

125

ОКТАБРЬ
2017

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

НЕ ПРЯЧЬТЕ ВАШИ ДЕНЕЖКИ

стр. 48



КАЖДУЮ КРОШКУ -
В ЛАДОШКУ

Искусство + Природа = Поселок года

В сентябре 2017 г. ЖК «Сказка» стал обладателем премии «Поселок года» в номинации «Лучший малоэтажный жилой комплекс» в Московском регионе. «Поселок года» — престижный рейтинг объектов на рынке загородной недвижимости. Независимым консультантом премии является всемирно известная аудиторская компания «PriceWaterhouseCoopers».





Сказка
жилой комплекс

Квартиры от 4 млн. руб.

495 988-44-22



skazka.ndv.ru



ДН

6 Новости

ЕЛ

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок

16 Одиноким предоставляются апартаменты

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главное

28 Воздушные замки Новой Москвы

Тонкости

38 На низком старте в ожидании высоких цен

Тенденции

48 Гарантии под процент

Великие имена

56 Северный Гауди родом из Москвы

ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

63 Новостройки и поселки

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Обзор

68 Ни жив ни мертв

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

75 Объекты недвижимости на продажу



В следующем году Россия впервые в истории примет чемпионат мира по футболу – подготовка к этому событию идет полным ходом. Генеральная репетиция – Кубок конфедераций – уже состоялась, и можно подвести промежуточные итоги. Владельцы некоторых гостиниц не удержались от соблазна завязать цены – некоторые эксперты уверены, что на ЧМ-2018 ситуация повторится.

Читайте на стр. 38

Жилой комплекс **«Менделеев»**

г. Химки

ДОМ СДАН



АКЦИЯ!
ДОСТУПНОЕ
ЖИЛЬЕ

Микрорайон **«Новое Бутово»**

Новая Москва

ДОМ СДАН



НИЗКАЯ ЦЕНА!
МОСКОВСКАЯ
ПРОПИСКА!

Микрорайон **«Ново-Молоково»**

г. Видное

ДОМ СДАН



СПЕЦЦЕНА!

Микрорайон **«Южное Видное»**

г. Видное

ДОМ СДАН



АКЦИЯ!
УСПЕЙТЕ
КУПИТЬ!

Жилой комплекс **«Альфа Центавра»**

г. Химки

ДОМ СДАН



КОМФОРТ-
КЛАСС

Жилой квартал **«Лидер Парк»**

г. Мытищи



2,2 млн
руб.
от **С ОТДЕЛКОЙ!**

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

+7 (495) 983-10-64
+7 (495) 983-10-65

 @dnmagazin

 **55.774323, 37.532267**
123007, Москва,
2-й Хорошевский пр., 7, корп. 1

Генеральный директор
Михаил Тимаков
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор
Николай Веденяпин
vede.nb@gmail.com

Финансовый директор
Алла Аббакумова
alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ

Главный редактор
Михаил Морозов
morozovm@gmail.com

Ответственный секретарь
Ирина Танина
iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы
Анна Семина
mintnm@gmail.com

Корректор
Людмила Ласкова
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

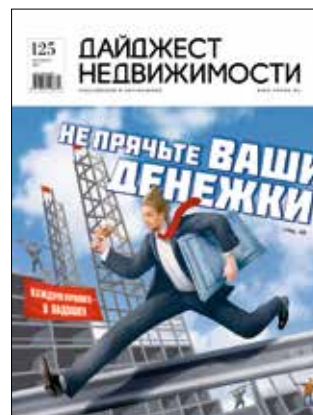
Менеджер рекламного отдела
Анна Липа
annalipa@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела
Кристина Пузинавичюте
kristina@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела
Оксана Боброва
okbobrova14@gmail.com

Координатор рекламного отдела
Анна Гальцова
agaltsova86@mail.ru

Секретарь рекламного отдела
Александра Соркина
digest.russia@yandex.ru



ОБЛОЖКА
Роман Новоселов

Иллюстратор
Евгений Виноцкий

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Из архивов:

ДН,
www.shutterstock.com,
BestPhotoPlus, Nikolay Vinokurov,
Oleinik Iuliia, Phuong D. Nguyen,
Sergey_S, Shchikova Elena / Shutterstock.com,

<http://drugoigorod.ru/shvonder>,
<http://turbina.ru/Glebwiktorow>,
«Kaskad Недвижимость», KR Properties,
PROESTATE Awards, REPA,
Wikipedia / Shakko, www.shunow.ru,
«А101 Девелопмент», Группы ПСН,
ЖК «Сказка», Игоря Порхоковского,
Павла Хоменко, ФСК «Лидер».

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

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.
Тираж 65 000 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 от-
ветственности за достоверность информации,
содержащейся в рекламе.

САМАЯ КРУПНАЯ РЫБА в море недвижимости



Эксклюзивная недвижимость
для работы и жизни в одном из
лучших небоскребов мира

+7 495 721 8881
www.fedtower.ru



БАШНЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МОСКВА



СТАРАЯ МОСКВА ОПУСТИЛАСЬ ДО МИНИМУМА

По сравнению с августом докризисного 2013 года средняя стоимость 1 м² на первичном рынке в пределах старых границ Москвы опустилась на 15,5%, достигнув минимального показателя за последние четыре года. Средняя цена 1 м² в старомосковских новостройках в составила 191,8 тыс. руб. С начала года цены на московские новостройки упали в среднем на 10–12%. По последним данным, самые дорогие квартиры продаются в замкадном Митине, а самые дешевые — в Восточном Бирюлеве.



МОЯ ДОРОГАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Совокупная стоимость всей жилой и коммерческой недвижимости мира составляет \$200 трлн. На жилье приходится наибольшая часть этой суммы — \$168,5 трлн. Россия замыкает первую десятку стран мира с показателем \$2,9 трлн, при этом треть приходится на Москву, где суммарная стоимость жилого фонда равна \$0,87 трлн, или 52,3 трлн руб.



ТАКАЯ КОМФОРТНАЯ ИПОТЕКА

В соответствии с проведенным исследованием Национального бюро кредитных историй (НБКИ) размер рекомендованного семейного дохода, «комфортного» для обслуживания ипотечного кредита, снизился по сравнению с началом года на 4,9% и составил 69,5 тыс. руб. «Несмотря на рост среднего размера ипотечного кредита, доступность ипотеки продолжает расти, — говорит генеральный директор НБКИ Александр Викулин. — Во многом это объясняется значительным снижением процентных ставок, а также ростом сроков кредитов на покупку недвижимости. Вместе с тем заемщикам следует помнить, что получение ипотеки — это принятие на себя многолетних финансовых обязательств, в течение которых придется отдавать за обслуживание кредита и погашение основного долга существенную часть своих доходов».

3,6

трлн руб.

средств граждан привлечено на сегодняшний день в строительство жилья в России

18,9

млн руб.

составляет максимальная стоимость кладового помещения (келлера) в элитных новостройках Москвы

576

млрд руб.

выделило Правительство РФ с 2008 года на расселение аварийного жилья в российских регионах

14

млрд руб.

потрачено на строительство ландшафтного парка «Зарядье» и Парящего моста в Москве

60

станций

метро и Московского центрального кольца (МЦК) построено в Москве начиная с 2011 года

23,2

%

равняется годовой рост стоимости жилья в Исландии, что является наивысшим показателем в мире



МЕЖДУНАРОДНОЕ ПРИЗНАНИЕ

Российские проекты стали обладателями престижной международной премии European Property Awards — 2017/2018. Среди них Match Point — многофункциональный комплекс с апартаментами бизнес-класса и волейбольной ареной на Кутузовском проспекте, а также «Дом на Хлебном» — семиэтажный клубный дом класса de luxe рядом с Арбатом.

Члены жюри премии, состоящего из 70 независимых профессионалов строительной отрасли, по достоинству оценили исключительную локацию обоих проектов рядом с ключевыми транспортными артериями столицы. В случае с Match Point, который победил в номинации «Квартира/Апартаменты»

(Россия), особое внимание также было уделено архитектурной концепции комплекса и его окружению, качеству строительства, дизайну интерьеров и входных групп, а также продуманным планировочным решениям апартаментов и панорамным видам на столицу. «Дом на Хлебном» — исторический особняк, признанный памятником архитектуры в стиле неоклассицизма, — завоевал награду в номинации «Жилое строительство» (Россия). Большинство голосов жюри проект получил за высочайший уровень реставрационных работ, великолепное качество отделки интерьеров и общественных пространств только натуральными и экологичными материалами, а также беспрецедентный уровень безопасности.



'18

ВЫПУСК №4, ДАЙДЖЕСТ
МАРТ 2018 НЕДВИЖИМОСТИ



КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

НАШИ РУБРИКИ!

- Новостройки Москвы;
- Новостройки Подмосковья;
- Курортная недвижимость;
- Зарубежная недвижимость;
- Коттеджные поселки;
- Девелоперские компании;
- Строительные компании;
- Агентства недвижимости;
- Справочная информация.

ПОДРОБНОСТИ:
+7 (495) 983-10-64
WWW.KEK.RU

Группа ПСН создает «Правду»

Проект бизнес-класса «Правда» будет построен на территории некогда крупнейшего информационного издания СССР. Квартал будет трансформироваться поэтапно: через несколько лет на территории площадью 9,4 га будут построены апартаменты и коммерческие площади, а также сформирована новая инфраструктура. Завершение строительства запланировано на 2022 год. Общий объем инвестиций составляет 44 млрд руб.

Городской квартал «Правда» будет расположен в шаговой доступности от трех станций метро — «Белорусская», «Савеловская» и «Нижняя Масловка» (открытие в 2018 году) — в непосредственной близости от основных транспортных артерий города — Тверской улицы, Ленинградского проспекта и ТТК. Близость крупных транспортных хабов — Белорусского и Савеловского вокзалов — позволит всего за 30 мин добраться до Шереметьево. Архитектурная концепция проекта разработана голландским архитектурным бюро De Architekten Cie. Концептуальные решения и пластика фасадов будут отражать динамику современного мегаполиса, а панорамные окна впустят больше света и воздуха в жилые пространства. Архитектор проекта Перо Пулиз назвал концепцию «Правды» стильным спокойствием — она получилась сдержанной и в то же время эффектной. При проектировании «Правды» особое внимание уделялось гармоничному сочетанию жилого, офисного и общественного пространства, а также сохранению исторического наследия проекта. Памятник конструктивистской архитектуры начала XX века — здание типографии «Правда», построенное в 1931 году, будет отреставрировано: восстановлены ленточное остекление — символ конструктивизма, зенитные



фонари и кровля здания. Из окон современных высотных башен откроются живописные панорамные виды на Москву. Расположенная на крыше шестиэтажного здания зеленая терраса станет продолжением паркового пространства. Жители квартала смогут посидеть здесь за чашкой кофе и насладиться красивыми видами столицы. Общая площадь застройки составит 281,5 тыс. м². Из них 120 тыс. м² будет отдано под апартаменты, 150,3 тыс. м² займут офисные помещения. На первых этажах зданий будут расположены торговые площади. Также для жителей квартала предусмотрено порядка 1000 машиномест. Все апартаменты в квартале «Правда» будут продаваться с отделкой: будущие жители смогут самостоятельно выбрать цветовые решения и материалы для интерьера из предложенных вариантов. Зеленые зоны и парки займут практически половину территории городского

квартала «Правда». Международное архитектурное бюро Gillespies, автор ландшафтного проекта, разделило общественную территорию проекта на четыре парка. Каждый будет иметь свой концептуальный стиль и носить имена новаторов XX века, перевернувших отношение к фотографии, архитектуре и дизайну — Александра Родченко, Пантелеймона Мельникова, Константина Мельникова, Герберта Байера. В парках будут созданы игровые площадки для детей и площадки для занятия спортом, прогулочные скверы и живописные уголки для отдыха, места для проведения культурных мероприятий. Соединит парки сквозная пешеходная аллея. Для жителей квартала в каждом блоке апартаментов будут созданы закрытые охраняемые дворы. Городской квартал «Правда» будет реализован в три очереди. Первая очередь будет построена в I квартале 2020 года.

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ? ЗАБОТА О ЛЮДЯХ!

Современный рынок коммерческой недвижимости — это рынок арендатора, который диктует все новые требования к комфортной деловой среде. Безусловно, важны коммерческие и технические моменты: гибкость условий и прозрачность расчетов, оперативная реакция и решение любых проблем. Но на первом плане — качество инфраструктуры и уровень сервиса, который могут предложить девелоперы и управляющие.

Сегодня управляющие компании стараются угодить как принимающим решения топ-менеджерам, так и рядовым сотрудникам компаний-арендаторов. Поэтому и появляются в бизнес-центрах благоустроенные, ухоженные зоны отдыха и консьерж-службы, проводятся различные культурные и деловые мероприятия. Современный офис — это не просто коробка из стекла и бетона, а место, где человек проводит большую часть жизни, и именно от управляющей компании зависит, насколько эффективно и приятно будет потрачено его время.

Создавать лучшую среду для работы и жизни людей — философия группы компаний Place Property Management, которой она придерживается в работе на всех своих коммерческих и жилых объектах. В том числе в деловом квартале А класса Poklonka Place, который к тому же



интересен уникальным расположением, богатым выбором площадей и адекватными ставками.

Такой подход, профессиональная команда и большой опыт работы с особо требовательными клиентами позволяют неизменно успешно решать главные задачи — обеспечивать собственникам, инвесторам и арендаторам получение максимальных выгод от использования и владения высококлассной недвижимостью!

организатор:



оператор:



при поддержке:



партнеры:



ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

Управление бизнес-центром

МОСКВА

20.10.2017

Телефон: +7 (495) 651-61-05

pro-conference.ru

РЕКЛАМА ДВИЖЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ассоциация профессионалов рынка недвижимости REPA в шестой раз выбрала лучшие рекламные кампании и маркетинговые проекты на рынке недвижимости. На соискание ежегодной премии WOW Awards – 2017 было подано более 300 работ, в финал вышло 60 из них в 20 номинациях. В спецноминации «WOW Персона года» приняли участие 10 претендентов на победу.

Голосование по основным номинациям проходило в два этапа: онлайн-голосование экспертного совета премии и очная защита проектов, вышедших во второй тур. Впервые использованная в премии методика личной защиты проекта дала неожиданные результаты. Очная защита выявила победителей и, по отзывам номинантов и членов жюри, позволила взглянуть на рекламные проекты другими глазами. Среди членов жюри присутствовали специалисты, не связанные напрямую с рынком недвижимости. Это позволило рассмотреть работы финалистов с разных точек зрения. Вторым новшеством 2017 года стало трехуровневое голосование за персону года. Третий этап состоялся на самой церемонии, каждый гость отдавал свой голос за одного из кандидатов. Таким образом, интрига сохранялась до кульминационного момента, когда было объявлено имя победителя. Все участники мероприятия знали, что судьба «Стеклянной собаки» решается на их глазах. Счастливой обладательницей приза в номинации «WOW Персона года» стала руководитель управления по маркетингу и рекламе ФСК «Лидер» Елена Петропавловская.



ПОБЕДИТЕЛИ ПРЕМИИ WOW AWARDS – 2017:

- Event** — соседский ресторанный день в микрорайоне «В лесу» (Rose Group, DaDevelopment)
- Бренд компании** — девелопер нового поколения Veron Group (Veron Group, креативное агентство Whitemark)
- Брендинг объекта** — «Квартал ONLY. Достаточно лучшего» (Central Properties, Smart Heart)
- Буклет** — буклет ONLY (Central Properties, рекламное агентство Smart Heart)
- Выставочный стенд** — живописный балкон Urban Group на V Московском международном фестивале садов и цветов (Urban Group)
- Имиджевый видеоролик (компания)** — «Экстремальная экскурсия PNK» (PNK Group, Park Production)
- Корпоративный сайт** — обновление корпоративного сайта холдинга RD Group (RD Group, DesignDepot)
- Наружная реклама** — «Пакет» (УК «Столица Менеджмент»)
- Нестандартное продвижение** — «Экстремальная экскурсия PNK» (PNK Group, Park Production)
- Офис продаж** — офис продаж клубного дома Barkli Gallery (корпорация Barkli, Project Agency)
- Презентационный видеоролик (продукт)** — «Экстремальная экскурсия PNK» (PNK Group, Park Production)
- Проект в соцсетях** — проект «Дельта-Опрос» (DeltaCredit, Yeti)
- Промосайт** — квартал ONLY (Central Properties, Smart Heart)
- Радиореклама** — «Добрососедство» (ГК «Кортрос», РА «Восход»)
- Рекламная кампания года** — рекламная кампания квартала ONLY (Central Properties)
- Рекламный видеоролик (ТВ)** — серия ТВ-роликов «UP-квартал vs Голый метр» (ФСК «Лидер»)
- Рекламный интернет-баннер** — «Самая крупная рыба в море недвижимости» («Башня Федерация», Creative people)
- Рекламный модуль в печатном СМИ** — «Самая крупная рыба в море недвижимости» («Башня Федерация», Creative people)
- Слоган** — «Сити Парк. Город в парке. Парк в городе» (ГК «МонАрх», Smart Heart)
- Сувенирная продукция** — презентационная продукция клубного дома Barkli Gallery (корпорация Barkli)
- Персона** — Елена Петропавловская (ФСК «Лидер»).



ЗОЛОТЫЕ МОНЕТЫ НАШЛИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ

В Москве состоялась торжественная церемония награждения финалистов и победителей федеральной премии PROESTATE Awards – 2017. Премия проводится в рамках Международного инвестиционного форума по недвижимости PROESTATE второй раз. В этом году жюри оценивало в проектах-номинантах девелопмент полного цикла — от идеи до воплощения.

Lifestyle. Лучший проект жилищного строительства: бизнес/элит

Barkli Gallery, корпорация «Баркли» (Москва)
ЖК «Петровский. Квартал на воде», Setl City (Санкт-Петербург)

Элитный ЖК «Astra», ГК «Кортрос» (регионы)

Lifestyle. Лучший проект жилищного строительства: стандарт/комфорт

ЖК «LIFE-Ботанический сад», ГК «Пионер» (Москва)

«Legenda Дальневосточного», Legenda Intelligent Development (Санкт-Петербург)

ЖК «Ожогово», АО «Партнер-Строй» (регионы)

Lifestyle. Лучший проект апарт-отелей

Art Residence, Stone Hedge

Lifestyle. Лучший проект торговой недвижимости

«Остров мечты» (группа компаний «Регионы»)

Lifestyle. Лучший проект офисной недвижимости

Бизнес-центр «Демидов», KR Properties

Экспертный совет по редевелопменту при РГУД учредил новую номинацию в рамках PROESTATE Awards для лучших проектов по редевелопменту — Renewal.

Renewal. Лучший проект редевелопмента офисной недвижимости

Бизнес-квартал «Арма», ООО «АЗ «Арма», девелопер — управляющая компания «Большой город»

Renewal. Лучший проект МФК, ресозданный из любого типа недвижимости

Малая Бронная, 24, стр. 1, ЗАО «Центротраст» (доверительное управление ЗПИФН «Капитал-XXI век»)

Renewal. Лучший проект редевелопмента жилой недвижимости
ЖК «Садовые кварталы», ГК «Интеко»

Renewal. Лучший проект редевелопмента на стадии реализации
ЖК арт-класса «ЗилАрт», «Группа ЛСР»

Специальный приз жюри за вклад в развитие промышленного редевелопмента Москвы
получил проект «Реконструкция производственного корпуса № 24» (Технополис «Москва»)

В номинации Newstyle награда вручалась проектам нового формата, объектам и технологиям, которые определяют тренды и дальнейшее развитие отрасли.

Newstyle.

Лучший проект апарт-отелей

Апарт-отель YE'S на Социалистической, ГК «Пионер»

Newstyle.

Инфраструктурные проекты

ЖК арт-класса «ЗилАрт», «Группа ЛСР»

Freight Village Vorsino, Freight Village RU

Newstyle.

Лучшие инженерные решения

«ВТБ Арена» — Центральный стадион «Динамо», «АРМО-Групп»
One Trinity Place, ГК «Спектрум»

Специальный приз жюри за вклад в развитие новых форматов достался коворкингу GrowUp (Becar Asset Management Group). В завершение вечера памятная монета была вручена компании Becar Asset Management Group за 25-летний вклад в развитие отрасли.

ПОСЕЛКИ В ПОГОНЕ ЗА ПРЕМИЯМИ



В Москве прошло самое долгожданное мероприятие года на рынке загородной недвижимости — торжественное вручение премии «Поселок года – 2017». Событие, собравшее ключевых игроков рынка в гостинице «Националь», ознаменовало окончание летнего сезона на рынке загородной недвижимости.

В этом году подвести итоги летнего сезона на рынке загородной недвижимости собрались более 150 представителей профессионального сообщества, чиновников и журналистов. За ход церемонии награждения отвечал ведущий — участник КВН,

актер и сценарист Андрей Кремлев. В начале вечера он поблагодарил партнера премии «Поселок года – 2017» — группу компаний «Факт», а также информационных и медиапартнеров: издательский дом «Коммерсант», агентство «Интерфакс», рекламное агентство Top Indoor Media и других. После этого на сцену поднялась руководитель премии «Поселок года – 2017» Елена Белянина. Ее приветственное слово стало официальным началом церемонии награждения. Долгожданные награды победителям вручали наиболее заметные и авторитетные игроки рынка загородной недвижимости: Георгий Дзагуров (Penny

Lane Realty), Мария Иванова («Сапсан Недвижимость»), Кирилл Холопик (Национальное объединение застройщиков жилья), Дмитрий Майоров («Русь: Новые Территории»), Марина Агеева (Коллегия профессиональных девелоперов загородной недвижимости), Валерия Мозганова (Business FM), Павел Трейвас (Stocus Group), Анастасия Кременчук (Cottage.ru), Павел Павлинов (Honka), Владимир Яхонтов («Милль-Загородная недвижимость»), Наталья Пронина (ИД «Коммерсант»), Сергей Колосницын (Penny Lane Realty), Илья Менжунов («Метриум Групп»), Ирина Калинина (Point Estate).

ПОБЕДИТЕЛИ ПРЕМИИ

«ПОСЕЛОК ГОДА – 2017»

Лучший поселок комфорт-класса (Москва) — «Золотые Сосны» (ООО «Золотые Сосны»)

Лучший поселок бизнес-класса (Москва) — «Западная Резиденция» (ООО «КретивКом»)

Лучший элитный поселок (Москва) — «Трувиль» (Mirum)

Лучший поселок с участками без подряда (Москва) — «Завидово» (ООО «Завидово Девелопмент»)

Лучший поселок таунхаусов (Москва) — «Кембридж» (Optiland)

Лучший малоэтажный жилой комплекс (Москва) — ЖК «Сказка» (ГК «Содружество»)

Лучший поселок комфорт-класса (Санкт-Петербург) — «EcoLife на Заливе» (E3 Group)

Лучший поселок бизнес-класса (Санкт-Петербург) — «Особый статус» («Русь: Новые Территории»)

Лучший элитный поселок (Санкт-Петербург) — Honkanova Concept Residence (Honka)

Лучший поселок премиум-класса (Санкт-Петербург) — «Медное озеро – 2» (Honka)

Лучший поселок с участками без подряда (Санкт-Петербург) — «Отрадная Бухта» (ГК «Факт.»)

Лучший региональный проект — «Хрустальный» («Хрустальный Девелопмент»)

Девелопер года — семейство компаний Kaskad Family

Лучшая концепция инфраструктуры и благоустройства — «Завидово» (ООО «Завидово Девелопмент»)

Поселок с лучшей архитектурой — «Трувиль» (Mirum)

Специальными призами также отмечены:

Премьера года — дачный поселок «2x2» («Вектор Инвестментс»)

За вклад в развитие fee-девелопмента земельных участков — компания Landwerk

Выбор покупателя — «Федоскино Парк» («Kaskad Недвижимость»).



Легко. Стильно. Эффективно.

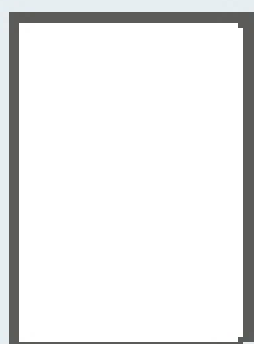
Дизайн и производство
брендовых ежедневников

www.meravega.ru / +7 (495) 188-58-27

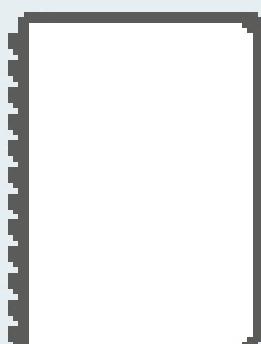


MERAVEGA
for business

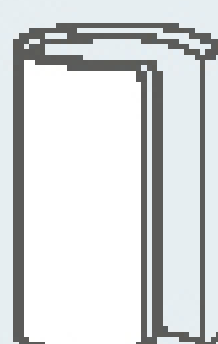
ТИП ОБЛОЖКИ



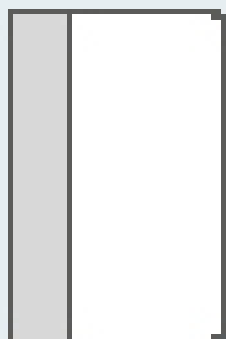
ТРЕКОМ



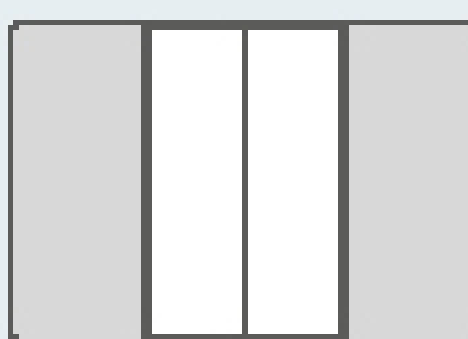
ПРОВОСНУТАЯ
СПИРАЛЬ



ПЕРВАК



ЭТИКЕТКА



ПАРТЫЧКА



ВНУТРЕННИЕ БЛОКИ

А4 / А3 / А6 / ЭТИКЕТКИ / ПЛАНШЕТ
ДАТИРОВАНИЙ / НЕДАТИРОВАНИЙ

ВИДЫ ПЕРСОНАЛИЗАЦИИ

ТАЖЕННИЕ / ЦЕЛЕНТРАРЕНИЕ / НАПЕЧАТ ЗАГОЛОВКА
ВЕРХИД НА ЗАГОЛОВКЕ / ФОРМАЛИЗАЦИЯ СРЕДА



MEZAVESKA
for business

БЕЛОРУССКАЯ ДРАЖИНА / 07 (415) 796-02-30



EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОДИНОКИМ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ АПАРТАМЕНТЫ

АВТОР:
Оксана Самборская



ТЕРМИН «АПАРТАМЕНТЫ» УЖЕ НЕ ВЫЗЫВАЕТ УДИВЛЕНИЯ У ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ. ОНИ ДЕЛОВИТО ВЗВЕШИВАЮТ ВСЕ ЗА И ПРОТИВ ВЛАДЕНИЯ АПАРТАМЕНТАМИ: ПЛЮСОМ ЯВЛЯЕТСЯ БОЛЕЕ НИЗКАЯ ПО СРАВНЕНИЮ КВАРТИРАМИ ЦЕНА, А К МИНУСАМ ОТНОСЯТСЯ НЕЯСНЫЙ СТАТУС НЕДВИЖИМОСТИ, СЛОЖНОСТИ С ПОСТОЯННОЙ РЕГИСТРАЦИЕЙ, ИПОТЕЧНЫЕ СТАВКИ И НАЛОГИ ВЫШЕ СРЕДНИХ. ЧТО ПРОИСХОДИТ С ЭТИМ ФОРМАТОМ СЕЙЧАС?

Исследование на тему, кого интересуют апартаменты, провел не так давно портал IRN.ru. Больше всего участников опроса (24,3%) считают, что апартаменты привлекательны для инвесторов. «Апартаменты — удачный объект для вложений. Они продаются за меньшие деньги, чем традиционные квартиры, а сдаются по такой же арендной ставке — доходность апартаментов, особенно в проектах с гостиничным сервисом, достигает 9–12% в год», — говорит генеральный директор компании «Волей Гранд» Алексей Яшин (застройщик многофункционального комплекса с апартаментами Match Point).

Ранее ставка для апартаментов составляла 2% кадастровой стоимости. Принятым законом установлена пониженная ставка 0,5% за первые 150 м² площади

По мнению проголосовавших, апартаменты хорошо подходят бизнесменам как «квартира для пиджака» — дополнительное жилье недалеко от работы. Этот вариант набрал 22,1% голосов. Третью строчку разделили студенты/начинающие специалисты, а также холостяки — по 20,7%.

А вот для семейной жизни апартаменты подходят в наименьшей степени, уверены участники онлайн-голосования. Ответы «семьям без детей» и «семьям с детьми» набрали всего 6,5 и 3% соответственно.

Первичный рынок апартаментов относительно рынка жилья невелик: по подсчетам компании «Миэль-Новостройки», он



занимает 14,4% общего предложения новостроек (совокупное предложение в столице — 2,89 млн м², из них 416 тыс. м² апартаментов). На рынке экспонируется 45,3 тыс. лотов, из них 7,4 тыс. апартаментов.

Бесспорный лидер по числу новостроек с апартаментами — ЦАО с 42,9% предложения от общегородского. Второе и третье место занимают САО и СВАО (по 13,4%). В ЦАО больше всего апартаментов в продаже (30,7% всего предложения). В САО реализуется 20,2% лотов, в СВАО — 16,1% всех апартаментов.

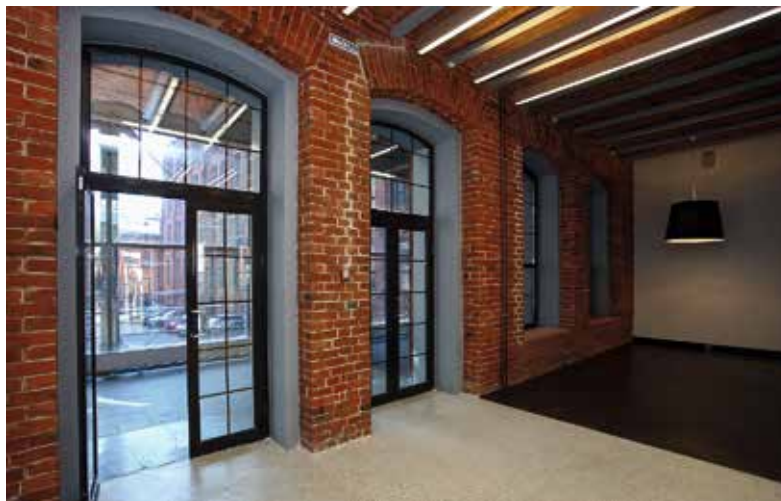
Феномен популярности Центрального округа управляющий партнер компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая объясняет спецификой формата апартаментов. Земельный ресурс в ЦАО ограничен. Новое строительство зачастую вовсе запрещено. Единственным выходом становится реконструкция старых зданий, где чаще всего реально разместить апартаменты: к ним предъявляются более лояльные нормативные требования, чем к жилью.

Больше всего проектов с апартаментами относятся к бизнес-классу. «Если рассмотреть распределение предложения апартаментов

по классам, то наибольший объем приходится на бизнес-класс — 287,7 тыс. м², — подтверждает это генеральный директор компании «Миэль-Новостройки» Наталья Шаталина. — Объем предложения в комфорт-классе равняется 125,9 тыс. м² (10,1%). Минимальное предложение представлено в экономклассе — всего 2,8 тыс. м² (не превышает 1,1%). «Орехово. Дом у парка» — единственный на рынке проект экономкласса с апартаментами.

В I полугодии 2017 года на первичном рынке недвижимости стартовали

«Апартаменты — удачный объект для вложений. Они продаются за меньшие деньги, чем традиционные квартиры, а сдаются по такой же арендной ставке — доходность апартаментов достигает 9–12% в год»



Проекты с апартаментами, вышедшие на рынок в первой половине 2017 года

Проект	Девелопер	Сегмент	Округ	Дата выхода
A-Residence	O1 Properties	премиум	ЦАО	II квартал
Jazz	Sminex	премиум	СВАО	I квартал
«Level Амурская»	Level Group	массовый	ВАО	II квартал
Loftec	«Колди»	бизнес	ЦАО	I квартал
MOSS Apartments	Adwill	элитный	ЦАО	I квартал
Nord	«Доходный дом»	массовый	САО	II квартал
PerovSky	MR Group	массовый	ВАО	I квартал
Citimix	APSYS GLOBE	массовый	ЗАО	II квартал
City Park	«МонАрх»	премиум	ЦАО	II квартал
«Берег столицы: дома в Серебряном Бору»	Tashir	премиум	СЗАО	I квартал
«Ленинский, 38»	«Меджиком»	бизнес	ЮЗАО	II квартал
«Нескучный Home & Spa»	Gorn	премиум	ЮАО	II квартал
«Резиденции Замоскворечье»	«Монолит КапиталСтрой»	премиум	ЦАО	II квартал
«Ривер Парк»	AEON Corporation в партнерстве с «Ферро-Строй»	массовый	ЮАО	I квартал

По данным компании «Метриум Групп»



продажи 14 апартаментов. «Девелоперская активность сопоставима с аналогичным периодом прошлого года. Тогда стартовали продажи 16 новых объектов, в составе которых были апартаменты. При этом за последние полгода объем предложения апартаментов увеличился на 12,1%», — отмечает Мария Литинецкая.

Темпы реализации апартаментов такие же, как продажи аналогичных по характеристикам жилых проектов. Для массового сегмента это около 15–20 лотов в месяц, для бизнес-класса — четыре–восемь лотов, в премиум-сегменте — два–три лота, в «элитке» — примерно один апартамент в месяц.

Для сделок с апартаментами имеют значение те же факторы, что и для жилья: цены, транспортная доступность, уровень инфраструктуры. При этом апартаменты в среднем на 10–20% дешевле, чем квартиры. Поэтому даже если в проекте представлены оба формата, апартаменты часто продаются лучше, чем традиционное жилье.

По данным аналитиков компании Bon Ton Realty, за полгода 2017 года апартаменты продавались на 40% активнее по отношению к тому же периоду прошлого года. Наибольшим

спросом пользуются лоты площадью от 18 до 30 м² (45%), востребованны и объекты площадью 36–55 м² (35%).

В комфорт-классе пользуются популярностью недорогие одно- (от 20 до 40 м²) и двухкомнатные (от 52 до 60 м²) апартаменты, зачастую с отделкой. Стоимость — 4,6 и 7,6 млн руб. соответственно. Это комплексы около метро, в районах с развитой социальной инфраструктурой и имеющие внутреннюю инфраструктуру.

В бизнес-классе актуальны однокомнатные апартаменты площадью от 29 до 45 м² по цене от 6 до 12 млн руб. В премиум-классе быстрее всего реализуются апартаменты средней площади 70 м² стоимостью примерно 32 млн руб.

Рыночный интерес к такому формату подтверждает проект бизнес-класса ONLY. Как рассказывает коммерческий директор девелоперской компании Central Properties Евгений Большаков, «за две майские недели, которые были рабочими, мы подписали с нашими клиентами 39 договоров долевого участия. В июне — уже 65, а в «сонном» июле — 27 ДДУ». Конечно, многое зависит от проекта, но тенденция очевидна.

«В апартаментах нельзя зарегистрироваться на постоянной основе. Не первый год на разных уровнях — как московском, так и федеральном — обещают эту проблему решить, но воз и ныне там»



Главная проблема формата — законодательная неурегулированность. «Апартаменты реализуются по более привлекательной стоимости, нежели квартиры. Это объясняется тем, что в помещениях нельзя зарегистрироваться на постоянной основе, — утверждает руководитель департамента аналитики и консалтинга компании «НДВ-Недвижимость» Юлия Иванова. — Не первый год на разных уровнях — как московском, так и федеральном — обещают эту проблему решить, но воз и ныне там».

В результате комплексы апартаментов имеют самые различные правовые формы и столь же причудливое налогообложение. Как поясняют в компании Bon Ton Realty, правовой статус апартаментов напрямую связан с налогом на кадастровую стоимость и уровнем коммунальных платежей. На сегодняшний день потребители выбирают в основном апарт-отели или апартаменты гостиничного типа. В этом формате (в отличие от многофункционального



комплекса) удастся получить регистрацию по месту пребывания.

Изменения, внесенные 28 сентября 2016 года в Закон города Москвы от 19 ноября 2014 года № 51 «О налоге на имущество физических лиц», снизили ставку налога

Первичный рынок апартментов относительно рынка жилья невелик: он занимает 14,4% общего предложения новостроек (416 тыс. м² апартментов)

на имущество в отношении апартментов, расположенных в торгово-офисных зданиях (многофункциональных комплексах). Ранее ставка для таких апартментов составляла 2% кадастровой стоимости. Принятым законом

для них установлена пониженная ставка 0,5% за первые 150 м² площади (если площадь самих апартментов не превышает 300 м²). К последующим 150 м² будет применяться ставка, действующая в отношении торгово-офисной недвижимости (в 2016 году — 1,3%).

26 октября 2016 года мэр Сергей Собянин подписал два постановления столичного правительства: «О порядке формирования реестра апартментов для целей предоставления льготы по налогу на имущество физических лиц» и «Об утверждении реестра апартментов для целей налогообложения». Льгота предоставляется в отношении одних апартментов в собственности физического лица, которые одновременно удовлетворяют следующим условиям:

- 1) апартменты расположены в здании, которое включено в реестр апартментов, утвержденный постановлением Правительства Москвы;
- 2) площадь апартментов не превышает 300 м²;
- 3) кадастровая стоимость 1 м² апартментов

«Коммуналку» и налоговые платежи для апартментов собираются установить как для нежилого фонда. Если помещение жилое, почему приходится оплачивать налоги и коммунальные услуги в больших размерах?»



не менее 100 тыс. руб.; 4) апартаменты не являются местом нахождения организации; 5) апартаменты не используются налогоплательщиком в предпринимательской деятельности.

Но все это полумеры. Чтобы апартаменты влились в ряды новостроек, необходимо решить проблему кардинально. А этого пока не происходит. «Будущее сегмента во многом будет зависеть от законодательных изменений, — убеждена Наталья Шаталина. — В очередной раз появились новости о том, что апартаменты планируют уравнивать в правах с квартирами. Следовательно, есть два варианта развития событий. Если апартаменты поставят на одну доску с квартирами, они станут жилыми помещениями и полноценными участниками рынка. Постепенно разница в стоимости между квартирами и бывшими апартаментами нивелируется».

Допустим, апартаменты не будут приравнены к квартирам. При таком раскладе им придется выдерживать жесткую конкуренцию

со стороны жилых комплексов, так как предложение на столичном рынке постоянно растет (по итогам мая был достигнут рекордный показатель 2,7 млн м²), а минимальный бюджет покупки уменьшается.

«В любом случае апартаменты свою нишу сохраняют: у формата есть целевая аудитория. Не для всех покупателей вопрос постоянной регистрации приоритетный. Апартаменты будут подстраиваться под борьбу с квартирами. Не исключено, что застройщики апарт-проектов начнут кооперироваться с банками, чтобы разрабатывать совместные программы и предоставлять более выгодные условия по ипотечным кредитам (сейчас ипотека на апартаменты дороже, чем на квартиры)», — размышляет Наталья Шаталина.

«Легализация» апартаментов подразумевает в первую очередь оформление постоянной регистрации, добавляет Мария Литинецкая. Согласно инициативе властей, апартаменты будут фигурировать как жилые помещения

В комфорт-классе пользуются популярностью недорогие одно- (от 20 до 40 м²) и двухкомнатные (от 52 до 60 м²) апартаменты, зачастую с отделкой. Стоимость — 4,6 и 7,6 млн руб. соответственно



ГРАЖДАНСТВО ЕС ЧЕРЕЗ ВОЗВРАТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Гражданство Евросоюза и его преимущества

- Владельцы паспортов ЕС имеют право **жить, учиться и работать** в Швейцарии, Великобритании, Германии, а также любой другой стране Евросоюза и Шенгенской зоны.
- Для получения гражданства ЕС через инвестиции в недвижимость компания-застройщик «Пафилия» предлагает большой выбор объектов отличного качества в Лимассоле и в Паросе.
- Штатный юрист компании помогает собрать пакет документов и подает заявку на гражданство.
- Компания «Пафилия» гарантирует возврат инвестиций в случае отказа в гражданстве.
- Компания «Пафилия» получила 100%-ное одобрение всех заявок на гражданство для своих клиентов.

- Паспорт выдается инвестору, супруге, детям до 28 лет и родителям инвестора.
- Срок рассмотрения заявок на получение гражданства – **3-6 месяцев**.
- Требований к обязательному проживанию на Кипре инвестора и всех членов его семьи до и после получения гражданства нет.

Финансовые критерии

- Инвестиции в недвижимость от **€2 млн.**

Условия

- Для сохранения гражданства Кипра инвестор должен всегда иметь в собственности недвижимость стоимостью €500 тыс. Остальная недвижимость может быть продана по истечении трех лет.
- Заявители не должны иметь судимости.

Обратитесь к нам за бесплатной консультацией!

Pafilia

**Москва,
Краснопресненская наб., 12,
офис 1032**

+7 (495) 258-19-70

Russian@pafilia.com

**www.pafilia.ru
www.minthishills.ru
www.eucitizenship.ru**

Цена: от застройщика

в домах смешанного использования или войти в многофункциональное здание.

«Подобное нововведение однозначно повысит спрос, ведь именно отсутствие прописки отталкивало многих клиентов. Но «коммуналку» и налоговые платежи для «легализованных» апартментов собираются установить как для нежилого фонда. Логичный вопрос: если помещение жилое, почему приходится оплачивать налоги и коммунальные услуги в больших размерах? Учитывая, что налоговая ставка доходит до 2% кадастровой стоимости, многие клиенты не решаются на покупку, несмотря на наличие московской прописки», — полагает руководитель «Метриум Групп».

Сегодня есть примеры перевода апартментов в жилую недвижимость в индивидуальном порядке, но тут собственников подстерегают свои трудности. Каждая заявка собственника рассматривается отдельно — самостоятельно сделать перевод, не имея опыта и знаний, практически нереально. Подача заявки

на изменение статуса недвижимости облагается высокими пошлинами — от 20 тыс. руб. и выше. В случае отрицательного решения, эта сумма не возвращается независимо от причины отказа Департамента городского имущества.

«Легализовать» апартменты удастся только в том случае, если они отвечают строительным нормам, предъявляемым к объектам жилой недвижимости. Скажем, в многофункциональных комплексах «Фили Град», «Водный» и «Савеловский Сити» девелопер MR Group частично перевел апартменты в жилье, поскольку здания соответствуют нормативам с точки зрения пожарной безопасности, по инсоляции, метражу комнат, ширине проемов в несущих стенах и другим характеристикам.

Таким образом, перевод апартментов в жилье наиболее вероятен именно для многофункциональных комплексов, где есть как апартменты, так и квартиры, поскольку застройщик изначально учел ряд требований к жилью. (дн)

«Не исключено, что застройщики апарт-проектов начнут кооперироваться с банками, чтобы разрабатывать совместные программы и предоставлять более выгодные условия по ипотечным кредитам»





Участки ИЖС под Анапой от 99000р/сотка



Участки от 5 соток правильной формы с назначением ИЖС в "Нижней Гостагайке". Участки электрифицированы. Нижняя Гостагайка находится в 10 минутах езды от аэропорта Анапы "Витязево" и в 20 минутах от центра Анапы.



В продаже также имеются готовые одноэтажные дома под чистовую отделку площадью от 100 до 140 кв.м.

Отдел продаж:

+7 (86133) 66-771

+7 (918) 380-38-50

www.anapa-vinograd.ru

info@anapa-vinograd.ru

ПРОДЮСЕРСКИЙ ЦЕНТР «КУДРЯВЦЕВ ДРУГ»

Доверьте организацию мероприятий профессионалам

ОРГАНИЗАЦИЯ

- банкетов
- корпоративных вечеринок
- презентаций
- PR-акций
- концертов западных звезд

Техническое обеспечение

+7 925 506 29 61

+7 901 545 45 35

www.kdrug.ru

info@kdrug.ru

Организация банкетов

Продюсер Андрей Кудрявцев и центр «Кудрявцев Друг» рады предложить вам широкий комплекс услуг по организации банкетов.

Организация банкета — самый традиционный способ празднования важного события. Особое внимание при организации банкета мы уделяем не только месту его проведения, кухне и оформлению, но и развлекательной программе. Именно она сможет выделить ваше мероприятие среди десятков других, которые не раз посещали ваши гости. Обязательной частью организации банкета является разработка оригинального сценария, в котором отражается корпоративная тематика. За 15 лет работы нам доверили организацию банкетов для мероприятий, на которых присутствовали люди из таких уважаемых структур, как: Администрация Президента РФ, Совет Федерации и Государственная Дума Федерального Собрания РФ, Русская Православная церковь, Союз журналистов России, Союз кинематографистов России, Гильдия киноактеров России, Союз спортсменов России — мы имеем опыт организации банкетов любой категории сложности.

Организация презентаций и премий

Вам предстоит открытие нового магазина или ресторана? Вы хотите, чтобы ваш новый продукт не остался незамеченным?

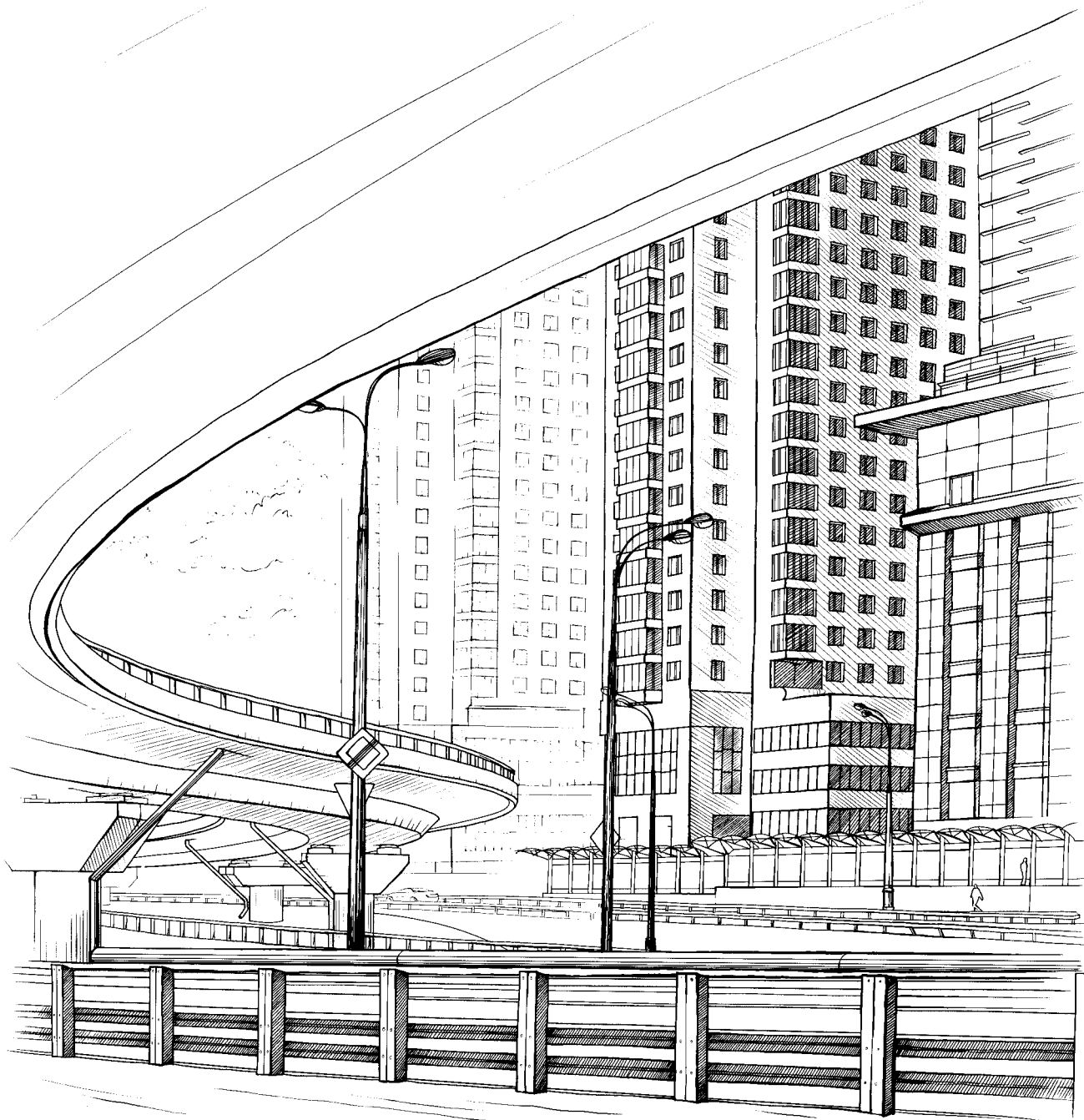
Организация презентации — самое эффективное решение этой проблемы. Конечно, можно решать эту задачу самостоятельно, но организация презентации своими силами, как показывает практика, не только требует много драгоценного времени, но и превращается в головную боль. Доверьте организацию презентации профессионалам — и вы поймете, насколько она может быть эффективной. Продюсер Андрей Кудрявцев и центр «Кудрявцев Друг» предлагают самый большой комплекс услуг по организации презентаций, корпоративных праздников, юбилеев.

Продюсерский центр «Кудрявцев Друг» за время своего существования провел большое количество презентаций на самых лучших и модных концертных площадках, в ресторанах и клубах Москвы, таких как Кремлевский Дворец Съездов, «Крокус Сити Холл», «Arena Moscow», ДС «Лужники», «Театр Луны», «Б1 Maximum», «Мост», «Sky Lounge», «Прага», «Савой», «Метелица», «Jazz Town», «Zone», «Кристалл», «Империал», и другие.

Организация корпоративных вечеринок, юбилеев, концертов

Одним из направлений деятельности продюсерского центра «Кудрявцев Друг» является проведение корпоративной вечеринки. Мы предпочитаем использовать индивидуальный подход к клиенту, а поэтому для вашей корпоративной вечеринки мы предложим оригинальный сценарий, который будет разработан с учетом масштабов вашего мероприятия, а также специфики деятельности компании. Кроме того, ориентируясь на возраст и социальный статус ваших работников, мы подберем таких артистов, выступление которых порадует бы решительно всех сотрудников и вызвало бы у всех лишь симпатию и удовлетворение.

Продюсерский центр «Кудрявцев Друг» занимался организацией корпоративных праздников с участием таких известных групп, как «Чайф», «Сплин», «Hi-Fi», «Моральный кодекс», «Воскресенье», «Браво», «Цветы», «Блестящие», «Дюна», «Дисотека Авария», приглашал звезд российской эстрады, среди которых Алла Пугачева, Кристина Орбакайте, Дима Билан, Филипп Киркоров, Владимир Кузьмин, Андрей Макаревич, Максим Леонидов, Лев Лещенко, Вячеслав Бутусов, Иосиф Кобзон и многие другие.



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВОЗДУШНЫЕ ЗАМКИ НОВОЙ МОСКВЫ

АВТОР:

Екатерина Сахарова





ПЯТЬ ЛЕТ НАЗАД НОВАЯ МОСКВА СТАЛА САМЫМ МАСШТАБНЫМ РАСШИРЕНИЕМ ГОРОДА: СТОЛИЦА ВЫРОСЛА ПОЧТИ В ДВА С ПОЛОВИНОЙ РАЗА. НАМЕРЕНИЯ БЫЛИ БЛАГИМИ: ДОБИТЬСЯ ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИИ, СНИЗИТЬ МАЯТНИКОВУЮ МИГРАЦИЮ, ПРЕДЛОЖИТЬ КВАРТИРЫ, КОТОРЫЕ СОВМЕЩАЛИ БЫ ПРЕИМУЩЕСТВА ЗАГОРОДНОГО И ГОРОДСКОГО ПРОЖИВАНИЯ. ЧТО ПОЛУЧИЛОСЬ ИЗ ЭТОЙ ЗАТЕИ НА ДЕЛЕ, ДН РАЗБИРАЕТСЯ ВМЕСТЕ С ЭКСПЕРТАМИ.

Смещение границ изменит моноцентрическую структуру Московской агломерации, сократит маятниковую миграцию и разгрузит транспортную систему города, уверяли авторы идеи. Предполагалось, что для гармоничного развития некогда областных земель подойдет административно-правительственная специализация. В Новую Москву должны были переехать чиновники из Совета Федерации, Госдумы, Администрации президента, Генпрокуратуры, Счетной палаты, Следственного комитета, Высшего арбитражного, Девятого арбитражного и Московского городского судов.

Город выдал разрешения на строительство в Новой Москве недвижимости общей площадью 7,5 млн м², из них половина находится в стадии строительства

Разумеется, рабочие места нужны не только чиновникам: ожидалось, что на этих территориях будут проживать около 2 млн человек, причем из них как минимум половина будет здесь же и работать. Новое жилье хотели строить по уму — разной этажности, преимущественно средней и малой, разумной плотности и обеспеченное коммерческой и социальной инфраструктурой.

Перспективы рисовались вполне радужные. Сейчас, спустя пять лет, реализовано далеко не все задуманное. Начнем с того, что органы власти в Новую Москву переведены не были — это сильно подкосило проект в целом. Впрочем, из всех аспектов расширения Москвы перенос государственных учреждений был наиболее



утопичным моментом: все инстанции расположены в престижных районах.

«Эти учреждения не покинули старые границы столицы преимущественно из-за места проживания их сотрудников. Высшие чиновники живут в центре Москвы или недалеко от него. Перенос рабочих мест потребовал бы для них хорошей жилищной альтернативы, в Новой Москве ее нет», — комментирует управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая.

Не воплотились и мечты о децентрализации Москвы. Крупный бизнес стремится

быть ближе к власти. «В свою очередь средние и малые организации концентрируются вокруг важнейших очагов деловой активности, вокруг которых развивается индустрия развлечений и торговли. Поскольку главное звено этой цепи по-прежнему в центре Москвы, другие элементы тоже остались на старых местах», — отмечает Мария Литинецкая.

Примеры переезда госучреждений в историю есть, но обычно этот процесс был сопряжен с переносом столицы: так, бразильцы перенесли столицу из Рио-де-Жанейро в Бразилиа, в Казахстане в конце 1990-х начали возведение

Новое жилье хотели строить по уму — разной этажности, преимущественно средней и малой, разумной плотности и обеспеченное коммерческой и социальной инфраструктурой



На первичном рынке ТиНАО малоэтажное жилье занимает 3% объема предложения. На средне-этажную застройку приходится 6,5%, на многоэтажку — 90,5%

новой столицы — Астаны. В обоих случаях расположение властных органов принципиально изменялось: новые центры основывали в глубинных и малоразвитых частях страны, чтобы переориентировать миграционные потоки. «С этой точки зрения перенос учреждений на несколько десятков километров из старой в Новую Москву остается неясным. Даже если бы он состоялся, никакой глобальной децентрализации не произошло бы», — резюмирует эксперт.

Как признаются сами чиновники, отказ от переезда связан с неучтенными изначально

технологическими и финансовыми рисками: идея масштабного перевода оказалась спонтанной и непродуманной. Цель размещения ведомств на присоединенных территориях — разгрузить старую Москву от пробок. В конечном счете администрация пришла к выводу, что так проблему не решить. Вакантные площади в центре быстро бы заняли обычные офисы, а это те же самые припаркованные машины, пробки, нагрузка на транспортную инфраструктуру и маятниковая миграция.

«Лукавить смысла нет — из этой задумки ничего не получилось, — констатирует



В массовом сегменте, который возводится недалеко МКАД, ни один застройщик не стремится к удобству или оригинальности проектов: спрос он получит за счет близости будущего метро или строящейся дороги

коммерческий директор ГК «А101» Дмитрий Волков. — Территория Новой Москвы по привлекательности и комфорту проигрывает историческому центру, представляя собой опытное поле, и ей не под силу конкурировать с Москвой в старых границах ни по одному из показателей, кроме огромного земельного ресурса».

Генеральный директор ООО «Новые Ватутинки» Александр Зубец полагает, что переезд органов власти в Новую Москву создал бы мощную точку притяжения и новые рабочие места, сделав этот проект более привлекательным для развития коммерческой недвижимости. «Децентрализация города непредставима без точек роста, появление которых пока отстает от темпов строительства жилья», — сожалеет эксперт.

Жилье в Новой Москве возводится ударами темпами, что неудивительно: покупатели ценят шанс купить квартиру с московской

пропиской по стоимости подмосковной недвижимости. А свободные просторы вдохновили застройщиков с энтузиазмом взяться за масштабные проекты.

Согласно официальной статистике, в Новой Москве за пять лет было сдано в эксплуатацию 8 млн м² жилья, но это только начало. В этом году, по данным столичного Департамента развития новых территорий, будет введено еще более 1,5 млн «квадратов» жилья. Город выдал разрешения на строительство в Новой Москве недвижимости общей площадью 7,5 млн м², из них половина находится в стадии строительства.

Присоединенные территории серьезно нарастили свою долю в общем объеме строительства в столице. По итогам 2012 года в ТиНАО возвели 14% сданных жилых квадратных метров столицы, в 2013-м ТиНАО увеличил свою долю до 38%, в 2014-м — до 48%. В 2015 и 2016 годах половина всего московского

жилья была возведена в Новой Москве, — такие цифры приводит Александр Зубец.

Какое жилье строится в Новой Москве? Светлые идеи о домах средней и малой этажности заявлялись на самом высоком уровне, в том числе на сессиях Московского урбанистического форума (в то время главным урбанистическим проектом была Новая Москва, а не программа реновации). Власти и теперь утверждают, что покупателям доступен любой тип жилья: дома от 4 до 25 этажей, таунхаусы, коттеджи. Выбрать малоэтажный дом или таунхаус, конечно, можно, только скорее всего он будет ближе к Калужской области, чем к Москве.

Территории вблизи старых границ Москвы застраиваются многоэтажным жильем: реализуемые тут проекты формируют мощный поток спроса. А на более удаленных территориях создаются компактные проекты. Директор компании «НДВ-Девелопмент» Андрей Стригалеv согласен, что малоэтажная застройка характерна для отдаленных частей Новой Москвы и соответствует специфике спроса. «Тут целесообразнее реализовывать небольшие и частные проекты: эти территории далеки от городского ритма жизни — те, кому нужно в сравнительно небольшие сроки доехать до центра, выберут жилой комплекс с другим месторасположением». По его мнению, в представлении покупателей такое распределение выглядит как «загородная застройка против городской».

По подсчетам специалистов, на первичном рынке ТиНАО малоэтажное жилье занимает только 3% объема предложения. На среднеэтажную застройку приходится 6,5%, на многоэтажную — 90,5%. Таким образом, Новая Москва застраивается в основном домами

Будущие жители, новомосквичи, рассматривают проекты во-круг МКАД, не желая удаляться от привычной им черты города и опасаясь транспортных проблем

от 10 этажей, и 10 — это еще вполне комфортный показатель. Например, не исключено, что в Коммунарке в перспективе появятся две высотные башни, сравнимые по этажности с «Москва-Сити».

Управляющий партнер «Миэль-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов уточняет,





что на сегодняшний день на территории Новой Москвы в зоне до 11 км от МКАД продаются всего два малоэтажных жилых комплекса. «Все остальное — крупные проекты застройки, которые существенно увеличат нагрузку на развивающуюся транспортную инфраструктуру», — предупреждает он.

По его словам, в массовом сегменте, который возводится недалеко от МКАД, ни один застройщик не стремится к удобству или оригинальности проектов: спрос он и так получит за счет близости будущего метро или строящейся дороги.

Эксперт сетует, что власти пока не озабочены этой проблемой и не смотрят в ближайшее будущее, когда жителям станет некомфортно в больших новых домах: «Застройщики активно лоббируют максимальную этажность проектов — по факту она зависит только от их аппетитов». Если сейчас не ограничить этажность застройки в Новой Москве хотя бы 12 этажами, потом мы рискуем получить перенаселенную городскую зону с недостаточной транспортной доступностью, интерес к которой быстро угаснет, а вложенные в нее средства вернуть будет нереально, уверен он.

Отказ от переезда связан с неучтенными технологическими и финансовыми рисками: идея масштабного перевода оказалась спонтанной и непродуманной

Владимир Яхонтов считает, что Новая Москва так и остается большой территорией с неясными перспективами. По его словам, города типа Троицка по-прежнему являются подмосковными как по структуре, так и по состоянию, а будущие жители, новомосквичи, рассматривают в основном проекты вокруг МКАД, не желая удаляться от привычной им черты города и опасаясь транспортных проблем.

Большая нагрузка по строительству социальной инфраструктуры, которую город возлагает на девелопера, ведет к значительному удорожанию проекта. Не желая нести убытки в одиночку, застройщики стараются возвести дома максимальной этажности, чтобы снизить затраты на квадратный метр. Если в высотном комплексе затраты на создание инфраструктуры

не столь существенны в пересчете на единицу площади, то в малоэтажных проектах ценовая надбавка сразу бросается в глаза.

«В условиях кризиса на рынке, низкой покупательской способности и скачков валют мало кто из девелоперов рискнет возводить дорогостоящий продукт на новомосковских землях. Девелоперов, которые выражают желание строить малоэтажное жилье, сейчас на рынке нет», — говорит Владимир Яхонтов.

Чем больше жилая площадь проекта, тем разнообразнее объем инфраструктуры, которую должны на выходе получить покупатели. Обеспеченность «социалкой» рассчитывается исходя из количества жилых квадратных метров, поэтому жителям малоэтажных проектов чаще всего достается крайне ограниченный инфраструктурный набор, а у обитателей многоэтажных кварталов есть преимущество.

«Большие участки на десятки гектаров позволяют осваивать территории комплексно — по продуманности кварталы однозначно на голову выше любой точечной новостройки где-нибудь в плотном городском районе», — рассказывает Александр Зубец.

Но есть подвох: построенная школа или поликлиника не означает, что она работает и принимает учеников или пациентов. По словам девелоперов, по-прежнему нередко возникают сложности с передачей социальных объектов на баланс города. «Парадокс в том, что власти обязывают девелопера строить новые объекты, которые потом отказываются принимать. И дело не в недостаточности бюджета, а в согласовании, в котором участвуют множество сторон, департаментов, занимает это несколько месяцев», — поясняет Александр Зубец.

Часто получается так, что проектирование, допустим, детского сада велось по старым нормативам, а принимают объект с учетом вступивших в силу изменений. Эта проблема особенно актуальна для Новой Москвы: некоторые застройщики проектировали социальные объекты согласно нормам области, а передавали их на баланс как столичные комплексы.

Параллельно вводу новой недвижимости в Новой Москве растет и число жителей. Если в 2012 году на этой территории было зарегистрировано 232 тыс. человек, то теперь их почти 354 тыс. (сопоставимо с населением

«Территория Новой Москвы проигрывает историческому центру, и ей не под силу конкурировать с Москвой в старых границах ни по одному из показателей, кроме огромного земельного ресурса»





небольшого областного центра средней полосы России). Ожидается, что к 2035 году население Новой Москвы увеличится до 1,6 млн человек.

Вся территория Новой Москвы была условно разбита на несколько многофункциональных зон: жилую, общественную, природную, производственную. Спустя пять лет преобладает жилой компонент — развитие других кластеров запаздывает.

По официальным данным, за последние пять лет создано 100 тыс. рабочих мест — чиновники заявляют, что только 38% жителей Новой Москвы выезжают на работу в другие районы. В этой статистике не все так гладко. С учетом структуры построенного предложения общая потенциальная численность жителей этих «квадратов» составляет порядка 260–280 тыс. человек, то есть в два с лишним раза больше, чем новых рабочих мест.

Вызывает вопросы и структура занятости. По официальным цифрам, львиная доля всех рабочих мест в Новой Москве — торговля. «Торговая отрасль характеризуется невысокими средними заработками, поэтому скорее всего в ней заняты местные жители, которые проживали

в ТиНАО еще до присоединения к Москве. Новоселы на присоединенных территориях должны обладать достаточным уровнем дохода — его пока обеспечивает только работа в Москве», — подчеркивает Мария Литинецкая. Об этом свидетельствует и география строительной активности: 92% предложения первичного рынка жилья сосредоточено в Новомосковском округе, причем в ближнем поясе — до 20 км от МКАД.

Эксперты отмечают, чтобы некогда задуманный масштабный проект Новой Москвы все-таки состоялся, надо повысить инвестиционную привлекательность территорий. Помимо дальнейшего развития транспортной системы Новой Москвы участники рынка предлагают перенести сюда головные офисы крупных компаний, построить индустриальные и технологические парки и ввести налоговые льготы для их резидентов. Если не принять радикальные меры, Новая Москва рискует превратиться в огромный спальный район. И каждый день сотни тысяч людей так и будут ездить в старую «нерезиновую» Москву, мечтая о богатстве, лучшей жизни и о том, как они из Новой Москвы наконец уедут. (дн)

Если не принять радикальные меры, Новая Москва рискует превратиться в огромный спальный район. И каждый день сотни тысяч людей так и будут ездить в старую «нерезиновую» Москву

9-Я ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ
В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ



Организатор

URBANUS.RU

Независимый
консультант



НОМИНАНТЫ ПРЕМИИ



МФК MATCH POINT
«Волей Гранд»



**ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
LIFE-BOTаниче-ский САД**
ГК «Пионер»



**ЖК «НОВОЧЕРЕ-
МУШКИНСКАЯ, 17»**
ГК «Инград»



**ЖК «ПЕТРА
АЛЕКСЕЕВА, 12А»**
ГК «Инград»



ЖИЛОЙ КВАРТАЛ SREDA
«Группа ПСН»



THE MOSTMAN
Savills



ЖК «ПРАЙМ ТАЙМ»
«Атлантик»



MONODOM
Colliers International



**ГОРОДСКОЙ КВАРТАЛ
«ИСКРА-ПАРК»**
«Галс-Девелопмент»



**ЖК «РОДНОЙ ГОРОД.
ВОРОНЦОВСКИЙ ПАРК»**
«РГ-Девелопмент»



**«КЛУБНЫЙ ДОМ
НА СРЕТЕНКЕ»**
«Лидер-Инвест»



BARKLI GALLERY
Корпорация «Баркли»



**АПАРТ-КОМПЛЕКС
«ЛЕНИНСКИЙ, 38»**
«Меджиком»



ЖК «СКАНДИНАВИЯ»
ГК «А101»



**ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
«СТОЛИЧНЫЙ»**
«Главстрой Девелопмент»



**«ГОРОД НА РЕКЕ
ТУШИНО-2018»**
«Тушино 2018»



**МИКРОРАЙОН
КРАСНОГОРСКИЙ**
«ГРАД»



КВАРТАЛЫ 21/19
«ВекторСтройФинанс»



**КВАРТАЛ «РЕЗИДЕНЦИИ
АРХИТЕКТОРОВ»**
AFI Development



**КВАРТАЛ «РЕЗИДЕНЦИИ
КОМПОЗИТОРОВ»**
AFI Development

НА НИЗКОМ СТАРТЕ В ОЖИДАНИИ ВЫСОКИХ ЦЕН

АВТОР:
Екатерина Сахарова



В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ РОССИЯ ВПЕРВЫЕ В ИСТОРИИ ПРИМЕТ ЧЕМПИОНАТ МИРА ПО ФУТБОЛУ – ПОДГОТОВКА К ЭТОМУ СОБЫТИЮ ИДЕТ ПОЛНЫМ ХОДОМ. ГЕНЕРАЛЬНАЯ РЕПЕТИЦИЯ – КУБОК КОНФЕДЕРАЦИЙ – УЖЕ СОСТОЯЛАСЬ, И МОЖНО ПОДВЕСТИ ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ ИТОГИ. ВЛАДЕЛЬЦЫ НЕКОТОРЫХ ГОСТИНИЦ НЕ УДЕРЖАЛИСЬ ОТ СОБЛАЗНА ЗАВЫСИТЬ ЦЕНЫ – НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО НА ЧМ-2018 СИТУАЦИЯ ПОВТОРИТСЯ.

Матчи чемпионата мира по футболу пройдут в 11 городах России с 14 июня по 15 июля 2018 года. Футболистов и фанатов будут принимать Москва, Санкт-Петербург, Сочи, Казань, Екатеринбург, Саранск, Самара, Ростов-на-Дону, Калининград, Нижний Новгород и Волгоград. Страна – хозяйка мундиала обязана не только достроить или реконструировать стадионы, но и с комфортом разместить участников, гостей и болельщиков соревнований.

FIFA выдвигает определенные требования к числу и качеству объектов – они зависят от того, какой этап пройдет в каждом из городов. С Москвы спрос строже всего: здесь состоится финальный матч. Столице предстоит обеспечить почти 30 тыс. номеров в гостиницах от двух до пяти звезд. От городов, в которых запланированы только групповые этапы, требуется по 7700 номеров.

Самые дорогие номера вовсе не в Москве, а в Санкт-Петербурге: ночь в пятизвездочном отеле способна обойтись в 700 тыс. руб.

По оценкам Top Hotel Experts, принимать гостей ЧМ-2018 будут более 4 тыс. отелей. Согласно Федеральному перечню туристских объектов, аттестацию к чемпионату прошло 9864 объекта. Компания Match Accommodation 2018 (официальное агентство по размещению чемпионата мира по футболу FIFA 2018 в России) опубликовала свой список рекомендованных для проживания отелей.



На данный момент в него входит 274 гостиницы в 17 городах России.

Управляющий партнер Top Hotel Experts Наталия Розенблюм подчеркивает, что гостиницы, которые построены и работают, справились с приемом гостей Кубка конфедераций. «В целом отельный рынок готов к чемпионату мира, исключение — некоторые отдельные недостроенные отели, которые откроются к этому мероприятию, но пока не введены в эксплуатацию».

С тем, что большинство городов переживет наплыв гостей ЧМ-2018, соглашается и директор направления консультационного бизнеса CBRE в России Майкл Джонстон, но добавляет ложку дегтя: «В Москве, Санкт-Петербурге, Сочи и Казани обеспеченность номерным фондом достаточная, в других городах перевес будет на стороне спроса. Это приведет к тому,

«Рядовые фанаты чувствительны к стоимости поездок, поэтому не стесняются ночевать в очень бюджетных средствах размещения»

что отельеры поднимут цены выше уровня, установленного правительством».

Цены на размещение в отелях регулируются специальным постановлением, выпущенным в 2016 году. В нем прописаны тарифы для разных городов и категорий объектов. Цена фиксируется за месяц до начала чемпионата — на период соревнований и на месяц после их окончания. В документе указан максимально допустимый тариф, но по своему усмотрению отельеры имеют право снижать стоимость номеров.





Самая низкая планка установлена для однозвездочных гостиниц Самары: предельная стоимость размещения в них составляет 2250 руб. в сутки. Самые дорогие номера вовсе не в Москве, а в Санкт-Петербурге: ночь в пятизвездочном отеле способна обойтись в 700 тыс. руб. В столице верхняя граница находится на отметке 650 тыс. руб. Это, конечно, тариф для наивысшей категории номеров и апартаментов. В подобных номерах будут размещаться VIP-делегаты соревнований.

Стандартные номера в пятизвездочных гостиницах Москвы будут стоить не дороже 50 тыс. руб. в сутки. Среди обычных болельщиков наиболее востребованы гостиницы категорий две, три или четыре звезды (по статистике Hospitality Income Consulting, около 60% болельщиков выбирают гостиницы уровня две звезды). За номер в таком объекте

Футболистов и фанатов будут принимать Москва, Санкт-Петербург, Сочи, Казань, Екатеринбург, Саранск, Самара, Ростов-на-Дону, Калининград, Нижний Новгород и Волгоград



PLACE PM — создаем лучшую среду для работы и жизни

Полный комплекс услуг
property&facility management.

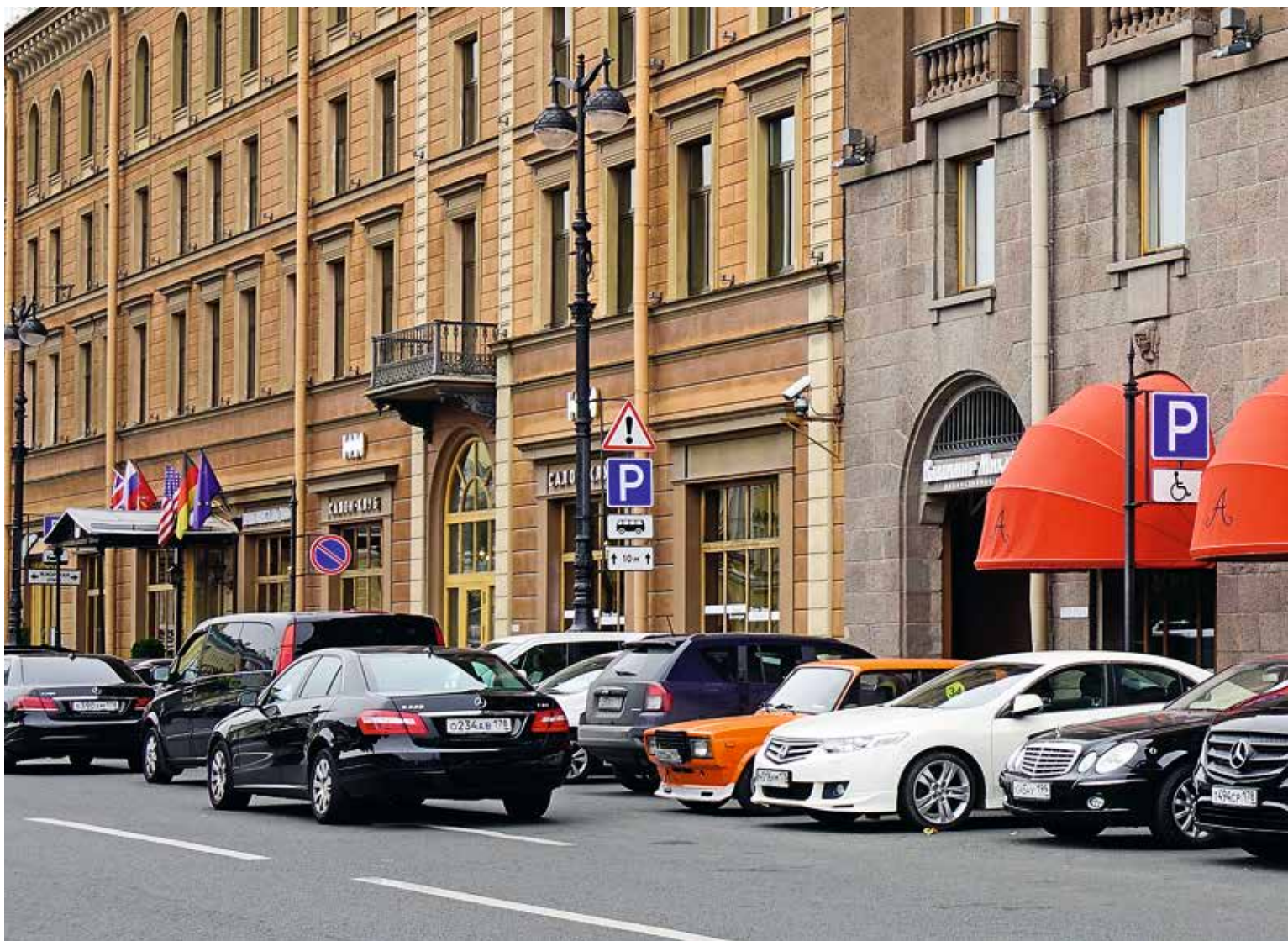
Оптимизация расходов
и работа по Open Book.

Гибкость, оперативность
и индивидуальный подход.

Круглосуточный центр
клиентской поддержки.

**УПРАВЛЯЕМ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ.
ЗАБОТИМСЯ
О ЛЮДЯХ.**

+7 495 230-05-95
place-pm.ru



в Москве во время ЧМ-2018 фанаты футбола отдадут не больше 7410 руб. за сутки.

Аналитики компании JLL полагают, что гостиницы, лидирующие в своих сегментах, будут продаваться по предельным ценам, что скажется на среднем тарифе всего 2018 года. Такого же мнения придерживается и Майкл Джонстон. А вот генеральный директор Hospitality Income Consulting Елена Лысенкова предсказывает: тарифы будут на 15–20% ниже, чем те, что установлены как наибольшие.

Некоторые гостиницы на время Кубка конфедераций повысили цены на размещение. «Это касалось отелей две, три, четыре звезды, где назначенные тарифы были гораздо ниже рыночных, — комментирует Майкл Джонстон. — Некоторые гостиницы предлагали гостям полупансион или опцию «все включено»,



Страна — хозяйка мундиала обязана не только достроить стадионы, но и с комфортом разместить участников, гостей и болельщиков соревнований

что позволяло легко поднять цену на еду и напитки, не выходя за установленные рамки, и увеличить прибыль».

Эксперт указывает на то, что тарифы, утвержденные правительством для отелей категории пять звезд, были высокими, а вот для трех- и четырехзвездочных гостиниц — слишком низкими. Например, по его мнению, не совсем справедливо обошлись с Сочи, где в течение Кубка конфедераций максимальный тариф

для стандартного номера в гостинице четыре звезды равнялся 9200 руб., а для отеля три звезды — 4350 руб. «Гостиничных операторов будут вынуждать держать цены ниже рыночных. В итоге отельеры сознательно пойдут на штрафы, чтобы гарантировать себе наибольшую прибыль», — резюмирует Майкл Джонстон.

Проведение мероприятий такого масштаба, как чемпионат мира, не всегда приводит к росту загрузки и операционных показателей отелей. Опыт Кубка конфедераций показал, что отели рискуют недосчитаться гостей. «Часть номерного фонда на время проведения игр была зарезервирована под размещение команд, организаторов, сопровождающих. Многие туристы предпочли перенести даты поездки, чтобы не столкнуться с отсутствием номеров или завышенными тарифами», — поясняет





партнер компании Cushman & Wakefield Марина Усенко.

По словам Елены Лысенковой, только Санкт-Петербург достиг ожидаемых показателей продаж — связано это не столько с футболом, сколько с пиком туристического сезона в белые ночи и проходившим в это время Петербургским международным экономическим форумом. В среднем в городах, принимавших Кубок конфедераций (Москва, Санкт-Петербург, Сочи, Казань), отельеры зафиксировали недозагрузку отелей на 15–24% по сравнению с предполагаемой заполняемостью — таковы данные Blackwood Real Estate и Top Hotel Experts.

Расчеты не оправдались по нескольким причинам. Во-первых, отмеченное выше сокращение числа приезжих, которые не захотели пересекаться с гостями крупного соревнования. Во-вторых, большая часть зрителей — местные жители. В-третьих, конкуренцию гостиницам составили хостелы и частные арендодатели. По оценкам Натальи Розенблюм, около 45–50% болельщиков и гостей спортивных мероприятий выбрали эконом-размещение в хостелах и арендованные квартиры.



Цены на размещение в отелях регулируются специальным постановлением. В нем прописаны тарифы для разных городов и категорий объектов

«Рядовые фанаты традиционно чувствительны к стоимости поездок, поэтому не стесняются ночевать в очень бюджетных средствах размещения (кемпингах и хостелах) или снимать частные квартиры вскладчину. Нередки даже варианты с фрахтом charterных рейсов для доставки болельщиков на игру и обратно в тот же день», — рассказывает Мария Усенко.

Несмотря на то что надежды отельеров не совпали с полученным результатом, в грядущий год они, как и эксперты, смотрят с оптимизмом. Чемпионат мира — более популярное и раскрученное событие, чем Кубок конфедераций, так что болельщиков придет намного больше. Во многих городах, где спрос превысит предложение, гостиницы неплохо заработают на празднике футбола. (АН)



M P I R E S

Moscow's Premier International Real Estate Show

Москва
27-28
октября
2017

Крупнейшая
Выставка
НЕДВИЖИМОСТИ
в Экспоцентре

БОЛЬШОЙ ВЫБОР НЕДВИЖИМОСТИ

Более 3000 потенциальных покупателей/инвесторов

Тел.: +7 (495) 725-77-01 | www.mpires.ru | info@vpiexpo.ru

ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИЗ БОЛЕЕ ЧЕМ 30 СТРАН



«СКАНДИНАВИЯ» НА КАРТЕ НОВОЙ МОСКВЫ

В ЦЕНТРЕ НОВОЙ МОСКВЫ И 6,5 КМ ОТ МКАД ЮГО-ЗАПАДНЕЕ ЦЕНТРА СТОЛИЦЫ ВОЗВОДИТСЯ НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СКАНДИНАВИЯ». СКАНДИНАВСКИЕ ТРАДИЦИИ ДОМОСТРОЕНИЯ ВДОХНОВИЛИ АРХИТЕКТОРОВ НА СОЗДАНИЕ В ЛЕСНОЙ ЗОНЕ ПРОЕКТА В СТИЛИСТИКЕ СКАЗОЧНОЙ СЕВЕРНОЙ СТРАНЫ.

Новый жилой комплекс «Скандинавия» — место для уединенной жизни вдали от суеты мегаполиса. Густой лес и небольшие водоемы защищают жилой комплекс от городского шума и создают обособленное пространство для

гармоничной жизни и спокойного отдыха в окружении природы.

ДЫШАТЬ ЧИСТЫМ ВОЗДУХОМ

Приятный сосед «Скандинавии» — Бутовский лесопарк с широколиственными, хвойными и даже фруктовыми деревьями. Жилой комплекс бережно встраивается в природную зону: десятки сохраненных многовековых дубов станут достопримечательностями жилого комплекса, а зеленый пешеходный бульвар, пруд на опушке и благоустроенные зоны с велосипедными дорожками у ручьев — любимыми местами отдыха жителей разных возрастов.

БЫСТРО ДОБИРАТЬСЯ В ЦЕНТР

Жить в лесу и максимально быстро добираться до центра

столицы — преимущество населения «Скандинавии». За 15 мин автовладельцы смогут выехать на Варшавское, Киевское и Калужское шоссе. На общественном транспорте за 15 мин можно доехать до станций метро «Теплый Стан», «Бунинская аллея» и «Саларьево». К 2019 году в 2 км от домов городские власти планируют открыть станцию метро «Столбово», до нее будет удобно добираться пешком или на велосипеде.

ЖИТЬ КРАСИВО

Долговечные монолитные дома переменной высоты (7–16 этажей) имеют простые и четкие формы. Привлекательный колорит зданиям придают современные фасадные стены из керамогранита, клинкерной плитки и кирпича. Узнаваемая



особенность скандинавского дома — большие окна. Такое решение обеспечивает квартиры естественным солнечным светом, а жителей «Скандинавии» — возможностью любоваться впечатляющими видами на лес, небольшие речки и благоустроенный пруд.

РАДОВАТЬСЯ ЖИЗНИ

В «Скандинавии» интересно жить, учиться, заниматься спортом и весело отдыхать. Микрорайон возводится в уже сложившемся районе Новой Москвы, где уже построены детские сады и школа, работают магазины, банки и кафе. Для автовладельцев предусмотрены места в наземных и подземных паркингах. Дух Скандинавии воссоздает в жилом комплексе семейный парк отдыха с огромным кораблем викингов, сказочным замком и панда-парком. Для отдыха взрослых в жилом комплексе построят традиционные для скандинавов спа-центр с баней, беседки для барбекю на природе и велосипедные дорожки.

Дух Скандинавии в жилом комплексе создает семейный парк отдыха с огромным кораблем викингов, сказочным замком и панда-парком. Для отдыха взрослых построят традиционные для скандинавов спа-центр с баней, беседки для барбекю на природе и велосипедные дорожки



ВЫГОДНО РЕШИТЬ КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

На старте продаж минимальная цена на квартиру в ЖК «Скандинавия» начинается от 2,7 млн руб., а стоимость квадратного метра — от 72,9 тыс. руб. Приобрести квартиру в жилом комплексе «Скандинавия» можно в рассрочку или с использованием ипотечного кредита в крупнейших российских банках-партнерах. Продажа квартир ведется в соответствии с 214-ФЗ. ○



Город, где хочется жить!

+7 (495) 241-92-84
www.a101.ru

ГАРАНТИИ

АВТОР:
Екатерина Сахарова



ПОД ПРОЦЕНТ



С 1 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА В РОССИИ РАБОТАЕТ КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЕГО ЦЕЛЬ – ЗАЩИЩАТЬ ПРАВА ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ. ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ, ЧТО В СЛУЧАЯХ, КОГДА ДЕВЕЛОПЕР НЕ ВЫПОЛНЯЕТ СВОИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ, ЭТОТ ИНСТРУМЕНТ ПОМОЖЕТ ЗАВЕРШИТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ИЛИ ВОЗМЕСТИТЬ УБЫТКИ ПОКУПАТЕЛЯМ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ.

Формально фонд создан в январе, но отчисления в него застройщики начнут делать с 29 октября. Теперь они обязаны переводить 1,2% стоимости каждого заключенного договора долевого участия (ДДУ) в «фонд дольщиков» — эти деньги хранятся на отдельном счете, обособленно от остального имущества фонда. Процент, который застройщики перечисляют в фонд, со временем возрастет.

Такая схема постепенно заменит действующий механизм страхования ДДУ и банковских гарантий, а также существующее Общество взаимного страхования ответственности застройщиков. По данным Минстроя, в 2016 году 59% сделок в долевом строительстве были оформлены с договорами страхования или поручительством банков. Остальные по-прежнему обеспечивались только залогом прав застройщика на земельный участок и объект незавершенного строительства — этого явно недостаточно для эффективной защиты прав дольщиков.

Директор «НДВ-Девелопмент» Андрей Стригалеv обращает внимание на ключевое свойство нового инструмента: деятельность компенсационного фонда регламентируется государством. Это означает совершенно другой уровень, на котором решается судьба проблемных объектов.

Компенсационный фонд будет аккумулировать значительную часть средств, предназначенных для завершения строительства, — в гораздо больших объемах, чем позволяют другие инструменты, гарантирующие выполнение обязательств застройщиков. «Страховые компании в этом отношении не конкуренты, что касается Общества взаимного страхования, то оно поддерживает только тех застройщиков, которые в него вступили, а компенсационный фонд охватит весь рынок», — комментирует Андрей Стригалеv.

Финансовый директор ГК «А101» Дмитрий Трубников добавляет, что страхование договоров долевого участия не работало в части компенсаций. Средства, поступая на счета

страховых компаний, накапливались в страховых резервах: не было принятых алгоритмов выплат. «Предлагаются принципиально иные, отличные от страховых, механизмы: фиксированные отчисления со стороны застройщиков, резервирование на счетах 10% планируемой стоимости проекта. Банк вправе не только оценивать, насколько целевыми были траты застройщика, но и по результатам анализа приостанавливать его деятельность, обратившись





с соответствующим запросом в Минстрой и правоохранительные органы», — говорит он.

Однако способны ли банки корректно проверить, как реализуется девелоперский проект? Участники рынка уверены, что нужны межотраслевые дискуссии с участием Минстроя, Центробанка и девелоперами для уточнения этого спорного момента. Вызывает недовольство застройщиков и то, что не определена доля ответственности банковских структур.

«Пока непонятно, на основании каких данных банк будет оценивать операционные расходы застройщика, какова процедура контроля платежей. Не прописан уровень ответственности банковских структур — они, выполняя функции контрольного органа, напрямую влияют на сроки платежей и сроки реализации проекта в целом. Но если будут сформированы жизнеспособные принципы взаимодействия застройщика и банковских

Деятельность компенсационного фонда регламентируется государством. Это означает совершенно другой уровень, на котором решается судьба проблемных объектов



структур, на российском рынке появится беспрецедентная схема контроля за деятельностью девелоперов», — считает Дмитрий Трубников.

По подсчетам Минстроя, за 2016 год количество недостроенных объектов выросло более чем в два раза, а обманутыми дольщиками официально признаны 46 тыс. человек — фак-

По последним правилам дольщики, которым придется обращаться за помощью в фонд, сами выбирают: достраивать дом, привлекая другого застройщика, или требовать компенсацию. Решение принимает общее собрание дольщиков, а его реализацией должен заниматься фонд.

Первые обязательства фонда возникнут через полтора-два года после его старта. Дмитрий Трубников поясняет, что в ближайшее время фонд будет работать на будущие потенциальные риски. «Проблемы дольщиков, которые успели пострадать от банкротств или невыполненных обязательств со стороны застройщиков, пока остались за скобками. В настоящее время Минстрой вместе с Центробанком определяют, что делать по уже произошедшим случаям».

Соблюдение прав дольщиков еще не гарантировано, полагает партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский. «Не исключена такая ситуация: в компенсационном фонде не окажется достаточного объема средств для завершения строительства

Застройщики обязаны переводить 1,2% стоимости каждого заключенного ДДУ в «фонд дольщиков» — эти деньги хранятся на отдельном счете

тически их в несколько раз больше. При этом средства компенсационного фонда не могут быть направлены на выплаты пострадавшим до его введения. Поэтому некоторое время параллельно будут действовать и прежние, и новые механизмы, защищающие дольщиков.





проблемных объектов — например, если недострой одновременно возникнет у нескольких крупных компаний. Кроме того, в случае очередного кризиса на рынке недвижимости, когда продажи квартир на первичном рынке жилья упадут, существенно сократятся и поступления в компенсационный фонд», — аргументирует свое мнение эксперт.

Большой минус: дольщики в случае банкротства застройщика получают компенсацию за площадь не более 120 м². Размеры многокомнатных квартир бизнес- и даже комфорт-класса превышают этот метраж, что уж говорить об элитных проектах. Конечно, покупатели элитного жилья не отдадут последние сбережения за квартиру, тем не менее они остаются дольщиками, чьи права нуждаются в защите.

Намечено, что компенсация будет рассчитываться исходя из рыночной стоимости квадратного метра жилья — это тоже вызывает вопросы. «Четкой формулы расчета рыночной стоимости не существует. Не исключаю, что

По данным Минстроя, в 2016 году 59% сделок в долевом строительстве были оформлены с договорами страхования или поручительством банков





она окажется заниженной, ведь показатели средней стоимости квадратного метра жилья Росстата и агентств недвижимости зачастую сильно отличаются», — резюмирует Дмитрий Котровский.

Изменившиеся правила означают сложности для многих девелоперов, причем не только для мелких игроков, но и для довольно крупных компаний, которые осваивают большие территории. Отчисления в компенсационный фонд — это еще не всё. Меры, которые дополнительно повысят надежность компании: замораживается 10% стоимости девелоперского проекта, ужесточаются требования к уставному капиталу и вводится правило «один застройщик — один проект».

Отныне каждый объект должен быть оформлен в отдельную проектную компанию и обеспечен живыми деньгами. Это означает, что не удастся выводить деньги из одного проекта на латание финансовых дыр в другом, подчеркивает Андрей Стригалева. Законодатели

предусмотрели ограничения (наличие реализованных проектов и опыта в строительстве), чтобы у застройщика не было соблазна пойти по пути создания «дочек». Подобные требования препятствуют практике, когда под конкретный жилой комплекс регистрируется очередное юридическое лицо, но и debutантам выйти на рынок теперь будет сложнее.

По словам Дмитрия Трубникова, сейчас на себестоимость проекта нельзя относить стоимость проведения магистральных сетей и ряд других расходов. «Резервирование серьезного объема денег в дальнейшем может сказаться

Дольщики, которым придется обращаться в фонд, сами выбирают: достраивать дом, привлекая другого застройщика, или требовать компенсацию

на качестве строительства. А подход «одно разрешение — один корпус» ограничивает девелопера в бизнес-планировании на среднесрочные и долгосрочные периоды», — сетует он.

Директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер» Павел Брызгалов дополняет: для девелоперов, ведущих точечную застройку, нововведение не критично, но способно негативно повлиять на рынок и строительную отрасль — общий тренд направлен на укрупнение девелоперского бизнеса и приоритет комплексной застройки. Директор по развитию ГК «Гранель» Андрей Цвет предсказывает, что в переходный период произойдет небольшой спад объема ввода жилья, но через год-полтора рынок вернется к прежним показателям.

Крупные игроки подстраются под изменившиеся правила, в то время как некоторые мелкие компании станут жертвами искусственного отбора. «Законодательные ограничения и меры, регулирующие деятельность застройщиков, превратятся в фильтр, который отсеет слабых игроков с неэффективным менеджментом и без достаточного количества ресурсов. Крупные компании обеспечат себя необходимым уставным капиталом, а штат грамотных юристов поможет застройщикам с наименьшими рисками пережить перемены.

Специалисты прогнозируют, что за счет вытеснения мелких и непрофильных игроков (в том числе путем слияния с более крупными компаниями) усилится монополизация рынка. (АН)





МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Компания aigroup приглашает принять участие в московской международной выставке зарубежной недвижимости Moscow International Property Show, которая пройдет 10-11 ноября 2017 г. в ТВК «Тишинка», по адресу: г. Москва, Тишинская пл., 1.

www.PropertyShow.ru

10-11 ноября
2017

Ноябрь 2017

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

aigroup

www.aigroup.ru

+7 495 777-25-77

СЕВЕРНЫЙ ГАУДИ РОДОМ ИЗ МОСКВЫ

АВТОР:
Юрий Журавлев





ЕСЛИ БЫ ФАНАТЫ «ИГРЫ ПРЕСТОЛОВ» ОЧУТИЛИСЬ НА ТВЕРСКОМ БУЛЬВАРЕ В НАЧАЛЕ XX ВЕКА, РАДОСТИ ИХ НЕ БЫЛО БЫ ПРЕДЕЛА. С БАШНИ-КУПОЛА ОДНОГО ИЗ ДОХОДНЫХ ДОМОВ РЯДОМ С НИКИТСКИМИ ВОРОТАМИ НА БУЛЬВАР ГОРДО ВЗИРАЛ ДРАКОН. ДА И ОСТАЛЬНОЙ ДЕКОР ЗДАНИЯ БЫЛ ПРИМЕЧАТЕЛЬНЫМ: РЕШЕТКИ БАЛКОНОВ – ОРЛЫ С РАСКРЫТЫМИ КРЫЛЬЯМИ, ОКОННЫЕ РАМЫ ИМИТИРОВАЛИ ПАУТИНУ, НА ФАСАДЕ ПРИТАИЛИСЬ СОВЫ, ЛЕТУЧИЕ МЫШИ И ЛАСТОЧКИ.



Одним из авторов этого фантастического здания в стиле модерн был Александр Устинович Зеленко — это имя сейчас знакомо в основном специалистам и знатокам архитектуры или истории педагогики. Ему было суждено прожить долгую и интересную жизнь: родился в 1871 году, получил образование в Российской и Австро-Венгерской империях, совершил кругосветное путешествие, видел революцию и две мировые войны. По его проектам построены необычные здания в Самаре, Москве, грузинском Поти и калифорнийском Сакраменто. Примечательно, что наибольшую известность Зеленко получил как педагог и автор книг о воспитании и образовании детей. Но обо всем по порядку.

Отцом Александра был профессор Военно-медицинской академии — логично, что мальчика определили в Кадетский корпус. Затем в 1894 году он окончил Институт гражданских инженеров в Санкт-Петербурге и год слушал лекции по строительному делу и архитектуре в Венском техническом университете. Тогда в искусстве царил новый стиль — сецессион (югендстиль, ар нуво, либерти — все то, что объединяется в понятие «модерн»). Конечно, он увлек молодого человека и во многом сформировал его вкусы.

Получив диплом, Зеленко поступает на службу к Юрию Степановичу Нечаеву-Мальцову, промышленнику, владельцу знаменитых стекольных заводов в Орловской губернии, и занимается проектированием и строительством заводских зданий и поселков.

В 1895–1896 годах Зеленко довелось поработать в Османской империи — он участвовал в возведении усыпальницы русских воинов, погибших в русско-турецкой войне 1877–1878 годов, в пригороде Константинополя Сан-Стефано (теперь стамбульский район Ешилкёй). Двухъярусная православная церковь шатрового типа не сохранилась: в 1914 году османское правительство взорвало храм.

Александр Устинович Зеленко родился в 1871 году, получил образование в Российской и Австро-Венгерской империях, совершил кругосветное путешествие, видел революцию и две мировые войны



Особняк украшает лепной орнамент (профиль женской головки на фронтоне и растение с текучими стеблями над окном эркера). Голубая изразцовая плитка перекликается с матовой побелкой цоколя и изумрудной майоликой

Примерно в это же время Зеленко получает частный заказ — спроектировать дачу на Принцевых островах под Константинополем.

А через три года после окончания вуза (в 1897 году) молодой специалист переезжает в Самару по приглашению губернской земской управы — с этого момента начинается взлет его карьеры. Уже в 1899 году он получает должность городского архитектора.

Одна из интересных работ — двухэтажное здание Самарской губернской земской управы в неорусском стиле. Зеленко использовал формы и мотивы русской архитектуры XVII века, но переосмыслил их: пышно обрамленные огромные окна, лепной декорированный пояс карниза, главный фасад украшен барельефами герба губернии и трехлепестковыми кокошниками.

В 1899–1900 гг. Зеленко по заказу молодого самарского миллионера-хлеботорговца Александра Курлина создает проект особняка для его жены Александры Павловны (само здание было построено в 1903 году). Асимметричное здание — признанный шедевр в стиле модерн. Массивность стен подчеркивают металлические решетки, стилизованные под крылья бабочки, стрекоза на крыше и ажурные ворота.

Разнообразные по форме и размерам окна, двери, балконы приковывают внимание к зданию.

Зеленко очень внимательно относился к деталям и используемым материалам, задача архитектора — не только создать пространственный объем здания, но и оживить его декором. Особняк украшают лепной орнамент (профиль женской головки на фронтоне и растение с длинными текучими стеблями над угловым окном эркера), остекленный подъезд с кованой решеткой. Голубая изразцовая плитка перекликается с матовой побелкой цоколя и зеленоватой-изумрудной майоликой.

Примечательно, что особняк был оснащен передовыми для того времени инженерными коммуникациями: городским водопроводом, системой отопления горячим воздухом, который циркулировал внутри стен, канализацией (подземная емкость посреди двора), электричеством. Хозяева особняка стали одними из первых абонентов самарской телефонной станции. Дом Курлиной сразу превратился в местную достопримечательность, о чем свидетельствуют почтовые открытки с видами Самары той поры.

Задумал Зеленко и дом для себя. Двухэтажное кирпичное здание с островерхним фронтоном, оригинальные переплеты окон

и балкон, который опирается на колонну из известняка, ассоциируется со средневековым замком. Этот мотив архитектор потом не раз использует в своих постройках. Завершить особняк Александру Устиновичу не довелось: осенью 1900 года он уехал из Самары в Москву, приняв предложение архитектора Федора Осиповича Шехтеля стать его помощником при строительстве павильонов Международной выставки в Глазго. Зеленко ездил в Шотландию, чтобы вести надзор за возведением выставочных павильонов на месте.

Первой московской работой Зеленко называют Дом с драконом, который мы упоминали в начале статьи. Каждый москвич знает здание ТАСС на пересечении Тверского бульвара и площади Никитских Ворот. Соседнее с ним здание — непримечательный дом, который когда-то и был Домом с драконом и выглядел совершенно иначе. Авторами этого шестизэтажного доходного дома О. П. Коробковой (он известен также как дом Санкт-Петербургского общества страхования и дом Ярославской мануфактуры), построенного в 1902–1903 гг., стали Зеленко и Александр Фелицианович



В проекте Самарской губернской земской управы в неорусском стиле Зеленко использовал формы и мотивы русской архитектуры XVII века, но переосмыслил их

JOY
JOURNALIST OF THE YEAR IN REAL ESTATE

В ОКТЯБРЕ СТАРТУЕТ ПРИЕМ ЗАЯВОК ПРЕМИИ 2017!
ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ ПОБЕДИТЕЛЕЙ СОСТОИТСЯ 14 ДЕКАБРЯ
JOYREPA.RU

Repa ОРГАНИЗАТОР

ПОБЕДИТЕЛИ ПРОШЛОГО ГОДА

 Игнат Бушухин	 Иван Голунов	 Надежда Канунникова	 Илья Китов
 Сергей Непомнящий	 Алексей Тарханов	 Марина Хрусталева	 Юлия Шишалова

Мейснер. Дом соединял излюбленные Зеленко мотивы: декор в стиле модерн, имитирующий животный и растительный миры, и элементы средневекового замка.

Самыми знаменитыми квартирантами доходного дома были братья Сабашниковы — основатели знаменитого издательства научной, исторической и обучающей литературы. В 1907 году Михаил Васильевич с женой приобрели в третьем этаже две смежные квартиры: одну для себя, а другую — для брата Сергея. Для конторы книгоиздательства они сняли помещение на цокольном этаже дома. У Сабашниковых всегда собирались интересные люди. Здесь заседал комитет по созданию Университета Шанявского, обсуждались новые книги, переводы и новые редакции выпущенных изданий.

Дому не повезло в революцию 1917 года. В него попали артиллерийские снаряды, начался пожар, который не удалось остановить из-за обстрела. Сгорели все квартиры, жильцам ничего не удалось спасти. Чудом уцелели рукописи, хранившиеся в издательстве в нескороаемых шкафах. Когда бои закончились, на месте дома Коробковой стоял обгоревший остов здания, пустыми окнами смотрящий на бульвар. Стены были изрешечены пулями, крыша со сказочным куполом обвалилась, от первоначального декора мало что осталось. В 1924 году дом восстановили и перестроили в упрощенно-конструктивистском духе.

В 1902–1904 гг. на средства, собранные купцами, банкирами и промышленниками Москвы, в Замоскворечье в Стремянном переулке по проекту Зеленко появилось неоклассическое по стилю здание мужского среднего Коммерческого училища цесаревича Алексея Московского общества распространения коммерческого образования. В середине здания через два верхних этажа протянулся рекреационный зал с легкой стеклянной крышей. По мнению современника, «здание резко выделяется среди окружающих его скромных построек своим красивым и оригинальным фасадом и обширностью своих размеров». Теперь это 1-й корпус Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова.

В 1903 году Зеленко отправился в кругосветное путешествие: за два года он побывал в Америке, Индии и Австралии. В США его особенно заинтересовала деятельность специальных поселений интеллигенции — сеттлментов, которые создавались для просветительской работы среди бедных слоев населения.



Каждый москвич знает здание ТАСС на пересечении Тверского бульвара и площади Никитских Ворот. Соседнее с ним здание — примечательный дом, который когда-то и был Домом с драконом и выглядел совершенно иначе

Зеленко загорелся идеей перенести этот опыт на российскую почву.

Судя по всему, в эти годы в жизни Зеленко наступил перелом: он увлекся педагогическими идеями настолько, что архитектура перестала играть для него главную роль. Вернувшись в Россию, Александр Устинович сблизился с кружком педагогов С. Т. Шацкого и, используя опыт американских общественных и кооперативных организаций, в 1905 году основал вместе с Шацким и Л. К. Шлегер первый летний лагерь-коммуна для детей рабочих в Щёлково под Москвой.

Параллельно в 1904–1905 гг. Зеленко совместно с Робертом Робертовичем Марфельдом, который когда-то тоже учился строительному делу в Вене и был мастером модерна, придумал проект кафедрального собора для грузинского города Поты. Строительство собора Андрея Первозванного было задумано в 1895 году. Первоначальный проект создал Нико Николадзе, который мечтал видеть здесь классическое грузинское церковное здание. Но его не утвердило правительство — оно сочло проект слишком простым.

Зеленко и Марфельд разработали проект здания, представляющего собой уменьшенную копию константинопольской Святой Софии — уникальный собор византийского стиля на 2000 прихожан, не имеющий аналогов в Грузии.

В 1906 году фундамент собора был освящен, через восемь месяцев, в мае 1907 года, на самый верх купола водрузили крест. После революции с собора сняли колокола, здание долгое время использовалось как театр, затем здесь размещалась большая библиотека. В 2005 году началась реконструкция собора, которая на сегодняшний день полностью завершена.

В 1905–1906 гг. Зеленко построил в Москве доходный дом крестьянина П. В. Лоськова (Мансуровский пер., 4, стр. 1) — романтический замок с высокой угловой башней, увенчанной остроконечным куполом. Дом выделяется своим нехарактерным для Москвы видом и необычными деталями: фигурным выступом стены с зубьями, окнами разных форм и размеров, волнообразным козырьком, круглой башней с одной стороны и щипцовой крышей — с другой. Стены первоначально были покрыты грубой штукатуркой «под шубу». Сейчас отделка утрачена, ее заменила гладкая штукатурка. К сожалению, безвозвратно исчезла статуя, венчавшая башенный купол, ее заменил небольшой шпиль. Сейчас в здании размещается посольство Сирии.

В 1905 году Зеленко, которого все больше увлекала сфера педагогики, вместе со Станиславом Теофиловичем Шацким приступили к созданию Воспитательного центра для детей рабочих окраин, названного ими «Сеттльментом». Это было учреждение нового для России типа. Зеленко-архитектор был автором оригинального проекта, инициатором и руководителем строительства здания для «Сеттльмента». На пожертвования (около 40 тыс. руб.) владельцы крупных предприятий — братьев Сабашниковых, Кушнеревых, Морозовой и в первую очередь богатого предпринимателя Н. А. Второва — они приобрели участок в Вадковском переулке.

Причудливой формы здание «Сеттльмента» (Вадковский пер., 5, стр. 1) — редкий для Москвы памятник северного модерна. Здание клуба, построенное как «обитаемая скульптура» и лишенное внешних украшений, сравнивают с работами знаменитых европейских архитекторов — испанца Гауди и австрийца Хундертвассера.

Зеленко и Марфельд разработали проект здания, представляющего собой уменьшенную копию константинопольской Святой Софии



Оно будило у детей романтические мечты, воображение, фантазию, уводило в сказку. Внешне здание напоминало игрушечный замок с оправленными в темное дерево окнами, внутри были винтовые лестницы, площадки, уголки, которые можно использовать для игр. На крыше размещалась астрономическая обсерватория с вращающимся металлическим куполом и телескопом-рефрактором. Это необычное детское учреждение и оригинальное здание для него считаются выдающимся памятником не только архитектуры, но и истории педагогики и культуры.

«Сеттльмент» функционировал на основе самоуправления. Дети были организованы в группы по 12 человек (мальчики и девочки отдельно); каждая группа самостоятельно планировала учебную программу и вырабатывала собственные правила поведения. Деятельность клуба «Сеттльмента» продлилась недолго. Уже 1 мая 1908 года он был закрыт за «попытку проведения социализма среди детей». Шацкого и Зеленко арестовали, но за отсутствием состава преступления вскоре выпустили.

После Великой Отечественной войны в здании бывшего «Сеттльмента» находился Дом



Дом выделяется нехарактерным для Москвы видом и необычными деталями: фигурным выступом стены с зубьями, окнами разных форм и размеров, волнообразным козырьком, круглой башней и щипцовой крышей

пионеров. В середине 1990-х гг. был проведен капитальный ремонт дома, который искажил его первоначальный облик. Само здание сохранилось, но внешние кованые светильники утрачены, а отделку грубой штукатуркой «под шубу» грязновато-серого цвета сменила гладкая штукатурка (как и в доме Лоськова). Этот памятник архитектуры превращен в офисное здание с пластиковыми окнами, площади в котором арендуют различные организации.

В 1910–1912 гг. Зеленко выстроил в Сокольниках фантастическую деревянную дачу, которая предназначалась для владельца технической конторы инженера Роберта Васильевича Пфедфера и его супруги Анны Романовны. По описанию искусствоведа Е. В. Гавриловой, дача представляла своего рода шалаш, живописно окруженный террасами, вознесенный над землей на каменном основании и со сложной скатной кровлей типа шале. С помощью наклонного перехода-пандуса к дому присоединялся кухонный флигель. Дом походил на свернувшегося кольцо сказочного дракона, голова которого с раскрытой пастью (крыльцо флигеля) расположилась рядом.

При строительстве этой необычной по форме дачи не срубили ни одно дерево — дом был вписан в окружающую природу. Внутри живые стволы деревьев подпирали антресоли и лестницу, перилами которой служили переплетенные ветви тех же деревьев. В одном из многочисленных и хорошо освещенных помещений первого

этажа — двух террас (открытой и застекленной) — устроили зимний сад. Второй этаж был отведен под два светлых зала, детские, спальни. Будуар хозяйки представлял собой застекленное с трех сторон помещение, куда сквозь стволы берез, меняющих окраску листвы в зависимости от времени года, заглядывало солнце в течение всего светового дня.

Дача Пфедфера поражала не только внешним видом, но и внутренней отделкой, предметами мебели. Центральная гостиная была декорирована в духе первобытной пещеры: абажуры светильников, выполненные из коры, напольные дорожки ручной работы, стулья-«тотемы». Сложенный из огромных необработанных валунов камин напоминал древний очаг, «глазастые» спинки стульев, словно наблюдавшие за людьми, — языческих идолов. Необычным было использование неошкуренного дерева. Все детали и предметы быта в интерьере подчеркнута архаичны. Вместе с тем дача Пфедфера была безусловно авангардной и рождала ассоциации с американским бунгалом.

В то время это был первый и единственный в Москве пример гармоничного симбиоза архитектуры и природы. Сегодня мы назвали бы это зеленым строительством. Эту работу известного зодчего признают самым удивительным творением в архитектуре России начала XX столетия, уникальным примером бионической (органической) архитектуры. К сожалению, дача Пфедфера не сохранилась.

После революции 1917 года Александр Устинович Зеленко вел исследовательскую работу по планировке городов. В середине 1920-х годов Зеленко снова побывал за границей, изучая формы внешкольного образования в США, Англии, Германии и Японии. В 1926-м он построил в Москве номенклатурный большой шестиэтажный дом сотрудников ВЦИК на Спиридоновке, 26, в конце 1920-х гг. сотрудничал с архитектором-новатором и педагогом Н. А. Ладовским в разработке концепции «линейного города», в 1933–1934 гг. проектировал и строил жилые поселки в Грузии.

До самой смерти А. У. Зеленко вел научно-педагогическую работу. Он внес большой вклад в теорию и практику политехнического образования, одним из первых поставил проблему создания специальной архитектуры для детей. Именно Зеленко начал формулировать строительные стандарты для школ и детских садов, прорабатывал требования к вентиляции, инсоляции, пришкольным участкам и т.п. (дн)



ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



ПОКУПАТЕЛЬ ГОЛОСУЕТ ЗА БИЗНЕС-КЛАСС

В 15 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, в окружении леса и реки, реализуется «Федоскино Парк» – самый востребованный поселок бизнес-класса, отмеченный престижной премией «Поселок года – 2017» в номинации «Выбор покупателя».

Покупателям предлагаются стильные дуплексы от 123 до 186 м² и коттеджи от 156 до 233 м². Все объекты, выдержанные в едином классическом европейском стиле, подключаются к центральным коммуникациям. Доступна ипотека от крупных и надежных банков.

В «Федоскино Парк» предусмотрено все необходимое для комфортного круглогодичного проживания и созданы отличные

возможности для спорта и активного отдыха. Развитая инфраструктура загородного комплекса включает детский клуб, магазин, спортивные и детские площадки, веревочный городок, теннисные корты, а также дизайнерский парк с ландшафтным озеленением, цветниками, фонтаном и лавочками.

Для жителей «Федоскино Парк» будут организованы охраняемые выходы в лес и к реке. На благоустроенной береговой линии появится пляж, ресторан с летней террасой и причалы для лодок, водных мотоциклов и катamarанов. В 1,5 км расположена «большая вода» – Пяловское, Учинское, Икшинское, Пестовское, Клязьминское водохранилища.

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



В столичном регионе усиливается дефицит качественного загородного жилья. Поэтому, как только на рынке появляется действительно яркий проект, он сразу находит отклик у покупателей. Подтверждением служит поселок «Федоскино Парк», совершенно заслуженно ставший самым популярным проектом бизнес-класса. Качественные и стильные домовладения, сильная инфраструктурная составляющая и прекрасное расположение в одном из самых живописных районов Подмосковья – «Федоскино Парк» отвечает критериям бизнес-класса, но остается доступным массовому покупателю.

K A S K A D
НЕДВИЖИМОСТЬ

**Коттеджный поселок
«Федоскино Парк»**

+7 (495) 241-81-30
fedoskino-park.ru

Цена: от 4,85 млн руб.

Дмитровское шоссе, 15 км от МКАД



ИННОВАЦИИ, ДОСТУПНЫЕ КАЖДОМУ

В живописной части г. Апрелевка, в окружении лесного массива и в 25 км от МКАД по Киевскому шоссе, ведется строительство загородного комплекса «Парк Апрель». Ж/д станция Дачная располагается всего в 1,3 км. В 200 м от ЖК находится автобусная остановка.

На участке площадью 23 га возводятся комфортабельные двухэтажные таунхаусы площадью от 113 до 180 м² с фасадами из стильного бельгийского облицовочного кирпича ручной формовки и четырехэтажные многоквартирные дома. Площадь квартир – от 31 до 85 м². Квартиры, расположенные на первом этаже, имеют выход на придомовый участок, квартиры на последнем имеют возможность организации второго света и выход на балкон

на кровле. Все продажи осуществляются по договору долевого участия, в рамках 214-ФЗ. Доступна ипотека от крупных банков и беспроцентная рассрочка. Цены на таунхаусы и квартиры в ЖК «Парк Апрель» существенно ниже средней стоимости жилья на Киевском шоссе. При этом более 6,6 тыс. м² отведено под качественную инфраструктуру: детский сад и школу, спортивные площадки, игровые комплексы, торговый центр, велодорожки и центральный бульвар с комплексом спортивных и арт-объектов.

С трех сторон жилой комплекс окружен лесом, поблизости расположены престижные стародачные места и респектабельные коттеджные поселки.

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



Малоэтажный формат является оптимальным для окраин мегаполисов, однако потенциал этого типа жилья еще не раскрыт. Создание качественного и прибыльного малоэтажного проекта с таунхаусами и квартирами – непростая задача, которая под силу только опытным застройщикам.

У ЖК «Парк Апрель» есть все составляющие успешного проекта. Высокое качество строительства, развитая инфраструктура, живописное окружение, отличная транспортная доступность – все эти преимущества превращают ЖК «Парк Апрель» в идеальное место для активной и яркой загородной жизни.

KASKAD
НЕДВИЖИМОСТЬ

**Жилой комплекс
«Парк Апрель»**

**+7 (495) 241-81-30
p-aprel.ru**

Цены:
Таунхаусы от 5,15 млн руб.
Квартиры от 1,8 млн руб.

Киевское шоссе, 25 км от МКАД



НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

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

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

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

Общие характеристики:

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

+7 (926) 811-20-67

+7 (926) 105-82-02

Цена: от застройщика



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

НИ ЖИВ НИ МЕРТВ

АВТОР:

Оксана Самборская





РЫНОК «ЗАГОРОДКИ» СПИТ УЖЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ. ТАУНХАУСЫ – ЕДИНСТВЕННЫЙ СЕГМЕНТ, КОТОРЫЙ ПОДАЕТ ХОТЬ КАКИЕ-ТО ПРИЗНАКИ ЖИЗНИ. КАК И ВСЯКИЙ ГИБРИД, ЭТОТ ВИД НЕДВИЖИМОСТИ СУМЕЛ ПРИСПОСОБИТЬСЯ К НЕПРОСТЫМ УСЛОВИЯМ. РЕЧИ О БУРНОМ РАЗВИТИИ НЕ ИДЕТ, НО ЭТО ЛУЧШЕ, ЧЕМ НИЧЕГО.

Честно признаем: девелоперская активность в загородном сегменте последние годы минимальна. Но и хоронить его рано: по данным компании «Миэль–Загородная недвижимость», за I полугодие 2017 года на загородный рынок вышло 13–15 проектов, в том числе новые очереди в существующих поселках. В структуре первичного предложения по-прежнему лидируют участки без подряда.

Некоторое движение наблюдается и на субрынке таунхаусов, которые в общей структуре первичного загородного рынка занимают лишь 5%. Но и тут вышел новый проект – Kaskad Park на Симферопольском шоссе от компании Kaskad Family.

По подсчетам компании Villagio Estate, всего продажи ведутся в 102 поселках, совокупный объем предложения таунхаусов – 5218 объектов. Показательно и распределение по классам: 34% таунхаусов относится к экономклассу, 46% – к комфорт-классу, 15% считается бизнес-классом, 2% принадлежит к премиум-сегменту и 3% – к de luxe.

Рынок таунхаусов прошел тот же путь, что и рынок загородной недвижимости в целом: стали более разумными площади объектов, а вот география потребительских предпочтений сохранилась.

Как вспоминает управляющий партнер «Миэль–Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов, на разных этапах развития рынка отличались и параметры таунхаусов. До середины 2000-х площадь среднего таунхауса была не менее 300 м². В посткризисный период после 2008 года средняя площадь снизилась до 200–250 м². Теперь не редкость таунхаусы менее 100 м², а средняя площадь секции в комфорт-классе не превышает 150 м². Девелоперам пришлось урезать бюджет сделки, чтобы привлечь больше покупателей.

Один из самых доступных по цене новых проектов, по сведениям «Миэль–Загородная недвижимость», – поселок «Бисерово Парк»



В эконом- и комфорт-классе таунхаусы покупают не в качестве загородного дома, а как основное жилье — вместо квартиры: «До сих пор 1 м² таунхауса в экономклассе дешевле «квадрата» городской квартиры»

на Горьковском шоссе (15 км от МКАД): минимальная цена за секцию в таунхаусе равняется 1,5 млн руб. Правда, площадь такого объекта — всего 42 м².

Западное направление, как обычно, дороже восточного, но сегодня даже здесь есть шанс найти относительно приемлемые по стоимости (для своего класса) таунхаусы. Например, в 23 км от МКАД по Новой Риге возводится поселок таунхаусов Futuro Park, в котором цена объекта стартует от 13,3 млн руб. (секция 170 м² с участком две сотки). В 25 км по Новорижскому шоссе, в поселке «Кембридж», таунхаус площадью 80 м² предлагается за 9,5 млн руб.

Что касается вторичного рынка, то на 7-м км Можайского шоссе в поселке «Княжичи» продается таунхаус площадью 160 м² на двух сотках земли за 18,9 млн

руб. Объект частично меблирован и оснащен бытовой техникой.

Таунхаусы под ключ в жилых поселках на Новой Риге обойдутся в сумму от 20–23 млн руб. Так, таунхаус площадью 200 м² на участке семь соток в коттеджном поселке «Светлогорье» (Новорижское шоссе, 38 км от МКАД) перейдет в вашу собственность за 23 млн руб.

Минимальные цены традиционно представлены в проектах на восточных направлениях. Допустим, за 8,45 млн руб. в коттеджном поселке «Варежки», что в 10 км от МКАД по Щелковскому шоссе, выставлен на продажу таунхаус 140 м² с авторским ремонтом и участком три сотки.

По мнению директора департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергея Колосницына, активность клиентов в нижних сегментах гораздо выше, чем в дорогих. Он



объясняет это тем, что в эконом- и комфорт-классе таунхаусы покупают не в качестве загородного дома, а как основное жилье — вместо квартиры: «Таким образом люди увеличивают жилую площадь и улучшают условия проживания. До сих пор 1 м² таунхауса в экономклассе дешевле «квадрата» городской квартиры».

В премиальном сегменте продажи идут намного хуже. «По итогам 2017 года мы прогнозируем примерно в два раза меньше сделок, чем в докризисном 2013-м. Один из главных факторов — небольшое количество новых проектов. В 2016 году практически полностью исчерпались объемы в таких поселках, как «Ильинка», «Европа», «Западная Резиденция», «Рижский квартал», Park Avenue (в них темпы реализации были хорошими все эти годы). Тем не менее лидером по продажам остается Новорижское шоссе», — комментирует Сергей Колосницын.





Что касается цены предложения, то, по статистике аналитиков Knight Frank, в I полугодии 2017 года средняя стоимость предложения элитных подмосковных таунхаусов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года упала в 1,7 раза — до 33 млн руб. Уменьшилась и средняя площадь объектов — до 326 м² (на 16,5%).

Последние четыре года объем предложения элитных таунхаусов стремительно сокращался, добавляют в Knight Frank: с 2012 по 2016 год почти в три раза — с 260 до 85 лотов. Существующие предложения вымываются с рынка, а другие не появляются. Однако в 2017 году на рынок вышел новый проект Villagio Estate — Park Fonte (25-й км Новорижского шоссе), в нем расположены 180 таунхаусов. Поэтому объем предложения вернулся к показателям 2012 года: сейчас на рынке реализуется 226 элитных объектов.

Заместитель директора департамента элитной недвижимости компании Knight Frank Олег Михайлик соглашается, что лидером по объему предложения, как и раньше, является Новорижское шоссе: на его долю приходится 85% всех таунхаусов на первичном рынке элитной загородной недвижимости. Таунхаусы встречаются также на Минском и Рублево-Успенском шоссе (их доля — 9 и 6% соответственно).

Подробностями сделок с таунхаусами на первичном рынке элитной «загородки» делится руководитель департамента загородной недвижимости компании Welhome Екатерина Лазарева: «На конец августа 2017 года средняя стоимость элитного таунхауса достигла \$1,43 млн, годом ранее этот показатель был на уровне \$1,25 млн. Наиболее дорогие лоты представлены в проекте «Азарово» — \$2,5 млн за таунхаус 630 м² на семи с половиной сотках».

В посткризисный период после 2008 года средняя площадь снизилась до 200–250 м². Теперь не редкость таунхаусы менее 100 м², а средняя площадь секции в комфорт-классе не превышает 150 м²



PARK FONTE*

ТАУНХАУСЫ У ОЗЕРА

Романтический вечер под звездным небом и впечатляющий вид на озеро. Истинное вдохновение природой возможно только за городом. В просторном и комфортном доме – таком, как таунхаус Park Fonte на Новорижском шоссе.

В таунхаусе высокие потолки и свободная планировка, большие окна в пол и терраса на кровле. Всё пространство используется максимально функционально, а комнаты наполнены воздухом и светом.

Приезжайте в Park Fonte, чтобы уже сейчас прогуляться по красивому парку с живописным озером и пляжем и своими глазами увидеть, как создаются великолепные дома в самом сердце березовой рощи.



На долю Новорижского шоссе приходится 85% всех таунхаусов на первичном рынке элитной загородной недвижимости. Таунхаусы встречаются также на Минском и Рублево-Успенском шоссе

Есть у субрынка таунхаусов и свои болевые точки, связанные прежде всего с законодательной неопределенностью формата. Дело в том, что таунхаус является одним из подвидов домов блокированной застройки. А далее все зависит от правового статуса, присвоенного при разработке и утверждении проектной и разрешительной документации, и от типа строения. С 1 января 2017 года законодательные изменения позволили покупателям участвовать в возведении поселков в качестве дольщиков. Но тут важно то, как оформлено строительство.

«Если девелоперу выдается разрешение на возведение многоквартирного жилого дома блокированной застройки, есть единый земельный участок, на котором располагаются все блоки, и иное общедолеговое имущество, такая застройка попадает под действие 214-ФЗ. При этом таунхаус имеет юридический статус «квартиры», — рассказывает Владимир Яхонтов.

Разрешение на строительство может выдаваться на индивидуальный жилой дом, либо на два–три–пять индивидуальных жилых домов, примыкающих друг к другу, либо на жилой дом сблокированной застройки с тремя и более секциями. При этом каждый блок имеет свой земельный участок в собственности и обеспечен индивидуальными инженерными коммуникациями. При таком варианте 214-ФЗ на него не распространяется — таунхаус будет иметь статус жилого дома или части жилого дома.

В I полугодии 2017 года стоимость предложения элитных таунхаусов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года упала в 1,7 раза — до 33 млн руб.

Как поясняет директор департамента маркетинга Kaskad Family Екатерина Коган, застройщик, который работает в рамках 214-ФЗ, имеет те же права и обязанности, что и другие ответственные и серьезные девелоперы, возводящие многоквартирные дома. Главная рекомендация — внимательно выбирать компанию, учитывать ее репутацию и опыт и проверять законность строительства.

Ведение строительства по 214-ФЗ влияет и на возможность покупки таунхауса по ипотеке — ее удастся получить только в поселках с хорошими правоустанавливающими документами. При этом дома оформляются как квартира — блок-секция или блок-секция с небольшим наделом земли. По словам Екатерины Коган, этот продукт кредитруется как обычная квартира: действуют те же ипотечные ставки (включая самые низкие).

На сегодняшний день, уточняют в Kaskad Family, минимальная субсидированная ипотечная ставка — 7,4% годовых (в случае если ипотеку выдает Сбербанк с учетом электронной регистрации для зарплатного клиента). Если застройщик не субсидирует ставку, самая низкая ставка будет 9,4% (при условии, что у клиента в Сбербанке зарплатный проект) или 9,7% (в остальных случаях).

Предметом залога является квартира — блок-секция. Тут, правда, Олег Михайлик делает небольшую оговорку: «Предметом залога выступают и участок и квартира: когда заемщику не по силам выплачивать ипотеку, банк забирает оба объекта недвижимости». (АН)



CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

A stylized map of Russia is shown in the upper half of the image. From the left side of the map, a series of white sunburst rays radiate across the background. A large, 3D ribbon with the colors of the Russian flag (blue, white, and red) flows from the top left, wraps around the map, and extends towards the bottom left corner.

Russian Realty

русская недвижимость

Наша миссия:

продвижение вашей
недвижимости

Наша база:

более **800 000** проверенных
и качественных объявлений

Наши партнеры и друзья:

те, кто в недвижимости

Будь с нами!



МОСКВА, М. «ОКТЯБРЬСКАЯ», 2-Й КАЗАЧИЙ ПЕР., 4, ЖК «РИМСКИЙ ДОМ»

3-комн. квартира 120 м² в комплексе премиум класса в самом центре Москвы. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Дизайн по авторскому проекту, вся техника: Miele, Geggenu, Kuppersbush, Gira, Daikin. Дубовый паркет. Электротехническое оборудование квартиры - немецкого производителя Gira. Кв-ра оборудована системой приточно-вытяжной вентиляции Daikin с раздельным управлением в каждой комнате. Возможно купить м/м. Свободная продажа. Более 3 лет в собственности.

+7 (965) 386-53-00
+7 (499) 955-24-64
www.moscow-realty.org



МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 2, ЖК «БЕРЕГА»

Квартиры общей площадью от 30 до 42 м². Элитная новостройка, клубный дом, натуральные материалы строительства, закрытая территория. Дом сдан!

+7(495) 669-92-41

Цена: 80 тыс. руб./м²



МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 2, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ

Продается 2-комнатная квартира в клубном доме площадью от 30 до 112 м². Есть машиноместо.

+7(495) 669-92-41

Цена: от 80 тыс. руб./м²



Г. ЧЕХОВ, МОЛОДЁЖНАЯ, 6А, ЖК «МОЛОДЕЖНЫЙ»

Продаю 1-комн. квартиру высокий 1 этаж, общ. Пл. 46 м², комната 17.5 м², кухня 18.3 м², совмещенный с/у, выход на балкон из кухни. Квартира без отделки, сделана хорошая стяжка с гидроизоляцией, окна стеклопакеты, установлены радиаторы отопления, счетчики на электричество, воду и отопление. Возможна перепланировка. Полный пакет документов 1 взрослый собственник, в договоре больше 2млн. Можно перевести в нежилой фонд, идеально подойдет под бизнес. Район с развитой инфраструктурой. Показ в любое время, возможна продажа по ипотеке. Цена: 3 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



Г. ЧЕХОВ, ПОЛИГРАФИСТОВ, 11-В, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ

Квартира общей площадью 92 м², жилая 60 м², кухня 12 м². 2/9 эт. кирпичного дома. В хорошем состоянии в отличном районе. Гостиная, 3 спальни, 2 совмещенных санузла. Мебель и техника остается. Теплый дом отдельный тамбур на 4 квартиры совместно с соседями сделали ремонт, металлическая дверь. Хорошие соседи. В шаговой доступности Олимпийский дворец спорта, школа, магазины Дикси и Билла. Более 3 лет в собственности. Документы готовы к сделке. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 7,3 млн руб.

+7(968) 939-44-11
www.etalon2016.ru



Г. ЧЕХОВ, ВЕСЕННЯЯ, 29, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ

1-комнатная квартира 43 м². 17/17 этажного панельного дома. Квартира в отличном состоянии продается с мебелью и техникой. Документы в порядке. Отличный район оборудована детская площадка, в шаговой доступности дворец спорта «Олимпийский», школа, 3 детских сада, поликлиника, магазины. 10 минут пешком до авто и железнодорожного вокзала. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 3,6 млн руб.

+7(968) 939-44-11
www.etalon2016.ru



**МОСКВА, М. «ВОЛГОГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ»,
СКОТОПРОГОННАЯ, 35, СТР. 2**

Теплые складские блоки от 600 м².
При необходимости офисные помещения.
Пандус, охрана, коммуникации. Круглосуточно.
Цена: 6000 руб./ м²/год. Собственник.

+7(985) 211-81-62

www.transk.ru



**МОСКВА, М. «УЛИЦА СКОБЕЛЕВСКАЯ»,
ИЗЮМСКАЯ, 37, К. 2**

ПСН в жилом доме 2008 г. 73 м² (23,3 и 16,3). 2 входа. Собственник физическое лицо (больше 3 лет), предпринимательская деятельность не велась, первые руки, чистая история, полная стоимость в договоре. Цена: 9,9 млн руб.

+7(916) 827-85-51



**МОСКВА, М. «ФРУНЗЕНСКАЯ»
КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ, 40**

Готовый арендный бизнес!
Арендатор – «Мяснов и Отдохни».
Площадь 250 м². Комсомольский проспект.
Годовой арендный поток 10 204 000 руб.
Окупаемость 10 лет. Цена: 110 000 000 руб.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МО, ОДИНЦОВО, ГВАРДЕЙСКАЯ, 9,
ЖК «ГУСАРСКАЯ БАЛЛАДА»**

Аренда: 50-250 м², ПСН, 1-й этаж ЖД, 51 кВА!
2 входа, пешеходный бульвар, экологичный район, потолки 3,7 м. Виды наилучшего применения: офис, магазин, кафе, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow



**МОСКВА, М. «КРАСНОСЕЛЬСКАЯ»,
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ ТУПИК, 4, ИНВЕСТ. ПРОЕКТ**

Предлагается к реализации инвестиционный проект, на зем. уч. пл. 28 сот. (собственность). Тех. условия на подключение к инженерным сетям получены. Документация на строительство оф. здания с подзем. стоянкой подготовлена и выпущена. Согласно проекту: пл. застройки 1 014 м², общ. пл. здания 10092,5 м², в т.ч. надземная – 6 487 м², подзем. – 3605,5 м², кол-во эт. – 8 +3 подзем. уровня. Положительное заключение Мосгорэкспертизы получено. От метро - 3 минуты пешком. Близость к площади трех вокзалов Цена: 600 000 000 руб.

+7(926) 872-26-72



**МОСКВА, М «УЛИЦА 1905 ГОДА», 1905 ГОДА, 25
ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Аренда. Станция метро «Улица 1905 года», 7 минут пешком.
Площадь от 260 до 361,2 м².
Размещено на 1 этаже 9 этажного дома, с отдельным входом. Первая линия домов.
Большой трафик (проездной и пеший).
В одном помещении с Правительственным учреждением. Парковка. Прямая долгосрочная аренда от собственника, цена договорная. Посредникам не беспокоить.

Елена
+7(903)781-19-96



**МО, СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ Р-Н,
ПОС. АНДРЕЕВКА**

Готовый арендный бизнес ТЦ «Планета Детства». Арендаторы – «Пятерочка», «Детский мир» (1000/1400/400) м². Годовой арендный поток – 70 400 000 руб. Окупаемость – 7 лет. Доходность – 13,7%

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**СЕРПУХОВ, МОСКОВСКОЕ Ш., 96 А.,
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР**

2-этажный торговый центр общей площадью 1214 м², земля 1625 м² (в собственности). Парковка, зона разгрузки для грузового транспорта. Большой проездовой и проходной трафик. Сдан в аренду на 98 %. Цена 85 млн руб. Торг.

+7(925) 004-35-75



**КРЫМ, ЕВПАТОРИЯ.
ПАНИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

Продается действующий пансионат, 2014 гп, площадью 1000 м². 1-я линия, собственный пляж, паркинг, готов к работе. 3 этажа, 27 номеров с видом на море, лоджии, мебель, техника. Все коммуникации. Готов к продаже. Собственник.

+7(915) 415-17-59

+7(925) 462-53-25



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

Особняк 820 м² в поселке на 6 домов. Участок 50 сот. В доме 5-6 спален с с/у и гардеробными, мебель — дорогая классика, лифт, бассейн с сауной, тренажерный зал, гараж на 3 м/м. Генератор, центральные кондиционирование, коммуникации.

+7(985) 765-94-47

Собственник



**МО, ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., 18 ОТ МКАД,
ПОСЕЛОК «СНЕГИРИ»**

Продается лесной участок 50 соток с гостевым домом площадью 100 м² в живописном стародачном месте. Липы, ели, сосны, березы. Участок прямоугольной формы. Удачно расположен. Хороший подъезд (асфальт). Все коммуникации. Отдельно баня. Гараж на 2 авто.

+7(903) 774-56-50

+7 (499) 955-24-64

www.moscow-realty.org



**МО, КАШИРСКОЕ Ш., 5 КМ МКАД,
ДЕР. ПЕТРУШИНО**

Продается коттедж 164 м² на участке 7 соток. Асфальт до участка, в доме газ, вода, свет, 15 кВт 3 фазы, канализация. Отделка «под ключ».

+7(495) 669-92-41

Цена: 10,3 млн руб.



**МО, КАШИРСКОЕ Ш., 20 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ЮСУПОВО LIFE PARK»**

Квартиры площадью от 40 м² до 69 м². Потолки 3м. Панорамные окна. Патио на первых эт. Все коммуникации. Развитая инф-ра мультиформатного поселка. Ландшафтный дизайн. Регулярный автобус до ст. Домодедово. Цена: от 2,7 млн руб.

+7(495) 181-05-06

www.usupovo-lp.ru



**МО, КАШИРСКОЕ Ш., 20 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ЮСУПОВО LIFE PARK»**

Таунхаусы от 100 м² до 217 м². Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Развитая инф-ра поселка. Ландшафтный дизайн. Цена: от 5,9 млн руб.

+7(495) 181-05-06

www.usupovo-lp.ru



**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ДИНСКОЙ РАЙОН,
СТАНЦИЯ ПЛАСТУНОВСКАЯ**

Дом 2012 г. площадью 178 м². Газ, вода. Участок 15,5 сот. 2 скважины, содовый домик 3х4, гараж, времянка. Возможен обмен на 2-комн. квартиру в Подольске с доплатой. Цена 6,5 млн руб.

+7(961) 854-17-52

+7(916) 573-25-75



**МО, МИНСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ МКАД,
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ГОЛИЦИНО-3»**

Общая площадь строений 400 м² на участке 16 соток. Сборка по австрийской технологии. Полностью меблированы дорогой мебелью. Ландшафтный дизайн. Военизированная охрана, все коммуникации. Цена: 49 900 000 руб.

+7(903) 968-73-30

+7(966) 069-89-59



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
25 КМ ОТ МКАД, КП «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

+7(985) 765-94-47

Собственник



**МО, РАМЕНСКИЙ Р-Н, С. МАЛЫШЕВО
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

2-эт. дом с мансардой пл. 400 м². Уч. 16 соток. 1 этаж: спальня, гостиная, зимний сад, кухня, с/у. 2 этаж: 3 спальни, балкон, терраса, с/у. Отопление, эл-во, вода, септик, видеонаблюдение. В собственности более 3-х лет, 1 собственник.

8(926) 323-83-11

Цена: 16 млн руб.



**МО, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш.,
50 КМ ОТ МКАД, КП «РУСЬ»**

Дома из оцилиндрованного бревна 22 см площадью от 180 до 230 м², все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома. Участки по 12 соток. Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж — кухня, гостиная, с/у, гостевая комната; второй этаж — три спальни и с/у. До пляжа на реке Лопасня — 300 м. До леса — 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь»

+7(926) 811-20-67

+7(926) 105-82-02

**ГЕРМАНИЯ, ГЕЛЬЗЕНКИРХЕН,
ДОХОДНЫЙ ДОМ**

Дом после капитального ремонта в самом сердце Гельзенкирхена!
Дом общей площадью 463 м² состоит из 7 квартир и имеет участок для барбекю.
Идеален для сдачи в аренду, организации отеля или хостела.
В 3 минутах ходьбы от главной пешеходной улицы с магазинами и ресторанами, в 5 минутах от центральной станции.
Доход от аренды - €28 000 в год.
Цена: €356 000

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

**ЧЕРНОГОРИЯ. БАРСКАЯ РИВЬЕРА,
ЗАГРАДЖЕ, ДОМ НА ПРОДАЖУ**

2-эт. дом 120 м². На каждом этаже кухня, с/у. Возможно увеличение строительства до 3 этажа. Центральная канализация. Участок 380 м². Виды на море и горы. До моря 300 м. Приличные соседи. Возможна оплата в России. Цена: €185 000

+7(916) 672-48-66

Собственник

**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ONE**

Жилой комплекс ONE – уникальность и надежность инвестиций. 83 резиденции в самом высоком 37 этажном жилом комплексе на первой береговой линии с панорамными видами на Средиземное море.
Современные технологии, безопасность и исключительное качество, гарантированные мировыми архитектурными и инженерными бюро Аткинс.
Инвестируйте в комплекс ONE и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей.
Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia

**КИПР, ТСАДА,
ГОЛЬФ-ВИЛЛА MINTHIS HILLS**

Гольф-курорт Минтис Хиллз раскинулся в горах на территории заповедника с монастырем XII века.

- умная современная архитектура домов
- богатая инфраструктура
- уникальный горный микроклимат
- близость к морю
- большие земельные участки

Инвестируйте в Minthis Hills и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей.

Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia

**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС AURA**

3-х и 4-х спальные виллы
• всего 11 вилл в комплексе
• большие участки
• вид на море
• рядом с городской инфраструктурой и пляжами
• красивый ландшафт
Инвестируйте в Aura и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей.
Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia

«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

ЧТО? СПРАВОЧНИК
О НЕДВИЖИМОСТИ
О ЧЕМ? ВСЕ НОВОСТРОЙКИ
МОСКВЫ И ОБЛАСТИ
ЗАЧЕМ? НАЙТИ ХОРОШУЮ
КВАРТИРУ
КОГДА? МАРТ
2018 ГОДА
СКОЛЬКО? ТИРАЖ
25 000 ЭКЗ.

ЗАПИСЬ НА КАСТИНГ: +7 (495) 983-10-64, www.kek.ru

КАСКАД НЕДВИЖИМОСТЬ



АКАДЕМИЯ ПАРК

Киевское ш., 22 км

от **5,71** млн руб.

КАСКАД ПАРК

Симферопольское ш., 19 км

от **5,25** млн руб.



ПАРК АПРЕЛЬ

Киевское ш., 25 км

от **5,15** млн руб.

САБУРОВО ПАРК

Пятницкое ш., 12 км

от **8,3** млн руб.



ФЕДОСКИНО ПАРК

Дмитровское ш., 15 км

от **4,85** млн руб.

СЕРЕДНИКОВО ПАРК

Пятницкое ш., 22 км

от **5,35** млн руб.



АЛЕКСАНДРИЯ ТАУН

Каширское ш., 23 км

от **3,89** млн руб.

ТАУНХАУСЫ +7 (495) 241-81-30

WWW.KASKAD-N.RU