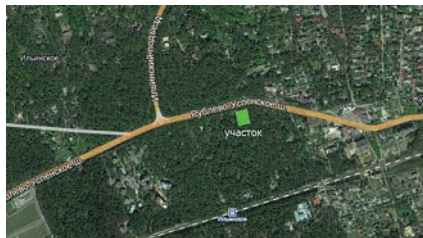
Собственник  
+7(985) 765-94-47



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 8 КМ ОТ МКАД,  
КП «БАРВИХА»**

3-эт. особняк 508 м<sup>2</sup>+цокольный этаж, участок 17 соток. Гараж на 4 авто, бассейн, сауна, бильярдная, 5 спален, камин, автоворота. Меблировка и уникальный интерьер остаются. Ландшафтный дизайн, вековые деревья. Солидные соседи.

Александр  
+7(985) 695-06-14  
www.domvbarvihe.ru



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

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

+7(985) 226-86-85



**ЧЕХОВ, НОВАЯ 21,  
ТАУНХАУС НА ПРОДАЖУ**

Таунхаус 200 м<sup>2</sup>, под отделку на участке 3 сот., в черте города. 4 комнаты, кухня 16 м<sup>2</sup> с выходом на лоджию. Встроенный гараж. Центральные коммуникации. 10 мин. пешком до авто и ж/д станции. Подходит под ипотеку. Цена: 7,3 млн.

РУБЦОВА ОЛЬГА  
+7(968) 708-19-14



**ГЕРМАНИЯ, ВУППЕРТАЛЬ,  
ДОХОДНЫЙ ДОМ**

Продается дом, жилая площадь 364 м<sup>2</sup>, собственная парковка во дворе 324 м<sup>2</sup>, 7 квартир сдано в аренду. Ухоженное состояние, доход от аренды €22 700 в год. Возможна ипотека. Цена: €250 000

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



**ГРЕЦИЯ. SANTORINI BEACH VILLAS**

Проект расположен в 200 м от лучшего на острове пляжа. 2-3 спальные виллы с частными бассейнами и ландшафтными садами. Послепродажный сервис. ВНЖ. Цена: от €270 000

+7(495) 974-14-53  
www.Leptos-Estates.ru  
sales@leptos-estates.ru



**ИТАЛИЯ, САРДИНИЯ, ЛА-МАДДАЛЕНА,  
ОЛЬБИЯ-ТЕМПИО, ВИЛЛА НА ПРОДАЖУ**

Вилла 95 м<sup>2</sup> в самом сердце острова, рядом с морем. Меблирована. Состоит из спальни, ванной, внут. двора, сада на крыше, гостиной с выходом на веранду. Спальня расположена в части старинной виллы Бьянка. 1 м/м. Цена: €185 000

+7(905) 768-15-73  
+7(495) 755-95-59  
tatiana-koval@mail.ru



**СЛОВЕНИЯ, МАРИБОР, ЗГОРНЯ ПОЛСКАВА  
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

3-ур. дом 344 м<sup>2</sup> на уч. 2500 м<sup>2</sup>. 1 эт: кухня, столовая, камин, зал, комн. отдыха, терраса. 2 эт: 4 спальни 20/19/18/14 м<sup>2</sup>, 4 с/у. 3 эт: кухня-столовая 30 м<sup>2</sup>, 2 спальни, ванная, кабинет. Рядом термальные источ., горнолыжные трассы.0 Цена: €299 000

+7(905) 768-15-73  
+7(495) 755-95-59  
tatiana-koval@mail.ru



**КИПР. KAMARES VILLAGE**

Один из самых эксклюзивных проектов Кипра, занимающий почетное место среди лучших ЖК мира. Застройку характеризуют изящные каменные арки и великолепное расположение с видами побережья и пригородов. Цена : от € 250 000

+7(495) 974-14-53  
www.Leptos-Estates.ru  
sales@leptos-estates.ru



**КИПР. PAPHOS, ADONIS BEACH VILLAS**

Adonis Beach Villas Дома на первой линии будут построены таким образом, чтобы каждый владелец мог наслаждаться прямым видом на море. Каждая вилла будет иметь большой участок, бассейн и зону для барбекю. Цена: от €750 000

+7(495) 974-14-53  
www.Leptos-Estates.ru  
sales@leptos-estates.ru



**КИПР. PAPHOS, APHRODITE GARDENS**

Закрытый квартирный комплекс класса люкс, расположенный в районе Като Пафос. Большой выбор 1, 2 и 3-х спальных апартаментов и пентхаусов. Внутри дорогая отделка, мраморные полы с подогревом. Цена: от €330 000

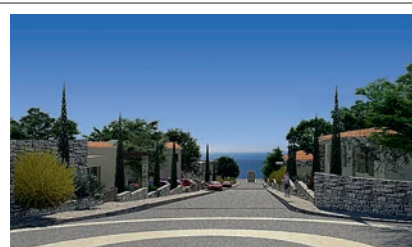
+7(495) 974-14-53  
www.Leptos-Estates.ru  
sales@leptos-estates.ru



**КИПР. PAPHOS, CORAL BAY VILLAS**

Проект представлен 3,4 и 5 спальными виллами. Каждая вилла имеет индивидуальный плавательный бассейн, просторные веранды и террасы, откуда открывается панорамный вид на Средиземноморский берег. Цена: от €390 000

+7(495) 974-14-53  
www.Leptos-Estates.ru  
sales@leptos-estates.ru



**КИПР. PAPHOS, VENUS GARDENS,**

Объекты окружен цветущим садом, внутренние помещения спроектированы таким образом, чтобы обеспечить прекрасное естественное освещение и вентиляцию, каждый дом имеет большую веранду или террасу. Цена: от €300 000

+7(495) 974-14-53  
www.Leptos-Estates.ru  
sales@leptos-estates.ru



# КВАРТИРЫ

В СТРОЯЩИХСЯ И СДАННЫХ ДОМАХ



## «ЖЕМЧУЖИНА»

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Жилой комплекс в г. Серпухов с благоустроенным прудом и парком, спортивными площадками. 10 минут пешком до ж/д станции. Военная ипотека. Дома сданы! АКЦИЯ: скидка 7%



## «РЯЗАНОВСКИЙ»

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

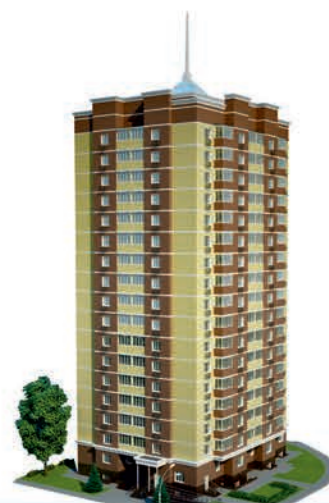
Вторая очередь жилого комплекса в г. Подольск, в 12 км от МКАД. Рассрочка. Военная ипотека.



## «ЛЬВОВСКИЙ»

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Уютные квартиры в жилом комплексе в Подольском районе рядом с ж/д станцией. Ключи в день оплаты. Квартиры с отделкой. Военная ипотека.



## «на ул. ШАТАЛОВА»

ЖИЛОЙ ДОМ

Дом расположен в южной части г. Подольск, в пешей доступности от ж/д платформы «Кутузовская». Военная ипотека.



звонок по России бесплатно  
**8 800 555-601-7**

**www.pgi.su**





## Новые Ватутинки ЮЖНЫЙ КВАРТАЛ

**ДОМА ПОСТРОЕНЫ, ИДЁТ ЗАСЕЛЕНИЕ.**

Площадь застройки квартала: 20,3 га

Площадь объектов квартала: 100 000 м<sup>2</sup>

Этажность: 3 этажа

Тип домостроения: монолитно-каркасный, индивидуальный проект

Безопасность: контрольно-пропускной пункт, круглосуточная охрана, подъезды с домофонами.

### КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ:

Студии — 37,0–40,2 м<sup>2</sup>

1-комнатные — 40,8–47,1 м<sup>2</sup>

2-комнатные — 52,7–69,0 м<sup>2</sup>

3-комнатные — 80,8–84,8 м<sup>2</sup>



Микрорайон Центральный и квартал Южный в ЖК «Новые Ватутинки» располагаются в экологически чистом месте на территории Новой Москвы в 14 км от МКАД по Калужскому шоссе и обладают развитой инфраструктурой, включающей паркинги, магазины, детские площадки и учебные заведения. Покупателям на выбор предлагаются квартиры в малоэтажном квартале в европейском стиле или же более доступные квартиры в высотных домах.

**Отдел продаж и консультации по ипотеке: 8 (495) 660-05-60**

**[www.new-vatutinki.ru](http://www.new-vatutinki.ru)**



## Новые Ватутинки ЦЕНТРАЛЬНЫЙ МИКРОРАЙОН

Площадь жилой застройки квартала: 750 000 м<sup>2</sup>

Инфраструктура: 3 школы, 4 детсада, поликлиника, физкультурно-оздоровительный комплекс, торгово-развлекательный центр

### КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ:

1-комн. — 36,82–41,13 м<sup>2</sup>

2-комн. — 56,16–64,00 м<sup>2</sup>

3-комн. — 75,28–84,20 м<sup>2</sup>

**ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ РОССИИ.**

Консультации по ипотеке  
+7 (968) 712-33-25

