129
АПРЕЛЬ
2018
ISSN 1814-1978

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

стр. 18

КВАРТИРЫ

ДВУХУРОВНЕВЫЕ

ЖИЛЫЕ

Жилой комплекс «Сказка» расположен в 10 минутах езды по скоростному шоссе. Двухуровневые квартиры на живописном полуострове. Авторская архитектура. Дома в стиле альпийских шале. Разноцветные крыши. Террасы, камины, лифт. Волшебный дизайн среды. Река и набережная для прогулок.

КВАРТИРЫ

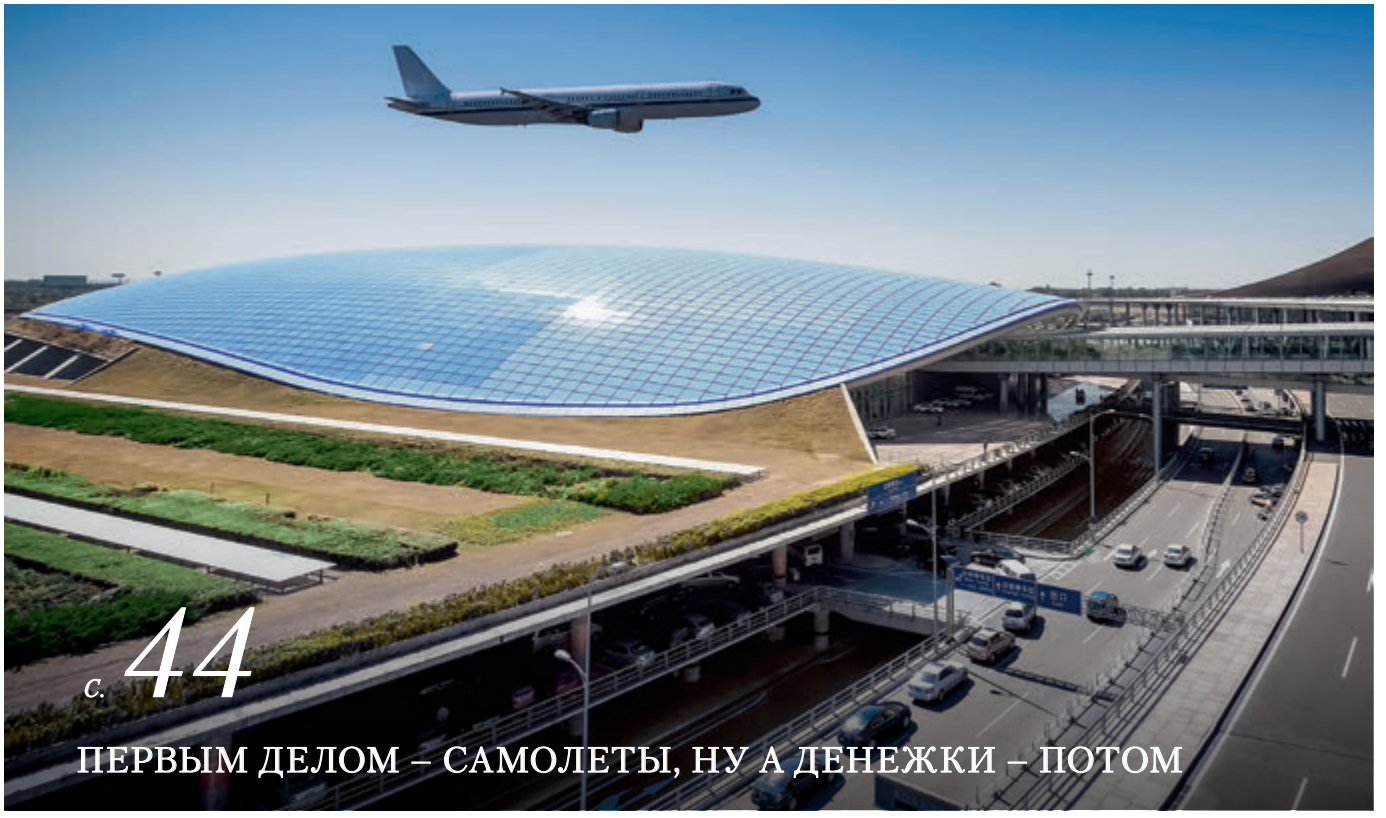
С ТЕРРАСАМИ

В 2018 году в ЖК «Сказка» планируется возведение детского центра. Яркий современный дизайн-проект поможет вашему ребенку делать радостные открытия каждый день. Просторные корпуса, наполненные дневным светом. Игровые площадки с развивающими аттракционами. Безопасная эксплуатируемая кровля.

НАЦИОНАЛЬНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ЛИДЕР
ПО ПРОДАЖАМ
НОВОСТРОЕК

NationalRealty.ru



с. 44

ПЕРВЫМ ДЕЛОМ – САМОЛЕТЫ, НУ А ДЕНЕЖКИ – ПОТОМ

DN

8 ..... Новости

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главное

18.....Жилье с молотка

Юридическая консультация

26.....Не думай о покупке свысока

Обзор

34.....Лучший демотиватор: просто добавь «эко»

Всезнайка

44.....Первым делом – самолеты, ну а денежки – потом

BP

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

51.....Новостройки и поселки

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

История

58.....Шесть соток: из прошлого в будущее

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиции

68.....Фондовая защита от рисков

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

75.....Объекты недвижимости на продажу

Основная причина, по которой русскоязычные инвесторы вкладываются в зарубежную недвижимость, — желание диверсифицировать риски и защитить средства от отечественных политических и экономических рисков. Тем, кто стремится сохранить капитал и не хочет лично участвовать в управлении активами, подойдет такой инструмент инвестирования, как фонд недвижимости.

Читайте на стр. 68

Фото: Shutterstock.com

КРОСТ
концерн

8 (495) 795 0 888
проектная декларация KROST.RU

КОГДА ПОДНЯЛСЯ НА ВЕРШИНУ О ЧЕМ МЕЧТАЕШЬ ТЫ?

11 КОРПУС WELLTON PARK – СТАНДАРТЫ SKY CLASS* ОТ КОНЦЕРНА «КРОСТ»

Проектная декларация на www.krost.ru.
Застройщик ООО «ПСФ «КРОСТ». *Вэлтон Тауэрс, Скай класс
Реклама

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

+7 (495) 983–10–64
+7 (495) 983–10–65

@dnmagazin

55.774323, 37.532267
123007, Москва,
5-я Магистральная ул., 14, стр. 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 Ласькова
l.laskova@mail.ru

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик
Юлия Мальсагова
malsagova@gmail.com

Дизайнер
Денис Жуков
info@d-n.ru

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор
Ольга Боченина
bochenina61@mail.ru

PR-директор
Эльмира Потуданская
elya1@hotbox.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
Ange Shvets

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Из архивов:

ДН,

www.shutterstock.com,

APD, Capital Group, Cybarco,
«Галс-Недвижимость»,
«Kaskad Недвижимость»,
ЖК «Сказка», Павел Хоменко / REPA.

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

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

Апартаменты в Лимассоле от €350 000

Виллы от €600 000

Резиденции ЛЮКС в Лимассоле от €2 000 000

Гольф-недвижимость от €800 000

ГРАЖДАНСТВО ЕС ЧЕРЕЗ ВОЗВРАТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Pafilia

- ✓ Лидер по качеству инфраструктуры и управлению объектами
- ✓ Лидер рынка по объемам предоставляемых услуг
- ✓ **Застройщик №1 по количеству инвесторов, получивших гражданство Кипра**

- ➢ Строительство качественной жилой недвижимости на Кипре
- ➢ Индивидуальный дизайн домов
- ➢ Интерьерный дизайн и меблировка
- ➢ Управление недвижимостью:
  - Уход за недвижимостью
  - Оплата счетов
  - Сдача в арену
  - Последующая перепродажа
- ➢ Юридические консультации и сопровождение по оформлению гражданства и постоянного вида на жительство
- ➢ Подбор недвижимости на первичном и вторичном рынке

Москва,
Краснопресненская наб., 12,
подъезд 6, офис 1032

+7 (495) 258-19-70

Russian@pafilia.com

www.pafilia.ru
www.minthishills.ru
www.onelimassol.ru
www.eucitizenship.ru

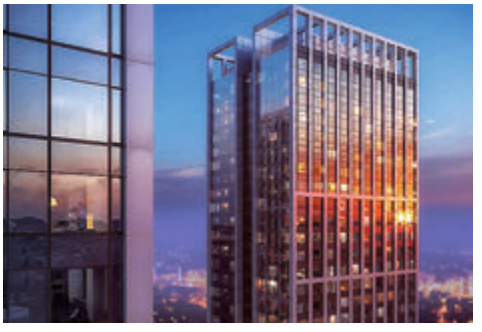
Pafilia

ЧИСТКА МОСКВЫ-РЕКИ

На Москве-реке построят 36 портов, 17 мостов и более 50 км речных улиц. Москва-река должна стать не только крупной рекреационной зоной столицы, но и одной из главных городских транспортных артерий, отмечает главный архитектор столицы Сергей Кузнецов: «Ведется масштабное благоустройство территории у реки — из 212 км набережных уже обновлено более 26 км, планируется благоустроить еще 66 км». В рамках благоустройства территории вокруг Москвы-реки планируется также создать 18 парков и построить 14 очистных сооружений.

БЕЛАЯ АРЕНДА

В 2017 году собственники арендных квартир заплатили в бюджет Москвы более 1,34 млрд руб. налоговых платежей. Этот показатель на 20% больше поступлений 2016 года. Всего за прошлый год в столице было подано 26,5 тыс. налоговых деклараций и приобретено почти 2,2 тыс. патентов на сдачу жилья внаем.



НАМ БЫ В НЕБО

Инвестиции в жилой комплекс бизнес-класса «Небо» на Мичуринском проспекте составят 15 млрд руб., которые в основном будут профинансированы за счет средств дольщиков. Эти данные подтвердила генеральный директор Capital Group Валентина Становова. ЖК «Небо» — это совместный проект Capital Group и Группы АФК «Система». Как отмечает коммерческий директор Capital Group Петр Исаев, за полтора месяца открытых продаж в проекте уже реализовано более 70 квартир на 1,5 млрд руб. Наибольшим интересом, по его словам, пользовались квартиры семейного формата площадью 100 м². Продажи квартир в проекте на ко-эксклюзивной основе осуществляют профессиональные консультанты рынка недвижимости — компании Est-a-Tet, Colliers International и VSN Realty.

5,3
млрд руб.
достигли доходы Москвы от платных парковок в 2017 году, что на 21% больше, чем в 2016 году

5,7
трлн руб.
вложат инвесторы в развитие Троицкого и Новомосковского округов (ТиНАО) до 2035 года

7
тыс. квартир
общей площадью более 400 тыс. м² экспонируется на данный момент в новостройках Новой Москвы

213
объектов
недвижимости было продано в прошлом году из имущественной казны Москвы на сумму 2,6 млрд руб.

40
%
составило падение стоимости дач на вторичном рынке загородного жилья Подмосковья в 2017 году

2
%
жилых проектов в Москве, которые строятся в рамках 214-ФЗ, являются проблемными

Фото: Shutterstock.com

ВОЗРОЖДЕНИЕ БОЗ-АР В РОССИИ

4 апреля в парадном зале ресторана «Турандот» прошла презентация арт-книги Noble Row, посвященной первому российскому проекту, реализованному в Москве командой профессионалов мирового класса. Стройный ряд домов с фасадом из светлого известняка, отвечающего всем канонам архитектурного стиля боз-ар, буквально за год вырос в Хилковом переулке. Стиль боз-ар, распространенный с начала XIX века и безраздельно господствовавший в архитектуре величайших городов мира на протяжении ста с лишним лет, казалось, затерялся среди модернистских концепций современных зданий, но благодаря смелому и неординарному решению компании APD (A Project Development) он нашел новое воплощение в историческом центре российской столицы, в самом престижном ее районе, в облике благородного ряда роу-хаусов Noble Row. К реализации проекта Noble Row была привлечена международная команда ранее невиданного масштаба. С момента своего появления дом стал предметом внимания профессионалов в архитектуре, VIP'ов, перегораживающих своими кортежами улицу, городских модниц, облюбовавших фасад как самый эффектный фон для селфи в центре столицы. На презентации книги Noble Row в формате живой беседы на многочисленные вопросы представителей СМИ ответил управляющий партнер APD и разработчик идеи проекта Константин Акимов.

«Трилогия»: на пороге новой главы

Приготовьтесь заглянуть в новую главу динамичной истории Лимассола и поприветствовать «Трилогию» — уникальный проект недвижимости, который скоро появится в самом престижном районе города на набережной. Запуск Trilogy Limassol Seafront знаменует новый захватывающий этап в истории девелопера Cybarco — авторитетной компании, успешно работающей в сфере недвижимости уже более 70 лет. Повествуя о жизни на высоте в самом сердце красочной набережной города, «Трилогия» обращается к культурным истокам и историческому наследию, чтобы уверенно создавать будущее.

«Трилогия» состоит из трех сияющих башен и расположенной между ними оживленной площади-плазы — идеальное место для жизни, работы и отдыха на фоне живописной панорамы Средиземного моря. Комплекс, над которым работали архитекторы, дизайнеры и девелоперы мирового уровня, предлагает уникальный образ жизни, объединяющий сказочные возможности проживания на берегу моря с утонченным городским комфортом. Роскошные апартаменты и офисы в Северной, Восточной и Западной башнях «Трилогии» поразят даже самых взыскательных клиентов потрясающим дизайнерским мастерством и непревзойденным уровнем отделки. Спа-салон, тренажерный зал и эксклюзивная территория со всеми удобствами, предназначенная для отдыха и досуга жителей комплекса, сочетаются с элегантными ресторанами, магазинами и бутиками, которые разместились на плазе, открытой для всех посетителей.

Благодаря сотрудничеству выдающихся архитекторов, дизайнеров и девелоперов мирового уровня Trilogy станет оазисом жизни, работы и развлечений в процветающем и космополитичном городе. Trilogy Limassol Seafront гармонично сочетает в едином пространстве очарование роскошной жизни у моря с изысканным городским комфортом. Благодаря своему расположению три сияющие башни, эксклюзивная территория, предназначенная для жителей комплекса, и объекты общественного пользования предлагают обзорный вид на море из каждого окна.

По словам генерального директора Cybarco Development Михалиса Хаджипанайоту (Michalis Hadjipanayiotou), «Trilogy — это знаменательный проект компании Cybarco, который сыграет уникальную роль в постоянно меняющейся истории города. Мы очень рады объявить о начале строительных работ. Текущие продажи и бронирования уже превзошли наши ожидания». Trilogy уже получила заявки на бронирование люксовых апартаментов и офисов с видом на море, расположенных в West Tower, на общую сумму свыше €30 млн! Сдача башни West Tower запланирована на 2021 год».

Работы совместно выполняют компания Cybarco Limited, подразделение корпорации Lanitis Group и Cebarco — одна из крупнейших строительных компаний со штаб-квартирой в Бахрейне. В ее портфолио входят такие проекты, как Bahrain City Center, а также гоночные трассы «Формулы-1» в Бахрейне и Абу-Даби.

ВПЕРВЫЕ В СОЧИ!

СОЧИНСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

17-20 АПРЕЛЯ 2018

ОТЕЛЬ PULLMAN SOCHI CENTRE

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
- ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

> 1500 УЧАСТНИКОВ
> 100 МЕРОПРИЯТИЙ
> 200 ДОКЛАДОВ

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ
СОЧИКОНГРЕСС.РФ

ОРГАНИЗАТОР: PANORAMA EXPO

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ СОЧИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: АДВЕКС НЕДВИЖИМОСТЬ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР: КОНТУР

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР: ЦДС СТРОИМ ДЛЯ ЖИЗНИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ БАНК-ПАРТНЕР: ГАЗПРОМБАНК

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: CENTURY 21 Россия

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: ЦИАН

КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР: metris

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-ПАРТНЕР: AVA SOCHI

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ПАРТНЕР: ГИК

ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: НМАРКЕТ

ДЕЛОВЫЕ ПАРТНЕРЫ: ИТАКА недвижимость; Банк Жилищного Финансирования; ПЛЮС

СПОНСОРЫ И ПАРТНЕРЫ: Балтийская жемчужина; Яндекс Недвижимость; ЛАХТА ПАРК; ГРУППА КОМПАНИЙ ЭТАЛОН; ZAGOROD; ZENITH; GREKODOM; КРАСНАЯ СТРЕЛА; БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ; ЛИДЕР ИНВЕСТ; БАНК ЦЕНТР-ИНВЕСТ; Доминанта Капитал; ГРУППА КОМПАНИЙ АВЕНТИН; СЛУЖБА РОСТА

Детоксикация отрасли

Более 200 гостей собрал 21 февраля в столице IX Финансовый форум по недвижимости. Представители власти и бизнеса обсудили, как именно будет развиваться рынок в ближайшее время. Почти никто из участников не проявлял необоснованного оптимизма, но некоторые факты, озвученные спикерами, весьма впечатляют.

Вернется ли привлекательность недвижимости как вложение средств? Судя по заявлениям экспертов, она и не исчезала — объем ДДУ, по разным оценкам, составляет от 3,5 до 5 трлн руб. Коммерческая недвижимость не отстает от жилой — в последние годы ключевым инвестором в этом сегменте рынка выступает государство.
С работой недобросовестных страховщиков министр Михаил Мень во многом связывает неудачи системы страхования средств дольщиков и необходимость переходить к новым схемам в строительстве — эскроу-счетам и проектному финансированию. Идею использования эскроу-счетов министр сравнил с банковской ячейкой для покупателей. Строительство 80% жилья использует средства граждан, и у банков не хватит ликвидности на полное покрытие расходов на проекты. По словам министра, оборот в долевом строительстве достигает 3,5 трлн руб. в год. «Одномоментный переход к проектному финансированию дал бы застройщикам кредитную линию как минимум под 15%, при использовании же поэтапного плана, разработанного при участии Минстроя РФ, ставка может составить до 6%, по предварительным расчетам ЦБ», — заявил министр.
Председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев озвучил данные, с которыми московский девелопмент будет переходить на новые финансовые рельсы. Объем непокрытых ДДУ в Москве составляет до триллиона рублей, но если «токсичность» девелопмента страны составляет 7%, то Москвы — всего 1,5–2%. Такой уровень тем не менее позволяет банкам называть строительную отрасль высокорискованной, но регулирующая функция остается за государством — эскроу-счетам и проектному финансированию быть. Вот кого ситуация точно не пугает – это самих девелоперов: по словам Константина Тимофеева, в ближайшие два года сокращения объемов строительства не произойдет.
Однозначную запятую поставила в этой фразе директор Департамента финансово-банковской деятельности и инвестиционного развития Минэкономразвития Екатерина Сороковая. В разговоре о ГЧП и концессионных соглашениях она не только рассказала о поправках в соответствующие законы, предложенных министерством, но и призвала всех участников рынка ознакомиться с ними на regulation.gov.ru и дать собственные комментарии. «Поправки должны помочь использованию 115-ФЗ и 124-ФЗ не только в Москве, Санкт-Петербурге и Казани, но и в других регионах. Тем не менее регионам, привыкшим к госзаказу, требуется дополнительное информирование об инвестиционных возможностях», — сообщила Екатерина.
Руководитель Агентства инвестиционного развития Республики Татарстан Талия Минуллина, даже на фоне данных о лидирующей позиции республики в рейтинге инвестиционной привлекательности, огромном количестве используемых в регионе инструментов для ее повышения и обилии иностранных инвесторов, заявила о необходимости учиться и развиваться: «Как только мы остановимся и скажем, что мы молодцы, успех наш в этот момент и закончится».
В рамках сессий по жилой и коммерческой недвижимости эксперты рынка единодушно заявили об отсутствии кризисных явлений, характерных для отрасли еще в прошлом году. Иностранные инвесторы снова готовы рассматривать российскую недвижимость для вложений, но и на отечественном рынке начинает вырисовываться новый портрет инвестора. Тенденцией последнего времени является объединение нескольких инвесторов в фонды, готовые инвестировать до полумиллиарда рублей в объекты недвижимости.
Финансовый форум по недвижимости – 2018 в очередной раз доказал не только жизнеспособность, но и высокую активность и перспективность российского девелопмента, строительства и законодательных инициатив в этих областях.

Фото: Павел Хоменко / REPA

Легко. Стильно. Эффективно.

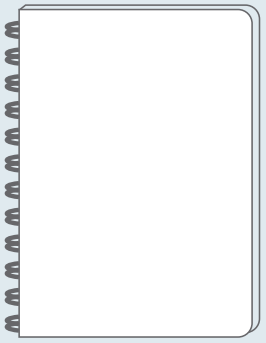
Дизайн и производство
брендированных ежедневников

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

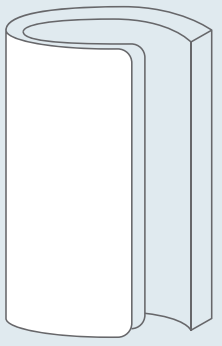
MERAVEGA
for business

ТИП ОБЛОЖКИ

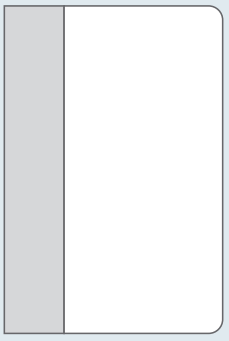
ТВЕРДАЯ



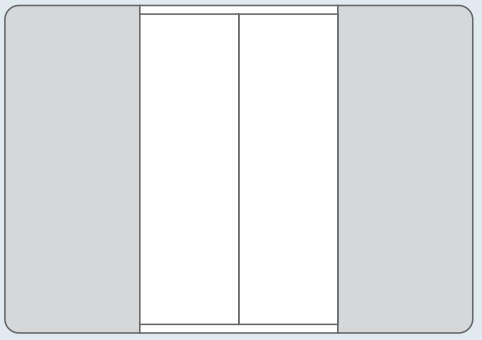
ПОЛУСКРЫТАЯ СПИРАЛЬ



ГИБКАЯ



SKETCHBOOK



ПОРТФОЛИО

ВНУТРЕННИЕ БЛОКИ

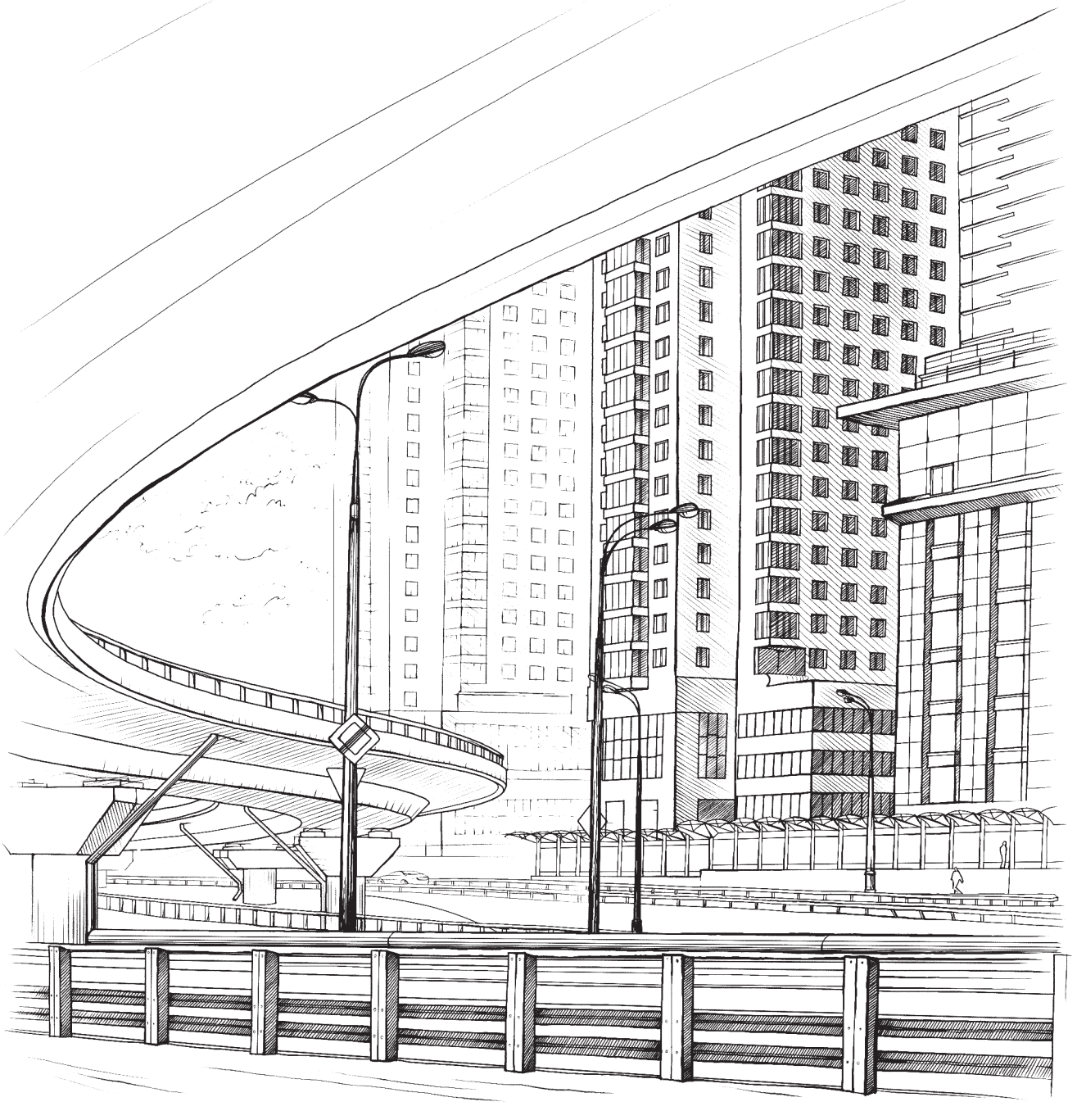
А4 / А5 / А6 / SKETCHBOOK / ПЛАНИНГ
ДАТИРОВАННЫЙ / НЕДАТИРОВАННЫЙ

ВИДЫ ПЕРСОНАЛИЗАЦИИ

ТИСНЕНИЕ / ШЕЛКОГРАФИЯ / МЯГКАЯ ЗАСТЕЖКА
ШИЛЬД НА ЗАКЛАДКЕ / ОКРАШИВАНИЕ СРЕЗА

MERAVEGA
for business

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



RR

Городская недвижимость

Иллюстрация: Ange Shvets

КОМПАНИЯ «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ ВВЕДЕННЫЙ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЭЛИТНЫЙ КОМПЛЕКС «ТЕАТРАЛЬНЫЙ ДОМ», КОТОРЫЙ РАСПОЛОЖЕН НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ПОВАРСКОЙ УЛИЦЫ, МЕРЗЛЯКОВСКОГО И ХЛЕБНОГО ПЕРЕУЛКОВ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ПРОЕКТ СТАЛ НАСТОЯЩИМ СОБЫТИЕМ НА РЫНКЕ ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТОЛИЦЫ.

Бенефис «Театрального Дома»

Как отмечает старший вице-президент «Галс-Девелопмент» Леонид Капров: «Элитный жилой ансамбль «Театральный Дом» — уникальный и сложный в возведении комплекс, построенный в самом сердце Москвы и включающий в себя элементы реставрации и новое строительство. В данном проекте нам удалось объединить неповторимую ауру исторического центра города, самые современные инженерные технологии и эксклюзивные форматы жилья, высоко оцененные нашими покупателями. Авторское архитектурное решение, сочетающее классику и модерн, делает объект самым красивым и аристократичным зданием в ансамбле Поварской улицы».

АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

Проект включает реконструкцию фасадов домов XIX–XX веков архитектора Николая Струкова, а также элементы нового строительства, позволившие сохранить неповторимую историческую атмосферу и создать комфортное и престижное домашнее гнездо для его новых жильцов. Внешние фасады комплекса «Театральный Дом» со стороны Поварской улицы относятся к стилю русский классицизм, а внутренние фасады — к стилю русский модерн. Никакого диссонанса в облике дома это не создает, поскольку они гармонично дополняют друг друга. Название проекта — дань истории. В 1897 году в здании на пересечении Поварской улицы и Мерзляковского переулка располагался Театр Немчинова. А в 1905 году помещение театра арендовал Константин Сергеевич Станиславский для своей экспериментальной театральной «Студии на Поварской»; вместе с ним в театре работали Всеволод Мейерхольд и композитор Илья Сац.

КЛЮЧЕВЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

К несомненным плюсам проекта «Театральный Дом» смело отнесем:

- местоположение (самый близкий к Кремлю готовый комплекс) — около метро, с удобными выездами на Бульварное и Садовое кольцо;
- уникальные форматы жилья — квартиры с террасами и каминами;
- большой закрытый внутренний двор площадью около 2 тыс. м^2 — ведь для премиальных клиентов очень важна приватность;
- достаточное количество машиномест в паркинге — более двух на каждую квартиру.

УНИКАЛЬНЫЕ ПЛАНИРОВКИ

Квартирография «Театрального Дома» способна удовлетворить практически любого клиента. Ведь в комплексе предлагаются самые различные по площади и конфигурации лоты: есть апартаменты небольших площадей с одной спальней от 65 м^2, есть жилые пространства с двумя спальнями от 120 м^2, а также с тремя, четырьмя и более спальнями. Высота потолков в жилых помещениях составляет более 3,5 м. Апартаменты на верхних этажах оборудованы полноценными дровяными каминами.

ЛУЧШИЕ ВИДЫ

Отдельного упоминания стоят уникальные видовые характеристики апартаментов. В проекте «Театральный Дом» есть предложения с большими террасами на крыше от 65 м^2, откуда открывается потрясающий вид на историческую застройку неповторимого Старого Арбата, великолепную пятиглавую церковь XVII века, Кремль.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ

Технические решения полностью соответствуют высочайшему уровню объекта. Это и высокоскоростные бесшумные лифты, и индивидуальная система общеобменной вентиляции, и дополнительные фильтры очистки воды до уровня питьевой, и, конечно, все современные системы безопасности. Входные группы будут украшены репродукциями театральных афиш XX века к таким известным постановкам, как «Египетские ночи» А.С. Пушкина (художник В.Ф. Рындин, 1934 г.), «Саломея» О. Уайльда (художник Г.А. Стенберг, 1920-е гг.), спектаклю А.Н. Островского «Лес» (художник В.Ф. Федоров, 1924 г.) и т.д.

ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА

Внутреннее пространство жилого ансамбля резиденций de luxe «Театральный Дом» будет благоустроено и станет любимым местом отдыха жителей. Специалисты отмечают, что

закрытый от посторонних глаз двор — большая редкость для элитного жилья в центре столицы и является неоспоримым преимуществом для семейных покупателей с детьми. А снаружи респектабельными и известными соседями «Театрального Дома» станут такие памятники архитектуры литературной Москвы, как Центральный дом литераторов, музей Н.В. Гоголя, дом-музей М. Цветаевой, дом-музей М.Ю. Лермонтова, музей А.М. Горького, а также уютные и тихие дворики старинных купеческих домов, сохранившихся на Поварской улице.

ТЕАТРАЛЬНЫЙ

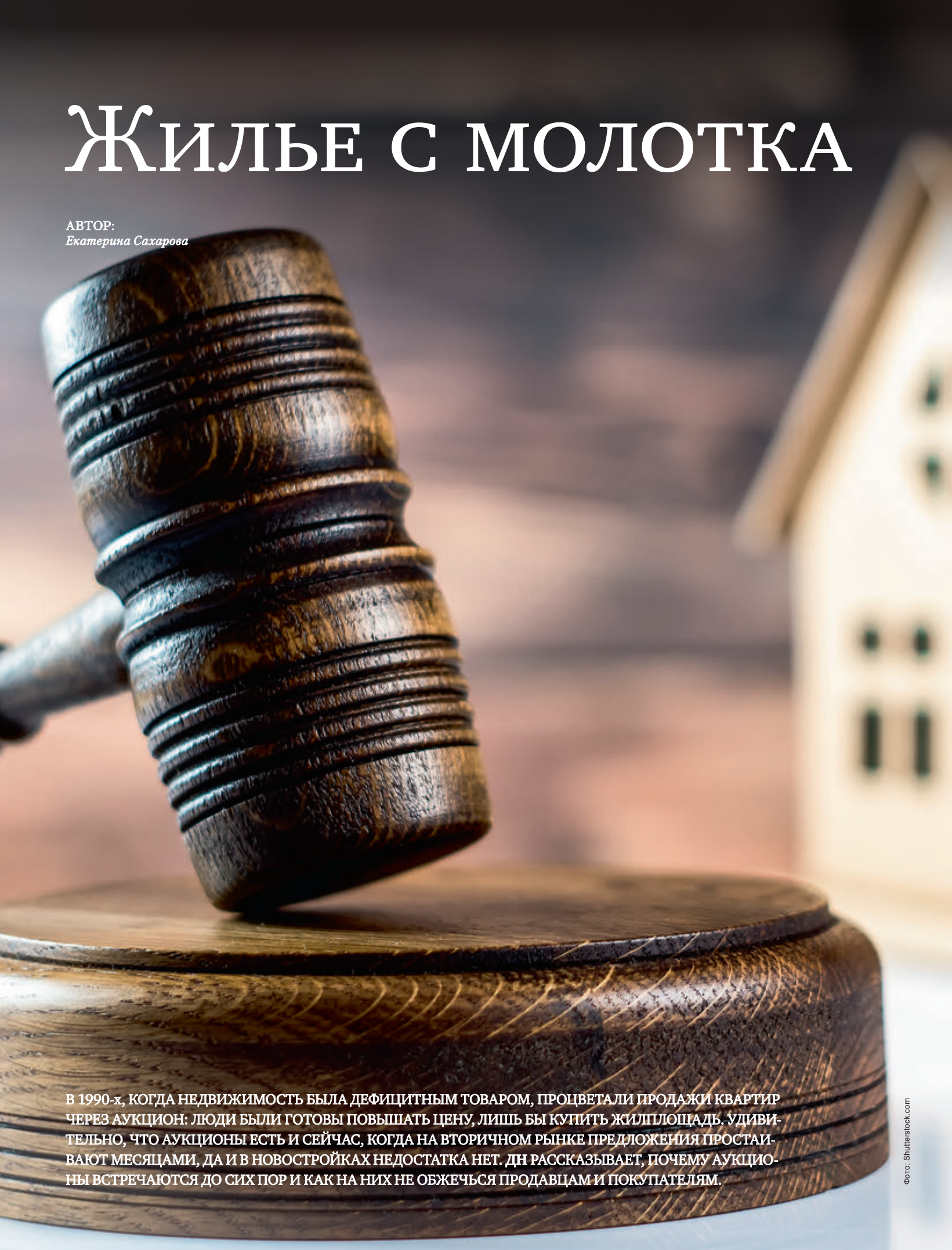
ГАЛС

Интеллигентный девелопмент

+7 (495) 725–55–55
www.hals-development.ru

Жилье с молотка

АВТОР:
Екатерина Сахарова



В 1990-х, КОГДА НЕДВИЖИМОСТЬ БЫЛА ДЕФИЦИТНЫМ ТОВАРОМ, ПРОЦВЕТАЛИ ПРОДАЖИ КВАРТИР ЧЕРЕЗ АУКЦИОН: ЛЮДИ БЫЛИ ГОТОВЫ ПОВЫШАТЬ ЦЕНУ, ЛИШЬ БЫ КУПИТЬ ЖИЛПЛОЩАДЬ. УДИВИТЕЛЬНО, ЧТО АУКЦИОНЫ ЕСТЬ И СЕЙЧАС, КОГДА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРОСТАИВАЮТ МЕСЯЦАМИ, ДА И В НОВОСТРОЙКАХ НЕДОСТАТКА НЕТ. ДН РАССКАЗЫВАЕТ, ПОЧЕМУ АУКЦИОНЫ ВСТРЕЧАЮТСЯ ДО СИХ ПОР И КАК НА НИХ НЕ ОБЖЕЧЬСЯ ПРОДАВЦАМ И ПОКУПАТЕЛЯМ.

Фото: Shutterstock.com

Есть несколько видов жилья, которое реально купить на аукционе: так называемая недвижимость Москвы, залоговые квартиры и обычные квартиры от частных лиц. Аукционы первых двух типов безопасны, поскольку их механизм тщательно проработан и подробно описан. Торги проводятся на электронных площадках, вероятность попасть в неприятную ситуацию есть, но она не зависит от того, как организован сам аукцион. А вот продажи квартир частных лиц через аукцион таят множество потенциальных рисков.

ИМУЩЕСТВО МОСКВЫ

Аукционы являются единственным способом реализации недвижимости, если речь идет о государственном или муниципальном имуществе. Это касается как вторичного, так и первичного рынка, так определено Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Столичный Департамент по конкурентной политике реализует имущество Москвы через площадку АО «Единая электронная торговая площадка» (Росэлторг), информация о предстоящих аукционах публикуется на сайте департамента и площадки.

Чтобы участвовать в торгах, необходимо зарегистрироваться на сайте. Первый шаг — электронная подпись, без нее доступ к торгам получить не удастся. Помимо Росэлторга есть еще четыре государственных площадки для проведения аукционов, а также более 100 коммерческих. Электронная подпись для государственных площадок стоит около 3700 руб., для коммерческих — 6200 руб., срок изготовления составляет один-два рабочих дня.

Электронная подпись заказывается прямо через площадку, где будет проводиться аукцион. Прежде чем оформить заказ, убедитесь, что выбранная площадка поддерживает конкретную подпись, так как пакеты услуг бывают разными — не все площадки принимают все подписи. После получения подписи пройдите процедуру регистрации на сайте площадки, где будут проводиться интересующие вас торги, или ждите подходящего аукциона.

Торги проводятся дистанционно через интерфейс электронной площадки. Предполагается, что так торгующимся удается сохранить анонимность и избежать давления со стороны других участников. Чтобы получить доступ к торгам, следует заполнить ряд документов, а также внести обеспечительный взнос: при

аукционах на право покупки недвижимости он составляет около 100 тыс. руб.

После торгов победитель получает уведомление о праве заключения договора купли-продажи по результатам аукциона. В течение 15 дней он должен оплатить полную стоимость договора, средства перечисляются на реквизиты застройщика, если продается квартира в новостройке, принадлежащей городу. Затем договор регистрируется в регпалате, покупатель вместе с зарегистрированным договором получает ключи, подписывает акт сдачи-приемки квартиры и вправе въезжать в нее.

Квартиры в новостройках выставляются на торги пулами, в месяц продается по два-три довольно крупных пула на каждом из объектов. От момента объявления аукциона до оформления права собственности и получения ключей в среднем проходит около двух месяцев. «Самые популярные квартиры (однокомнатные и некоторые двухкомнатные) в ходе торгов дорожают на 10–15%, менее востребованные «трешки» и многокомнатные — примерно на 5%. При этом около 10% квартир, выставленных на аукцион, достаются участникам торгов по стартовой цене», — рассказывает председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова (ранее компания занималась проведением аукционов по продаже муниципального имущества).

ЗАЛОГОВЫЕ КВАРТИРЫ

Схема продажи залоговых квартир примерно та же, только инициатором продажи выступает банк, когда заемщикам больше не под силу выплачивать долги. Более 80% всех квартир, реализуемых на торгах, — это залоговые квартиры банков. Информация о квартирах размещается на сайте Федеральной службы судебных приставов. Для участия в аукционе надо заполнить заявку и внести аванс. Приобретение залоговой квартиры подчас очень выгодная с экономической точки зрения сделка: если на первый аукцион заявлен всего один участник (а такое случается часто), цена снижается на 15%, а следующие торги проводятся через месяц. Охотников за залоговыми квартирами обычно немного, и в итоге их стоимость не сильно превышает стартовую.

Но у покупки залоговой квартиры есть потенциальные риски, связанные с предыдущими жильцами. «Самая распространенная проблема, с которой сталкиваются победители аукционов по продаже залоговых квартир, — огромные счета по коммунальным услугам, следовательно, отсутствие отопления, света и электричества. За списанием долга покупатели обращаются в управляющую компанию, к поставщикам услуг и в суд. Сравнительно недавно судебная практика в этом вопросе встала на сторону добросовестных покупателей, но она немногочисленна», — предупреждает старший юрист адвокатского бюро А2 Мария Понаморева.

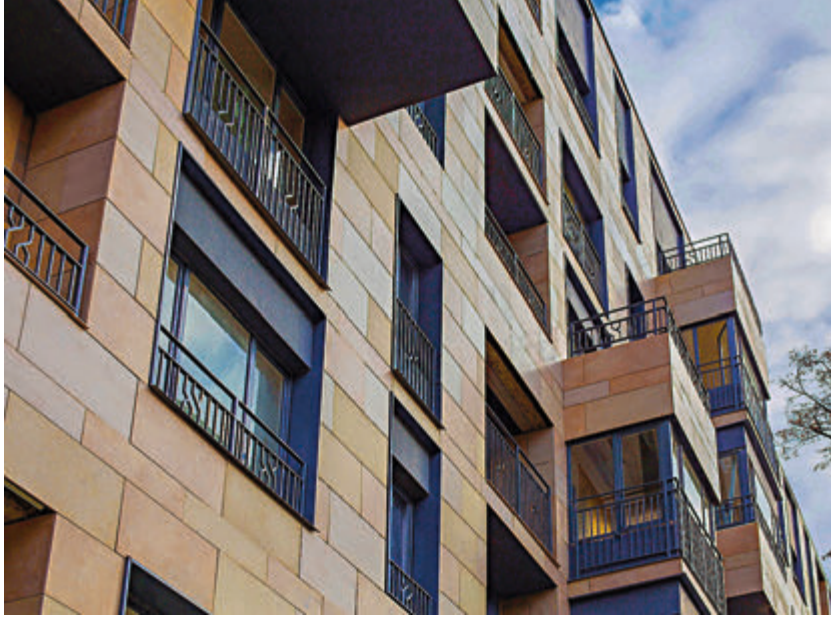
Нередко новые собственники квартиры вынуждены сами заниматься снятием с регистрации и даже выселением бывших жильцов. «Ситуация усугубляется тем, что в такой квартире могут быть прописаны несовершеннолетние дети, инвалиды. Бывшие собственники намеренно затягивают судебные процессы, которые тянутся из года в год», — отмечает юрист. Иногда бывшие жильцы отказываются выселяться, баррикадируются в квартирах.

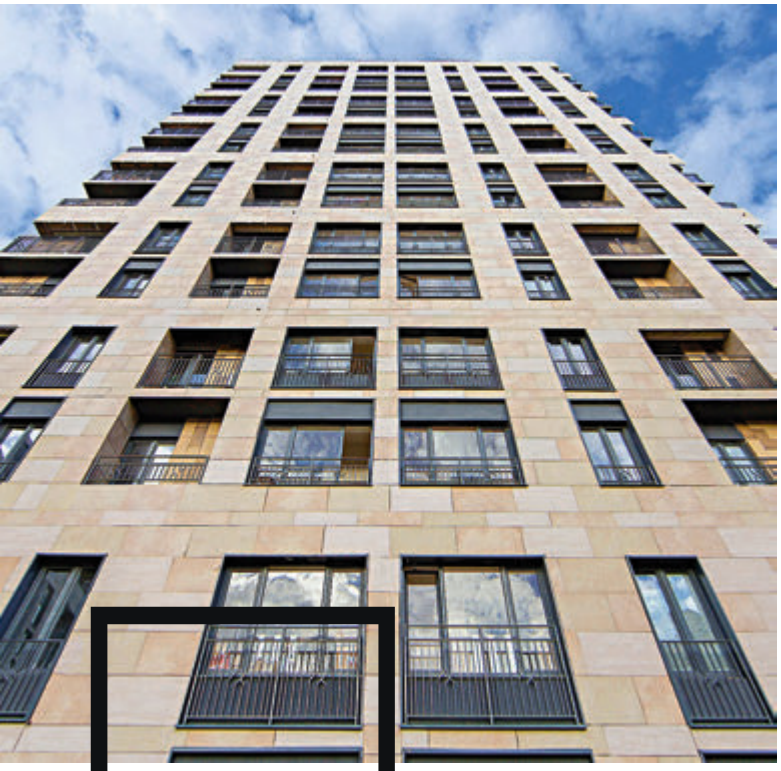
Чтобы не купить такого кота в мешке, лучше заранее убедиться в отсутствии долгов по коммунальным платежам, отсутствии прописанных в квартире людей (особенно детей — взрослого человека выписать проще), а также судебных споров по данной недвижимости. Впрочем, это касается любых сделок, только многие забывают об этом, кидаясь на привлекательную цену.

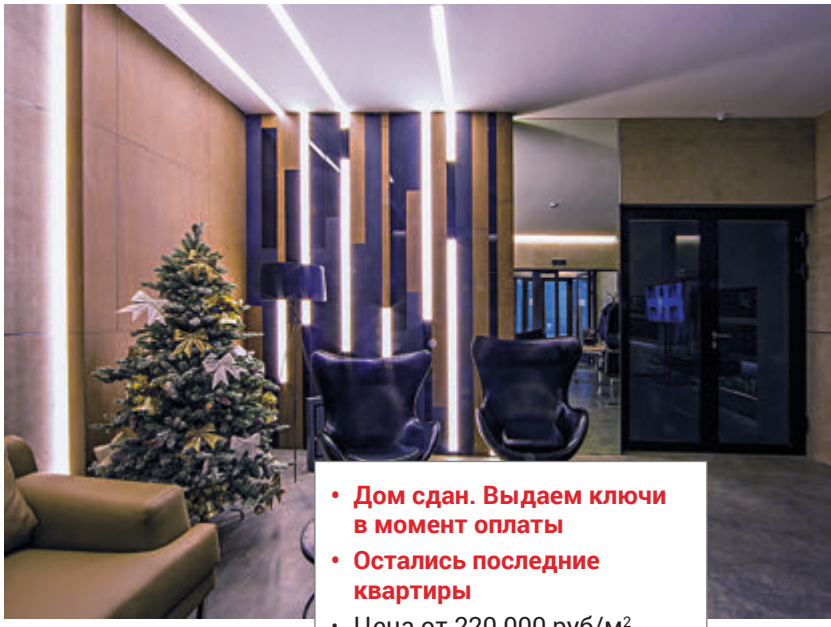
ЧАСТНЫЕ АУКЦИОНЫ

В нынешних условиях предложение объективно превышает спрос. Продавцы, работающие по схеме аукциона, изначально цену занижают, чтобы в итоге заработать больше или хотя бы продать недвижимость, что уже непростая задача, если квартира не относится к числу самых ходовых.

Фото: Shutterstock.com

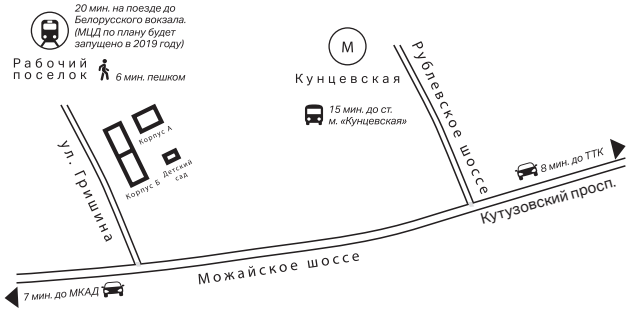






- **Дом сдан. Выдаем ключи в момент оплаты**
- **Остались последние квартиры**
- Цена от 220 000 руб/м^2
- Свой детский сад
- Двухуровневый подземный паркинг с доступом лифт ов на жилые этажи
- Дизайнерская отделка лобби в едином стиле с архитектурной концепцией здания
- Бесшумные лифты фирмы KONE
- Приватность (вход на территорию осуществляется по ключу)
- Решения уровня «Премиум» в каждом элементе
- В 6 минутах от комплекса открывается метро (МЦД Рабочий поселок – 15 минут до метро Белорусская от подъезда)

* Застройщик ООО «КСИ». Проектная декларация размещена на сайте levelgroup.ru. ОГРН 1047796458797. Level – уровень. Реклама



Level
КУТУЗОВСКИЙ

+7 (495) 150–50–59

ул. Гришина, д. 16

www.levelgroup.ru

Потенциальный покупатель видит, что квартира выставлена по выгодной цене, и, даже если подозревает о скрытых мотивах, наживку заглатывает. В итоге вместо нуля просмотров — скажем, десять, а дальше все зависит от того, как будет вести себя риелтор. Продавцы, решающиеся на аукцион, предполагают продать недвижимость на 5–10% выше рыночной цены.

«Прошлым летом дом по рыночной цене $3,5 млн был выставлен на аукцион по стартовой цене $1,8 млн. Владелец и брокер, демпингуя, рассчитывали привлечь большее число клиентов. Аукцион кончился тем, что дом пришлось продать за $2,3 млн, так как трюк не сработал», — приводит пример директор департамента элитной недвижимости компании «Метриум Групп» Илья Менжунов.

Заставить человека продать квартиру против его воли, если она не взыскивается за долги, нельзя. Но чтобы избежать недоразумений, важно изначально обговорить и прописать во всех документах минимальную цену, ниже которой продавец не готов расстаться со своей собственностью.

Директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость» Михаил Куликов отмечает, что на аукционах умышленно занижается стоимость объекта — примерно на 10–15% от среднерыночной цены, чтобы создать повышенный интерес и провести торги в частном порядке между несколькими потенциальными покупателями, заинтересованными в конкретной квартире. «В условиях сегодняшнего рынка этот метод фактически не работает. Максимум, что удастся получить, — внимание покупателей в ситуации избирательного и ограниченного спроса», — говорит эксперт.

Таким образом, одно из главных отличий сегодняшних аукционов от тех, что проводились 15 лет назад, — в преимуществах, которые риелтор обещает продавцу. Если раньше с помощью аукциона было реально взвинтить итоговую стоимость продажи, то теперь аукцион используется как способ создать искусственный ажиотаж и привести потенциальных покупателей в расчете на то, что кто-нибудь все-таки приобретет квартиру по неплохой цене.

Немалую роль в этом процессе играет психология: риелторы, занимающиеся подобными сделками, не только знают юридические тонкости оформления договоров, но и являются профессиональными манипуляторами. Они

Фото: Shutterstock.com

Квартира должна казаться лакомым кусочком, даже если она самая обыкновенная. Наведя порядок, вы привлекаете больше клиентов

знают, как расположить к себе потенциальных покупателей, как сымитировать ажиотаж, даже если его нет, и как заставить торговаться.

Тактика поведения зависит от покупателей, им предлагают то, что они хотят получить. «Кто-то собирается купить квартиру максимально дешево, рискует, чтобы получить выгодную сделку, в таких людях необходимо подкреплять азарт, давать почувствовать им, что они упускают хороший шанс, — делится опытом риелтор Александр, занимающийся продажами квартир через аукцион. — Кто-то колеблется, считает аукционы авантюрой, — таким людям нужны уют и спокойствие, правильная атмосфера, будто они пришли не в квартиру, а в спа-салон, стоит предложить им кофе, поставить мягкое кресло, чтобы им не хотелось уходить, разговаривать мягко и неторопливо».

Покупатели квартиры, реализуемой через частный аукцион, не видят собственника до сделки. Риелтор боится, что продавец и покупатель договорятся о взаимовыгодной цене и проведут сделку самостоятельно, оставив его без комиссии. Как правило, продавец заключает с риелтором договор о праве реализации квартиры через аукцион, где прописываются все обещанные услуги, минимальная сумма сделки и сроки, в течение которых риелтор обязуется организовать рекламу объекта, показы, сам аукцион и проведение сделки. Понятно, что сроки будут приблизительными, но, если их не прописать вовсе, продажа растянется надолго.

Далее проводится предпродажная подготовка квартиры. «Квартира должна казаться лакомым кусочком, даже если она самая обыкновенная. Наведя порядок, вы привлекаете больше клиентов. А при показе она обязана выглядеть идеально, как в каталоге», — уточняет риелтор.

Фото: Shutterstock.com

Если раньше с помощью аукциона было реально взвинтить итоговую стоимость продажи, то теперь аукцион используется как способ создать искусственный ажиотаж и привести потенциальных покупателей в расчете на то, что кто-нибудь все-таки приобретет квартиру по неплохой цене

В ходе показов брокер подбирает несколько потенциальных клиентов — около пяти-семи человек. Он заручается либо устным, либо письменным согласием. В нем фиксируется намерение торговаться за квартиру, цена, которую покупатель предварительно готов предложить, а также срок, в течение которого покупатель готов выйти на сделку, и способ оплаты. После того как все потенциальные клиенты найдены, брокер объявляет участникам стартовую цену и сроки проведения торгов. Все участники должны получить оформленное положение об аукционе, которое зафиксирует стартовую цену, шаг аукциона, сумму задатка для участников, реквизиты счета, на который он перечисляется, а также механизм возврата в случае неудачи.

Торги длятся от пары дней до нескольких недель. За это время покупатели по почте, с помощью смс или по телефону делают свои предложения, владелец выбирает самое выгодное. Одна из самых удобных форм торгов — переписка в почте, где есть все участники: так каждый видит, что торги действительно ведутся. Но зачастую риелторы просто пишут всем сообщения по телефону примерно такого содержания: «У меня есть ставка 5 млн» — узнать, была такая ставка сделана на самом деле или брокер ее придумал, не удастся.

Еще один путь проведения торгов — онлайн-конференции в разных приложениях, но это бывает неудобно покупателям: надо договориться о времени, удобном всем. Лучше настаивать на проведении торгов именно через онлайн-конференцию или посредством общей переписки в почте — это максимально прозрачные способы.

Идеальный вариант для покупателей — торги в реальном времени, когда все собираются в одной квартире и делают ставки друг у друга на глазах. Впрочем, риелторы нередко привлекают подставных торгующихся, которые хорошо имитируют ажиотаж в заочных торгах, а при офлайн-аукционе оказываются плохими актерами.

Когда победитель определен, с ним заключается предварительный договор, в котором прописываются сроки выхода на сделку, после этого купля-продажа оформляется в обычном режиме. Этим в идеале тоже должен заниматься брокер, организовавший аукцион.

«Встречаются ситуации, когда продавец или его недобросовестный представитель устраивают «аукцион» после подписания соглашения о предоплате. Это шантаж, нарушение риелторской этики, недопустимые в профессиональном сообществе. Подобное надо жестко пресекать: покупатель имеет полное право требовать разрыва договорных обязательств и возврата средств в соответствии с прописанными в соглашении условиями», — настаивает Михаил Куликов. ДН

Фото: Shutterstock.com

КОМФОРТ

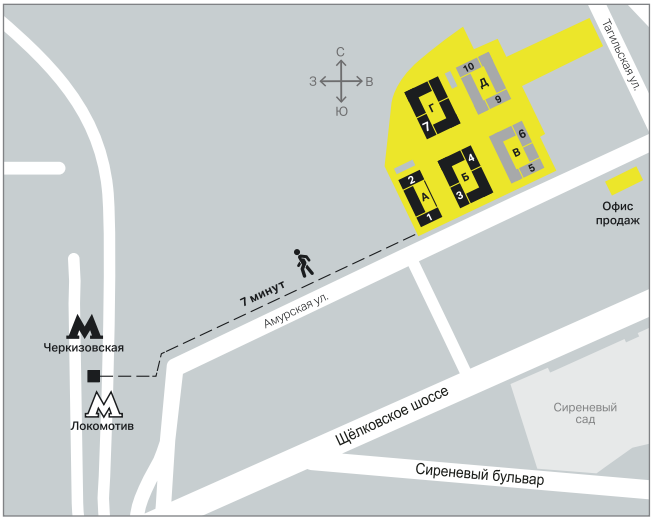
- Два вида отделки
- Паркинг с прямым доступом на лифте до жилых этажей
- Видовые квартиры
- Высокие потолки 2,95 м
- Увеличенные окна шириной до 3 м.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

- 7 мин пешком до ст. м. Черкизовская и ст. МЦК «Локомотив»
- 30 мин. до Кремля.

ЭСТЕТИКА

- Благоустройство от компании ARTEZA – автора ландшафтов Сколково, Лужников и Зарядье.
- Проект разработан архитектурным бюро SPEECH
- Монолитная технология
- Вентилируемый фасад
- Уникальный ландшафтный дизайн.



Level
АМУРСКАЯ

+7 (495) 150-64-05
ул. Амурская, вл.3
www.levelgroup.ru

* Застройщик АО «МСМ №4». Проектная декларация размещена на сайте levelgroup.ru. ОГРН 1037739276167. Level – уровень. Реклама

Не думай о покупке свысока

АВТОР:
Юлия Дымова, директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet

Фото: Shutterstock.com

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПЕСТРИТ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ НА ЛЮБОЙ ВКУС. КАЖДЫЙ ПОДБИРАЕТ ОПТИМАЛЬНЫЙ ДЛЯ СЕБЯ ВАРИАНТ, НО НУЖНО ЧЕТКО ПОНИМАТЬ, КАКОЕ ЖИЛЬЕ ОТНОСИТСЯ К ПЕРВИЧНОМУ, А КАКОЕ – КО ВТОРИЧНОМУ. СЕГОДНЯ ОГРОМНОЕ КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ УЖЕ СДАНО, НА НИХ ОФОРМЛЕНА СОБСТВЕННОСТЬ – МНОГИЕ ОШИБАЮТСЯ, ПРИЧИСЛЯЯ ПОДОБНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ПЕРВИЧНОМУ РЫНКУ.

Недвижимость считается первичной, если покупатель приобретает ее на стадии строительства и подписывает договор долевого участия или договор уступки прав требования, действующие по закону № 214-ФЗ. Недвижимость вторичного рынка предполагает, что на нее зарегистрировано право собственности в Росреестре, БТИ либо Департаменте муниципального жилья.

Орган, регистрирующий право собственности, менялся: раньше регистрация в Московской области проходила в органах БТИ, в подтверждение чему у многих людей сохранилось регистрационное удостоверение без водяных знаков и каких-либо дополнительных записей в Росреестре. До 2000 года регистрацию проводил Департамент муниципального жилья в Москве.

Не все квартиры, которые продаются, удастся купить: либо предложение не соответствует заявленной цене, либо оно чем-то отягощено

Надо помнить главное: если ваши правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с законодательством, действующим на момент регистрации, они являются легитимными и их не придется перерегистрировать в Росреестре.

Взвесив все плюсы и минусы, вы решили, что квартира на вторичном рынке — наилучший вариант. Теперь необходимо обозначить ориентиры для вашей будущей недвижимости. Есть обязательные моменты: например, некоторым принципиальна близость к метро или МЦК, а для семей с детьми расстояние

до центра зачастую не играет роли — гораздо важнее, чтобы в пешей доступности находилась социальная инфраструктура.

После того как выбраны характеристики будущего дома, начинается стадия обзвона. Не все квартиры, которые продаются в открытом доступе, удастся купить: либо предложение не соответствует заявленной цене, либо оно чем-либо отягощено.

Рассмотрим подробнее усложняющие нюансы. Альтернативная сделка предполагает, что собственник продает свою квартиру и одновременно с этим покупает другую. Разновидностью альтернативы является цепочка, в которой участвуют несколько квартир, увязанных в одну сделку, — оптимальным будет использовать не более трех-четырех квартир. Трудности возникают в связи с тем, что найти свободную квартиру на рынке проблематично и каждая выбранная квартира тоже способна оказаться альтернативной. В результате возникает замкнутый круг, в котором найти последнее звено практически нереально.

Альтернатива — распространенный вариант, но количество предложений на вторичном рынке увеличивается. Поэтому многие продавцы разрывают цепочки: сначала продают, а только потом на полученные от продажи деньги покупают. Однако разорвать сделку получится не всегда — например, если в квартире зарегистрирован пенсионер или несовершеннолетние дети, которым некуда выписаться.

Недвижимость вторичного рынка предполагает, что на нее зарегистрировано право собственности в Росреестре, БТИ либо Департаменте муниципального жилья

Второе отягощающее обстоятельство — несовершеннолетние собственники. Очень многие покупатели не хотят покупать такие квартиры: подготовка сделки занимает слишком много времени — минимальный срок рассмотрения документов в органах опеки и попечительства составляет в среднем от двух недель до месяца, при этом пакет документов внушительный. Но бояться этих сделок не стоит, потому что их контролируют органы опеки и попечительства, а с июня 2016 года сделки в обязательном порядке заключаются в нотариальной форме, поэтому риски по приобретению недвижимости минимальны.

Фото: Shutterstock.com

Следующий вариант — квартира, которая находится в залоге у банка. Третьей стороной выступает банк, так что все будет зависеть от его условий. Одна из наиболее часто используемых схем выглядит так: покупатель гасит ипотеку за продавца, после чего право собственности регистрируется на имя нового собственника.

Предположим, вы нашли подходящую квартиру. Вам необходимо внести соответствующую предоплату продавцу объекта. Задаток — способ обеспечения основного обязательства, следовательно, денежные средства возвращаются только на условиях договора. Приобретая квартиру по ипотеке, следует прописать, что деньги вам обязаны вернуть, если банк откажет или если при юридической проверке квартиры будут установлены факты, несовместимые с дальнейшим беспроблемным владением недвижимостью.

Наиболее часто используется аванс, предполагающий возврат денежных средств, за исключением ситуаций, когда иное прописано в договоре. Однако продавец, как правило, настаивает на условиях, при

Фото: Shutterstock.com

которых вернуть аванс затруднительно. В риелторских компаниях обычно используются такие формы внесения денежных средств, как предоплата или обеспечительный платеж. Покупатель ничем не рискует — просто вносит деньги, а остальную работу за него выполняют специалисты.

При самостоятельном внесении денег физическому лицу соблюдайте осторожность: некоторые продавцы собирают сразу несколько задатков от потенциальных покупателей, а потом исчезают. Чтобы обезопасить себя, лучше вносить небольшие суммы, а в соглашении указать, что нет иных соглашений, подписанных до настоящего момента с другими покупателями.

Теперь начинается подготовка к самой сделке. Приобретая недвижимость по ипотеке, сначала надо получить одобрение банка, а покупая за свободные средства — проверить объект. Стандартный срок предоплаты составляет от 10 до 14 дней, по ипотечным сделкам срок увеличивается на полторы недели.

В первую очередь нужно проверить наличие правоустанавливающих документов, заказать выписку из единого государственного реестра и сравнить данные, указанные в выписке из ЕГРН, с предоставленными вам документами. Дальше следует проверить субъекта сделки и других лиц, участвующих в ней.

Продавец должен предоставить справку из психоневрологического и наркологического диспансера, что он не состоит на учете и не находится под диспансерным наблюдением. Эти справки выдает непосредственно врач по результатам проведенных исследований. Также имеет значение, в браке продавец или нет: в случае, если права второй половины не будут учтены, есть риск оспаривания сделки.

С 2015 года участились случаи признания гражданина банкротом: в данной ситуации все сделки, которые совершены за год до признания гражданина банкротом, могут быть оспорены. Выясните, есть ли долги у вашего продавца и в каком объеме: долг в размере 500 тыс. руб.

Договор дарения безусловный — сохранить право пользования не удастся, поэтому из этой квартиры можно торжественно выехать в том числе и на улицу

дает кредиторам право подать заявление в арбитражный суд, чтобы признать гражданина банкротом.

Следующий этап — проверка сделки, по которой продавец стал собственником. Она будет зависеть от вида правоустанавливающих документов. Существует договор передачи (приватизация), договор долевого участия или уступки прав требования, рента, договор купли-продажи и дарения.

В связи с последними изменениями в налоговом законодательстве договор дарения между родственниками стали заключать гораздо чаще: льгота об освобождении от уплаты НДФЛ при продаже предоставляется по исключительному перечню сделок при владении более трех лет.

Фото: Shutterstock.com

- Срок сдачи – июль 2019 г.
- Цены в проекте от 7 млн руб.
- Два вида отделки
- Подземный паркинг с доступом лифтов на жилые этажи
- Панорамное угловое остекление
- Инвестиционная привлекательность – прогнозируемый рост цены – 50%* с момента старта продаж.
- Закрытый двор с круглосуточной службой охраны
- Консьерж-сервис
- Уникальный ландшафтный дизайн

* Вероятный прогноз согласно маркетинговым данным Level Group.

Level
ПАВЕЛЕЦКАЯ

+7 (495) 150-56-81
Жуков пр., вл.21
www.levelgroup.ru

Застройщик ООО «Объединение торговли ветеранов Афганистана». ОГРН 1037700133305. Проектная декларация размещена на сайте levelgroup.ru. Level – уровень. Реклама

К таким сделкам, заключенным после 1 января 2016 года, законодатель относит договор передачи, ренты, наследства и дарения между близкими родственниками. Для всех остальных сделок льготный срок владения на праве собственности, по истечении которого не придется платить налог с продажи в полном объеме и подавать декларацию, составляет пять лет. Договор дарения безусловный — сохранить право пользования не удастся, поэтому из этой квартиры можно торжественно выехать в том числе и на улицу.

Договор ренты — один из самых скандальных видов сделок, его оспаривают по различным основаниям. Для него обязательна как нотариальная форма, так и проверка надлежащего исполнения самой ренты, которая заключается в виде договора пожизненного содержания с иждивением.

Договор купли-продажи — наиболее часто встречающаяся сделка, важно правильно и корректно произвести все расчеты. Договор наследования не в силах досконально проверить

Продавец должен предоставить справку из психоневрологического и наркологического диспансера, что он не состоит на учете и не находится под наблюдением

ни один профессионал, так как система права в отношении незаконнорожденных детей, которые могут предъявить свои притязания на квартиру наследодателя, пока еще не слишком развита.

Покупателю со свободными деньгами для регистрации права собственности достаточно правоустанавливающих документов, выписки из домовой книги, подтверждающей наличие либо отсутствие зарегистрированных лиц, и подписанный договор купли-продажи. Для ипотечных покупателей данный пакет дополняется банковскими документами: кредитным договором, регистрацией права залога, а также доверенностью. (ДН)

Фото: Shutterstock.com

РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2018

TRIUMPH EVENT HALL
7 ИЮНЯ

Ведущая
Ксения Собчак

Алена Апина,
ваши любимые песни

ЗАКАЗАТЬ БИЛЕТ
+7(965) 370-99-99
WWW.RECORDI.RU

Лучший демотиватор: просто добавь «эко»

АВТОР:
Ольга Петрова

Фото: Shutterstock.com

МНОГИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПОЗИЦИОНИРУЮТ СВОИ МОСКОВСКИЕ И ПОДМОСКОВНЫЕ НОВОСТРОЙКИ КАК ЭКОЛОГИЧНЫЕ. ЧТО ОНИ ВКЛАДЫВАЮТ В ЭТО ПОНЯТИЕ И ЧТО ОСТАЕТСЯ В СУХОМ ОСТАТКЕ, ЕСЛИ ИЗ НАЗВАНИЙ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ С «ЭКО» УБРАТЬ МАРКЕТИНГОВУЮ СОСТАВЛЯЮЩУЮ – ВЫДУМАННУЮ КРАСИВУЮ ИСТОРИЮ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЯ?

Возьмем для примера район Строгино и сравним, каким он был лет 30 назад и каким стал сегодня. Строгинская панельная застройка появилась в окружении парков, яблоневых садов и водоемов и примыкала к МКАД, которая тогда занимала по две полосы в обе стороны. Напротив Строгина, за окружной дорогой (эта территория полностью оккупирована девелоперскими проектами Crocus Group), простирались леса, кукурузные поля и текла чистая Москва-река. Москвичи собирали грибы и ягоды, воровали кукурузу, ловили рыбу, загорали и ходили на пикники. Это была своеобразная загородная жизнь в черте города.

Из всей этой природной благодати остались только парк, про который, кстати, не раз ходили слухи о реорганизации под строительство новых дорожных развязок и жилья, и загрязненная Строгинская пойма, где до сих пор отважные рыбаки ловят рыбу, а смельчаки купаются. Вместо полей и лесов Строгино обросло мегамоллами и жильем, рядом — десятиполосная дымящая выхлопными газами МКАД. Остался ли район с таким недоброжелательным соседством по-прежнему экологически чистым? Относительно Капотни — да, а вот если сравнивать с его прошлым, вряд ли. Подобная участь постигла все зеленые районы Москвы, которые сосредоточены в основном на севере, северо-западе, западе и юго-западе города.

Ради «экологичных» проектов застройщики подчас вырубают лесополосы, застраивают последние сохранившие первозданный вид зеленые оазисы

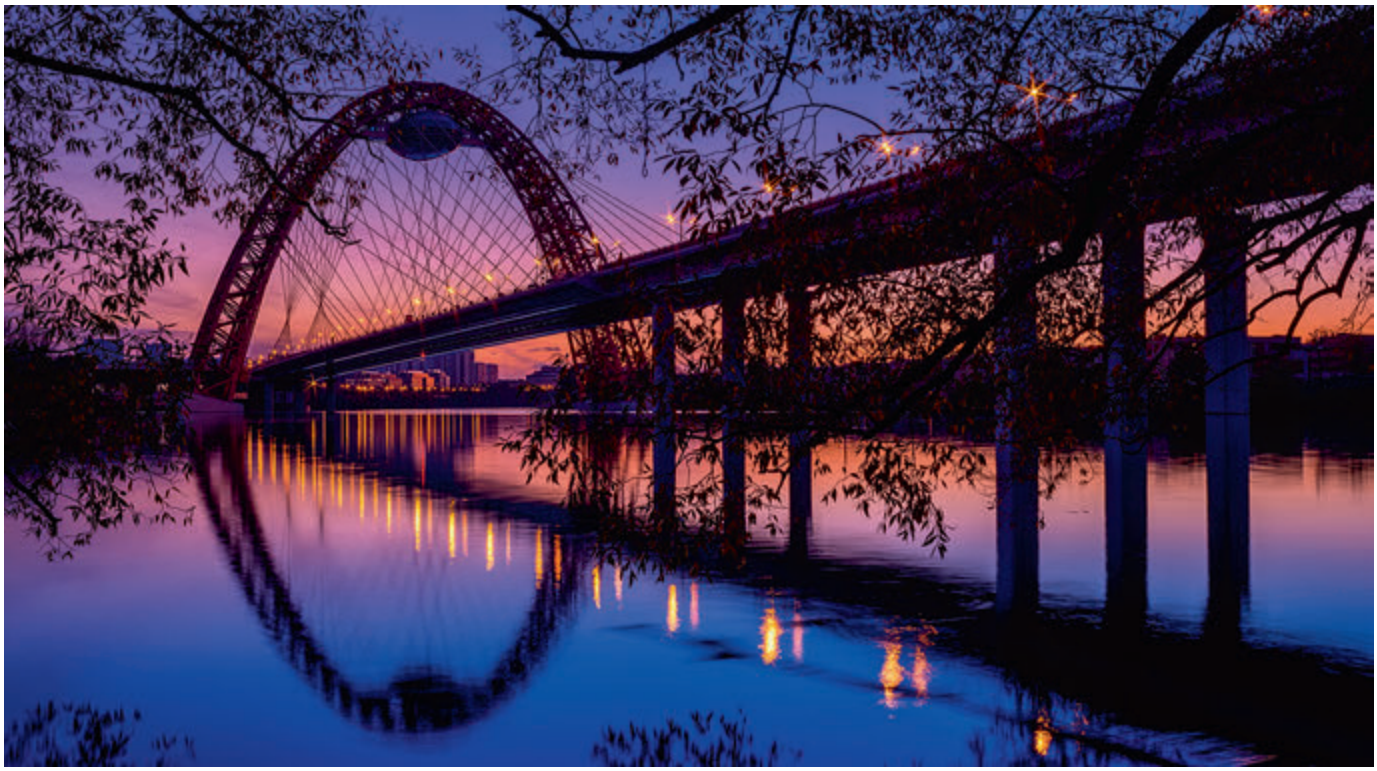
Интересное исследование московских районов провела компания «Метриум групп». Основываясь на данных географического факультета МГУ им. Ломоносова, лаборатории «Московский регион» и Международной геосферно-биосферной программы «Общественная экология», которые проверяют состояние воздуха, почвы, число вредных выбросов, составлен «зеленый» рейтинг. Выяснилось, что сегодня наиболее плачевная экологическая ситуация сложилась в столичных районах Басманный, Лефортово, Марьино, Нижегородский, Печатники, Преображенское, Соколиная Гора, Текстильщики и Южнопортовый.

Фото: Shutterstock.com

Проекты, расположенные в шаговой доступности от рекреационно-парковых зон

Название объекта	Округ	Адрес	Класс	Площадь застройки, га	Озеленение территории	Парки/леса поблизости
ЖК «Мещерский лес»	ЗАО	Боровское ш., вл. 2	эконом	53,8	концепция «двор-парк», озеленение в виде леса с полянами, лужайками и цветниками	Мещерский лес с непосредственным доступом из комплекса
ЖК «Домашний»	ЮВАО	ул. Донец-кая, 30	комфорт	27	благоустройство и общее озеленение	парк 850-летия Москвы
ЖК «Life–Ботанический сад»	СВАО	Лазоревый пр., 1–7	комфорт	20	стандартное озеленение	Главный ботанический сад
ЖК «Летний сад»	САО	Дмитровское ш., вл. 107, стр. 1, 2, 18, 19А, 20–22, 25, 27, 28	комфорт	12,94	стандартное озеленение	парк ВИСХОМ с Ангарскими прудами
ЖК «Крылатский»	ЗАО	Рублевское ш., вл. 68–70	комфорт	7,5	стандартное озеленение	Рублевский парк
ЖК «Родной город. Воронцовский парк»	ЮЗАО	ул. Профсо-юзная, вл. 66, корп. 1–4	бизнес	7	стандартное озеленение	Воронцовский парк
ЖК «Березовая аллея»	СВАО	пересечение Березовой аллеи и ул. Сельскохо-зяйственной	комфорт	5,2	стандартное озеленение	Главный ботанический сад
ЖК «Ясный»	ЮАО	Каширское ш., вл. 65	комфорт	5,1	стандартное озеленение	музей-заповедник «Царицыно», Борисовские пруды, Бирюлевский лесопарк
ЖК «Город»	САО	Дмитровское ш., 107	комфорт	4,5	деревья, кустарники, газоны, цветники	парк ВИСХОМ с Ангарскими прудами
ЖК «Перовский»	ВАО	ш. Энтузиа-стов, вл. 88	комфорт	3,8	стандартное озеленение	Терлецкий лесопарк, лесопарк Измайлово
ЖК «Ново-ясеневский»	ВАО	ш. Энтузиа-стов, вл. 88, корп. А, Б, В	бизнес	2	стандартное озеленение	Битцевский лес

По данным агентства недвижимости «Бон Тон»



Среди благоприятных районов оказались Зюзино (ЮЗАО), Измайлово (ВАО), Южное Медведково (СВАО), Крылатское (ЗАО), Лосиноостровский (СВАО), Строгино (СЗАО), Тропарево-Никулино (ЗАО), Ясенево (ЮЗАО) и некоторые другие. Как правило, в хороших районах никогда не было вредных производств, есть лесопарки, парки и водоемы.

Ряды зеленых районов пополнили территории, вошедшие в Новую Москву, но их в обзоре рассматривать не будем: некоторые из них находятся дальше 10 км от МКАД и туда еще не пришла глобальная урбанизация.

Позиционирование округа как экологически чистого повышает стоимость квадратного метра, причем независимо от того, где конкретно располагается новостройка. А ведь в таких округах тоже полно депрессивных мест рядом с автострадами, огромными стоянками фур, строительными комбинатами и т. п. Для иллюстрации: стоимость новостроек в ЮВАО в среднем составляет 140 тыс. руб. за 1 м^2, а в ЗАО, который занимает вторую строчку рейтинга самых дорогих округов Москвы после ЦАО, стоимость «квадрата» равняется 330 тыс. руб.

Остается ли Подмосковье «легкими» Москвы и существует ли зеленый щит в виде лесных массивов, окружающих мегаполис? Это тоже зависит от направлений — где-то еще остались леса и не изменилась роза ветров. Однако иногда сами застройщики ухудшают экологическую обстановку. Ради «экологичных» проектов они подчас вырубают лесополосы, выдавая эти действия за санитарную чистку леса, возводят города-миллионники в сельской местности, застраивают последние сохранившие первозданный вид зеленые оазисы.

Средняя стоимость новостроек в ЮВАО составляет 140 тыс. руб. за 1 м^2, а в благоприятном ЗАО стоимость «квадрата» равняется 330 тыс. руб.

Подобные истории часто муссируются в СМИ. Особенно много негатива вокруг Новой Риги, которая после кризиса стала центром притяжения для возведения массового жилья. Огромные земли в непосредственной близости от парка-усадьбы «Архангельское» отведены под жилье, перестраивается вдоль и поперек Опалиха, куда еще несколько десятков лет назад школьников из ближайших московских районов водили в походы и объясняли, как нужно беречь природу.

Отдельная тема — мусор. Мало кто знает, что весь мусор, который вырабатывается

Фото: Shutterstock.com

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!

Фото: Shutterstock.com

не только в области, но и в Москве (а это более 10 млн т твердых коммунальных отходов ежегодно — 20% всех отходов со всей России), отвозится на подмосковные полигоны. А площадь свалок в Подмосковье доходит до 10–13 тыс. га. По статистике Министерства экологии и природопользования Московской области, на данный момент из 39 полигонов работают только 24.

Множество подмосковных жилых комплексов построено в непосредственной близости со свалками (пусть и недействующими). Очевидно, что земля, грунтовые воды и все поблизости отравлено на десятилетия вперед. В России не существует культуры раздельного сбора мусора. И самое печальное, что нет раздельного сбора опасных бытовых отходов, содержащих ртуть и другие тяжелые металлы. А мы пользуемся ими повсеместно: люминесцентные лампочки, пальчиковые батарейки. Вместо того, чтобы обезвреживать и перерабатывать ядовитые отходы, мы кидаем их в урну, потом их вывозят и высыпают на полигоны неподалеку от Москвы. Ртуть попадает в землю, далее – в грунтовые воды и возвращается к нам.

Некоторые социально ответственные застройщики пытаются решить эту проблему и заключают договоры с организациями, которые собирают, транспортируют и демеркуризируют опасные бытовые отходы. Среди них — Urban Group, ГК ПИК, девелоперская группа ОПИН, ФСК «Лидер» и некоторые другие. В 2017 году девелоперы Московской области правильно собрали и утилизировали более 62 тыс. энергосберегающих ламп и более 1,6 т батареек — такие цифры получены в ходе исследования, проведенного

Проекты с наиболее масштабными собственными рекреационно-парковыми зонами

Название объекта	Округ	Адрес	Класс	Площадь застройки, га	Площадь озеленения, га	Площадь озеленения, %	Озеленение территории
ЖК «Символ»	ЮВАО	ул. Золоторожский Вал, вл. 11, корп. 2, 3, 5, 6, 9	бизнес	60	29	48	масштабное озеленение и ландшафтный дизайн, центральный публичный парк, объединяющий всю территорию
ЖК SREDA	ЮВАО	Рязанский просп., вл. 2	комфорт	19,4	7,5	39	создание парков и скверов
ЖК «ЗилАрт»	ЮАО	ул. Автозаводская, 23, корп. 3, 4, 5, 6, 8	бизнес	65	20	31	создание парка, пешеходной зоны, благоустройство набережной, газоны, деревья и кустарники
ЖК «Домашний»	ЮВАО	ул. Донецкая, 30	комфорт	27	7	26	благоустройство и общее озеленение
ЖК «Кварталы 21/19»	ЮВАО	Рязанский просп., вл. 6А, корп. 2, 3, 5, 9	эконом	19	3	16	бульвар с липовой аллеей около 1 км, которая проходит вдоль жилых домов к площади (ст. м. «Стахановская»), клены, каштаны, яблони
ЖК «Город на реке Тушино–2018»	СЗАО	Волоколамское ш., вл. 67	комфорт	125	15	12	бульвары и благоустроенный парк у воды

По данным агентства недвижимости «Бон Тон»

Всероссийским природоохранным социальным проектом «Экобокс».

В интернете гуляет картинка-демотиватор: если твой жилой комплекс находится в глуши, добавь к названию проекта «эко» — обоснование для покупателей, почему до новостройки около Москвы нужно ехать три дня на оленях, готово. По статистике многих застройщиков, сейчас благоприятная экологическая обстановка имеет очень важное значение для семейных покупателей. «Этот критерий входит в пятерку основных параметров проекта наряду с ценой, транспортной доступностью (расположением), надежностью застройщика и планировочными решениями», — уверяют специалисты агентства недвижимости «Бон Тон».

Приставка «эко» в столичных проектах помимо приятных ожиданий и ассоциаций добавляет к стоимости 1 м² несколько тысяч рублей. Цена «квадрата» в этих новостройках может быть выше на 5–15% по сравнению с соседями по району, которые не решились играть на этом преимуществе. Впрочем, многие эксперты убеждены, что застройщики используют фактор экологии не для того, чтобы поднять цену, а скорее, чтобы обеспечить проекту еще одно конкурентное преимущество, влияющее на скорость продаж.

Упор на экологию делается в московских проектах комплексной застройки, в том числе на территории бывших промзон, где бы ни велось масштабное строительство — на месте завода ЗИЛ или на Пресненской набережной. Реклама с билбордов призывно обещает: есть где гулять и чем дышать. Звучит заманчиво, но очевидно, что близость к Третьему транспортному кольцу не смогут нивелировать даже сотни посаженных деревьев. Впрочем, тенденция разбивать парки и заниматься ландшафтным дизайном вместо возведения еще пяти домов — дело хорошее.

В 2017 году девелоперы Московской области правильно собрали и утилизировали более 62 тыс. энергосберегающих ламп и более 1,6 т батареек

К сожалению, название ЖК и его «зеленое» позиционирование к реальной экологической ситуации в районе, где находится новостройка, не имеет никакого отношения. Воздух не станет чище, невзирая на то, какие использованы материалы при строительстве, есть ли раздельный сбор мусора на территории жилого комплекса, изображены ли на фасадах домов животные и растения, сажают ли жители деревья во время субботников. Это все приятные бонусы и соседские традиции, но жизнь в мегаполисе не дает никаких экопривилегий. За чистыми воздухом и водой придется ехать подальше от Москвы. ДН

Фото: Shutterstock.com

Russian Realty
русская недвижимость

БАЗА НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИТИКА

КОНСУЛЬТАЦИИ

НОВОСТИ

800 000 предложений объектов недвижимости

WWW.RUSSIANREALTY.RU

Первым делом – ну а денежки –

АВТОР:
Анна Шкуратова

САМОЛЕТЫ, ПОТОМ

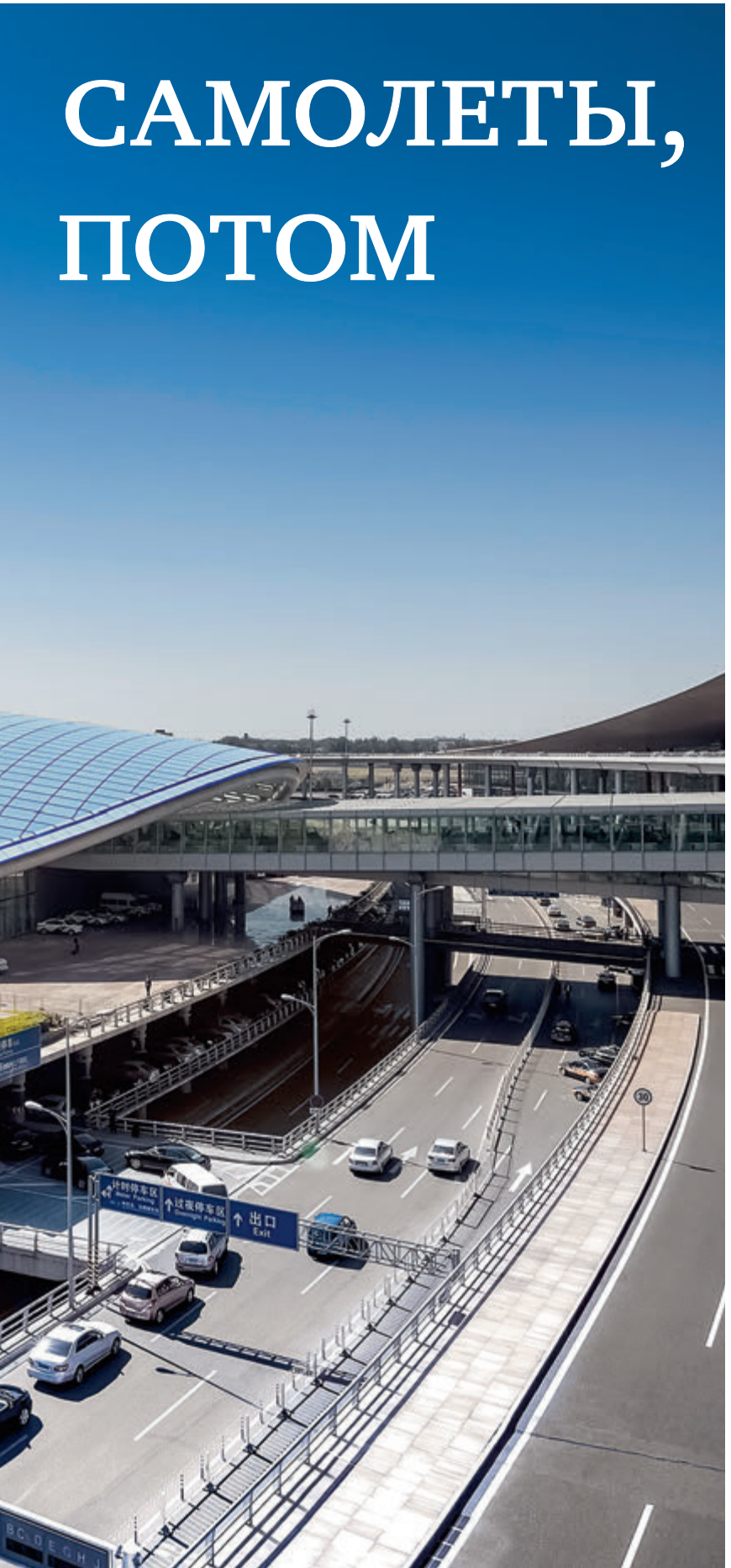


Фото: Shutterstock.com

БРАТЬЯ УИЛБУР И ОРВИЛЛ РАЙТ, КОТОРЫЕ ОСУЩЕСТВИЛИ ПЕРВЫЙ УПРАВЛЯЕМЫЙ ПОЛЕТ ЧЕЛОВЕКА В 1903 ГОДУ, ВРЯД ЛИ ПРЕДСТАВЛЯЛИ, КАКИХ УСПЕХОВ ДОСТИГНЕТ ВОЗДУШНОЕ СООБЩЕНИЕ. ЕЖЕДНЕВНО В МИРЕ СОВЕРШАЕТСЯ БОЛЕЕ 110 ТЫС. КОММЕРЧЕСКИХ РЕЙСОВ, А СОВРЕМЕННЫЕ АЭРОПОРТЫ НАПОМИНАЮТ МИНИ-ГОРОДА, РАЗМЕРЫ КОТОРЫХ ВПЕЧАТЛЯЮТ ДАЖЕ БЫВАЛЫХ ПУТЕШЕСТВЕННИКОВ.

Одним из первых гражданских аэропортов в мире стал Кенигсберг-Девау, который открылся в 1919 году. Именно здесь в 1922 году приземлились самолеты первой международной авиалинии СССР, следующие по маршруту Москва–Рига–Кенигсберг. С 1928 года было налажено авиасообщение с Ленинградом. А в 1930 году в Девау прибыл знаменитый дирижабль «Граф Цеппелин», годом ранее совершивший кругосветный перелет.

После Второй мировой войны Девау утратил статус городского аэропорта, уступив место новой воздушной гавани — Калининград–Храброво. С тех пор Девау остается базой местного аэроклуба ДОСААФ. В будущем на его территории хотят создать музей авиации.

Старейшим из действующих считается аэропорт в Гамбурге. В настоящее время он входит в пятерку самых загруженных аэропортов Германии

Старейшим из действующих до сих пор считается аэропорт имени Гельмута Шмидта в Гамбурге. Открытый в 1911 году, он долгое время использовался в военных целях. Только в 1955 году «Люфтганза» запустила первые пассажирские перевозки в Гамбург, стремясь разгрузить аэропорт Франкфурта. В настоящее время гамбургский аэропорт с пассажирооборотом около 12,9 млн человек в год входит в пятерку самых загруженных аэропортов Германии.

Для сравнения: пассажирооборот в самом загруженном аэропорте мира — Хартсфилд-Джексон в США — достигает 96 млн человек в год. По этому показателю не слишком

известный аэропорт в американском городе Атланта обогнал лондонский Хитроу (73 млн человек) и парижский Шарль-де-Голль (63 млн человек).

Хартсфилд-Джексон обслуживает преимущественно внутренние рейсы, прежде всего между северными и южными штатами страны. Ежедневно аэропорт, в котором работают 55 тыс. сотрудников, принимает 250 тыс. путешественников. Каждый час — около 100 вылетов. Американский гигант занимает 2 тыс. га. На площади, отведенной под сервисные зоны (кафе, магазины, пункты обмена валюты и т. д.), уместилось бы три стадиона «Лужники».

До 2005 года пальма первенства принадлежала другому американскому аэропорту — О'Хара в Чикаго. Он был построен в 1943 году как завод-производитель американских военно-транспортных самолетов Douglas C-54. Здесь же базировался 803-й специальный склад ВВС, на котором хранились редкие или экспериментальные самолеты, в том числе и захваченные у противников. Контракт с Douglas завершился в 1945 году. К тому времени главный чикагский аэропорт Мидуэй перестал справляться с нагрузкой. И власти Чикаго решили сделать О'Хара первым аэропортом города.

Терминал аэропорта Пекина Шоуду напоминает огромного дракона. Крыша здания представляет собой сетку из металлических конструкций и окон

Коммерческие пассажирские рейсы были запущены в 1955 году. В 1962 году, когда был окончательно переведен трафик из Мидуэй, О'Хара превратился в самый загруженный аэропорт мира, перевезя за год 10 млн пассажиров. Потом пассажирооборот удвоился, а к концу 1990-х достиг 70 млн человек. Пик загрузки был зафиксирован в 1994 году — ежедневно совершалась 1 тыс. рейсов. Сейчас пассажирооборот в О'Хара составляет чуть менее 70 млн человек в год.

Второе место по загруженности занимает международный аэропорт Шоуду в Китае — сюда прилетают и отсюда улетают свыше 86 млн человек ежегодно. За 60 лет

Фото: Shutterstock.com

International Property Show
MOSCOW
МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
20-21 апреля 2018
Апрель 2018
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
Компания aiGroup приглашает принять участие в московской международной выставке зарубежной недвижимости Moscow International Property Show, которая пройдет 20-21 апреля 2018 г. в ТВК «Тишинка», по адресу: г. Москва, Тишинская пл., 1.
www.PropertyShow.ru
aigroup
www.aigroup.ru
+7 495 777-25-77

Второе место по загруженности занимает аэропорт Шоуду в Китае — сюда прилетают и отсюда улетают свыше 86 млн человек ежегодно. Его Терминал 3 постоянно попадает в рейтинги самых красивых аэропортов мира

существования пекинская воздушная гавань реконструировалась трижды, последний раз — к Олимпиаде-2008. К этому времени построили Терминал 3, который постоянно попадает в рейтинги самых красивых аэропортов мира.

Терминал протяженностью 2 км напоминает огромного дракона, притаившегося у летного поля. Крыша здания представляет сложную сетку из металлических конструкций и окон, причудливо пропускающих дневной свет. В оформлении терминала использованы традиционные китайские декоративные элементы. В зале ожидания создан зимний сад, повторяющий стиль императорских садов. В здании есть подземный сад в туннеле, который видят только пассажиры аэровокзала.

Сейчас в Пекине возводится еще один аэропорт — Дасин, который обещает принимать не менее 100 млн человек ежегодно. Проект нового аэровокзала был придуман французским архитектурным бюро ADP Ingenierie и студией британского архитектора ныне покойной Захи Хадид, которые выиграли тендер в октябре 2014 года. Открытие первой очереди комплекса в форме феникса намечено на 2019 год. К этому моменту предполагаемый ежегодный пассажиропоток достигнет 45 млн, к 2025 году — 72 млн. В полную силу аэропорт заработает к 2040 году.

Замыкает тройку лидеров по объему пассажиропотока лондонский аэропорт Хитроу, ежегодно пропускающий 73 млн человек. В Хитроу обслуживается более 90 авиакомпаний, которые связывают Лондон со 170 аэропортами по всему миру. Более 89% трафика занимают зарубежные рейсы. Наиболее загруженное направление — Лондон–Нью-Йорк.

В лондонском аэропорту есть священники разных религий и конфессий. В каждом терминале оборудована молитвенная комната, в подземном бункере работает часовня Святого Георгия, в которой регулярно проходят службы.

Ни один рейтинг выдающихся построек не обходится без амбициозного Дубая. Здесь строят крупнейший аэропорт Аль-Мактум, названный в честь правящей семьи эмирата. Первая очередь аэропорта открылась в 2010 году, завершение намечено на 2025 год. Прогнозируемый пассажирооборот — не менее 160 млн человек в год.

К 2025 году площадь инфраструктуры аэропорта достигнет 140 км^2 (например, княжество

Фото: Shutterstock.com

Лихтенштейн занимает площадь 160 км^2). Впрочем, общая площадь воздушной гавани в Дубае уступает площади международного аэропорта Король Фахд в Саудовской Аравии. Самый большой аэропорт в мире расположен в 25 км от города Дамам и 400 км от столицы Эр-Рияд. Его площадь превышает 750 км^2, что почти равно размерам соседнего Бахрейна (765 км^2) или половине Санкт-Петербурга (1,4 тыс. км^2).

Аэропорт состоит из шестиуровневого терминала, один из этажей которого отведен под обслуживание королевской семьи, и двух взлетно-посадочных полос. Тут есть мечеть, способная вместить до 2 тыс. человек, и автостоянки на 4 тыс. автомобилей. Ежегодно аэропорт-гигант принимает всего 4 млн человек. Низкая загруженность объясняется плохой транспортной доступностью. Многие пассажиры предпочитают аэропорт в Бахрейне.

Самой скромной и одной из самых опасных воздушных гаваней считается аэропорт Принцессы Юлианы на карибском острове Сен-Мартен. Остров (87 км^2) является самым маленьким обитаемым островом. Длина взлетно-посадочной полосы составляет 2,3 км. Этого едва достаточно для больших лайнеров. Торец

Торец взлетно-посадочной полосы аэропорта Принцессы Юлианы на острове Сен-Мартен выходит прямо на морской берег, вплотную к пляжу Махо

Фото: Shutterstock.com

взлетно-посадочной полосы выходит прямо на морской берег, вплотную к популярному у туристов пляжу Махо. Самолеты при заходе на посадку пролетают в 10–20 м над головами отдыхающих. Впрочем, многие приезжают на остров именно ради этого зрелища.

Самый высокогорный аэропорт — Даочэнь Ядин в китайской провинции Сычуань. Аэропорт возвели за два года, он открылся в 2013 году на высоте 4,4 км над уровнем моря. До этого звание рекордсмена принадлежало Куамдо Бамдо в Тибете, который уступает нынешнему рекордсмену всего 77 м. Строительство Даочэнь Ядин обошлось в $255 млн.

Самый низкий аэропорт расположен на высоте 378 м ниже среднего уровня Мирового океана. Это Бар Иегуда в Израиле, неподалеку от известной крепости Масада. Аэропорт, действующий с 1963 года, используется для экскурсионных полетов и чартерных рейсов.

В Хитроу обслуживается более 90 авиакомпаний, которые связывают Лондон со 170 аэропортами. Более 89% трафика занимают зарубежные рейсы

Один из самых опасных аэропортов находится на португальском острове Мадейра в Атлантическом океане. Перед посадкой пилотам сначала нужно направить самолет на горы, затем резко сменить направление и зайти на довольно короткую взлетно-посадочную полосу. Значительная часть полосы — эстакада на 180 железобетонных столбах. Раньше длина посадочных полос составляла 1,6 км. Но после катастрофы 1977 года полосы были продлены. Строительство заняло восемь лет из-за сложного рельефа местности.

Наконец, одно из самых необычных зрелищ наблюдают пассажиры самолетов, которые приземляются в Гибралтаре. Взлетно-посадочную полосу аэропорта у подножия Гибралтарской скалы пересекает автомобильная дорога с плотным движением. Длина единственной взлетно-посадочной полосы равняется 1,8 км. Когда в аэропорту, расположенном всего в 500 м от центра города, приземляется или взлетает самолет, трассу перекрывают. Безопасность пассажиров зависит от опыта пилотов и слаженных действий наземных служб. Благо и те и другие отлично справляются. ДН

Фото: Shutterstock.com

ВР

Лучшие предложения

Иллюстрация: Ange Shvets

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ПОСЕЛКА

«СКАЗКА»

О ПОСЕЛКЕ

ЖК «Сказка» — это новый комплекс уникального формата для людей с изысканным вкусом. Он состоит из трех- и четырехэтажных клубных домов в альпийском стиле, расположенных на живописном полуострове в пойме реки. Представлен широкий выбор квартир площадью от 40 до 150 м², в том числе двухуровневые квартиры с панорамным остеклением и высотой потолков до 8 м, а также варианты с террасами и собственной зоной для барбекю. Проект отличается нестандартной идеей оформления окружающего пространства. Авторы создали парковый ансамбль с ухоженными набережными, прогулочными зонами и детскими площадками. Большую часть территории занимает городской парк, разделенный на две зоны: спортивно-оздоровительную и детскую. Здесь откроется спа-центр, появятся павильоны для занятий йогой, пилатесом, бассейн и бани, столярные и гончарные мастерские для малышей, а также мини-ферма и фруктовый сад.

Уже сейчас у посетителей есть шанс оценить, как будут выглядеть готовые дома. В одном из корпусов ЖК «Сказка» можно ознакомиться с планировками квартир, а также полюбоваться дизайнерским оформлением входных групп и холлов.

ЖК «Сказка» — это территория безопасности для жителей всех возрастов. Комплекс будет оснащен современной системой охраны, что гарантирует спокойное пребывание и днем, и ночью.

ИНФРАСТРУКТУРА

В ЖК «Сказка» предусмотрены все необходимые элементы инфраструктуры для полноценной и счастливой жизни. В поселке запланирован большой игровой и развивающий комплекс, где дети найдут себе занятие по душе. Для ребят постарше организуют танцевальные секции и курсы актерского мастерства. Собственный детский сад будет работать по системе Монтессори, которая подразумевает индивидуальный подход к каждому ребенку. Небольшая сербская пекарня предложит отведать свежий хлеб и пирожные. В жилом комплексе откроются медицинский центр, аптека, небольшой супермаркет и ресторан.

Карта: © 2GIS. Эксперт по городу. www.2gis.ru

Объект	жилой комплекс «Сказка»
Адрес	Московская область, Новорижское шоссе, 17 км от МКАД
Тип объекта	квартиры
Цена	от 4,0 млн руб., предлагается ряд ипотечных программ, а также беспроцентная рассрочка на весь период строительства

ОФИС ПРОДАЖ

Для посетителей открыт офис продаж в формате гостиной по адресу:

Московская область, Павловская Слобода, ул. Комсомольская, 25

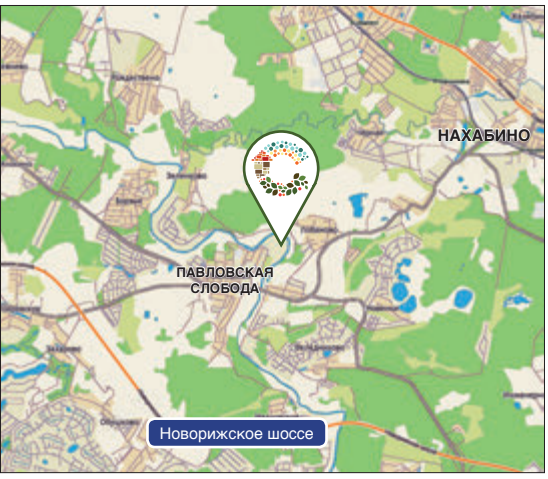
Режим работы офиса продаж:

ежедневно с 10.00 до 19.00

+7 (495) 988–44–22

skazka.ndv.ru

РАСПОЛОЖЕНИЕ



ЖК «Сказка» находится в 17 км от МКАД по Новорижскому шоссе — это одно из наиболее перспективных и экологически чистых направлений в Подмосковье. Подходит к завершению реконструкция Новорижского шоссе. Это даст возможность жильцам комплекса на долгие годы забыть о проблеме транспортной доступности. А сложившаяся развитая торговая и социальная инфраструктура в расположенной поблизости Павловской Слободе позволит решить любые бытовые вопросы.

Сказка
жилой комплекс

+7 (495) 988–44–22
skazka.ndv.ru

ЕВРОПЕЙСКИЙ ПРИГОРОД НА ДМИТРОВКЕ

В 15 от МКАД по Дмитровскому шоссе активно возводится загородный комплекс «Федоскино Парк», который в 2017 году стал обладателем престижной премии «Поселок года» в номинации «Выбор покупателя». «Федоскино Парк» реализуется на живописной территории 42 га, в окружении леса и реки. Покупателям предлагаются просторные дуплексы от 123 до 186 м² и коттеджи от 156 до 233 м² в едином классическом европейском стиле с центральными коммуникациями. При строительстве используются только высококачественные натуральные стройматериалы. Стоимость домовладений начинается от 5,99 млн руб. Инфраструктура поселка включает детский клуб, спортивные и детские площадки, веревочный городок, теннисные корты, велосипедные дорожки, кофейню, магазин и ландшафтный парк. Предусмотрена собственная береговая линия протяженностью 500 м с пляжной зоной и причалом для лодок, катамаранов и гидроциклов. В пешей доступности от «Федоскино Парк» находятся детский сад, начальная школа, продуктовые магазины и музей народных промыслов. За 5 мин можно доехать до крупного торгового центра с кинотеатром и фитнес-центром. В 1,5 км расположена «большая вода»: Пяловское, Учинское, Икшинское, Пестовское, Клязьминское водохранилища.

Дмитровское шоссе, 15 км от МКАД

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель отдела «Недвижимость» радиостанции Business FM

«Федоскино Парк» – один из самых ярких проектов на загородном рынке, с сильной концепцией и прекрасным местоположением. Жилой комплекс возводится в окружении леса. На территории поселка предусмотрен собственный ландшафтный парк, пляжная зона и созданы все возможности для активной загородной жизни.

Качественные и стильные домовладения по выгодным ценам, насыщенная инфраструктура, уникальная природа и отличная транспортная доступность – совершенно закономерно, что многие покупатели уже остановили свой выбор на «Федоскино Парк».

KASKAD
НЕДВИЖИМОСТЬ

коттеджный поселок «Федоскино Парк»

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

Цена: от 5,99 млн руб.

KASKAD PARK – БОЛЬШЕ, ЧЕМ ТАУНХАУСЫ

В окружении обширного лесного массива и неподалеку от скоростного Симферопольского шоссе ведется строительство малоэтажного жилого комплекса комфорт-класса KASKAD Park. Расстояние до МКАД составляет 19 км, дорога до Подольска занимает 10 мин.

Строительство 1-й очереди ЖК KASKAD Park стартовало в марте 2015 года, ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2018 года. В феврале 2017 года, на волне высокого спроса со стороны покупателей, была запущена 2-я очередь.

В жилом комплексе предлагаются комфортабельные трехуровневые таунхаусы площадью от 100 до 167 м² в стиле элегантной британской классики. При строительстве применяются только натуральные материалы: керамические блоки, отделочные кирпичи ручной формовки и цементно-песчаная черепица.

Во 2-й очереди проекта реализуется концепция квартальной застройки, основная цель которой – создать камерные дворовые пространства. Для будущих жителей будут возведены коммерческие помещения, включая магазины и кафетерии. Для активного досуга предусмотрены несколько детских и спортивных площадок, прогулочные зоны и беговые дорожки. На территории 1-й очереди жилого комплекса будут открыты детский сад и общеобразовательная школа.

Симферопольское шоссе, 19 км от МКАД

АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

KASKAD Park – это отличный пример современного малоэтажного жилого комплекса, в котором созданы идеальные условия для насыщенной загородной жизни. Живописная природа, грамотное зонирование и качественное благоустройство гармонично сочетаются с поистине городским уровнем комфорта и качественной инфраструктурой. Стоит отметить и демократичные цены, которые значительно ниже средних по этому направлению. Стоимость таунхаусов начинается от 5,35 млн руб. Недивительно, что вторая очередь проекта встречена покупателями так же благосклонно, как и первая.

KASKAD НЕДВИЖИМОСТЬ

жилой комплекс KASKAD Park

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

Цена: от 5,35 млн руб.

НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

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

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша - металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному едущему на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

Общие характеристики:

- Электричество
- Канализация
- Водопровод
- Охрана
- Коттеджи от 180 до 230 м^2
- 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

Иллюстрация: Ange Shvets

Шесть соток: из прошлого в будущее

АВТОР:
Оксана Самборская

Фото: Shutterstock.com

САМЫЙ ИЗВЕСТНЫЙ И МАССОВЫЙ ФОРМАТ РОССИЙСКИХ ДАЧ – ШЕСТЬ СОТОК. ЕСЛИ СТАРОДАЧНАЯ КУЛЬТУРА – УДЕЛ В ОСНОВНОМ ДВУХ СТОЛИЦ, ТО УЧАСТКИ МЕЛКОЙ НАРЕЗКИ СУЩЕСТВУЮТ ВОКРУГ ЛЮБОГО, ДАЖЕ САМОГО НЕБОЛЬШОГО ГОРОДА. «ТОЛЧЕЯ И ВЕЧНЫЕ ДАЧНИКИ С РЮКЗАКАМИ НА ТОЩИХ ПЛЕЧАХ» – ЭТО ПРО «ШЕСТИСОТОЧНИКОВ», КОТОРЫЕ ОТПРАВЛЯЮТСЯ НА СВОИ ОГОРОДЫ НА РАННИХ ЭЛЕКТРИЧКАХ.

Гламурные издания к дачным участкам этого формата часто относятся пренебрежительно, как к панельному жилью из кинофильма «Ирония судьбы», совершенно забывая о том, что и то и другое — вполне жизнеспособные пласты истории и культуры. Принято считать, что шесть соток — наследие хрущевского времени, но это не совсем верно. В 1960 году вышло специальное постановление Совета министров СССР об организации садовых товариществ. На участок размером шесть соток имел право претендовать практически любой сотрудник крупного предприятия. Часто земельными участками премировали передовиков производства. До сих пор в названиях многих товариществ прослеживается их отраслевая принадлежность — например, «Химик», «Металлург», «Машиностроитель».

Шесть соток хоронить рано — эти участки существуют для того, чтобы не дать умереть с голода если не стране, то хотя бы ее гражданам

Но первый документ, определивший судьбу летнего трудового досуга многих поколений, был утвержден еще в 1949 году Советом министров СССР. Это было «Постановление о коллективном и индивидуальном огородничестве и садоводстве рабочих и служащих». Государство, не имея возможности обеспечить население продовольствием, разрешило людям кормить себя самим. Причем формула расчета необходимой дачнику площади неоднократно менялась: до начала 1960-х часто давали не шесть соток, а четыре, с наступлением 1970-х — и все десять.

Даже в столь суровых условиях участки украшались: были и прудики из чугунных ванн, и малые архитектурные формы из велосипедов и пеньков, и мини-садики в прохудившихся резиновых сапогах

Но подарили название дачной эпохе именно шесть соток.

На участки накладывались серьезные ограничения. Дома — не выше одного этажа и площадью не более 60 м². Дом должен находиться не ближе 3 м к любой границе участка, туалет— размещаться в строго определенном месте. «Доходило до смешного, — комментирует генеральный директор ГК «Недвижимость в Петербурге» Николай Лавров, — к каждому участку должен быть проход от дороги, соответственно, его надо вырезать из существующего участка. Иногда в садовых товариществах существовала карта точного местоположения дома, летней кухни и сарая в соответствии с утвержденным планом».

Распространен был запрет на обустройство печей: дом должен быть только летним. Заборов между участками не ставили — только вдоль улицы. Большую часть запретов обходили: второй этаж выдавался за мансарду, баня — за хозпостройку, но многое зависело от председателя товарищества и активности контролирующих органов.

Регламентировалось и контролировалось количество плодовых деревьев, кустов и грядок. Впрочем, первые «шестисоточники» лениться и не собирались — это было поколение, пережившее войну и послевоенный голод. Они очень хорошо понимали ценность запасов и еще долго объясняли ее детям и внукам.

«Садовые участки на склоне двух перпендикулярных оврагов проектному институту, где работал мой дедушка, выделили в середине 1950-х, — рассказывает нынешняя хозяйка участка недалеко от Москвы. — На шести сотках глинозема обязали посадить определенное количество плодовых деревьев и кустарников и поставить летние домики из оргалита. Печки запрещены. Площадь строго лимитирована. Электричества, воды на первых порах не было. Дороги — тоже. На моей

Фото: Shutterstock.com

Иногда в садовых товариществах существовала карта точного местоположения дома, летней кухни и сарая в соответствии с утвержденным планом

памяти в начале 70-х взрослые мужчины постоянно ходили на субботники, укрепляли наш проселок с двумя хлипкими мостиками через ручьи-овраги. Лесхоз пытался объявить дорогу незаконным самостроем, но местный исполком разрешил спор, назначив пыльный узкий проезд единственным подъездным путем к поселку. Впрочем, он и был единственным. Со стороны совхозного поля подъехать было нельзя — там колею только в 1990-х проложили».

Архитектура «шестисоточных» дачных поселений разнообразием не блещет. Большинство

Фото: Shutterstock.com

Первые «шестисоточники» не собирались лениться — это было поколение, пережившее войну и послевоенный голод. Они хорошо понимали ценность запасов

На участок размером шесть соток имел право претендовать практически любой сотрудник крупного предприятия. Часто земельными участками премировали передовиков производства

не имело опыта строительства — учились на примере соседей, доставали стройматериалы, где придется. Встречались даже такие «шедевры», как дом, стоящий на бетонных урнах в качестве ленточного фундамента. Конечно, дачники всегда стремились к прекрасному. Даже в столь суровых условиях участки украшались: были и прудики из чугунных ванн, и малые архитектурные формы из велосипедов и пеньков, и мини-садики в прохудившихся резиновых сапогах.

«На дачном участке у моих родителей летнюю кухню собрали из досок, которые использовались ранее для строительства сарая у знакомого, который потом его подарил при условии самовывоза. Изначально это были упаковочные ящики для перевозки грузов по морю. Поэтому из-под краски с течением времени начали проглядывать рюмки, которые определяли вертикальность расположения груза, — вспоминает Николай Лавров. — Самым гениальным изобретением строительства того времени на этой даче было использование картона-оргалита для финального покрытия крыши вместо железа или других материалов, которых не было. Раз в два года крыша покрывалась горячим расплавленным и разведенным керосином гудроном с песком, который удавалось раздобыть на соседней стройке. Для теплоизоляции в стенах массово использовали торф. Потом оказалось, что он со временем оседает до половины стены и в нем очень комфортно себя чувствуют мыши. Зато летом на даче никогда не приходилось скучать».

Но самыми популярными были щитовые дома — прадедушки модных сегодня каркасных конструкций. Стоил дом сравнительно недорого, легко монтировался, имел несколько практичных планировок. Впрочем, технологии возведения дач на шести сотках сильно отличались в зависимости от региона страны и времени.

«Мне известен случай, когда в связи с переездом владельца дом транспортировали из Крыма (!) в Подмосковье, — приводит пример генеральный директор компании iResidence Павел Матюхин. — Это был чуть ли не дореволюционный сруб из древесины какой-то уникальной породы. Его разбирали, местами волокли чуть ли не на санях, затем собрали на новом месте».

Контроль, учет и «мракобесие» закончились лишь с наступлением рыночной экономики, когда разрешили приватизировать участки,

Фото: Shutterstock.com

PARK FONTE*

ТАУНХАУСЫ С ПАНОРАМНЫМ ВИДОМ НА ОЗЕРО

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ | WWW.PARKFONTE.RU

(495) 974 00 10

*Парк Фонте. Застройщик ООО «Терра Ди Инканти». Проектная декларация на сайте www.parkfonte.ru

Реклама

На участках тут же появились елочки и альпийские горки вместо кустов и яблонь, а грядки превратились в газоны с садовыми качелями. Но сначала все бросились переделывать дома

а огородная жизнь трансформировалась в дачную. На участках тут же появились елочки и альпийские горки вместо кустов и яблонь, а грядки превратились в газоны с садовыми качелями. Но сначала все бросились переделывать дома.

Как рассказывает управляющий партнер компании «Миэль–Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов, первая волна трансформации загородного рынка вылилась в строительство домов капитальной постройки, более пригодных для постоянного проживания вблизи Москвы (в зоне до 30 км от МКАД). С началом приватизации и возникновением собственности на землю у владельцев дач появилось право их продавать, а новые хозяева возводили большие дома.

Сегодня старые шесть соток тоже востребованны. Основная категория покупателей дач, отмечает Владимир Яхонтов, — те, кто желает сэкономить, но хочет иметь поблизости лес, водоем или пруд. Подобные бюджетные предложения доступны, в частности, в поселках и СНТ вдоль Носовихинского шоссе в районе ж/д платформ Купавна, 33-й км, Электроугли, Электрогорск. Это направление славится сосновыми лесами, озерами и большим выбором сформированных садовых товариществ, которые начали застраиваться еще в 1950–1960-е годы. Важным достоинством направления является железная дорога как альтернатива автомобильному сообщению.

Предложения домов на классических шести-восьми сотках встречаются по всем направлениям Подмосковья и смежных областей. По данным «Миэль–Загородная недвижимость», участок с летним домиком получится приобрести по цене от 350–400 тыс. руб. Как правило, это дома в садоводческих товариществах или деревнях, а также земельные участки в населенных пунктах, расположенных за границами Московской области. Скажем, дачный дом в СНТ с участком шесть-восемь соток в 80 км от Москвы по Киевскому шоссе (Калужская область) реально купить за 400 тыс. руб.

За 500–600 тыс. руб. удастся найти подобный объект даже в Московской области. В Воскресенском районе в д. Чемодурово (75 км от МКАД) предлагается дом 45 м² с участком шесть соток за 550 тыс. руб.

Что касается предложений ближе к столице (пояс до 40–45 км от МКАД),

Фото: Shutterstock.com

HONKA®

ДОМА ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ И ЗАГОРОДНЫЕ КОМПЛЕКСЫ

Построив жизнь по своим принципам, нет смысла отступать от них при строительстве дома. Он должен быть уникальным и максимально точно отражать личность владельца. С 1958 года компания HONKA строит дома из дерева по всему миру и является признанным профессиональным лидером. Это освобождает нас от стериотипов и позволяет гарантировать каждому клиенту индивидуальный подход и максимальное внимание к проекту на всех стадиях. Мы воплощаем идеи, не навязывая собственного мнения, предоставляя полную свободу для самовыражения. Строительство HONKA - это по-настоящему творческий процесс, в котором неповторимый внутренний мир человека обретает законченную архитектурную форму. Всегда.

60TH ANNIVERSARY
www.honka.ru

ЛЕГЕНДАРНЫЕ ФИНСКИЕ ДОМА
ПРЕМИУМ-КЛАССА

РОССА РАКЕННЕ СПБ - эксклюзивный дистрибьютор HONKA в России, Казахстане и Республике Беларусь

то минимальный бюджет покупки начинается от 750–800 тыс. руб. и достигает 3–4 млн руб. в зависимости от размера, ухоженности участка и типа строения на нем.

Многие сегодняшние девелоперы выделяют часть коттеджных поселков для разбивки на небольшие участки. Павел Матюхин поясняет, что практически во всех поселках, которыми занимается iResidence, присутствуют участки если не по шесть, то по семь соток. Например, в «Дмитровке Светлой» базовый участок 20×30 м обойдется чуть дороже 700 тыс. руб., в «Усадьбах Удино» — примерно в 900 тыс. По словам специалиста, это довольно престижные места в 30–40 км от МКАД по М11, в поселках с коммуникациями.

К тому же, уточняет девелопер, извечная квартирная формула «больше площадь — дешевле метр» за городом работает далеко не всегда, поэтому при покупке маленького участка можно сэкономить. «В лесном поселке «Боровички» участки минимум восемь соток, но по очень доступной цене — 380 тыс. руб.: для Можайского района это очень дешево, — уверяет Павел Матюхин. — Тем более «Боровички» расположены среди таких просторов, что шесть соток язык не повернется предложить».

Архитектура «шестисоточных» поселений разнообразием не блещет. Большинство не имело опыта строительства — учились на примере соседей

Выгодность современных шести соток подчеркивает и руководитель департамента маркетинга семейства компаний Kaskad Family Екатерина Коган. Что до участков без подряда, то наибольшей популярностью пользуются лоты по самой низкой цене (участки без коммуникаций и минимальной площади — как раз шесть соток). Из-за непростой финансовой ситуации сбережений у людей немного, а такие участки являются как раз антикризисным вариантом. Логика покупки такая: шесть соток лучше, чем ничего, потом поднакоплю — продам участок и куплю что-то получше или благоустрою этот.

«Сейчас предложение актуально для поселков, в которых реализуются участки без коммуникаций, это и делает данный продукт привлекательным, — хвалит продукт Екатерина Коган. — Стоимость участков без коммуникаций — от 200 тыс. руб., цена шести соток с коммуникациями намного выше — с минимальным набором (свет и газ) они обойдутся в сумму от 600 тыс. руб.». Так что шесть соток хоронить рано — эти участки, как и полвека назад, существуют для того, чтобы не дать умереть с голода если не стране, то хотя бы отдельным ее гражданам. ДН

Фото: Shutterstock.com

ZD

Зарубежная недвижимость

Иллюстрация: Ange Shvets

Фондовая
защита от рисков

АВТОР:
Юлия Кожевникова, Tranio

ОСНОВНАЯ ПРИЧИНА, ПО КОТОРОЙ РУССКОЯЗЫЧНЫЕ ИНВЕСТОРЫ ВКЛАДЫВАЮТСЯ В ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, – ЖЕЛАНИЕ ДИВЕРСИФИЦИРОВАТЬ РИСКИ И ЗАЩИТИТЬ СРЕДСТВА ОТ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ ПОЛИТИЧЕСКИХ И ЭКОНОМИЧЕСКИХ РИСКОВ. ТЕМ, КТО СТРЕМИТСЯ СОХРАНИТЬ КАПИТАЛ И НЕ ХОЧЕТ ЛИЧНО УЧАСТВОВАТЬ В УПРАВЛЕНИИ АКТИВАМИ, ПОДОЙДЕТ ТАКОЙ ИНСТРУМЕНТ ИНВЕСТИРОВАНИЯ, КАК ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ.

Фото: Shutterstock.com

Сегодня **ДН** рассказывает, как зарабатывают и чем отличаются специализированные фонды, которые инвестируют в строительство и эксплуатацию недвижимости. Вложения в фонды имеют свои плюсы:

- небольшой порог для входа — от €1 до 30 тыс. (для сравнения: ликвидная квартира обойдется в сумму €200–300 тыс.);
- акции и паи легко продавать и покупать (в открытых фондах покупка и продажа осуществляются в любой рабочий день);
- профессиональное управление (не требуется тратить личное время на управление);
- диверсификация рисков;
- бóльшая ликвидность по сравнению с прямыми инвестициями в объекты недвижимости.

Схема работы фондов такова:

1. инвесторы вкладывают капитал в фонд;
2. на полученные деньги менеджеры фонда приобретают объекты недвижимости;
3. фонд нанимает доверительного управляющего — инвестиционную компанию (юридическое лицо), которая имеет лицензию на доверительное управление;
4. фонд отдает объекты в управление доверительному управляющему, который берет за свои услуги 1–2% в год;
5. доверительный управляющий обеспечивает прибыль, которую получает фонд;
6. часть прибыли распределяется между инвесторами: они получают долю дохода от аренды или/и перепродажи пропорционально своей доле в фонде.

Прежде чем вложить средства, инвестору необходимо узнать тип фонда: от этого зависит, как и в течение какого срока будет начисляться прибыль. Есть разные фонды в зависимости от использования прибыли, участия в торгах на бирже и сроков инвестирования.

1. По использованию прибыли

	Фонд накопления (Accumulation, Acc)	Фонд, ориентированный на доход (Income, Inc)
Способ использования прибыли	прибыль реинвестируется обратно в фонд для покупки дополнительных объектов или акций	прибыль начисляется на банковский счет инвестора
Цель фонда	увеличивать базу объектов для дополнительной доходности	только получение дохода

Большинство фондов ориентируются одновременно и на расширение, и на получение дохода

2. По участию в торгах на бирже

	Котирующиеся на бирже (listed)	Не котирующиеся на бирже (non-listed)
Выпуск акций	выпускают акции	не выпускают акции
Юридический статус	• инвестиционные трасты недвижимости (Real Estate Investment Trusts — REITs); • компании недвижимости (акционерные общества)	• паевые инвестиционные фонды (unit trusts или mutual funds); • пенсионные фонды (pension schemes); • товарищества с ограниченной ответственностью (limited partnerships)

Инвесторам более доступны фонды, которые котируются на бирже: о них проще собрать информацию

3. По срокам инвестирования

	Открытые (open-ended)	Закрытые (closed-ended)
Сроки до продажи паев	инвестор вправе покупать паи или предъявлять паи к выкупу управляющей компании в любой рабочий день	создается на ограниченный срок (5–10 лет): в течение этого срока инвестор не может забрать свои средства из фонда; погашение паев происходит при ликвидации фонда
Ликвидность	высокая	низкая

По данным Tranio

Фото: Shutterstock.com

Фонды, которые специализируются на сдаче недвижимости в аренду, бывают открытыми и закрытыми. Однако большинство фондов, занимающихся строительством, закрытые: пока возводится объект, деньги изъять нельзя — они вложены в участок, котлован, возводимое здание. Выход из инвестиций реален после окончания строительства и продажи здания, когда у фонда появляются средства. Допускается, чтобы инвестор перепродал свою долю другому инвестору. Например, фонд открылся в 2015 году, собирал нужный объем финансирования от инвесторов и возводит объекты в течение пяти лет. После того как деньги собраны, фонд объявляется закрытым, в 2020 году он продает объекты и на вырученные средства выплачивает инвесторам прибыль.

На рынке недвижимости есть четыре основные инвестиционные стратегии: Core («базовая»), Core Plus («базовая+»), Value Added («стратегия прироста стоимости») и Opportunistic («оппортунистическая»). Стратегия фонда определяет риски и доходность.

Большинство фондов работают только по одной из стратегий. Но некоторые выбирают сразу две или три: например, Core, Core Plus и Value Added. Многие европейские фонды предпочитают стратегии Core и Core Plus, а также Value Added, фонды в США — Value Added и Opportunistic.

Фонды со стратегией Core, как правило, предпочитают устоявшиеся низкорисковые рынки со стабильным спросом и ростом цен, а потому предлагают низкую арендную доходность (2–3%).

Доходность не гарантируется — она зависит от того, дорожают ли активы фонда, а также от спроса на аренду и динамики арендных ставок

Фонды, работающие по стратегии Core Plus, дают более высокую доходность (до 7% — с учетом кредита), поскольку используют финансовые рычаги для увеличения отдачи от инвестиций (в некоторых случаях закредитованность проектов достигает 75–80%).

Наконец, фонды, которые специализируются на Value Added, предоставляют конечную доходность до 10% за счет того, что вкладывают средства инвесторов в развивающиеся рынки (скажем, в такие, где в ближайшем будущем ожидается комплексное изменение городской среды и реновация) и приобретают объекты под реконструкцию для последующей перепродажи по более высокой цене.

Стратегии инвестирования

Стратегия	Другие названия	Суть	Риски	Доходность
Core	Buy and Hold («покупка и владение»)	покупка недвижимости для сдачи в аренду без привлечения кредита	низкие	низкая (2–3 %)
Core Plus		покупка недвижимости для сдачи в аренду с привлечением кредита	средние	средняя (5–7 %)
Value Added	Value Added («прирост стоимости»)	редевелопмент (покупка объектов для реконструкции, последующего ремонта и продажи по более высокой цене)	средние–высокие	средняя–высокая (7–10%)
Opportunistic		строительство, покупка неосвоенных земель, объектов с обременениями	высокие	высокая (более 10%)

По данным Tranio

Фото: Shutterstock.com

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», «Империя», 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 порадовало 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», «Дискотека 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.

«Выбирая стратегию, фонд отталкивается от потребностей целевой аудитории — инвесторов, которые будут участвовать в фонде. Кому-то из клиентов нужно сохранить капитал с минимальными риском и доходностью, а кто-то готов рисковать и хочет высоких процентов на вложенный капитал», — комментирует генеральный директор Tranio Георгий Качмазов.

Европейская ассоциация инвесторов в не котирующиеся на бирже фонды недвижимости (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles — INREV) провела исследование, согласно которому основная часть опрошенных инвесторов в прошлом году придерживались стратегий Value Added или Core. По сравнению с 2016 годом доля Core и Value Added увеличилась (с 82,2 до 86,2%), а Opportunistic — уменьшилась (с 17,8 до 13,8%). Таким образом, в 2017 году инвесторы рисковали меньше, чем раньше. Самые популярные рынки для инвестиций — низкорисковые страны (Германия, Франция и Великобритания).

На отдельных рынках доля оппортунистических стратегий выше. Например, в 2016 году в Испании, отмечает JLL, она составляла 28%

Основные риски и способы их минимизировать

Риски	Как фонды страхуются от рисков
Макроэкономические риски (кризис, инфляция и т.д.)	выбор стабильных рынков (например, инвестиции в «большую семерку» Германии) и диверсификация (допустим, 80% капитала вкладывается в торговые центры или офисы и 20% — в логистические комплексы и дома престарелых)
Рыночный риск (падение цен на недвижимость, удешевление аренды)	
Валютный риск (например, при вложении австралийского фонда в США есть риск падения курса американского доллара)	
Законодательный риск (изменения в законодательстве)	
Продажа по цене ниже покупной	покупка в недооцененных районах, в которых ожидается или проводится комплексное изменение городской среды или регенерация
Риск, связанный с финансированием (в будущем фонд может не получить выгодные условия по кредитам)	кредиты с фиксированными ставками, LTV не более 50%
Неуплата аренды арендаторами	надежные арендаторы с хорошей кредитной историей (крупные компании, такие как Sainsbury's, государственные предприятия), несколько арендаторов
Риск простоев	выбор уже сданных в аренду объектов с минимальной заполняемостью 80–95% в районах с развитым транспортным сообщением и рынком труда; продолжительные и жесткие договоры аренды
Риск повышенных расходов на содержание	выбор качественных объектов (жилье, не требующее ремонта, «зеленые» офисные здания класса А и т.д.)

По данным Tranio

Фото: Shutterstock.com

Некоторые зарубежные фонды недвижимости и их стратегии

Название	Aberdeen Property Trust	Henderson	Legal & General	PropFund	US Masters Residential Property Fund
Тип фонда	открытый, котирующийся	открытый, котирующийся	открытый, котирующийся	закрытый, не котирующийся	открытый, котирующийся
Юрисдикция	Великобритания	Великобритания	Великобритания	Германия	Австралия
Стратегия	Core	Core	Core	Core Plus	Value Added
Минимальный бюджет	£5 тыс.	£1 тыс. (Acc), £3 млн (Inc)	£500	€30 тыс.	н/д
География объектов	Великобритания (Лондон)	Великобритания (Юго-Восточная Англия)	Великобритания	Германия (Берлин и окрестности, а также города с населением более 50 тыс. человек)	США (Нью-Йорк, Нью-Джерси; недооцененные города)
Типы объектов	50% — торговые объекты, 20% — офисы	торговая и офисная недвижимость	22% — промышленные объекты, остальное — магазины, офисы, ритейл-парки, склады	квартиры	дешевые дома на одну–четыре семьи и многоквартирные здания на 20–100 квартир
Доходность, % в год	2,0–2,5	3,1	2,8	7,0–10,0	н/д
Закредитованность (LTV,%)	–	–	–	75–80	н/д

По данным фондов

(тогда как Core и Core Plus — 35%). Инвесторы, выбирающие Испанию, готовы идти на бóльшие риски: экономика этой страны менее стабильна, чем в Великобритании или Германии.

Как и любой вид инвестиций, вложения в фонды недвижимости сопряжены с рисками. Больше доходность — выше риски. Доходность инвесторам не гарантируется — она зависит от того, дорожают или дешевеют активы фонда, а также от спроса на аренду и динамики арендных ставок.

«Один из главных рисков фонда — недобросовестные управляющие. Свои деньги стоит доверять компании с хорошей историей, репутацией, прозрачной отчетностью и понятной стратегией», — уточняет Георгий Качмазов.

Выбирая стратегию, фонд отталкивается от потребностей целевой аудитории — инвесторов, которые будут участвовать в фонде

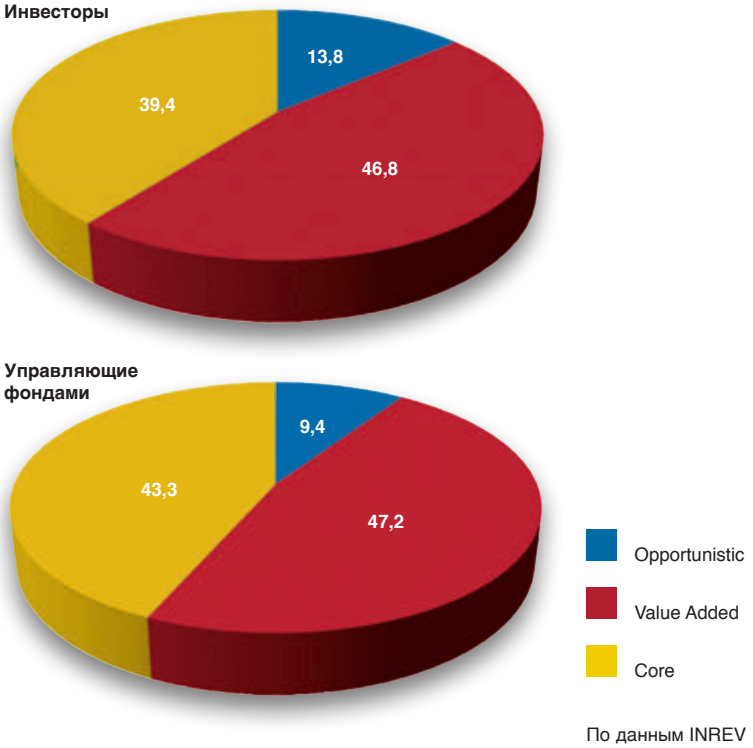
Большинство фондов старается минимизировать риски, комбинируя различные стратегии и диверсифицируя портфель.

Многие фонды вкладывают средства инвесторов одновременно в недвижимость нескольких типов в разных странах, используя несколько стратегий и направлений инвестиций. Помимо недвижимости фонды хранят небольшую долю средств в наличных или ценных бумагах. Некоторые фонды инвестируют не напрямую в объекты, а в другие фонды или компании, занимающиеся недвижимостью.

Tranio советует вкладывать сбережения в проекты Core и Core Plus как самые низкорискованные и надежные, а также предпочитать фонды с этими стратегиями. Рекомендуется рассчитывать на средне- или долгосрочные инвестиции, то есть минимум на пять лет. Большие сроки предпочтительны, потому что рыночный цикл продолжается не один год — за счет долгосрочности вложений снижаются риски.

Георгий Качмазов поясняет, что все зависит от задачи и профиля риска инвестора. Если он хочет больше прибыли, то может выбрать Value Added, но тогда целесообразно инвестировать в понятные рынки и надежные фонды. ДН

Какие стратегии предпочитали инвесторы в 2017 году, % респондентов



По данным INREV

Фото: Shutterstock.com

CF

Каталог недвижимости

Иллюстрация: Ange Shvets

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

М. «НАГАТИНСКАЯ», ВАРШАВСКОЕ Ш., 35,
АРЕНДА ОФИСОВ В БЦ «RIVER PLAZA»

Офисы от 40 м² (есть отдельные блоки). Вид на Москва-реку, центр. система вентил. и кондиц, тел., охрана, интернет, стоянка. Удобная транспорт. доступ. с Варшавского ш. и Нагатинской набережной. Цена: от 1 тыс. руб./м². Собственник.

+7(495) 510-66-02 **www.mos-estate.su**

МОСКВА, КИЕВСКОЕ/БОРОВСКОЕ Ш., 24 КМ
ОТ МКАД, ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ВНУКОВО-2

Складской комплекс класса А:
• 4 корпуса по 12 500 м² каждый (АБК, офисы, склад, грузовой мезонин);
• Доклевеллеры - 14; доки со стороны рампы - 6;
• Высота потолков - 12 м; шаг колонн - 12 м*24 м;
• Нагрузка на пол/мезонин - 9/3 т/м²;
• Котельная, дополнительные мощности;
• Автоматическая система пожаротушения;
• Комфортные рабочие пространства и офисы;
• Стоянка, круглосуточное видеонаблюдение.
Специальные условия аренды и продажи от собственника.

+7(903) 721-57-84
www.v2-lp.ru
www.logisticspartners.ru

LOGISTICS PARTNERS

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**

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

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

Аренда: 10-250, 500 м², ПСН, 1-й этаж ЖД, пешеходный бульвар, экологичный район, потолки 3,7 м. 51+54 кВА!
Применение: кафе, магазин, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82 **www.b4b.moscow**

МО, ДМИТРОВСКОЕ Ш., 60 КМ ОТ МКАД,
ДМИТРОВСКИЙ Р-Н, С. ИЛЬИНСКОЕ

База отдыха «Ильинское», продажа от собственника. Земельный участок–10,2 га, здание площадью 1035,3 м². Имеется подход к реке Яхрома. Возможна газификация. Начальная цена: 90874599,85 цена отсечения: 55 млн руб.

+7(916) 192-30-57 **+7(499) 763-03-94**

МО, НОВОРИЖСКОЕ Ш., 70 КМ ОТ МКАД,
РУЗСКИЙ Р-Н, ВБЛИЗИ Д. ВАСИЛЬЕВСКОЕ

База отдыха «Васильевское», продажа от собственника. Расположена на берегу реки Москва. Участок 9,5 га, здание площадью 688,9 м², насосная с артезианской скважиной. Начальная цена: 72822939,32 цена отсечения: 53 млн руб.

+7(916) 192-30-57 **+7(499) 763-03-94**

ЗАОКСКИЙ Р-Н, ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш., 100 КМ ОТ МКАД

Продается участок общей площадью 18,55 га вблизи Симферопольского шоссе (М-2) 100 км от МКАД под любой вид бизнеса. Земли сельхоз. назначения для сельскохозяйственного производства. Участок примыкает к лесу (сосны, березы, дубы) и асфальтовой автодороге. По границе протекает река. В 1,5 км коттеджный поселок «Рождествено Капитан Клаб».
Электричество по границе участка.
Газовая ветка в 300 метрах.
Участок в собственности. Удобная развязка на Тулу и Москву. Цена: 3,5 млн руб.

+7 (950) 900-41-31
www.v-dacha.ru
Агентство «Ваша Дача»

ЗАОКСКИЙ Р-Н, ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш., 125 КМ ОТ МКАД

Продажа участка под ИЖС, площадью 330 га., электричество подведено, газификация возможна, подъезд с асфальта. Вокруг лесные массивы, огромный пруд, ручьи. Цена: 3 500 руб/сотка. Компания Арт Ленд Групп.

+7(920) 270-28-56 **www.artlg.ru**

ЗАОКСКИЙ Р-Н, ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш., 120 КМ ОТ МКАД

Продается участок земли общей площадью 7 га 120 км от МКАД по Симферопольскому шоссе в сторону Москвы. Официально разрешенный съезд с М-2. Участок земли для любого вида торговли, автосервиса, гостиницы и др. Рядом АЗС «Лукойл». Высокая проходимость, особенно в воскресные дни. Удобный асфальтовый съезд. Поможем с подведением электричества любой мощности. Также есть возможность перевести под ваш бизнес. Участок в собственности. Удобная развязка на Тулу и Москву.
Общая стоимость: 21 млн руб.

+7 (950) 900-41-31
www.v-dacha.ru
Агентство «Ваша Дача»

МО, ПОДОЛЬСК, ЮБИЛЕЙНАЯ, 7, ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Продажа арендного бизнеса от собственника: 117,2 м²; 69,4 м², 1-я линия у дороги, проходное и проездное место, 38 квт, 380 в, потолки 3 м, витринные окна, ремонт, гранитное крыльцо. Есть другие помещения. Цена: от 100 тыс. руб./1м².

+7(916) 777-77-77 **www. stabfond777.ru**

МО, СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ Р-Н, ДП ПОВАРОВО, МКР. ПОВАРОВКА, 20

Смешанный электронный аукцион (публичное предложение). Продажа имущественного комплекса. Общая пл. зданий 1812,7 м², площадь зем. уч. 9 727 м². Начальная цена 29,8 млн руб. Минимальная цена 24,8 млн руб. процедура №4423-1.

8 (800) 707-15-07 **www.etp-torgi.ru**

МО, СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ Р-Н, ДП ПОВАРОВО, МКР. ПОВАРОВКА, 12

Смешанный электронный аукцион (публичное предложение). Продажа имущественного комплекса. Общая пл. зданий 505,3 м², площадь зем. уч. 11 197 м². Начальная цена 26,42 млн руб. Минимальная цена 20,42 млн руб. Процедура №4424-1.

8 (800) 707-15-07 **www.etp-torgi.ru**

МО, СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ Р-Н, ДП ПОВАРОВО, УЛ. 8 МАРТА, УЧАСТОК ПРИ ДОМЕ 5А

Смешанный электронный аукцион (публичное предложение). Продажа земельного участка общей площадью 754 м². Начальная цена 1,71 млн руб. Минимальная цена 1,32 млн руб. Документация на сайте. Процедура №4420-1.

8 (800) 707-15-07 **www.etp-torgi.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 проездной и проходной трафик. Сдан в аренду на 98 %. Цена 85 млн руб. Торг.

+7(925) 004-35-75

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**

КРЫМ, ЕВПАТОРИЯ. ПАНСИОНАТ 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**

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 коплекс 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 AURAI

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 Aurai 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 PARK RESIDENCE

Комплекс Парк Резиденс расположился в сердце космополитного города Лимассол. В предложении 2- и 3- спальные апартаменты очень продуманной просторной планировки. Большие балконы дарят впечатляющие виды на город, а внутренняя отделка квартир выполнена в стильной современной палитре.
Проект находится в престижном районе, рядом с парком, и в пешей доступности до пляжа, предлагая сочетание роскоши и удобства.

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

Pafilia

**ГЕРМАНИЯ, ХЕРНЕ,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Продается квартира с высокими потолками и большими окнами в красивом доме недалеко от центра города!
Недавно отремонтированная квартира площадью 41 м² расположена на 3-м этаже дома, имеет интересную планировку и ванную с окном.
В настоящее время выгодно сдана в аренду и приносит доход 7,6% годовых в евро.
Цена квартиры: €33 600

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

DEM-GROUP

**США, ШТАТ КАЛИФОРНИЯ, САН-ДИЕГО,
ВИЛЛА НА ПРОДАЖУ**

Продается эксклюзивная вилла под ключ, площадью 600 м², на участке 10 соток, с видом на океан. Высокое качество материалов, СПА, гараж на 2 авто, противопожарная система безопасности.

+7 (903)774-56-50 **www.evro-real-estate.ru**

**КРЫМ, Г. ЯЛТА, ПГТ «ВОСХОД», АВРОРЫ,
ЭЛИТНАЯ СЕМЕЙНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ**

Основной дом 425 м². 1 этаж: кухня-гостиная, кабинет, спальня, гардеробная, санузел, холл и котельная. 2 этаж: 2 спальни и детская, 2 с/у. 3 этаж: просторная комната отдыха, бильярдная и спортзал.
На участке 23 сотки: бассейн (12*4,5 м., глубина 1,7м.) с джакузи, сауной и комнатой отдыха, терраса с баром и кухней, детская площадка, винный погреб, гараж, парковка на 8 авто.
Отдельный гостевой дом 50 м²., сад, сосны. Вид на море и горы, до Ялты 4 км, до моря 1000 м.
Цена: $4 850 000

+7(912) 241-25-98
+7(904) 547-43-71
www.элитныедома.com

**КЫРГЫЗСТАН, С. КАРА-ОЙ, СОВЕТСКАЯ,
ДОМ НА БЕРЕГУ ОЗЕРА ИССЫК-КУЛЬ**

Основной дом 498 м²: 4 этажа с террасой, 5 спален, 4 санузла, кухня-столовая и гостиная. Внутренний бассейн с сауной, бильярд, тренажерный зал. На крыше дома расположена терраса с видом на горы и озеро. Средний дом 173: 4 уровня с подвалом под технические нужды, гараж, мансарда, кухня, гостиная и 3 спальни, два санузла. Дом для персонала 60 м². Участок 63 сотки, открытый бассейн, парковка на 12 авто, теннисный корт 18*36 м.
До Чолпон-Ата 2 км., до озера 800 м.
Цена: $950 000

+7(912) 241-25-98
+7(904) 547-43-71
www.элитныедома.com

**ЧЕРНОГОРИЯ, ТИВАТ,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

2-ур. кв-ра рядом с портом Монтенегро. Общ. пл. 80 м². 1-й ур: прихожая, кухня-гостиная, с/у, балкон. 2-й ур: 2 спальни, с/у, кладовая. Кв-ра меблирована и готова к проживанию. Вид на море и горы. Парковка, мини-рынок. Цена: 8 млн руб.

+7(926) 588-94-02 **Собственник**

**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**

**ТУРЦИЯ. МЕРСИН,
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

Комплекс клубного типа на берегу Средиземного моря. Квартиры от 77 м², свой пляж, аквапарк, бассейны, спортивные и детские площадки. Бесплатный трансфер в аэропорт и обратно, переводчики, юристы. Цена: от 3 900 000 руб.

+7(499) 347-59-43

МОСКВА, ТАО, Д. НОВОГРОМОВО, КАЛУЖСКОЕ Ш., 39 КМ ОТ МКАД

Лесной участок 290 соток с коттеджем, полностью в лесу, огорожен, свой лес и пруд на территории. Электричество, скважина,септик. Тихое, уединенное место. Цена: 22,5 млн руб. Собственник.

+7(926) 585-23-59 **www.земля-в-лесу.рф**

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

Продается лесной участок 50 соток с гостевым домом площадью100 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., 20 КМ ОТ МКАД, ЖК «ЮСУПОВО LIFE PARK»

Таунхаусы от 100 до 217 м² + 2 машиноместа. Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Вся инфра. Ландшафтный дизайн. Цена: от 5,9 млн руб.

+7(495) 181-05-06 **www.usupovo-lp.ru**

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

Квартиры пл. от 40 м² до 69 м² + 1 машиноместо. Потолки 3 м. Панорамные окна. Патио на 1-х эт. Все коммуникации. Развитая инф-ра мультиформатного поселка. Ландшафтный дизайн. Автобус до ст. «Домодедово». Цена: от 2,7 млн руб.

+7(495) 181-05-06 **www.usupovo-lp.ru**

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

Продается 3-уровневый кирпичный дом в охраняемом коттеджном поселке.
Площадь дома 400 м², оштукатуренный, крыша из натуральной черепицы.
2 балкона, в цоколе находятся сауна, спортивный зал, с/у, котельная, постирочная.
На 1-м этаже кухня, каминный зал, с/у, гардеробная, на 2-м этаже 5 комнат, 2 с/у, евроремонт, теплые полы, все коммуникации центральные.
Участок площадью 14 соток, гараж на 2 автомобиля, автоматические ворота, беседка, ландшафтный дизайн. В собственности более 3-х лет. Готовы к сделке! В поселке развитая инфраструктура. Приличные соседи. Рядом лес, каскад озер. Цена: 24 млн руб.

+7(915) 298-43-06

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: 39 900 000 руб.

+7(903) 968-73-30 **+7(966) 069-89-59**

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**

«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?	СЕНТЯБРЬ 2018 ГОДА
СКОЛЬКО?	ТИРАЖ 25 000 ЭКЗ.

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

KASKAD
НЕДВИЖИМОСТЬ

ТАУНХАУСЫ

+7 (495) 241 8130

АКАДЕМИЯ ПАРК Киевское ш., 22 км	от **5,71** млн. руб.	**ФЕДОСКИНО ПАРК** Дмитровское ш., 15 км	от **5,99** млн. руб.
КАСКАД ПАРК Симферопольское ш., 19 км	от **5,35** млн. руб.	**СЕРЕДНИКОВО ПАРК** Ленинградское ш., 19 км	от **5,7** млн. руб.
ПАРК АПРЕЛЬ Киевское ш., 25 км	от **6,13** млн. руб.	**АЛЕКСАНДРИЯ ТАУН** Каширское ш., 23 км	от **4,19** млн. руб.

www.kaskad-n.ru