

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

ISSN 1814-1978



ОКТАБРЬ  
2012 (№ 75)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU

## ВРЕМЯ ВЫБИРАТЬ МИСС РИЭЛТОР

с. 2

КАК НАЖИТЬСЯ  
НА ЧУЖОМ КРИЗИСЕ

» с. 32

ЗА ГОРОДОМ  
С ИПОТЕКОЙ ХУДО

» с. 68





*Суханово Парк.*  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



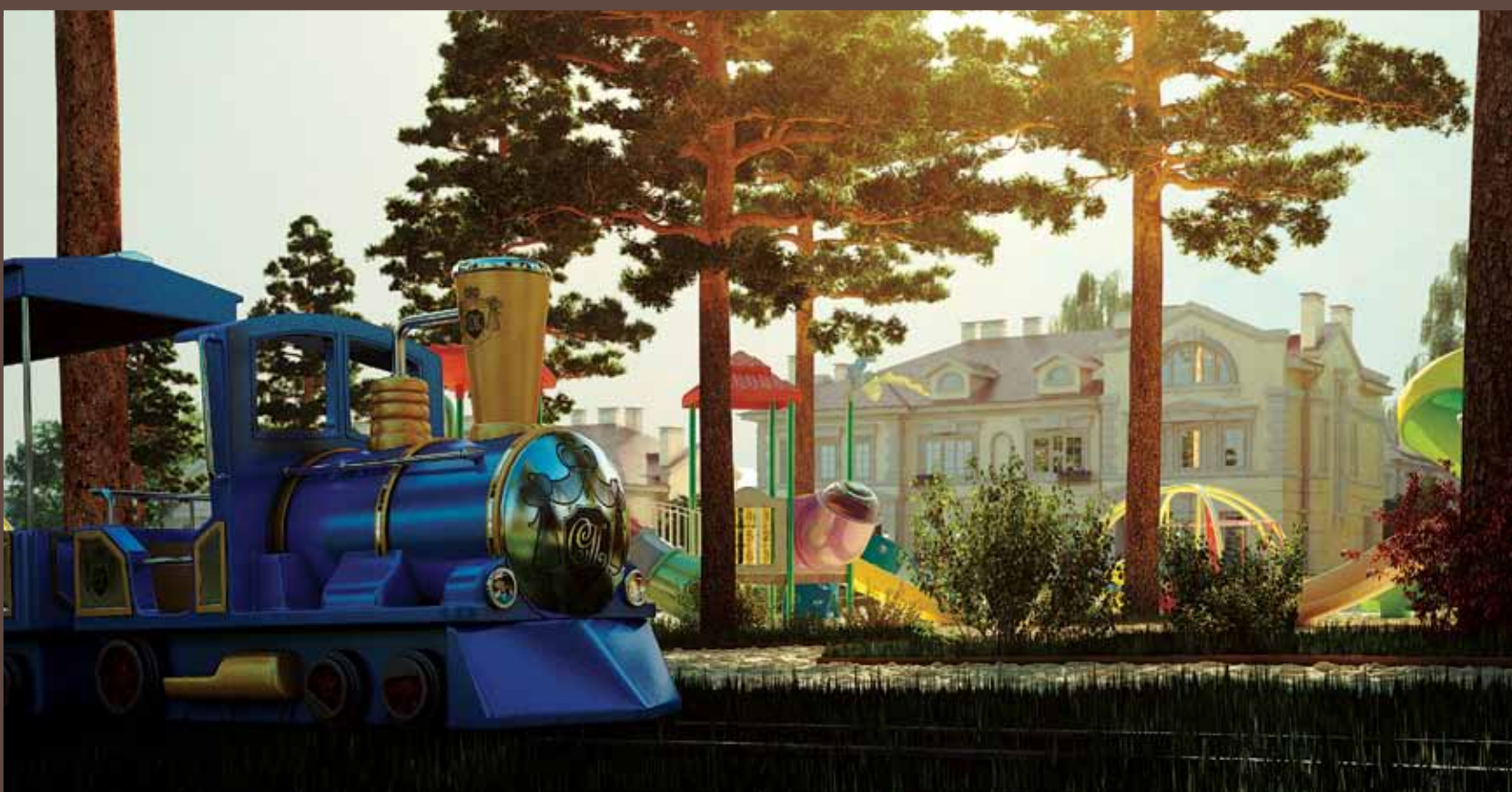




*Варшавское шоссе, 8 км*  
*Квартиры*  
*от 40 до 153 м<sup>2</sup>*  
*от 4 млн руб.*

*Уникальное природное*  
*окружение: сосновый лес,*  
*Большой Сухановский пруд*

*+7(495) 922-40-40*  
*[www.suhanovo-park.ru](http://www.suhanovo-park.ru)*





# Конкурс красоты «Мисс Риэлтор» возвращается

## История конкурса

История конкурса началась в 2002 году и продолжалась четыре года. Мы решили возродить это замечательное событие на рынке недвижимости, ведь популяризация профессии риэлтора таким красивым способом, как наш конкурс, способствует укреплению имиджа всех компаний, стремящихся к цивилизованным отношениям на рынке.

Мисс Риэлтор — 2002 Марта Иосилевич, компания «Триумфальная арка»:



— Участие в конкурсе «Мисс Риэлтор» перевернуло мою жизнь. Я почувствовала себя не просто сотрудницей, а... принцессой.

Я стала увереннее в себе, и окружающие, конечно, это почувствовали. От самого конкурса у меня осталась масса приятных впечатлений. Это была настоящая феерия!

Мисс Риэлтор — 2003 Ксения Филиппова, группа компаний «ПИК»:



— Участие в таких конкурсах дает почувствовать дух соперничества, здоровой конкуренции, а это является мощным стимулом к самосовершенствованию. Но нужно не только желать

выиграть, но и прилагать все усилия для победы. Узнав о выходе в финал конкурса «Мисс Риэлтор — 2003», я не стала ждать решающего дня, а начала действовать — бегать каждое утро, регулярно посещать солярий, села на диету. Спустя месяц я чувствовала себя уверенной и подготовленной.

Мисс Риэлтор — 2004 Ольга Гусева, компания «Новая площадь»:



— Такие конкурсы действительно нужны, потому что они позволяют девушкам взглянуть на себя со стороны, почувствовать себя по-другому, немного побыть звездами. Сцена, свет софитов — это совершенно новые впечатления, которые практически недоступны в обычной жизни. Современным женщинам часто не хватает внимания, поэтому такие конкурсы непременно меняют их в лучшую сторону.





2012

ГОДА

МИСС 2012  
РИЭПТОР  
конкурс красоты

### Финал конкурса

Финал конкурса пройдет 27 ноября 2012 года в концертном зале «Космос» в Москве. Независимое жюри оценивает как внешние данные конкурсанток, пластику движения, эстетический вкус, так и интеллектуальные способности.

Ведущий конкурса — Александр Анатольевич, известнейший ви-джей MTV Россия.

Главный приз конкурса — автомобиль!

## ВЫБИРАЙТЕ И ГОЛОСУЙТЕ с 15 ОКТЯБРЯ по 15 НОЯБРЯ НА САЙТЕ MISSREALTOR.RU

Конкурс проходит в три этапа:

**Первый этап** – предварительный отбор. С 12 сентября по 12 октября потенциальные участницы присылают свои заявки на сайт конкурса. Оргкомитет отбирает лучших кандидаток и допускает их фотографии ко второму туру.

**Второй этап** – интернет-голосование. Любой посетитель сайта конкурса может голосовать только за одну девушку. Оргкомитет подсчитывает голоса – 20 кандидатур проходят в третий тур.

**Третий этап** – финал. Независимое жюри выбирает победительницу «Мисс Риэлтор», «Первую вице-мисс Риэлтор», «Вторую вице-мисс Риэлтор». Также определяются победительницы дополнительных номинаций. Все 20 девушек участвуют в церемонии награждения.

Начало интернет-голосования:

15 октября 2012 года в 12:00

Окончание интернет-голосования:

15 ноября 2012 года  
в 12:00



Мисс Риэлтор | [missrealtor.ru](http://missrealtor.ru)





**ROSE DEL MARE**

жилой комплекс

**Адрес:** г. Сочи, ул. Роз-Воровского.  
**Тел.:** +7 (918) 901-67-17 (г. Сочи)  
+7 (495) 748-55-66 (г. Москва)  
**Web:** www.rosedelmare.ru

## У самого Черного моря...

У самого Черного моря, на берегах южной столицы России, на улице Роз строится новый жилой комплекс бизнес-класса Rose del Mare. Он представляет собой многоквартирный, двухсекционный, 12-этажный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой. ЖК Rose del Mare находится в самом центре курортной, культурной и досуговой жизни города Сочи. В десяти минутах ходьбы – знаменитый песчаный пляж «Ривьера», морская и речная набережные.

Непосредственно рядом с домом расположены магазины продуктов и одежды, центральный рынок, кафе, рестораны, школы, детские сады, центральные пляжи. За считанные минуты можно добраться до знаменитого парка «Дендрарий», прогуляться по аллеям парка тропических деревьев и насладиться панорамой города с высоты канатной дороги.

Уникальность проекта заключается в том, что, какую бы квартиру вы ни выбрали, вам будет обеспечена визуальная связь с морской панорамой и городскими пейзажами.

Отдельного внимания заслуживают оригинальные по функционально-планировочным решениям квартиры-студии.

**Акция! Бархатные цены к бархатному сезону!**

С радостью сообщаем вам, что с приходом осени компания «ГлавРусСтрой-Инвест» объявляет о начале акции! Спешите, стоимость квартир уменьшена в среднем на 7% (от 87 тыс. руб./м<sup>2</sup>).  
Время акции ограничено.

**ЦЕНА: по запросу**



■■■■■  
ПРЕМИУМ



### ЖИЛОЙ КВАРТАЛ М. УНИВЕРСИТЕТ

- охраняемая территория 15 га
- гибкая рассрочка
- особые условия по машиноместам

**DOMINION**  
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

■■■■■  
ЭЛИТ



### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС М. ТАГАНСКАЯ

- дом сдан
- большой двор с садом
- панорамное остекление

**bernikov**

■■■■■  
ПРЕМИУМ



### ЖИЛОЙ КВАРТАЛ М. УНИВЕРСИТЕТ

- охраняемая территория 15 га
- собственность
- подземный паркинг

**Шуваловский**  
P R I M A

■■■■■  
БИЗНЕС



### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС М. ПР. ВЕРНАДСКОГО

- охраняемая территория 3 га
- парк с каскадом прудов
- подземный паркинг

**Чемпион парк**

реклама



(495) **232-08-08**  
[www.magistrat.ru](http://www.magistrat.ru)

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



# От редакции

В нашу жизнь опять ворвалась золотая осень. И пусть мы знаем, что за ней придет зима, предлагаю не думать об этом постоянно и добавить капельку авантюризма – выбрать страну для путешествия, ткнув с закрытыми глазами в глобус. И если палец окажется на Африканском континенте, то забудьте о любимом формате наших соотечественников all inclusive, наплюйте на запреты Корнея Чуковского и отправляйтесь в неизведанную Африку. Загадочный Марракеш, водопад Виктория, национальный парк Крюгер и другие прекрасные места этого континента ждут вас. Может быть, именно в Африке вы найдете свой второй дом (см. с. 90). Удивите себя, раскрасьте жизнь яркими цветами, чтобы потом с гордостью рассказывать о невероятных приключениях детям и внукам! ■  
Мария Заболотская, russianrealty.ru



## СОДЕРЖАНИЕ

### WWW.D-N.RU

Новости 10

### ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### ТЕНДЕНЦИИ

Хамовники не для пафоса,  
а для семейной жизни 20

### WWW.RUSSIANREALTY.RU

#### ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ

Жилой комплекс «Да Винчи» 30

#### ГЛАВНОЕ

Кризис на дворе, но еще не в доме 32

#### РЕЙТИНГ

Офисное тщеславие 42

#### ПРОЕКТЫ

Продолжение следует... строить 48

#### ТОНКОСТИ

Отделать по полной 50

#### ПРОЕКТЫ

Дом на ПИКе безопасности 56

#### РЫНОК

В ВТО вступили,  
а иностранцев не пустили 58

### WWW.VSEPOSELKI.RU

#### ПРОЕКТЫ

Ностальгия как двигатель прогресса 66

#### ИПОТЕКА

Загородное затмение русской ипотеки 68

#### ЭКСПЕРТИЗА

Шойгу поставил цели на землю 80

### WWW.ZAGRANDOM.RU

#### ИНВЕСТИЦИИ

Африканские страсти по недвижимости 90

#### ПРОЕКТЫ

Уеду в «Республику Солнца» 98

#### ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Баллада о самом красивом замке 100

#### ПРОЕКТЫ

Хорватское чудо с помощью евро 106

#### ГИД ПО СТРАНЕ

Пройти по зебре с закрытыми глазами 108



36 лет  
успеха



ЭКСКЛЮЗИВНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
В ЛИМАССОЛЕ, КИПР.

villas / CAD-11517



## Victoria ELITE VILLAS II

Victoria Elite Villas II- роскошный проект находится в престижном районе Лимассола , в 300 метрах от моря , рядом с Le Meridein отелем и St. Rafael Marina .Три уникальных виллы в современном стиле и непревзойденном качестве, дополняются множеством отличительных деталей, таких как: переливающийся бассейн, лифт, спа зона, тренажерный зал, сауна, джакузи, домашний кинотеатр, центральный подогрев полов, автоматизация помещения, VRV система центрального кондиционирования. Это немного из того, что мы можем вам предложить.



## Amaryllis Hills

Проект Amaryllis Hills находится в южном районе Лимассола, имеет частную, детскую игровую площадку и состоит из девяти трех и четырех - спальных домов.

Классический стиль зданий с панорамным видом на горы, придает проекту изысканный стиль. Расположенный в тихом и спойном месте, в целом, проект идеально подходит для постоянного проживания.

Chr. Athanasiou Constructions & Developments Ltd

Представительство в Москве

119019, г.Москва, метро Арбатская  
Никитский бульвар 15, 1 этаж  
Т: +7(495) 695 90 55, +7(495) 510 79 97

info@athanasiou.com

Центральный офис на Кипре

124, Amathountos Avenue, Athina Court, Shop 2  
4532 Ayios Tychonas, Кипр, Лимассол  
Т: +357 25 82 82 00, Ф: +357 25 31 99 80

www.athanasiou.ru



**Chr. Athanasiou**  
CONSTRUCTIONS & DEVELOPMENTS

С 1975



**ХАМОВНИКИ НЕ  
ДЛЯ ПАФОСА,  
А ДЛЯ СЕМЕЙ-  
НОЙ ЖИЗНИ**  
СТР. 20



**КРИЗИС  
НА ДВОРЕ, НО  
ЕЩЕ НЕ В ДОМЕ**  
СТР. 32



**ЗАГОРОДНОЕ  
ЗАТМЕНИЕ  
РУССКОЙ  
ИПОТЕКИ**  
СТР. 68



## РЕДАКЦИЯ

**ООО «Информ-дом»** . . . . . 125040, Москва, ул. Верхняя, 34, стр. 11  
Генеральный директор . . . . . Михаил Тимаков . . . . . informdom@d-n.ru  
Исполнительный директор . . . . . Николай Веденяпин . . . . . vede.nb@gmail.com  
Директор по развитию . . . . . Константин Скоробогатов . . . . . daigest@inbox.ru  
Финансовый директор . . . . . Алла Аббакумова . . . . . alla@d-n.ru

**РЕДАКЦИЯ** . . . . . +7 (495) 983-10-64, +7 (495) 983-10-65  
Главный редактор . . . . . Михаил Морозов . . . . . morozovm@gmail.com  
Выпускающий редактор . . . . . Элина Плахтина . . . . . elly.dn@mail.ru  
Ответственный секретарь . . . . . Ирина Танина . . . . . iritana@yandex.ru  
Руководитель информ. службы . . . . . Анна Семина . . . . . mintnm@gmail.com  
Руководитель аналит. службы . . . . . Алексей Болсанов . . . . . a.bolsanov@gmail.com  
Корректор . . . . . Людмила Ласькова . . . . . l.laskova@mail.ru


**ДИЗАЙН И ВЕРСТКА**  
Дизайнер-верстальщик . . . . . Юлия Мальсагова . . . . . malsagova@gmail.com  
Дизайнер . . . . . Денис Жуков . . . . . 9031535815@mail.ru

**ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ** . . . . . +7 (495) 983-10-64, +7 (495) 983-10-65  
Коммерческий директор . . . . . Ольга Боченина . . . . . bochenina@d-n.ru  
Директор по маркетингу . . . . . Вячеслав Сбродов . . . . . vs@d-n.ru  
PR-директор . . . . . Эльмира Потуданская . . . . . elya1@hotmail.ru  
Администратор рекламного отдела . . . . . Ирина Туранская . . . . . tur@d-n.ru  
Менеджер рекламного отдела . . . . . Виктория Гуськова . . . . . vguskova@d-n.ru  
Менеджер рекламного отдела . . . . . Анна Липа . . . . . annalipa@d-n.ru  
Менеджер рекламного отдела . . . . . Кристина Пузынавичюте . . . . . kristina@d-n.ru  
Координатор рекламного отдела . . . . . Анна Гальцова . . . . . agaltsova86@mail.ru  
Секретарь рекламного отдела . . . . . Тамара Ципурия . . . . . digest.russia@yandex.ru

**РАСПРОСТРАНЕНИЕ** . . . . . +7 (495) 983-10-64, +7 (495) 983-10-65

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

**Фото:** Игорь Порхомовский.

**Из архивов:**  Getty Images/TS/Fotobank.ru, KR Properties, Skiper Villas & Apartments, Soho Estate, Tekta Group, Welhome Real Estate Consulting, «Авгур Эстейт», «Галс-Девелопмент», Группы Компаний «Мортон», Группы Компаний ПИК, компании «Дон-Строй», компании «ГлавРусСтрой-Инвест», компании «ЮИТ Московия», концерна «Крост», МДЦ Golden Gate, «МИЭЛЬ-Недвижимость», проекта «Весенино», проекта «Дубровка», проекта «Окская слобода».

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

**Регистрационное свидетельство** . . . . . ПИ-ФС77-19243 от 24 декабря 2004 г.

**Тираж** 70 000 экз.

Авторские права защищены.

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.





**Тел.:** +357 25 43 10 18 (Кипр)  
+7 (903) 947-96-20 (Россия)  
+375 175 09 28 01 (Белоруссия)

**Web:** [www.apl-cyprus.com](http://www.apl-cyprus.com)  
[www.apl-home.ru](http://www.apl-home.ru)

# Эксклюзивный комплекс апартаментов и вилл Tivoli Square, Лимассол, Кипр

Идея комплекса TIVOLI SQUARE была навеяна романтической архитектурой Рима XV века и стала современной интерпретацией знаменитого итальянского парка с каскадными водопадами, ландшафтным дизайном и садами на зданиях.

Великолепные виды, чудесная природа и удивительный морской климат помогают обрести чувство покоя и гармонии с окружающим миром, которые в сочетании с величественными домами, окутанными дымкой романтического настроения, делают знакомство с этим местом воистину незабываемым...

## **Виллы (3,4,5 спален)**

Красивые детали и уникальный стиль жилых вилл Tivoli воплощают в себе вашу вечную любовь к жизни.

Минимализм в архитектуре помогает подчеркнуть чистоту элементов, используемых для разработки вилл, отличающих его от всего виденного вами.

## **Апартаменты и пентхаусы**

Великолепный парк TIVOLI SQUARE станет одним из самых красивых мест у моря. Все роскошные апартаменты и пентхаусы будут отличаться элегантной архитектурой, изысканным дизайном и гармоничным сочетанием стекла, металла и дерева.

**ЦЕНА: от €520 000**





## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «АРТЕК»

«Артек» – коттеджный поселок бизнес-класса, расположенный в 17 км от МКАД по Волоколамскому шоссе.

Поселок площадью 70 га расположен в одном из самых тихих и экологически благополучных уголков Подмосковья, где в радиусе 10 км нет крупных предприятий, а плотный лесной массив изолирует его от воздействия транспортных потоков. В пешей доступности от поселка находится озеро площадью более 7 га, а от Истринского водохранилища его отделяют 30 минут езды на автомобиле.

В соответствии с генпланом проекта, поселок состоит из 273 индивидуальных участков площадью от 8 до 40 соток и 406 таунхаусов площадью 99,5-161 кв.м. с придомовой территорией до 3 соток.

Конструктив таунхаусов – поризованный кирпич BRAER.



+7(495) 221 21 91

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

ЦЕНА РАСТЕТ!



Проектная декларация опубликована на сайте [www.artekland.ru](http://www.artekland.ru) 22 мая 2012 года.

### МОСКВУ ОТСТРОЯТ НА МИЛЛИАРДАХ

В течение трех лет правительство Москвы планирует выделить более 30 млрд руб. на реализацию градостроительной программы. Комиссия по перспективному развитию и градостроительству Мосгордумы рассмотрела законопроект «О бюджете города Москвы на 2013 год и плановый период 2014 и 2015 годов». В соответствии с документом в 2013 году столичные власти намерены направить 12,6 млрд руб. на реализацию мероприятий государственной программы «Градостроительная политика». В 2014 году на эти цели выделят 9,1 млрд руб., в 2015-м – 9,3 млрд руб. Председатель комиссии Михаил Москвин-Тарханов рассказал, что в связи с разработкой концепции развития новых столичных территорий появится соответствующая подпрограмма. Ее реализация потребует немалых затрат. Исполнением подпрограммы займется Департамент развития новых территорий города Москвы. Кроме того, Михаил Москвин-Тарханов подчеркнул, что важно соблюсти сроки, в которые будет оформлена документация по планировке территории. ■

### GOOGLE НАШЕЛ РОССИЙСКИЕ ДОРОГИ

Компания Google оценила российские дороги. Уровень качества дорожного покрытия в России – 2,8 балла из 5 возможных. Сервис «Дороги России», который в марте 2012 года запустили компания Google и ресурс Auto.ru, протестировал качество дорог в 22 крупнейших городах России. «Оценки дорог не опускались ниже двойки, но, к сожалению, ни в одном городе не поднялись до четверки. Средний балл дорог 22 городов России – 2,8», – говорится в официальном сообщении компании. Самые качественные дороги в Москве – столица возглавила рейтинг Google, набрав 3,67 балла. Далее следуют Ульяновск (3,32) и Санкт-Петербург (3,25). О каком-либо «качестве» дорог в менее крупных российских городах и говорить не приходится, поскольку они все находятся попросту в ужасающем состоянии, во всяком случае по мнению зарубежных специалистов. Мобильное приложение «Дороги России» в автоматическом режиме собирает данные о качестве дорог и отображает их на интернет-карте. К сожалению, полученные данные не предполагают построения маршрутов в Google Maps с учетом качества дороги. ■

### ГДЕ НАЙТИ НОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ?

«Бест-Новострой» сообщает о поступлении в продажу дополнительного объема квартир в жилом комплексе «Новое Бутово».

Предложение включает однокомнатные, а также двух- и трехкомнатные квартиры. Кроме того, квартиры в ЖК «Новое Бутово» теперь можно приобрести по ипотеке от Сбербанка. Банк аккредитовал комплекс для программ «Строящееся жилье» и «Ипотека с господдержкой». ЖК «Новое Бутово» также участвует в совместной программе ОАО «Сбербанк России» и «Бест-Новострой» – «Доступная столица» («Ипотека. Новый уровень»). Программа призвана помочь россиянам приобрести квартиру в Москве или Московской области по цене своего региона, а москвичам и жителям Подмосковья – стать обладателями недвижимости, сэкономив время. ЖК «Новое Бутово» – масштабный комплекс с развитой инфраструктурой, расположенный в столичном районе Южное Бутово. В настоящее время продаются квартиры в корпусах 1, 2, 3 и 4 – это первая очередь строительства. ■



## ЭЛИТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ С СЕРВИСОМ ОТ MARRIOTT

«Балтийская строительная компания» презентовала проект многофункционального комплекса «Новый Арбат, 32», включающего апартаменты с сервисом от компании Marriott.

Апартаменты с сервисом от высококлассного отеля, давно завоевавшие популярность за рубежом, для России – новый формат. Это уникальное предложение на российском рынке элитной недвижимости. Соглашение, достигнутое между девелопером проекта ЗАО «Балтийская строительная компания – Санкт-Петербург» и GHLC, s. a. r. l., аффилированной Marriott International, Inc, подразумевает управление отелем «Marriott Новый Арбат» и предоставление гостиничных услуг владельцам апартаментов в строящемся комплексе «Новый Арбат, 32». У жилой части комплекса будет собственный отдельный вход и свой лифт в подземный паркинг. А холлы апартаментов и отеля спроектированы таким образом, что собственники апартаментов, не покидая здания, получают удобный доступ к уютной атмосфере отеля и его богатой инфраструктуре. ■



## ГОРОД-ПАРК В НОВОЙ СХОДНЕ

«Wellton Park Новая Сходня» развивает философию города-парка, которую концерн «Крост» впервые реализовал в известном московском квартале бизнес-класса Wellton Park.

Это модный европейский микрорайон, который расположился в одном из самых живописных уголков Подмосковья. Для удобства покупателей квартиры предлагаются с отделкой, выполненной по авторскому проекту. По мнению представителей компании, квартира с готовым ремонтом сэкономит время на поиск и выбор дизайнерских решений, материалов и подрядных организаций. Покупателям не придется тратить силы, чтобы контролировать строительную бригаду.

Ремонтные работы проводят только квалифицированные специалисты концерна «Крост», что гарантирует наилучшее выполнение пожеланий заказчиков. На выбор своим клиентам компания предоставляет три варианта отделки: минимализм, модерн и классику. После проведенного в кратчайшие сроки ремонта покупатель может сразу переехать в новую квартиру и наслаждаться жизнью в доме, где не будут стучать отбойные молотки и витать клубы строительной пыли по коридорам. ■

ОХРАННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ  
ЦЕЗАРЬ САТЕЛЛИТ  
ДЛЯ ВАШЕГО ДОМА

СПЕЦ. УСЛОВИЯ  
В ОКТЯБРЕ

УСТАНОВЛИВАЕМ  
СПОКОЙСТВИЕ.

закажите установку по телефону или на сайте  
(495) 785 53 53, [www.csat.ru](http://www.csat.ru)

 **цезарь  
сателлит**

Реклама



## МИНРЕГИОНРАЗВИТИЯ ПРОЭКЗАМЕНУЕТ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Минрегионразвития ужесточит доступ к землям под застройку, законодательно закрепив требования для участников торгов, которые проводит Фонд РЖС.

Доступ к участкам Фонда РЖС теперь смогут получить лишь крупные застройщики с хорошей репутацией. Фонд предлагает ввести критерии допуска к торгам. Главным пунктом предварительной квалификации станет объем строительства компании за последние три года. Он должен быть не меньше среднегодового ввода на разыгрываемом участке, указанного в аукционной документации. Соответствующие поправки вносятся в законы № 161-ФЗ о жилищном строительстве и 223-ФЗ о закупках госкомпаний. Среди других требований: у застройщика должен быть строительный допуск от саморегулируемой организации. Кроме того, компания не должна находиться в процессе банкротства, ликвидации или внешнего управления. ■

## СВЕТОФОРАМ НЕ ДОСТАЛОСЬ ДЕНЕГ

ГКУ «Центр организации дорожного движения», создающий в Москве интеллектуальную транспортную систему, не освоил около 4 млрд руб. — почти половину выделенных средств. Контрольно-счетная палата столицы выявила серьезные финансовые нарушения в работе ГКУ «Центр организации дорожного движения» (ЦОДД). Данная структура занимается внедрением в городе интеллектуальной транспортной системы. Оказалось, что ЦОДД сорвал план 2011 года по установке камер, замене светофоров и оснащению автобусов системами ГЛОНАСС. Мэр Сергей Собянин в 2011 году увеличил финансирование ЦОДД в 6 раз — до 8,3 млрд руб., поставив задачу внедрить в Москве интеллектуальную транспортную систему (ИТС). Аудиторы же выяснили, что именно на это было потрачено меньше всего средств из запланированного — всего 44,3% (2,7 млрд руб.). Руководитель ЦОДД Игорь Королев признал, что работы в полном объеме не были выполнены. Однако, по его мнению, произошло это «в силу объективных причин, о чем регулярно докладывалось мэру». Часть проблем Игорь Королев объяснил сменой руководства (он занял кресло руководителя только в апреле 2011 года), а также «несогласованностью между ведомствами». ■

## СОЧИ УКРАСЯТ ПРЕКРАСНОЙ РОЗОЙ

Компания «ГлавРусСтрой-Инвест» презентовала новый проект — жилой комплекс *Rose del Mare*, расположенный в самом центре Сочи, в 10 мин от знаменитого пляжа «Ривьера» и набережной.

Два корпуса жилого комплекса с различным набором квартир удовлетворят самые изощренные требования покупателей. А продуманная до мелочей инфраструктура позволяет выделить комплекс на фоне других предложений. Исключительная особенность проекта заключается в том, что из любой квартиры открывается прекрасный вид на морскую панораму и городские пейзажи. К безусловным достоинствам проекта стоит отнести и наличие в каждой квартире гардеробной комнаты, просторной кухни-столовой, террасы большой площади. Отдельного внимания заслуживают оригинальные по функционально-планировочным решениям квартиры-студии. Уникальная эксплуатируемая кровля



позволяет гулять по созданным аллеям в тишине от городской суеты и любоваться потрясающими видами на город. По мнению аналитиков рынка недвижимости и ведущих риэлторских агентств Сочи, ЖК *Rose del Mare* на сегодняшний день является одним из лучших строительных проектов в городе и станет настоящим украшением центра курортной столицы. ■

## МОСКВА ЗАРАБОТАЕТ НА ЛЬГОТАХ

В столице будут отменены льготы по аренде для малого и среднего бизнеса, введенные в кризисный 2008 год. Это позволит городу получить дополнительный доход в размере 10 млрд руб. Об этом заявила глава Департамента имущества Москвы Наталья Бочарова на заседании комиссии Мосгордумы. Она подчеркнула, что данные меры позволят получить московской казне доходы в размере 10 млрд руб. Подобное решение вызвано тем, что прогнозируется снижение поступлений от продажи имущества и акций. Льготная аренда была введена в 2008 году, а затем продлялась. Минимальная ставка составляла 1,2 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> в год. На льготную аренду мог претендовать малый и средний бизнес, фирмы, участвующие в реализации программ реформирования ЖКХ, инновационной системы, научно-технической сферы города, социально-экономического развития, а также ряд других предприятий, которые занимались приоритетными для экономики Москвы видами деятельности. По словам Натальи Бочаровой, льготами в настоящее время пользуются только 2,5% таких предпринимателей. ■

## ПОРЯДНАЯ СТРАТЕГИЯ

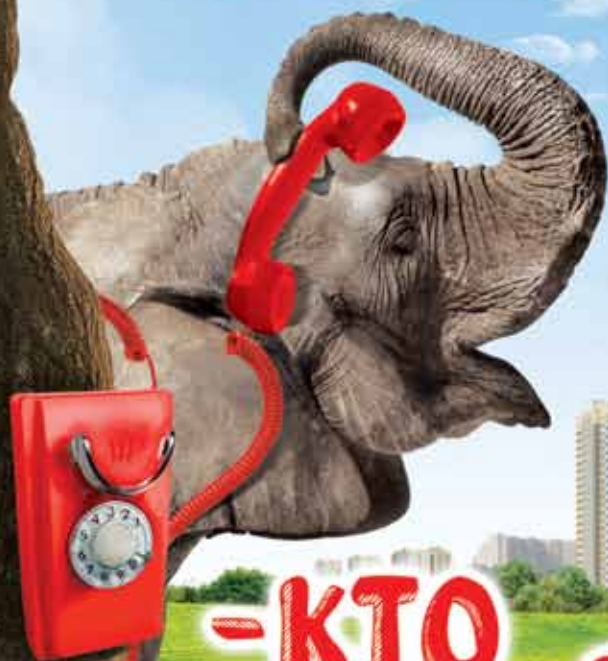
Компания «ЮИТ Московия» сдала в эксплуатацию первые 10 рядов таунхаусов в коттеджном поселке «Прозоровское-Голицыно». Планировочные решения предусматривают 89 квартир различной площади — от 132 до 163 м<sup>2</sup>. Кроме того, введены в эксплуатацию два многоквартирных жилых дома. Все здания возведены по монолитно-кирпичной технологии в едином архитектурном стиле. Прилегающая к жилым домам территория благоустроена, выполнено озеленение. На территории поселка построены детская игровая и тренажерная площадки, теннисные корты, смонтирован стационарный шатер для проведения совместных мероприятий жителей поселка. В поселке создана собственная инженерная инфраструктура, подведены комму-



никации. Большое внимание уделяется безопасности жителей: охраняемая территория поселка огорожена, въезд осуществляется через КПП. Обслуживанием зданий и сооружений занимается собственная профессиональная эксплуатирующая служба застройщика. ■



# У МЕНЯ ЗАЗВОНИЛ ТЕЛЕФОН.



## -КТО ГОВОРИТ?



**ПЕРЕДЕЛКИНО  
БЛИЖНЕЕ**  
ГОРОД-ПАРК

реклама

«Переделкино Ближнее» город-парк – масштабный проект, расположенный в 8 км по Боровскому шоссе.

Уникальность концепции проекта predeterminedена его месторасположением в литературном месте с богатой историей. Здесь жили и творили известные писатели.

Новый архитектурный и индивидуальный подход к планированию кварталов города-парка, монолитно-кирпичное строительство, жизнерадостные фасады зданий, сказочные тематически оформленные внутренние пространства, ландшафтный дизайн,

объединяющий проект в город-парк – все направлено на поддержание и развитие соседства с писательским поселком и сказочным сосновым лесом.

Тематика радости, юности и детства создают уютное, солнечное пространство, как нельзя лучше подходящее для счастливой семейной жизни в новой просторной квартире в городе-парке «Переделкино Ближнее».

Окунитесь в сказочную атмосферу города-парка «Переделкино Ближнее»!

**БОРОВСКОЕ Ш., 8 КМ**

**ГОРОД, ГДЕ ЖИВЕТ ДЕТСТВО!**

**АБСОЛЮТ**   
НЕДВИЖИМОСТЬ

ООО ГРУППА АБСОЛЮТ. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте

+7(495) [www.absrealty.ru](http://www.absrealty.ru)

**745-5533**



Купи недвижимость в  
Болгарии и ПОЛУЧИ 3 ДНЯ  
ОТДЫХА ЗА НАШ СЧЕТ



43 499 EUR

БУРГАС  
Двухкомнатная квартира  
площадью - 78 кв.м



71 999 EUR

СОЗОПОЛЬ  
Трехкомнатная квартира  
площадью - 80 кв.м,



18 199 EUR

СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ  
Студия  
площадью - 40 кв.м,

Огромный выбор  
предложений от застройщиков  
без комиссии

Ваш профессиональный  
консультант по недвижимости

(499) 147 14 15

www.solvexproperties.com

www.solvexa.com

### СТАРТ ПРОДАЖ НА «ПРАВОМ БЕРЕГУ»

**ГК «Территория» представила новый проект – жилой комплекс бизнес-класса «Правый берег».**

Общая жилая площадь составит более 60 тыс. м<sup>2</sup>. Проект реализуется в Химках, в 2 км от МКАД на берегу Канала им. Москвы. На территории 4 га расположится 13 монолитных корпусов разной этажности, большинство квартир в которых будут иметь отличные виды на канал. Особенностью комплекса является обустроенная прогулочно-парковая зона и набережная внутри закрытой и охраняемой терри-

тории. В ЖК предусмотрена развитая инфраструктура: супермаркет, кафе, объекты бытового обслуживания, собственный детский сад. В проекте реализуется концепция «двор без машин». Застройщик предлагает квартиры с разнообразными планировочными решениями – от квартир-студий (29 м<sup>2</sup>) до пентхаусов (160 м<sup>2</sup>). Все продажи осуществляются в строгом соответствии с № 214-ФЗ. ■

### НА ЖЕЛЕЗНУЮ ДОРОГУ НУЖЕН ТРИЛЛИОН

**Столичные власти просят 98 млрд руб. на развитие пригородного сообщения. В целом проект развития железнодорожного транспортного узла оценивается в 1 трлн руб.**

В следующем году на развитие транспортной системы в госбюджете заложено около 375 млрд руб. Из них на финансирование Московского транспортного узла полагается 16% – 60 млрд руб. По мнению главы Минфина Антона Силуанова, этой суммы явно недостаточно. Например, на приоритетный для столицы проект – развитие железнодорожной инфраструктуры – не хватает порядка 98 млрд руб. «На наш взгляд, доля Московского транспортного узла в общем объеме выделяемых ресурсов должна быть повышена», – заявил Антон Силуанов, выступая на совещании по развитию Московского транспортного узла до 2020 года. Развитие пригородного железнодорожного транспорта требует строительства 226 дополнительных главных путей. Только на инфраструктуру понадобится около 236 млрд руб. до 2020 года. Еще в 63 млрд руб. обойдутся подвижные составы. А всего на проект необходима сумма 1 трлн руб. ■

### ЦЕНТР МОСКВЫ ПОЙДЕТ ПО ПЛАНУ

**Уже до конца этого года в центре столицы появится пешеходная зона. К 2014 году общая протяженность таких зон может составить не менее 17 км.**

Столичные власти определили план организации пешеходных зон в городе в ближайшие два года. Так, в соответствии с ним к концу 2012 года появится пешеходная зона от Столешникова переулка до «Детского мира». Об этом заявил заместитель мэра столицы по вопросам ЖКХ и благоустройства Петр Бирюков. «На сегодняшний день у нас есть Арбат, маленькая часть Столешникова переулка и Камергерский переулок. Было принято решение расширить эти пешеходные зоны», – отметил Петр Бирюков. По его словам, пешеходная зона пройдет от Тверской улицы по Столешникову переулку, затем повернет на Петровку к Кузнецкому Мосту, далее – к Рождественке и до «Детского мира». Общая протяженность участка составит порядка 1,8 км. В 2013 году планируется организовать пешеходную зону на Никольской улице с выходом на Красную площадь. Еще одна пройдет от Третьяковской галереи до Болотной площади. В результате общая протяженность всех пешеходных зон в столице составит не менее 17 км. ■

### INTERMARKSAVILLS ПРИШЛА В FACEBOOK

**Сегодня одним из эффективных способов коммуникации с клиентами и партнерами, несомненно, является социальная сеть Facebook.**

Это также идеальный инструмент для налаживания и поддержания профессиональных связей во всех областях бизнеса. Именно поэтому компания IntermarkSavills продолжает вести активную работу по совершенствованию и продвижению своей страницы в Facebook, каждый посетитель которой окунется в мир роскошной недвижимости, которая представлена многочисленными объектами, расположенными в центре столицы, живописных уголках

Подмосковья и за рубежом. На странице IntermarkSavills в Facebook выложены электронные версии брошюр и каталогов. Любой желающий может совершить самостоятельную увлекательную экскурсию по страницам гляцевых изданий, где представлены лучшие объекты мира эксклюзивной недвижимости. А регулярные аналитические отчеты по рынку недвижимости станут помощниками при выборе жилья. ■



### «ДИНАМО» РАВНЯЕТСЯ НА ЕВРОПУ

Строящаяся спортивная арена «Динамо» в Москве по стоимости уже сопоставима с лондонским «Уэмбли» – самым дорогим стадионом Европы (€912 млн).

Столичный стадион «Динамо», который реконструирует ВТБ, и все его имущество сейчас оценивается в €865 млн. Такая сумма объекта установлена в процессе августовской сделки по выкупу миноритариями у госбанка почти 2 % акций спортивной арены. В августе миноритарии ЗАО «ВТБ Арена» реализовали свой опцион, выкупив 28 млн 177 тыс. акций допэмиссии по номинальной стоимости 24,01 тыс. руб. В результате сделки доля госбанка в «ВТБ Арене» сократилась на 1,91 % – до 75 % минус одна акция. В результате допэмиссии стоимость стадиона ВТБ и «Динамо» вместе с имуществом компании может достигнуть 35,4 млрд руб., или €865 млн. По сравнению с 2010 годом, когда создавалось «ВТБ Арена», этот показатель увеличился на 32 %. Пока ведется масштабная реконструкция стадиона, претендующего на проведение игр Чемпионата мира по футболу в России в 2018 году, и реализация девелоперского проекта «Петровский парк» (строительство по соседству жилья, гостиниц и офисов), «ВТБ Арена» почти ничего не зарабатывает, а только инвестирует. ■

### КАЗАНЬ ПОЛУЧИТ УМНЫЙ СПУТНИК

Премьер-министру Татарстана Ильдару Халикову представили генплан проекта «Смарт-Сити Казань». Это город-спутник, который появится в шаговой доступности от Казани.

В 2013 году Татарстан начнет строительство города-спутника «Смарт-Сити Казань». Предполагаемый объем инвестиций составляет \$2–2,5 млрд. «Смарт-Сити Казань» – проект города-спутника с использованием современных решений в области инфраструктуры, не имеющих аналогов в России. Проект совместно готовят агентство инвестиционного развития Татарстана и малазийский консорциум (компании AJM Planing and Urban Design Group, Amanah

Capital Group, Straits Consulting Engineers). «Проект имеет выгодное месторасположение – вблизи международного аэропорта Казани, а также рядом с федеральными автомобильными трассами – и способен стать визитной карточкой Татарстана», – рассказал управляющий директор AJM Planing and Urban Design Group Норлиза Хашим. В доработке генплана проекта участвовали студенты Казанского государственного архитектурно-строительного университета. ■

### РЕКЛАМУ ЗАСУДЯТ ЗА ДОЛГИ

Столичный Департамент СМИ и рекламы намерен судиться с подавляющим большинством собственников рекламных конструкций в городе, взыскав с них до 2 млрд руб. задолженности. Данная сумма сопоставима с годовым доходом города от размещения всей «наружки». В Департаменте СМИ и рекламы уточнили, что речь идет о дебиторской задолженности, скопившейся с 2006 года. В середине сентября в базе арбитражных судов Москвы и Подмосковья было зарегистрировано восемь исков к владельцам рекламных конструкций на сумму более 284 млн руб. Так, Департамент СМИ и рекламы требует с двух структур группы Russ Outdoor (ранее News Outdoor) более 57 млн руб., с группы Gallery – почти 65 млн руб., с «Расвэро» – 57,5 млн руб. Пресс-секретарь департамента Владимир Яковлев уточнил, что это только первая часть подготовленных исков. ■

# Ищете таунхаус?

Мы знаем, где сейчас лучшие предложения и цены!



Минское, Новорижское, Рублево-Успенское, Ильинское, Пятницкое шоссе

Площадь от 200 кв.м!  
Стоимость от 16 млн руб.

Звоните, у нас есть таунхаус, который подойдет именно Вам!

(495) 644 92 92

intermarksavills.ru







### ЗА ЧИСТЫМ ВОЗДУХОМ В «ОКСКУЮ СЛОБОДУ»

**В коттеджном поселке «Окская слобода» завершаются продажи домов первой очереди.**

Дачный поселок «Окская слобода» – уникальное предложение на загородном рынке по своим экологическим характеристикам. Поселок расположен в 85 км от МКАД на Симферопольском направлении рядом с Окой – до пляжа всего 200 м. Территория «Окской слободы» со всех сторон граничит с густыми хвойными и смешанными лесами, рядом расположен знаменитый Приокско-террасный заповедник, внесенный в списки ЮНЕСКО как национальный парк мирового значения. В поселке продаются

участки с каркасно-панельными домами (по технологии австрийской компании Wolf Modul) от 100 до 263 м<sup>2</sup> и участки без подряда с уже подведенными коммуникациями без концептуальных и стилевых ограничений на строительство дома. В поселке действуют все коммуникации: свет, вода, газ, есть дороги. На все участки имеются индивидуальные свидетельства и кадастровые паспорта. На некоторые объекты девелопер проекта предлагает скидки до 40 % базовой стоимости. ■

### МОБИЛЬНЫЙ ВОР ПОПАЛСЯ НА СВЯЗИ

**Магазины, торгующие мобильными телефонами и другими портативными цифровыми устройствами, – излюбленное место для воров: спрос на гаджеты велик, поэтому реализовать награбленное не составляет труда.**

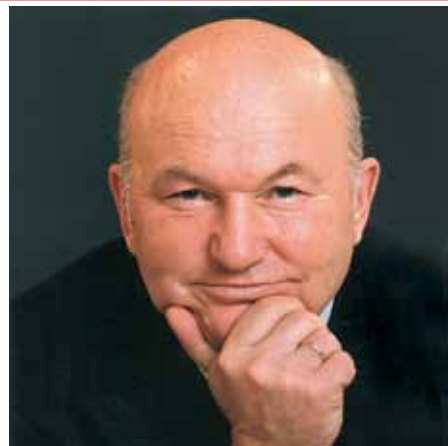
При удачном стечении обстоятельств сумма, которую получает вор, оказывается внушительной. Именно на удачу рассчитывал злоумышленник, пробравшийся в один из сетевых салонов связи на улице Полярной в Москве. Однако его план сорвался благодаря оперативному реагированию «Цезарь Сателлит». В 03.15 в мониторинговый центр поступил сигнал о срабатывании датчиков охраняемого объекта. На место выехал экипаж «Цезарь Патруль». Уже через пять минут сотрудники группы реагирования были на месте. Оказалось, что вор разбил витринное окно, проник внутрь и хотел украсть смартфоны. Очевидно, он не ожидал, что торговая точка находится под охраной, а группа реагирования придет так быстро. Преступник был задержан на месте и передан полиции. По оценкам экспертов, примерная сумма кражи могла превысить 150 тыс. руб. ■

### НЕ ЗАБЫВАЕТСЯ ТАКОЕ НИКОГДА

**Юрию Лужкову исполнилось 76. Видимо, от этого никуда не деться: каждый год 21 сентября мы будем сравнивать двух мэров. Слишком колоритен Юрий Михайлович. Слишком, скажем так, сдержан в красках Сергей Семенович.**

Конечно, дело не в лицах, голосах, жестах. Дело в стиле руководства. Хотя и слово «стиль» не самое подходящее, но остановимся на нем как на самом безобидном. При сравнении двух градоначальников полностью подтверждается афоризм «Короля играет свита». Вокруг Лужкова были фигуры-нюсмейкеры под стать ему: Батурина, Ресин, Церетели – чиновники не стеснялись называть себя бизнесменами, бизнесмены открыто вмешивались в управление городом, ценители прекрасного катили кавалькадой ретроавтомобилей от «Москвы-Сити» до «Царицыно», где их встречала попса, наряженная в костюмы XVIII века. Им на смену пришли подтянутые молодые люди с безукоризненными манерами. Но вместо «пучеглазого истукана в скорлупе» и везучести Батуриной в борьбе за инвестконтракты появились сотни гипсовых фонтанчиков в самых немыслимых местах, но на площадках, вымощенных тротуарной плиткой, а конкурсы на эти искусства превратились в полную пародию. Лужкова обвиняли в выделении 300 млн руб. на строительство 1 км одной полосы

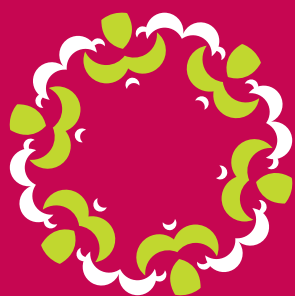
первого участка ЧТК, он злился и кричал, что оппоненты ничего не понимают в строительстве. Сегодня выделяют миллиард с лишним на ремонт 1 км внутриквартального проезда и не злятся, не кричат, а просто мило улыбаются. Лужков называл исторические здания «ширпотребом XIX века» и беспощадно сносил. Казалось, большего скотства и быть не может. Как сказать. Нынешняя власть с защитниками старины дружит, обещает содействие, вместе с ними возмущается произволом отдельных своевольных девелоперов, грозит им неминуемыми карами. Но здания – так получается – сносятся и сносятся. Вот и выбирайте стиль по вкусу. Да, дворы между старыми пятиэтажками стали хоть немного соответствовать человеческому жилью. Но жители этих пятиэтажек вспоминают, что еще в прошлом году Лужков должен был покончить со «сносимыми» сериями, а в этом – взяться за «несносимые». Были готовы планы реконструкции микрорайонов, и даже бабушки у подъездов знали, что мертвая промзона за забором принадлежит Дери-



паске и строить 20-этажки начнут там. Не начнут. Потому что Собянин так борется с пробками. Пробок меньше не становится. Но и строить в Москве не дают. Видимо, хитрость заключается в том, что тянуть можно будет до тех пор, пока начнется строительство в Новой Москве, что новые территории удастся надежно связать со старой Москвой и что получится убедить 1,5–2 млн москвичей в преимуществах «домика в деревне». Но эта история – на десятилетия. А значит, и сравнивать Собянина с Лужковым будут очень-очень долго. А если нынешний мэр не успеет предъявить результат, то и еще дольше. С днем рождения, Юрий Михайлович! ■



# ВРЕМЯ ЖИТЬ В WELLTON PARK!



**WELLTON**PARK  
7 корпус

- ▶ Пр-т Маршала Жукова, вл. 43,  
III-я очередь строительства

## // ТРЕНД ТРЕТЬЕГО ТЫСЯЧЕЛЕТИЯ

### Вселенная Вашего комфорта

Wellton Park город-парк – это вселенная Вашего комфорта, неподвластная традиционным канонам, где все создано для истинного счастья. Это особая атмосфера, спонтанная и страстная, как сама жизнь!

Соединение двух реальностей – города и природы, авторские фасады и уникальные интерьеры от лучших европейских архитекторов, ландшафтный дизайн, энергия и динамика спорта становятся выражением Ваших надежд и устремлений, Вашего стиля жизни.



Лицензия № МСЛ 047620. Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну ООО «КРОСТ». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: [www.krost-realty.ru](http://www.krost-realty.ru)



[www.krost-realty.ru](http://www.krost-realty.ru) (495) 795-0-888





# Russian Realty

русская недвижимость

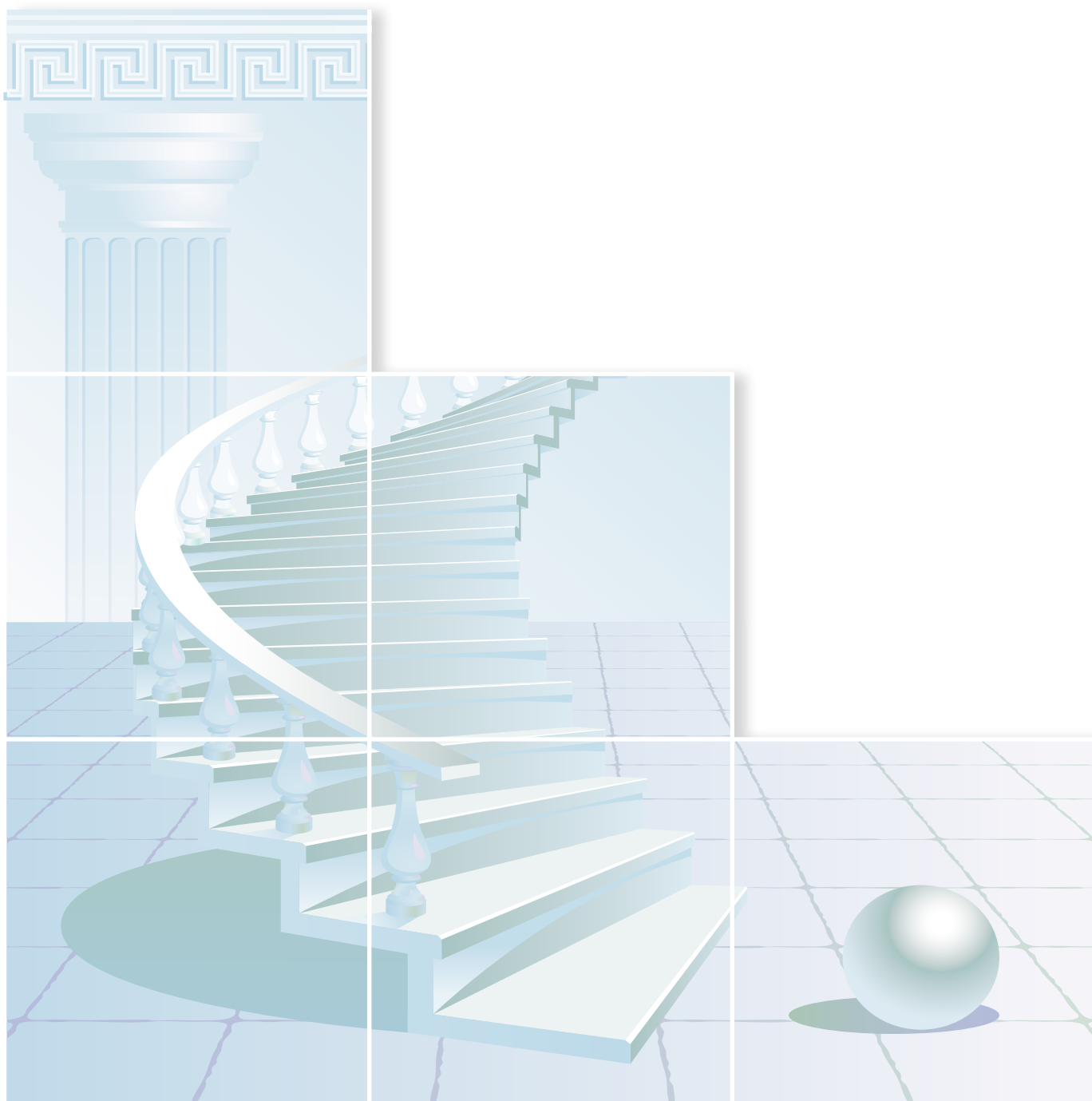
Мы хотим предложить вам новую, абсолютно **БЕСПЛАТНУЮ** и очень эффективную возможность для рекламы и продвижения реализуемых вами объектов недвижимости! Все очень просто, быстро и результативно: мы предлагаем вам воспользоваться новым сервисом портала **WWW. RUSSIANREALTY.RU** и разместить на нем свою информацию об объектах, выставленных вами на продажу. Еще раз подчеркиваем: услуга абсолютно **БЕСПЛАТНА**. И что немаловажно: все объекты автоматически попадают в базу Яндекс.Недвижимость.

Размещая все виды и типы ваших объектов в **БАЗЕ НЕДВИЖИМОСТИ** портала **WWW. RUSSIANREALTY.RU**, вы получаете прямой выход на вашу целевую аудиторию абсолютно **БЕСПЛАТНО**. Эффективность зависит только от Вас — насколько выставленный вами объект соответствует интересам современного покупателя. Все остальные проблемы мы берем на себя. Сотрудничайте с порталом **WWW. RUSSIANREALTY.RU** и приобретайте новых клиентов!

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

**WWW.RUSSIANREALTY.RU**





# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ





# Хамовники не для пафоса, а для семейной жизни

АВТОР: Ольга ПЛАТИЦИНА

**В самом начале улицы Усачева – интересный архитектурный контраст. Дом усадьбы князей Трубецких в русском стиле смотрит окнами на многофункциональный комплекс «Фьюжн-парк» – неоконструктивистское сооружение, коммерческая часть которого напоминает «Барвиху Luxury Village». Его жилые корпуса выглядят не так эффектно, но являются одним из самых востребованных адресов на рынке аренды элитного жилья.**

**П**римечательно, что на квартиры едва ли не лист ожидания составляет, а ставки аренды даже превышают стоимость аналогичных по качеству предложений в районе Остоженки. Дело не только в достоинствах конкретного проекта. За последние годы вырос спрос на район Хамовники в целом, в том числе среди тех арендаторов и покупателей, кто раньше предпочитал расположенную в 1,5–2 км отсюда «Золотую милю».

Выход на рынок сразу нескольких девелоперов с флагманскими проектами комплексной элитной застройки резко повысил престиж всей зоны между Лужниками и Zubовским бульваром. Сейчас здесь сосредоточено

60% всех предлагаемых элитных новостроек Москвы. По состоянию на 1 октября 2012 года в продаже числилось 673 таких объекта и еще 33 предложения — в категории «премиум». Так что можно утверждать, что первичный рынок «элитки» переместился из центра в Хамовники.

Говоря о Хамовниках, риэлторы обычно подразумевают не одноименную муниципальную единицу в составе ЦАО (от Большого Каменного моста до Воробьевых гор, включая Остоженку), а лишь ее часть. Это исторический район Хамовники — территория в излучине Москвы-реки за Садовым кольцом. Именно об этих Хамовниках в узком смысле и пойдет речь.





ПРОЗОРОВО



*Ильинское шоссе  
12 км*

*5 минут от Жуковки*

*Дома от  
300 кв.м*

*От 1 000 000 \$*

*Близко и школы и  
детские сады*

*25 минут до  
Белого Дома*

*(495) 991 91 83  
prozorovo.com*

Когда-то местность считалась загородной. Заболоченные луга, овраги, монастырские огороды — таков был характерный ландшафт этих мест 200 лет назад, когда армия Наполеона разместила в Новодевичьем монастыре свои провиантские обозы. Последние фруктовые сады были вырублены в 1930-х годах при застройке Фрунзенской набережной и прокладке Комсомольского проспекта.

Однако район и теперь остается одним из самых озелененных. Парки, газоны и скверы занимают  $\frac{1}{5}$  его площади, и на каждого жителя приходится 22 м<sup>2</sup> зеленых насаждений против 5–7 м<sup>2</sup> в среднем по Москве. Несмотря на обилие старых ландшафтных оазисов («Усадьба Трубецких», сквер Девичьего поля, парк близ Новодевичьего монастыря), некоторые элитные новостройки предусматривают развитие собственных садово-парковых зон. Например, в ЖК «Садовые кварталы» на ул. Ефремова площадь озеленения составит 6 га, а в Knightsbridge Private Park на ул. Кооперативной — 2 га. Это более половины их территории.

Есть у района и иные объективные плюсы. Сама уникальная топография Хамовников располагает к тому, чтобы тут образовался тихий, приватный, по-европейски буржуазный анклав. Крутой изгиб Москвы-реки превращает эту часть в подобие окруженного водой полуострова. Река выступает естественной преградой для лишних транспортных и людских потоков, которые благополучно следуют транзитом через единственную сквозную магистраль — Комсомольский проспект.

С закрытием в Лужниках нецивилизованной торговли в районе не осталось крупных торговых центров, но это и к лучшему. С повседневными запросами жителей справляются Усачевский рынок и небольшие супермаркеты, а мегамоллы району, претендующему на статус элитного, не слишком нужны. Есть богемный стоковый уголок на Саввинской набережной, в разумном количестве бутики на Комсомольском. Картину портит лишь торговый муравейник вокруг здания Московского дворца молодежи.





Район остается одним из самых озелененных. Парки, газоны и скверы занимают  $\frac{1}{5}$  его площади, и на каждого жителя приходится  $22 \text{ м}^2$  зеленых насаждений против  $5\text{-}7 \text{ м}^2$  в среднем по Москве. Несмотря на обилие старых ландшафтных оазисов («Усадьба Трубецких», сквер Девичьего поля, парк близ Новодевичьего монастыря), некоторые элитные новостройки предусматривают развитие собственных садово-парковых зон. Например, в ЖК «Садовые кварталы» на ул. Ефремова площадь озеленения составит 6 га, а в Knightsbridge Private Park на ул. Кооперативной – 2 га

ЖК «Садовые кварталы» (от 320 тыс. руб./ $\text{м}^2$ , разные стадии готовности) развернулся на огромной территории, некогда принадлежавшей заводу «Каучук»

Хамовники замечательны тем, что в отличие от самых престижных и дорогостоящих московских адресов — Арбата, Патриарших, Остоженки — почти не представляют интереса для толпы празднующей публики. При достаточно высокой концентрации культурного наследия (усадьба Л. Н. Толстого, Новодевичье кладбище, храм Николая Чудотворца в Хамовниках) район привлекателен в основном для интеллигентного туриста. Ближайший к Новодевичьему монастырю жилой комплекс — «Дом на Девичьем поле» (готов, от 796 тыс. руб./ $\text{м}^2$ ).

Исключением в плане приватности являются лишь окрестности стадиона «Лужники» в дни важных матчей и прочих массовых мероприятий. Считать ли такое соседство минусом, вопрос спорный. Скопления людей у станции метро

«Спортивная» происходят лишь эпизодически, зато близость к лучшей в городе спортивно-рекреационной зоне — бонус постоянный. На ул. Хамовнический Вал находится лишь один элитный ЖК — «Дом в Хамовниках» (сдан, от 303 тыс. руб./ $\text{м}^2$ ), квартиры в нем достаточно популярны у покупателей в качестве инвестиционных — под сдачу в аренду.

С точки зрения средней стоимости квадратного метра в элитных новостройках (545,7 тыс. руб.) Хамовники пока изрядно уступают большинству исторических зон ЦАО, в том числе и Остоженке (937,6 тыс. руб. за  $1 \text{ м}^2$ ). Однако эта «средняя температура по больнице» формируется, пожалуй, самой разнообразной структурой предложения. В продаже тут одновременно числятся семь элитных новостроек и две — премиум-класса, а не одна, как, допустим, на Якиманке.

QUAR  
TIERE  
♦ ITAL  
IANO

Комплекс элитных особняков  
ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

◆ ПОСЛЕДНИЕ 30 КВАРТИР ◆

Москва, Фадеева, 4

28-000-28

[www.2800028.ru](http://www.2800028.ru)





С закрытием в Лужниках нецивилизованной торговли тут не осталось крупных торговых центров, но это к лучшему. С повседневными запросами жителей справляются Усачевский рынок и небольшие супермаркеты



Несколько комплексов находятся на нулевом цикле (ЖК «Литератор» на ул. Льва Толстого, Barrin House на Малой Пироговской), что, конечно, занижает статистику. Наконец, среди новостроек есть недорогие на общем фоне предложения апартаменты (33 квартиры в двух проектах «Николаевский дом» и Clerkenwell House на Комсомольском проспекте, от 287 и 318 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> соответственно).

С другой стороны, проекты, претендующие на звание знаковых для всего московского рынка, расположены именно в Хамовниках. ЖК премиум-класса Knightsbridge Private Park обещает приблизить Кооперативную улицу к «Золотой миле» в том числе и по стоимости, поскольку в городе пока в принципе нет сопоставимых по характеристикам объектов. Это четыре малоэтажных особняка в стиле английского неоклассицизма на территории 3 га с собственным парком, частным детским садом и другой инфраструктурой.

Сертификация экологической эффективности по британской системе BREEAM — первый случай в России. Девелопер намерен облагородить

за свой счет все фасады старой застройки, окружающей комплекс, что станет еще более необычным прецедентом для нашего рынка. Некоторые продавцы склонны относить проект к категории ur-luxury и прогнозируют, что к моменту ввода в эксплуатацию жилье в комплексе будет самым дорогим в Москве (на стадии котлована — от \$18,5 тыс. за 1 м<sup>2</sup>).

Возводить элитное жилье с подобным размахом в Хамовниках позволяет наличие больших площадок, которые освобождаются после вывода за границы округа промышленных объектов. Как известно, само слово «хамовник» обозначает профессиональную принадлежность: так раньше называли ткачей и полотнянщиков, живших в этой местности с XVII века. Ныне символом отраслевой специализации района осталась лишь бывшая ткацкая фабрика «Красная Роза», реконструированная и перепрофилированная под одноименный деловой центр с офисами класса А.

Прочие закрытые производства в Хамовниках были в основном безвредными. «Кроме ближайшего ко мне пивного завода, все три фабрики, находящиеся около меня, производят только



# НОВЫЙ АРБАТ, 32

A P A R T M E N T S

SERVICED BY  
**MARRIOTT**

## Апартаменты с мировым сервисом

В 2013 году, в центре Москвы, откроет свои двери комплекс «Новый Арбат,32», предлагающий впервые в России апартаменты с сервисом от Marriott. Расположенные в одном комплексе с отелем Marriott Novy Arbat апартаменты – это уникальное предложение на рынке элитной недвижимости Москвы. Жители апартаментов смогут воспользоваться широким спектром услуг мирового уровня: организацией обедов и ужинов в апартаментах, бронированием и доставкой билетов, заказом такси, поддержанием чистоты и порядка в апартаментах, уходом за одеждой и обувью. Из холлов апартаментов в любое время, не выходя из здания, Вы сможете окунуться в уютную атмосферу отеля и воспользоваться его богатой инфраструктурой – это бары, ресторан, фитнес, спа-центр, салон красоты, конференц-зал и переговорные комнаты, executive lounge, бизнес-центр отеля, магазины, отделение банка. Комплекс расположен в 70 метрах от Садового кольца, вблизи Дома Правительства Москвы, Правительства России и Американского посольства. Из окон апартаментов открываются великолепные виды Москвы, Москвы-реки и знаменитых сталинских высоток.

8 (495) 737-77-71

n-arbat32.com



Апартаменты «Новый Арбат, 32» находятся в собственности ООО «Новый Арбат, 32» (ИНН 50/0700000000), «Алтинская Строительная Компания – Санкт-Петербург», а не Marriott International, Inc или ее дочерними предприятиями («Марriott»), «Marriott» принадлежит к торговой марке и товарному знаку «Марriott Новый Арбат».





Сама уникальная топография Хамовников располагает к тому, чтобы тут образовался тихий, приватный, по-европейски буржуазный анклав. Крутой изгиб Москвы-реки превращает эту часть в подобие окруженного водой полуострова. Река выступает естественной преградой для лишних транспортных и людских потоков, которые благополучно следуют транзитом через единственную сквозную магистраль – Комсомольский проспект

Ныне символом отраслевой специализации района осталась лишь бывшая ткацкая фабрика «Красная Роза», реконструированная и перепрофилированная под одноименный деловой центр с офисами класса А

предметы, нужные для балов», — иронизировал в свое время живший здесь Л. Н. Толстой, упоминая в качестве местной продукции чулки, шелк, духи и помаду. Элитный комплекс «Литератор» (от 430 тыс. руб./м<sup>2</sup> на нулевом цикле) на улице имени писателя как раз и занимает площадку упомянутого старинного пивзавода, позднее «Московского экспериментального завода напитков».

Именно вымывание подобных объектов городской инфраструктуры способствует появлению в Хамовниках участков, пригодных для комплексной элитной застройки, пока еще уникальной для нашего рынка. Так, ЖК «Садовые кварталы» (от 320 тыс. руб./м<sup>2</sup>, разные стадии готовности) развернулся на огромной территории, некогда принадлежавшей заводу «Каучук». Здания первой очереди

застройки уже приобретают законченный вид. Как и в случае с расположенным за углом от него «Фьюжн-парком» (бывший троллейбусный парк, готовые квартиры от 573 тыс. руб./м<sup>2</sup>), это современная архитектура с обилием стекла.

Говорят, продажи идут «сумасшедшими» темпами, что неудивительно. В отличие от небольшого клубного дома в центре, квартира в подобном элитном микрорайоне означает несомненный качественный скачок с точки зрения безопасности и большей свободы для детей, а также позволяет избежать эффекта замкнутого исключительно на себя маленького комьюнити. Люди сейчас стали более открыты и хотят общаться с себе подобными.

По словам заместителя директора инвестиционного агентства недвижимо-



НОВЫЙ ПРОЕКТ ОТ  PROPERTIES  
ДЛЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ И РАБОТЫ



# Studio #8

LOFT — студии от 60 м<sup>2</sup>

СТИЛЬНОЕ ПРОСТРАНСТВО  
ДЛЯ РАБОТЫ И ТВОРЧЕСТВА  
СОБСТВЕННАЯ ЛАУНЖ-МАНСАРДА



Аэропорт

(495) 780 40 40  
[www.kr-lofts.ru](http://www.kr-lofts.ru)

**СТАРТ ПРОДАЖ**



Скопления людей в дни футбольных матчей у станции метро «Спортивная» происходят лишь эпизодически, зато близость к лучшей в городе спортивно-рекреационной зоне – бонус постоянный




**Жизнь в Хамовниках – это скорее семейная история с прогулками, пробежками, роликами и велосипедами, нежели традиционный сюжет про престиж и «дорого-богато»**

сти Est-a-Tet Гульнары Рахмангуловой, Хамовники за пределами Садового кольца сейчас становятся оптимальной зоной комфорта для людей, которые стали шире смотреть на качество жизни, не сводя его только лишь к характеристикам жилья. Пожив в тесных переулках центра, где дома смотрят окна в окна, некуда выйти погулять с детьми и «на камнях растут деревья», состоятельные люди все чаще меняют приоритеты в выборе района. Пришло понимание, что одно дело квартира, выполняющая представительские функции, и совсем другое — жилье для постоянного проживания.

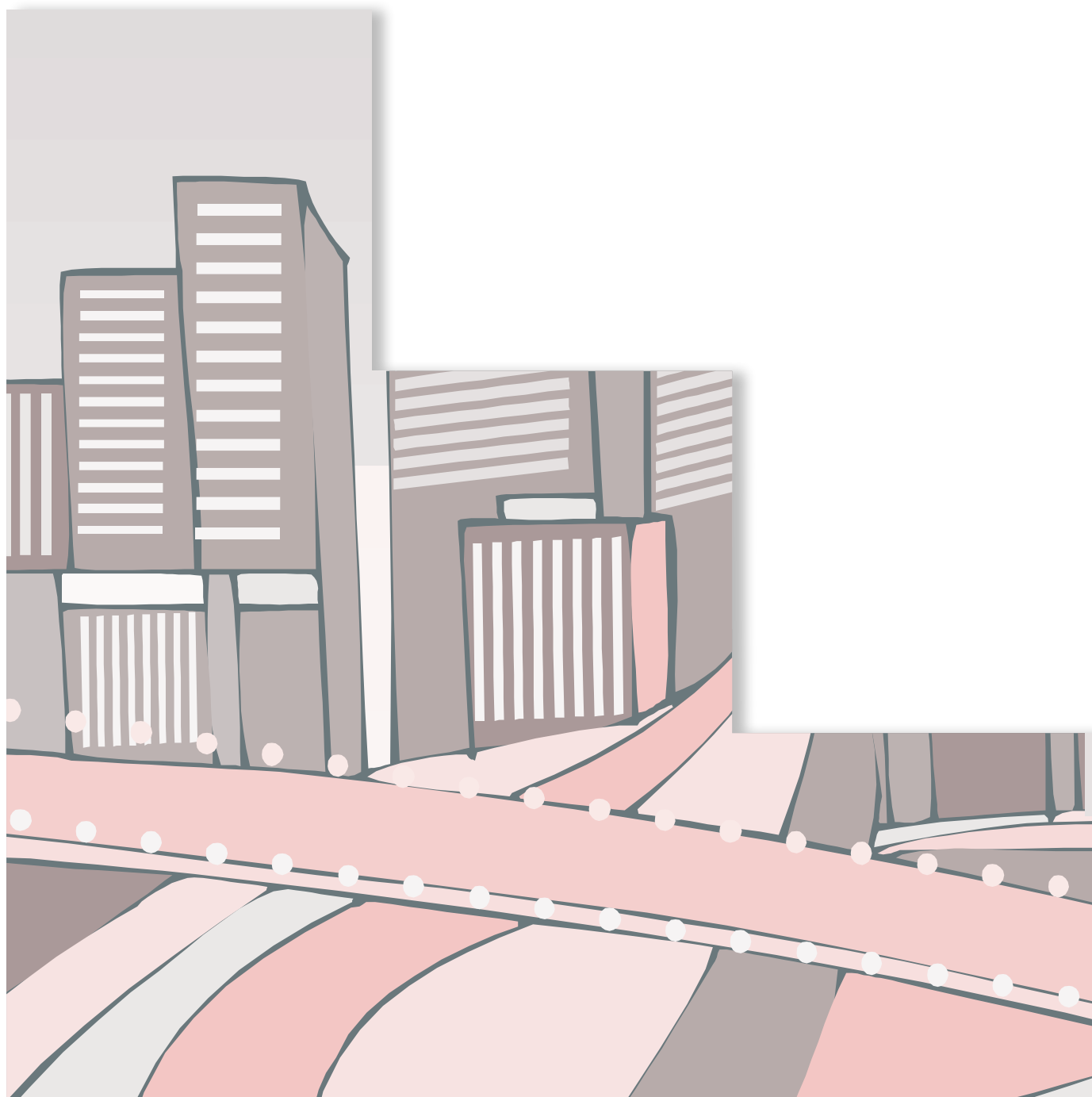
«На мой взгляд, в Хамовниках сейчас сосредоточены все самые знаковые, яркие, красивые стройки элитного сегмента. В других точках Москвы есть немало объектов, уникальных в том или ином отношении: тот же потрясающий своей отделкой «Гранатный, б» или архитектурно выдающиеся проекты Barkli. Но до недавнего времени на рынке не было объекта, который включал бы в буквальном смысле все: и собственный ландшафтный парк, и консьерж-сервис на высочайшем уровне, и абсолютно новый подход к стандартам строительства. У Knightsbridge Private

Park и ЖК «Садовые кварталы» на сегодняшний день, пожалуй, самаявершенная концепция».

Хамовники пока не могут, да и вряд ли будут составлять конкуренцию Остоженке с представительской точки зрения, особенно в глазах иностранцев и корпоративных покупателей. Однако для тех, кто в понятие элитности вкладывает более разносторонние требования к качеству жизни, они уже стали центром притяжения. Не случайно в ЖК «Садовые кварталы» наибольшая доля сделок летом приходилась на квартиры площадью от 200 м<sup>2</sup>. Жизнь в Хамовниках — это скорее семейная история с прогулками, пробежками, роликами и велосипедами, нежели традиционный сюжет про престиж и «дорого-богато».

При этом территория, некогда подведомственная бывшему Фрунзенскому райкому КПСС, с советских времен имеет достаточно высокий статус: когда-то тут селились высшие партийные работники и армейский генералитет. Это, конечно, не Малюта Скуратов, проживавший с опричниной где-то в районе Кропоткинских ворот, но тоже интересная легенда. 





# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## ФОТОГАЛЕРЕЯ



ЖК «Да Винчи»

<http://www.davinchi.tekta.com/>

## О ПРОЕКТЕ

- Жилой комплекс бизнес-класса «Да Винчи» располагается на престижном юго-западном направлении – в Одинцово, на участке площадью 3,1 га.
- Проект ЖК «Да Винчи» разработан известным архитектурным бюро «Остоженка». Комфортные площади, удобная планировка общественных зон, современная инженерия, подземный паркинг – основные отличительные черты этого жилого комплекса.
- Внутренний двор полностью освобожден от движения автомобилей. Это безопасное пространство с тихими скверами, спортивными и детскими площадками. На территории предусмотрена комплексная система охраны.
- Строительство ЖК началось в IV квартале 2010 года, его возведение идет с опережением графиков, сдача дома планируется в начале 2013 года.

## ПЛАНИРОВКИ



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

Идеальный город «Да Винчи» в центре Одинцово прекрасно подходит тем, для кого выбор в пользу инноваций неотделим от выбора в пользу качества, безопасности и эстетичности строительства. Объект

возводится с использованием новейших конструктивных решений и технологий, экологически благоприятных материалов и современного инженерного оборудования.

Общая площадь ЖК «Да Винчи», состоящего из нескольких корпусов переменной этажности (от 7 до 24 этажей), составляет 183 тыс. кв. м. Покупатели могут выбрать квартиры самых популярных площадей – от 38,2 до 201,8 м<sup>2</sup>, со свободной планировкой и панорамным остеклением. Для жильцов комплекса организован удобный подземный двухуровневый паркинг на 1100 машиномест. Под ком-

мерческие помещения в комплексе отведено 7000 м<sup>2</sup>, площадь которых варьируется от 35 до 1100 м<sup>2</sup>. Безопасность жителей комплекса гарантирует наличие огороженной и охраняемой территории внутреннего двора с системами видеонаблюдения. Будущие жильцы «Да Винчи» получат в подарок полностью готовый к реализации индивидуальный дизайн-проект, разработанный студентами «Британской высшей школы дизайна» и включающий 34 варианта планировок квартир, которые создавались с учетом актуальных мировых тенденций в дизайне интерьера и архитектурных особенностей комплекса.



# ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ДА ВИНЧИ»

[www.davinchi.tekta.com/](http://www.davinchi.tekta.com/)



## ИНФРАСТРУКТУРА

Жилой комплекс «Да Винчи» расположен в микрорайоне 6-6 А города Одинцово. Район отличается сложившаяся инфраструктура и удачное расположение на въезде в город, ближе всего к Москве. Дополняя развитую городскую инфраструктуру, на территории ЖК расположатся рестораны, пункты бытового обслуживания, отделения банков, супермаркет, медицинский центр и аптека. Добраться до них можно будет в буквальном смысле на лифте. Также в лифтовой доступности – двухуровневый паркинг, рассчитанный на 1100 машиномест. Изюминка проекта – внутренний двор 1,9 га, проект благоустройства которого разработан в архитектурной мастерской Асадова. При его создании главным ориентиром был максимальный комфорт и безопасность жителей. Без автомобильных дорог и стоянок здесь создается атмосфера уюта и безопасности. Во дворе предусмотрены игровые комплексы со специальным покрытием, прогулочные аллеи с ландшафтным дизайном, спортивные площадки. Современные технологии и материалы органично дополняют

дизайн, выполненный по оригинальным эскизам Леонардо да Винчи. Доступ ко всей внутренней территории будет только у жителей комплекса. Дом оснащен современными инженерными системами. Вентилируемые фасады обеспечат защиту квартиры в любую погоду, а панорамное остекление наполнит квартиру естественным светом. Рядом с «Да Винчи» предусмотрено строительство современной школы, спроектированной по европейским стандартам образования. В шаговой доступности от ЖК «Да Винчи» расположены гимназия № 17 Одинцовского гуманитарного университета, несколько детских садов, городская поликлиника, торговые и спортивные центры. Удобство жизни в центре города сочетается с благоприятной экологической обстановкой. С верхних этажей жилого комплекса открываются панорамные виды на подмосковные леса. От ЖК «Да Винчи» до Москвы можно доехать за полчаса на автомобиле по Можайскому шоссе или наземным и ж/д транспортом, остановки которого находятся в шаговой доступности от дома.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

В жилом комплексе представлен широкий выбор квартир от 37 до 200 м<sup>2</sup>. Все квартиры с панорамным остеклением и свободной планировкой. Продажа квартир ведется в строгом соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ, защищающим права покупателя и регламентирующим действия застройщика. Договор регистрируется в регистрационной палате г. Одинцово. Оформление договора долевого участия – бесплатно. Всю процедуру регистрации полностью берет на себя персональный менеджер отдела продаж. Жилой комплекс «Да Винчи» аккредитован в нескольких крупнейших банках страны: «Сбербанк», «Уралсиб», «Возрождение», «ВТБ-24» и др. Вы можете выбрать оптимальные условия ипотечного кредитования для покупки квартиры, а также коммерческих помещений и машиномест. Осенью 2012 года действуют специальные акции и особые скидки от застройщика и банков-партнеров.

<b>Метро</b>	«Славянский бульвар», «Парк Победы», «Белорусская»
<b>Объект</b>	Жилой комплекс «Да Винчи»
<b>Адрес</b>	Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, 122 (6 км от МКАД)
<b>Срок ГК</b>	I кв. 2013 года
<b>Начало монтажа</b>	IV кв. 2010 года
<b>Состояние монтажа</b>	Завершение монолитных работ
<b>Этажность</b>	Переменная этажность, 7–24 этажа
<b>Проект</b>	Индивидуальный проект разработки архитектурного бюро «Остоженка»
<b>Общая площадь квартир</b>	133 943 м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	От 1 до 6 комнат
<b>Особенности проекта</b>	Монолит с вентилируемым фасадом, панорамное остекление, свободная планировка, охраняемый внутренний двор 1,9 га



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





# КРИЗИС НА ДВОРЕ, НО ЕЩЕ НЕ В ДОМЕ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Спрашивая экспертов о второй вероятной волне кризиса, мы старались не напугать, не выглядеть паникерами: «Как проявятся явные и бесспорные признаки кризиса?» и «Не помешало ли бы гражданам предпринять меры – сугубо в целях предосторожности?» Ответы мы получили тоже предельно тактичные: «Ребята, проснитесь! Кризис уже на дворе!»**

**П**ризнаки, о которых мы спрашивали, уже давно потряхивают и экономику страны в целом, и рынок недвижимости в частности. Экономический спад действительно на дворе, но он не стремительный — это не пресловутая вторая волна, а пока просто усиливающиеся волны — чуть выше и чаще. Но мы к этому подготовлены лучше, чем в 2008 году.

Кроме того, на дворе — не в доме. «Известная поговорка гласит, что экономический спад — это когда уволили соседа, а кризис — когда уволили тебя самого. Так как вы нам пишете, пока все более или менее хорошо и у вас, и у нас», — успокоил управляющий парт-

нер Национального страхового и кредитного агентства Юрий Гольдберг.

## » О РАЗНОМ, ТО ЕСТЬ О НЕФТИ

Понятно, нефть — наше всё. Эксперты обращают внимание на сомнительные макроэкономические показатели в США, негативные тенденции в Европе, замедление экономического роста в Китае. Как следствие, снижаются цены на энергоносители, что в свою очередь прямо влияет на наполнение госбюджета и интерес потенциальных инвесторов. Явственные признаки грозы — не только колебания стоимости нефти, но и весенние скачки курса рубля. Генеральный директор





«Пока нефть стоит дорого, в России не действуют макроэкономические законы. У страны есть финансовые ресурсы, чтобы вручную регулировать экономику и вливать денежные потоки в наиболее слабые сегменты»

**«Известная поговорка гласит, что экономический спад – это когда уволили соседа, а кризис – когда уволили тебя самого. Так как вы нам пишете, пока все более или менее хорошо и у вас, и у нас»**

ООО «АН «Мегаполис-Сервис» Аркадий Власенко называет нынешнюю ситуацию «балансированием на кочке с тенденцией плавного скатывания вниз».

«Пока нефть стоит дорого, в России не действуют макроэкономические законы, ее «аршином общим не измерить» — все, что происходит в Европе, нас вроде бы и не касается, — говорит вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский. — У страны есть достаточные финансовые ресурсы для того, чтобы вручную регулировать экономику и вливать денежные потоки в наиболее слабые ее сегменты».

Впрочем, советник президента финансово-строительной корпорации «Лидер» Григорий Алтухов добавляет, что если цена барреля нефти упадет

ниже \$80 и зафиксируется в районе этой отметки, то о второй волне кризиса мы узнаем не из аналитических прогнозов, а по вполне конкретным экономическим показателям.

Безусловно, напряженность в умах политиков и экономистов ощущается, но мы живем в этом предкризисном состоянии с 2008 года и должны уже к нему привыкнуть. Нельзя сказать, что рынок недвижимости не боится сценария четырехлетней давности, скорее, затаив дыхание, он надеется, что 2008-й не повторится. Предположим, что накроет очередная волна, — рынок встретит ее в более подготовленном состоянии: опытные игроки научились держать удар, а многие из тех, кто вышел на рынок в последние годы, осознают, как максимально обезопасить свой бизнес.







**Если цена барреля нефти упадет ниже \$80 и зафиксирована в районе этой отметки, то о второй волне кризиса мы узнаем не из аналитических прогнозов, а по вполне конкретным экономическим показателям**

Однако проявился и несомненный признак надвигающегося кризиса (или предкризисных настроений) — нервозность продавцов и покупателей, резкий и внешне не мотивированный рост числа сделок.

Сейчас выделяются две категории покупателей: одни видят рост цен и приближение кризиса и стараются вложить деньги, пока они не обесценились. Другие по тем же самым причинам: из-за роста цен (но рубль еще не обвалился) и приближения кризиса — стремятся быстрее продать недвижимость и вложиться в другие инструменты — на их взгляд, более надежные. В общем, ситуация напоминает ту, что сложилась четыре года назад, но, поскольку две группы совершают разнонаправленные действия (одни продают, другие покупают), ситуация пока уравновешена.

Наконец, Дмитрий Котровский отмечает еще одну категорию потенциальных покупателей — тех, кто остается с кэшем в надежде, что кризис, если он случится, оставит им пространство для маневра — возможность выгодной покупки. Очевидно, рост активности этих

«хитрецов» ситуацию разбалансирует: «окно» окажется слишком узким для всех, кто в него бросится.

Прозвучали и условно оптимистичные оценки ситуации. Пресс-секретарь девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов обращает внимание на то, что пока не наблюдается верного спутника кризиса — перегрева экономики. В Москве происходит серьезное сокращение объемов строительства: «даже если мировые кризисные факторы усилятся, уменьшение предложения столичных объектов при высоком неудовлетворенном спросе не позволит рынку впасть в депрессивное состояние».

Итоги этой части дискуссии подвел Юрий Гольдберг. На вопрос, в какой момент станет понятно, что кризиса не избежать, он ответил: «Когда у государства закончатся деньги или будет очевидно, что они закончатся через год».

### » ЧТО ПОКИПАТЬ, ОТ ЧЕГО ИЗБАВЛЯТЬСЯ?

Поразительно, но относительно того, как гражданам спасти свои накопления в кризис и свести к минимуму потенци-



**ВСЯ 23-25 ноября**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**  
**МИРА** Москва, Крокус Экспо

www.pw-expo.ru

10 ЮБИЛЕЙНАЯ ВЫСТАВКА

Организатор выставки: **MAKING BRAND**

Генеральный аналитический партнер: **Индикаторы рынка недвижимости**

Интернет партнер: **RSN**

Официальное издание выставки: **tpm**

При поддержке: **ФИАНС**, **МА**, **Национальный институт недвижимости**, **ИИ**, **РОССИЙСКИЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ**

**PW** PROPERTYWORLDWIDE

альные риски, эксперты высказывают противоположные рекомендации.

Юрий Гольдберг предлагает покупать новостройки на стадии строительства, но очень аккуратно — приобретать квартиры в разных регионах у разных девелоперов в разных домах, оценивать надежность застройщика, привлекать специалистов. «А при тревожных сигналах сразу же продавать и не думать, будто что-то изменится в лучшую сторону. Главное — не инвестировать с плечом (не брать кредиты), иначе обанкротишься раньше, чем ситуация восстановится».

А вот Дмитрий Котровский предостерегает от инвестиционных покупок в регионах в такой сложный период: «Региональный спрос, если он падает, то падает надолго, а в Москве и Подмосковье квартиры покупали, покупают и будут покупать всегда, сколько бы их ни строилось и, к сожалению, какого бы качества ни были это жилье и окружающая его инфраструктура».

Недвижимость в Московском регионе, по словам эксперта, всегда самый надежный способ в краткосрочной перспективе сохранить, а в долго-

срочной — увеличить свои сбережения: «Практика показала, что все, что было куплено до кризиса, не просто вернулось к докризисным ценам, но и прибавило в стоимости от 10 до 25 %».

Есть у Дмитрия Котровского возражения и относительно инвестиционных покупок в разных сегментах: «Если кризис все же повторится, то в первую очередь сложности возникнут у той категории девелоперов, кто работает в среднем сегменте. «Элитка» и верхушка бизнес-класса, а также «панель» отделаются меньшими потерями».

Григорий Алтухов тоже считает квартиры в сегменте экономкласса лучшим вариантом для вложения. Правда, добавляет к нему и комфорт-класс, но предостерегает от «элиты»: «Именно «эконом» и «комфорт» пользуются повышенным спросом и являются наиболее ликвидным товаром: в случае необходимости продать такую квартиру реально менее чем за месяц. Если сумма, которую инвестор хочет вложить в недвижимость, сопоставима с ценой бизнес-класса или элитной квартиры, то мы советуем не входить в дорогой сегмент рынка, который находит-

**Нельзя сказать, что рынок недвижимости не боится сценария четырехлетней давности, скорее, затаив дыхание, он надеется, что 2008-й не повторится. Предположим, что накроет очередная волна, – рынок встретит ее в более подготовленном состоянии: опытные игроки научились держать удар, а многие из тех, кто вышел на рынок в последние годы, осознают, как максимально обезопасить свой бизнес**





**«Для инвестиций сейчас не лучшее время: прежде чем распорядиться своими средствами, подумайте, а нужно ли? Не исключено, что вы еще не решили ряд насущных проблем: дача, машина, образование, лечение и т.д. Если все в порядке и деньги действительно свободны, то будет разумным рассмотреть вариант депозита в банке: доходность невысока, но пока это надежный способ»**

ся в стагнации, а приобрести несколько квартир экономкласса».

Сергей Лядов советует выбирать девелоперов, которые благодаря ответственной финансовой политике преодолели кризис 2008–2009 годов без потерь и выполнили все свои обязательства перед клиентами. Минимальным должно быть кредитное обременение застройщика и сегодня. Схема продаж — строго по 214-ФЗ. Предпочтительна покупка в проекте с проработанной концепцией в благоприятном районе ближнего Подмосковья с хорошей транспортной доступностью. При соблюдении этих условий стоит идти на получение максимальной доходности, вкладываясь на начальном этапе строительства.

В общем, если суммировать мнения экспертов, то аутсайдером оказывается бизнес-класс, а в лидерах — хороший «эконом» Подмосковья.

### » БЕЗ СИЕТЫ, ГРАЖДАНЕ

И совсем удивительно было услышать от игроков рынка недвижимости советы присмотреться к другим инструментам инвестирования помимо недвижимости. «Для инвестиций сейчас

не лучшее время, — уверяет Аркадий Власенко, — прежде чем распорядиться своими средствами, подумайте, а нужно ли? Не исключено, что вы еще не решили ряд насущных проблем: дача, машина, образование, лечение и т.д. Если все в порядке и деньги действительно свободны, то будет разумным рассмотреть вариант депозита в банке: доходность невысока, но пока это надежный способ».

Совет эксперта все тот же: если решение об инвестировании в недвижимость принято, необходимо хорошо взвесить, рискнуть ли с новостройкой и разовой прибылью 30–50% при продаже по окончании возведения (забыв о рисках, связанных с задержкой, а то и вовсе остановкой строительства) или ограничиться перспективной «вторичкой» с гораздо меньшей доходностью. А может, нужно не бояться учиться, выходить на новые рынки и обратить внимание на коммерческую недвижимость, особенно пригодную как под стрит-ритейл, так и для размещения офисов. В этом случае доходность способна в полтора-два раза превышать доходность по жилым объектам.





**ГАЗПРОМБАНК**



Вместе с **ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОМ**  
мы предлагаем Вам **КРЕДИТНУЮ КАРТУ**.  
Чтобы Ваш новый дом стал уютным.

В МАСШТАБАХ СТРАНЫ, В ИНТЕРЕСАХ КАЖДОГО

**8-495-913-74-74, 8-800-100-07-01**

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





**«При тревожных сигналах – продавать, не думая, будто что-то изменится в лучшую сторону. Главное – не инвестировать с плечом (не брать кредиты), иначе обанкротишься раньше, чем ситуация восстановится»**

**«Есть прекрасный шанс воспользоваться повышенной тревожностью девелоперов и купить то, что, казалось, не мог себе позволить. Девелоперы, да и продавцы на вторичном рынке готовы на ощутимые скидки»**

Григорий Алтухов предостерегает от ошибки, которую многие допустили четыре года назад, когда накопления бросались в такие активы, как золото или валюта. Управлять такими активами крайне сложно, особенно непрофессионалам и особенно в период кризиса. «Недвижимость уже куплена? Продавать ее лишь для того, чтобы переместить деньги в какой-либо другой актив, мы тем более не советуем. Даже при самом неблагоприятном раскладе недвижимость обесценивается медленнее, чем золото или валютные накопления», — поясняет эксперт.

«Недвижимостью можно управлять, — напоминает о ее величайшем преимуществе Дмитрий Котровский. — Отремонтировать — и она вырастет в цене, сдавать — и получать доход.

Недвижимость — это тот актив, который остается, и остается надолго — тому, кто ее приобрел, его детям и внукам».

Но если приближающийся кризис не деморализует вас, а, наоборот, придает силы, то эксперт рекомендует рисковать: «Сегодня есть прекрасный шанс воспользоваться повышенной тревожностью девелоперов и купить то, что еще вчера, казалось, не мог себе позволить. Девелоперы, да и продавцы на вторичном рынке, торопясь продать квартиры и дома, готовы на ощутимые скидки — ищите, требуйте их».

В общем, не поддавайтесь страху, а пользуйтесь страхом других перед кризисом — воплощайте мечты. Не исключено, что потом такого удобного момента не представится несколько лет. **ИИ**



Группа компаний «МИЦ»  
представляет новый масштабный  
проект – жилой комплекс

# Татьянин Парк



**СТАРТ  
ПРОДАЖ!**

**Цена от 69 850 руб./м<sup>2</sup>**

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

Проектная декларация опубликована  
на сайте [www.domvgovorovo.ru](http://www.domvgovorovo.ru)



**МИЦ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**(495) 937-76-55**  
[www.domvgovorovo.ru](http://www.domvgovorovo.ru)





# Золотые ворота в офисное будущее

**В престижном Таганском районе Москвы, рядом с выходом из станции метро «Площадь Ильича», вырос современный высокотехнологичный комплекс, который станет новым офисным центром столицы. Комплекс Golden Gate является несомненной архитектурной доминантой района и получил статус международного делового центра.**

**К**омплекс Golden Gate очень выгодно расположен на площади Рогожской Заставы: здесь сходятся бульвар Энтузиастов, Международная улица, улица Рогожский Вал, Сергея Радонежского и Рабочая. Расстояние до Садового кольца — 1 км, до набережной реки Яузы — 1 км, до ТТК — 1,1 км.

Общая площадь делового центра составляет 46 719 м<sup>2</sup>. Одна из башен — высотное 26-этажное офисное здание класса А, другая башня — полностью остекленное высотное 24-этажное здание четырехзвездочной гостиницы, которой будет управлять известный международный оператор.

В комплексе предусмотрена автоматизированная многоуровневая парковка с использованием технологии


RFID и системы распознавания номеров. Малоэтажная часть — общественные и вспомогательные площади для обслуживания зданий и обеспечения всего комплекса необходимыми услугами. Комплекс имеет обширнейшую инфраструктуру для сотрудников и гостей Golden Gate, которая включает кафе и рестораны, корпоративную столовую под управлением профессионального оператора, банки, конференц-зону, комнаты для переговоров. Помимо этого предусмотрены салон красоты, спарсалон и косметические кабинеты, медицинский центр, спортивно-оздоровительный комплекс и фитнес-центр, химчистка, бутики цветов и подарков, а также винный бутик. Всегда под рукой у сотрудников и посетителей аптека, са-



лон бытовых услуг, салон связи, ювелирные магазины. В комплексе работают нотариус, юридическая контора, копировальный центр, издательский дом, турагентство, агентство недвижимости, банкоматы и киоски. Осуществляется IT-обслуживание, есть зона ресепшн с услугами секретаря и многое другое.

МДЦ Golden Gate отвечает требованиям, предъявляемым к бизнес-центрам международного уровня, и соответствует самому высокому классу А по всем параметрам. В дополнение к функциональным возможностям зданий подобного класса в комплексе используется самое современное техническое оснащение:

- для обеспечения бесперебойной и оперативной работы предусмотрены резервный кабель, дизель-генератор, источники бесперебойного питания; электроснабжение комплекса происходит от муниципальных сетей через рабочий и резервный ввод в здание, собственную трансформаторную подстанцию; комплекс обеспечивается электроэнергией по I категории надежности;
- полный комплекс противопожарной защиты;

- работает система центрального кондиционирования от четырех холодильных машин, установленных на крыше здания; в отдельных офисных помещениях предусмотрена установка кассетных фанкойлов с возможностью удаленного управления;
- единая система автоматизации и диспетчеризации всех инженерных систем комплекса с операторским управлением в круглосуточном режиме и выводом информации на мониторы (в том числе в формате 3D) для анализа всех параметров в реальном времени и оперативного реагирования службы эксплуатации на изменения;
- интегрированная система безопасности состоит из комплекса взаимодействующих в автоматическом режиме систем контроля доступа, охранной сигнализации, охранного телевидения (системы видеонаблюдения), системы управления движением автомобилей на территории комплекса и подземной автостоянки, конференц-залов, комнат заседаний и переговоров, оборудования главного холла. 

**Комплекс Golden Gate отвечает требованиям, предъявляемым к бизнес-центрам международного уровня, и соответствует самому высокому классу А по всем параметрам**



**MONUMENT**  
DEVELOPMENT COMPANY

+7 (495) 502-34-44,  
+7 (495) 532-06-06  
info@goldengate.su  
www.goldengate.su





# ОФИСНОЕ ТЩЕСЛАВИЕ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**Профессионализм компании определяется объективными факторами: финансовыми показателями, количеством заключенных сделок, котировками акций и т. д. Но на успешность компании указывают и другие признаки – в частности, характеристики офиса: близость к Кремлю, панорамные виды из окон, мраморная отделка входного вестибюля, – все это производит впечатление и свидетельствует о статусе арендатора.**

Оправданны ли затраты компаний на аренду самых престижных помещений, или это просто офисное тщеславие? Именно офис: его класс, месторасположение, дизайн и даже ориентация по фэн-шуй — является лицом компании и во многом «делает» бизнес. Ведь, как известно, у человека или компании не бывает второго шанса, чтобы произвести первое впечатление. В честь открытия очередного делового сезона **ДН** составил рейтинг самых дорогих бизнес-центров Москвы.

«На рынке коммерческой недвижимости бывают периоды, когда его игроки затягивают пояса потуже. Так было в кризис 2008 года, когда арендато-

ры стали массово высвобождать помещения и снимать офисы с более низкой арендной ставкой, — вспоминает директор по развитию департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty Максим Жуликов. — Сейчас же на рынке появилась другая тенденция: арендаторы снова готовы сорить деньгами, выкладывая значительные суммы за опции вроде эффектного вида из окна, чтобы произвести впечатление на партнеров или клиентов, отчасти пустить пыль в глаза. Переплата иногда составляет до 30% по сравнению со ставками в аналогичных офисах».

Главным критерием, определяющим цену, все без исключения эксперты на-

## САМЫЕ «ТЩЕСЛАВНЫЕ» ОФИСНЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ

Место	Название БЦ	Адрес	Средняя (чистая)* ставка аренды \$, м²/год **
1	«Лотте Плаза»	Новинский бул., 8	1936
2	«Чайковский Хаус»	Барыковский пер., 7	1918
3	«Бутик-офис»	Бутиковский пер., 7	1850
4	гостиница «Москва»	Охотный Ряд ул., 2	1694
5	«Знаменка»	Знаменка ул., 3–7, стр. 1–4	1600
6	Four Winds Plaza	Тверская-Ямская 1-я, 25–27	1500
	«Башня 2000»	Тараса Шевченко наб., 23А	
	Военторг	Воздвиженка ул., 10	
	«Романов Двор II»	Романов пер., 4	
7	«Балчуг Плаза»	Балчуг ул., 7	1400
8	«Белая площадь»	Лесная ул., 27	1300
	«Город столиц»	«Москва-Сити»	
	«Дукат Плейс-III»	Гашека ул., 6	
	«Смоленский пассаж»	Смоленская пл., 3	
9	Geneva House	Петровка ул., 7	1200
	«Баркли Плаза»	Пречистенская наб., 17–19	
	здание McDonald's	Газетный пер., 17/9	
	«Новинский пассаж»	Новинский бул., 31	
	Тверской бул., 26	Тверской бул., 26	
10	Summit	Тверская ул., 22	1100

\* Не включает НДС и эксплуатационные расходы

\*\* Средняя арендная ставка на апрель 2012 года составляла \$1223 за м²/год (по данным компании Cushman & Wakefield)

Рейтинг составлен на основании анализа данных компаний Blackwood, Colliers International, Delta Estate, GVA Sawyer, Knight Frank, Penny Lane Realty

зывают местоположение. Как бы консультанты и брокеры ни педалировали тему офисной децентрализации, выискивая преимущества и в суперсовременных коммуникациях, и в транспортной доступности, и в наличии парковки, все равно статус измеряется именно пешеходной доступностью от Кремля. Директор департамента офисной недвижимости компании Colliers International Ольга Побуковская уверена, что вид на Кремль позволяет компаниям, арендующим площади в подобных бизнес-центрах, подчеркивать топовые позиции в своем сегменте.

Однако в нынешних условиях вида на Кремль все-таки недостаточно. Директор департамента офисной недвижимости компании Knight Frank Никола Обайдин поясняет: «Если сравнивать стоимость объектов, схожих по параметрам и расположению, то становятся очевидными другие критерии, которые позволяют зданию быть более дорогим: репутация и опыт девелопера и управляющей компании, эффективность используемой площади, качество отделки общих зон, уровень технической оснащенности, а также развитость его инфраструктуры».

Список подробностей, повышающих привлекательность объекта, продолжает вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer Елена Шевчук и напоминает: востребованность здания определяется высоким качеством строительства и управления и полным соответствием необходимых технических параметров заявленной классности объекта. «Среди них — качественная архитектура (высота потолка, шаг колонн), возможность усиленной нагрузки на электросети (это позволяет арендаторам спокойно размещать мощные центральные серверы и т. п.) и высококачественная система кондиционирования и вентиляции во всем здании», — говорит эксперт.

И все же, считает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев, со временем лидеры рейтинга будут меняться: на это влияет популярность того или иного делового района, появление новых конкурентов, изменение экологической обстановки, особенности транспортной доступности, наличие объектов инфраструктуры в шаговой доступности. Кроме того, становятся иными формат и ментали-

**На ставке аренды в бизнес-центре сильно сказывается то количество денежных средств, которое было затрачено собственником на строительство здания. «В эту сумму входит и согласование документации, и условия получения участка, и обязательства, взятые на себя собственником, и налог на землю и имущество, и тот факт, заемные ли у собственника денежные средства или нет». Но определяющим фактором формирования ставки является сам рынок**





**Замруководителя отдела исследований компании Cushman & Wakefield Лада Белайчук: «Время от времени на арендном рынке появляются запредельно дорогие помещения, стоимость которых вызывает удивление и недоумение. Чаще всего это объясняется исключительностью предложения. Например, в здании Four Winds Plaza не так давно сдавалось в аренду эксклюзивное помещение с уникальной отделкой по цене более \$2 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. Сейчас похожее предложение есть в районе Золотой мили, где относительно небольшое помещение предлагается за \$2,5 тыс. за 1 м<sup>2</sup>»**

«Арендаторы все больше склоняются к эффективности здания: учитывается высота потолков, система освещения, отдается предпочтение квадратной планировке этажей и маленькой сетке колонн»

тет компаний — к привычному списку ценообразующих факторов постепенно добавляются критерии-новички (энергоэффективность, соответствие здания стандартам green-девелопмента и т. д.). «На сегодняшний день арендаторы все больше склоняются к эффективности здания: учитывается высота потолков, система освещения, отдается предпочтение квадратной планировке этажей и маленькой сетке колонн, уделяется внимание экологичности объекта», — рассказывает Ольга Побуковская. Что же касается «зеленых» технологий, то, по словам Никола Обайдина, они только начинают внедряться, поэтому еще не являются существенным пунктом для арендатора. «Примеров проектов, возведенных с применением «зеленых» технологий, на рынке немного, это биз-

нес-центры высокого качества, где ставки аренды и без того высоки. Но в будущем девелоперы все чаще будут обращать внимание на данный момент, чтобы повысить конкурентоспособность объекта», — уверен эксперт.

Роль экодевелопмента не стоит недооценивать, согласен Константин Ковалев: «Использование подобных технологий при строительстве офисных помещений — новая для России тенденция. Она способна оказать значительное влияние как на рентабельность и популярность бизнес-центра, так и на ставки аренды в нем. Доказано, что «зеленые» технологии в строительстве способны повысить ликвидность бизнес-центра в среднем на 10%.

Еще одним важным аргументом применения экотехнологий в офисном





Санкт-Петербург

16-18 ноября 2012

**ЛЕНЭКСПО**

XIV выставка

# САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Организатор

ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»

Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

Официальное издание

«Путеводитель по рынку недвижимости»

строительстве является их популярность среди западных фирм-арендаторов, которым важны качество, престиж и эргономичность офисного пространства».

Впрочем, опыт замруководителя отдела исследований компании Cushman&Wakefield Лады Белайчук свидетельствует о прямо противоположном: по ее мнению, ни «зеленость», ни энергоэффективность пока никак не сказываются на уровне ставок и популярности офисных зданий.

Помимо качества здания уровень ставок определяет ряд внешних причин — от дефицита аналогичных площадей до макроэкономической ситуации. Ольга Побуковская утверждает, что на ставке аренды в бизнес-центре сильно сказывается то количество денежных средств, которое было затрачено собственником на строительство здания. «В эту сумму входит и согласование документации, и условия получения участка, и обязательства, взятые на себя собственником, и налог на землю и имущество, и тот факт, заемные ли у собственника денежные средства или нет». Но определяющим фактором формирования ставки является сам рынок.

Главным критерием справедливости цены, полагает Лада Белайчук, является уровень заполненности здания. «Если здание долго стоит на рынке с вакантными площадями — это серьезное свидетельство того, что цены завышены». Такую точку зрения подтверждает и руководитель отдела аренды коммерческой недвижимости компании Delta Estate Станислав Титоренко: «Спрос рынка рождает цену. Если в таких дорогих бизнес-центрах все заполнено арендаторами, значит, ставка аренды оправданна».





**Востребованность офисного здания определяется высоким качеством строительства и управления и полным соответствием необходимых технических параметров заявленной классности объекта. «Среди них – качественная архитектура (высота потолка, шаг колонн), возможность усиленной нагрузки на электросети (это позволяет арендаторам спокойно размещать мощные центральные серверы и т. п.) и высококачественная система кондиционирования и вентиляции»**

Поддерживает общее мнение и Никола Обайдин: «Так как во всех самых дорогих объектах закрывается большое количество сделок, смело можно говорить, что их ставки справедливы: стороны провели переговоры и нашли компромиссные условия. Бизнес-центры с максимальными ставками занимают самую дефицитную нишу на рынке — качественные площади в центре города. Поэтому арендаторы нормально воспринимают подобные цены при условии, что спрос на такие объекты продолжает расти».

Влияет на рынок и политика городских властей. Константин Ковалев напоминает, что «посткризисная тенденция уменьшения офисных помещений, вводимых в эксплуатацию, запрет властей на строительство новых бизнес-центров в пределах Третьего транспортного кольца, а также политика отмены инвестиционных контрактов стимулируют высокий спрос на офисные помещения в центральном деловом районе, что не вызывает проблем с их заполнением».

Более того, похоже, что существующий топ-лист ставок еще далеко не предел. Как отмечает Максим Жуликов, «в среднем за календарный год став-

ки аренды офисов классов В и А выросли от 5 до 15%. И если еще год назад арендаторы соглашались на такие ставки аренды со скрипом, то сегодня, в условиях сокращения вывода на рынок новых качественных объектов, уровень вакантных офисных площадей заметно уменьшился. Если экономическая ситуация в стране не изменится, в ближайшем будущем возникнут новые ценовые рекорды на рынке офисной недвижимости».

Судя по всему, все офисы, в которых должны сидеть самые успешные компании, на ближайшее время полностью укомплектованы, а в некоторых бизнес-центрах составлен довольно внушительный лист ожидания. Впрочем, было бы неверно утверждать, что потенциала новых предложений нет вовсе: источником поступления новых площадей способны стать здания, принадлежащие федеральным и городским структурам, которые должны переехать в Новую Москву. После реконструкции этих зданий, по мнению Станислава Титоренко, они вполне могут пополнить рейтинг самых дорогих офисных площадей Москвы. **ИИ**





ВСЁ  
ЛУЧШЕЕ  
РЯДОМ



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

НОВОЕ  
БУТОВО

## КОМФОРТ И УДОБСТВО ПО ЗАПАДНОМУ СТАНДАРТУ

Образцом при проектировании ЖК «Новое Бутово» служили западные стандарты планирования внутренних пространств жилых домов и прилегающей к ним территории. Достаточно взглянуть на общий план комплекса, чтобы понять – учтена каждая мелочь!

Фонд застройки ЖК «Новое Бутово» составляют современные панельные дома серии П-111М, а также монолитно-кирпичные дома. Высота новостроек – от 10 до 17 этажей. Всего на территории площадью 38 га планируется возвести 12 жилых корпусов. Из них 4 панельных (корпуса № 1,2,3,4) и 2 монолитно-кирпичных (№5,6) в ходе первой очереди строительства.

ЖК «Новое Бутово» предоставляет возможность приобрести квартиры от одной до трёх комнат, площадью от 31 до 77 кв. м. Во всех квартирах устанавливаются стеклопакеты и остекляются лоджии. Строительство комплекса ведётся в соответствии с нормами Федерального закона № 214-ФЗ.



## ИНФРАСТРУКТУРА

В минуте ходьбы от жилого комплекса и от будущей станции метро «ул. Остафьевская» расположится современный многофункциональный торгово-развлекательный центр «Бутово Молл». Концепция «Бутово Молл» предусматривает размещение в трёхуровневом здании площадью 143 000 кв.м всех необходимых составляющих успешного торгового центра, включая запланированный гипермаркет «АШАН» и многозальный современный кинотеатр.

Проект развития территории ЖК «Новое Бутово» включает строительство школы на 825 мест, детского сада, физкультурно-оздоровительного и общественно-делового центров, наземных гаражей и гостевых парковок.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- школа
  - детский сад
  - гаражи
  - спортивный комплекс
- 1 очередь строительства:
- 1
  - 2
  - 3
  - 4
  - 5
  - 6



## РАСПОЛОЖЕНИЕ

Жилой комплекс «Новое Бутово» строится на территории района Южное Бутово. Комплекс расположен в 8 км от МКАД. Это район с высоким уровнем транспортной инфраструктуры, включающей развитую сеть маршрутов общественного транспорта и Бутовскую линию лёгкого метро. Одна из новых станций этой линии метро, «ул. Остафьевская», расположится в непосредственной близости от ЖК «Новое Бутово». Сегодня ближайшей к комплексу станцией (10 мин. пешком) является «Бунинская аллея».

**БЕСТ**  
НОВОСТРОЙ

(495) 995.15.25  
[www.best-novostroy.ru](http://www.best-novostroy.ru)

**MD**  
GROUP

(495) 540.54.54  
[www.novobutovo.ru](http://www.novobutovo.ru)

214 ФЗ

от 3,6 млн. руб.





# Продолжение следует... СТРОИТЬ

**Хороший фильм, выходя на экраны, привлекает внимание и вызывает искреннее восхищение зрителей. А режиссер, воодушевленный отзывами, нередко задумывается о сиквеле. Так и качественное предложение на рынке жилья обретает благодарных покупателей, а также тех, кто с нетерпением ждет продолжения. И прав тот застройщик, который оправдает ожидания клиентов.**

О сень — благодатная пора для новых проектов на рынке недвижимости. Вот и ГК «Мортон», ведущий застройщик столичного региона с 18-летним опытом работы, анонсировала сразу три проекта. Два из них — продолжение уже построенных «Мортоном» районов, получивших широкое признание на рынке.

В Железнодорожной компании построят мкр. «Южное Кучино-2» в непосредственной близости от завершенного проекта «Южное Кучино» со сложившейся инфраструктурой. В тихом зеленом районе поймы реки Пехорки, на участке примерно 9 га, будет возведено восемь 17-этажных панельных домов популярных серий П-44 К и П-44 Т. Жилая площадь проекта — около 72 тыс. м<sup>2</sup>. В ми-

крорайоне запланированы детский сад на 230 мест, детские площадки, многоярусные гаражи-стоянки, гостевые парковки. Проект расположен всего в десяти минутах ходьбы от станции «Кучино». Особо следует отметить транспортную доступность микрорайона: в соседнем Реутове открылась станция метро «Новокосино». Кроме того, власти Подмосковья обещают, что в ближайшие годы город Железнодорожный и столицу свяжет наземное метро.

Другой проект компании — «Катюшки-2» — будет возведен в подмосковной Лобне. Район включает в себя девять корпусов переменной этажности общей площадью более 100 тыс. м<sup>2</sup>. Он станет продолжением построенного компанией «Мортон» крупного мкр.






«Катюшки» — одного из самых обустроенных в городе. На его территории есть автономная котельная, детские и спортивные площадки, зоны отдыха, православный храм и охраняемый паркинг.

В 2011 году, к моменту сдачи первой очереди мкр. «Катюшки», компания торжественно открыла первый детский сад нового поколения на 140 мест. А к 1 сентября 2013 года «Мортон» сдаст в эксплуатацию еще один детский сад на 140 мест и школу, рассчитанную на 1 тыс. учащихся. В здании школы запроектированы светлые классные комнаты, спортивный зал, тренажерный зал, актовый зал, просторная столовая, компьютерные классы и творческие школы. Детский сад будет оснащен всем необходимым для развития детей разных возрастов. На территории вокруг садика разместятся детские площадки, стадион, игровые городки. Кроме того, по соседству есть Дворец спорта и Ледовый дворец. Таким образом, будущим жителям проекта «Катюшки-2» сразу обеспечен доступ к уникальной инфраструктуре.

И наконец, третий проект, анонсированный застройщиком, — малоэтажный

район «Ильинский». Новый проект возведут в Раменском районе Московской области, в поселении Ильинское. Здесь на участке 2,3 га появится комплекс из десяти трехэтажных жилых домов. Общая площадь застройки превысит 14,5 тыс. м<sup>2</sup>, суммарная площадь квартир — около 12,5 тыс. м<sup>2</sup>. Территорию малоэтажного района благоустроят и озеленят. Ввод проекта в эксплуатацию намечен на декабрь 2013 года.

В настоящее время каждая пятая квартира на рынке новостроек Подмосковья продается ГК «Мортон». Но компания не останавливается на достигнутом, увеличивает портфель проектов и расширяет географию строительства. Особое внимание при этом уделяется объектам инфраструктуры, а также формированию безопасных, экологичных и максимально комфортных для проживания территорий. Сейчас «Мортон» реализует более 20 проектов жилой недвижимости в Московском регионе и намерен наращивать темпы строительства. А значит, многообещающего продолжения не придется долго ждать. 

**Особое внимание при строительстве уделяется объектам инфраструктуры, а также формированию безопасных, экологичных и максимально комфортных для проживания территорий**



**МОРТОН**

+7 (495) 921-22-21

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





# ОТДЕЛАТЬ ПО ПОЛНОЙ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**Квартиры с отделкой от застройщика получили широкое распространение на столичном рынке в период кризиса, когда строители пытались сделать свой товар наиболее привлекательным, а покупатели стремились максимально сэкономить. Однако и потом квартиры с отделкой не только не ушли с рынка, но даже отвоевали в нем весомую долю.**

**Н**асколько выгодно покупать квартиры с отделкой, что заставляет застройщиков обращаться в новую веру? **ДН** раскрывает секреты такого формата новостроек.

Новые дома с готовым ремонтом — явление на рынке вовсе не революционное. В Европе, например, абсолютное большинство новостроек сдается не только с чистовой отделкой, но нередко даже с мебелью — нужно постараться, чтобы найти квартиру в черновом варианте.

Да и в нашей стране в советские времена все новостройки доставались жильцам полностью готовыми к проживанию — оставалось только запустить кошку и расставить мебель. Правда,

квартиры в СССР, за редким номенклатурным исключением, были сделаны как под копирку. Что весьма талантливо обыграл Эльдар Рязанов в своей бессмертной новогодней комедии. И именно набившее оскомину советское прошлое стало одной из причин того, что в рыночные времена покупатели и застройщики предпочитали так называемые квартиры со свободной планировкой без ремонта.

Уставшие от тошнотворных типовых планировок и ремонта потребители, получив свободу выбора, захотели индивидуальности. На руку эта тенденция была и застройщикам. С меньшими временными и финансовыми затратами они начали выпускать модный и востребованный



Фото «Авгур Эстейт»

Выбирая квартиру с готовой отделкой, покупатель должен понимать, что ни один застройщик не будет предлагать каждому индивидуальный дизайн-проект – отделка типовая

**Уставшие от тошнотворных типовых планировок и ремонта российские потребители, получив свободу выбора, захотели индивидуальности.**

**На руку эта тенденция была и застройщикам.**

**С меньшими временными и финансовыми затратами они начали выпускать модный и востребованный продукт.**

**С ростом рынка мнение и желания потребителей и вовсе перестали интересовать девелоперов.**

**Диктат квартирных полуфабрикатов оказался для них беспроигрышным, простым и выгодным**

продукт. С ростом рынка мнение и желания потребителей и вовсе перестали интересовать девелоперов. Диктат квартирных полуфабрикатов оказался для них беспроигрышным, простым и выгодным. Так продолжалось вплоть до кризиса 2008 года, когда изрядно поредевший строй покупателей сегмента «эконом» вновь обрел право голоса, а также внимание со стороны девелоперов.

Вот что вспоминает о недавних временах советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов: «В посткризисный период застройщики испытывали серьезные трудности с реализацией строящихся и продающихся объемов, в связи с чем активно выискивались дополнительные каналы привлечения покупателей. Одним из них и стали квартиры с отделкой, позволяющие сразу въехать в новое жилье и избежать длительного ремонта».

Продукт оказался востребованным. Тогда застройщикам стало понятно, что существует довольно большое количество потенциальных покупателей, готовых приобрести новую квартиру с отделкой и заплатить за «квадрат» больше, чем он стоил бы без нее.

На сегодняшний день большая часть предложения на первичном рынке по-прежнему представлена квартирами без отделки свободной планировки. Однако тенденция продажи новостроек с отделкой с каждым годом набирает обороты. Сейчас большинство ведущих застройщиков предлагают покупателям на выбор как ставшее привычным жилье без отделки, так и квартиры с отделкой.

Причем, как отмечает генеральный директор компании «МИЦ-Недвижимость» (ГК «МИЦ») Наталья Соломонова, популярны готовые квартиры в основ-





**«Сегодня квартиры с отделкой можно приобрести в проектах компании «Ведис Групп» («Марфино», «Нахимово» и др.), ГК «ПИК» («Битцевский», «Аннинский» и «Чертановский»), компании «Московский комбинат хлебопродуктов» (микрорайон «Царицыно»), МФС-6 (микрорайон «Загорье») и других. В сегменте бизнес-класса квартиры с отделкой предлагаются в ЖК «Лосиный остров» (компания «Дон-Строй»), ЖК «Город Яхт» («Капитал Групп»), в элитном сегменте – в Белой башне ЖК Barkli Park»**

Цена отделки во многом зависит от качества используемых материалов и вида проводимых работ, но в любом случае, как уверяют эксперты, она обойдется дешевле самостоятельного ремонта

ном среди покупателей эконом- и комфорт-класса, что находит свое отражение в предложении застройщиков: «Сегодня квартиры с отделкой можно приобрести в проектах компании «Ведис Групп» («Марфино», «Нахимово» и др.), ГК «ПИК» («Битцевский», «Аннинский» и «Чертановский»), компании «Московский комбинат хлебопродуктов» (микрорайон «Царицыно»), МФС-6 (микрорайон «Загорье») и других. В сегменте бизнес-класса квартиры с отделкой предлагаются в ЖК «Лосиный остров» (компания «Дон-Строй»), ЖК «Город Яхт» («Капитал Групп»), в элитном сегменте — в Белой башне ЖК Barkli Park и т.д.»

Ответ на вопрос, почему готовые к проживанию квартиры пользуются повышенным спросом именно в массовом сегменте, весьма прост: покупатели бюд-

жетных новостроек больше остальных стремятся к экономии. Несложные арифметические действия доказывают, что это вполне реально.

Оценки экспертов относительно разницы в стоимости квартиры с отделкой и без нее несколько разошлись. Так, по мнению коммерческого директора компании Tekta Group Романа Семчишина, квартиры с отделкой в среднем на 15–20% дороже аналогичных «голых» квартир. Наталья Соломонова оценила разницу в 10–13%, а Григорий Алтухов и вовсе утверждает, что отделка от застройщика далеко не всегда дает прибавку к итоговой цене и в ряде проектов, представленных на рынке, стоимость квадратного метра как с отделкой, так и без нее находится в одинаковых ценовых границах.



Понятно, что цена отделки во многом зависит от качества используемых материалов и вида проводимых работ, но в любом случае, как уверяют эксперты, она обойдется дешевле самостоятельного ремонта, так как застройщик закупает материалы по оптовым ценам, а за счет объема работ получает существенные скидки от отделочных бригад.

«Поскольку покупатели обязательно сравнивают цену квартир без отделки и предполагаемую стоимость ремонта своими силами, то существенного увеличения цены предложений за счет отделки ожидать не стоит, иначе проект будет не конкурентоспособен. В среднем готовый ремонт увеличивает цену квартиры примерно на 10–15 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>», — объясняет заместитель директора по инвестициям компании «Сити-XXI век» Дмитрий Дементьев.

Помимо небольшой экономии средств на ремонте покупатель готовой к проживанию новостройки сохраняет некоторую часть своего бюджета, отказываясь от арендной платы за съемное жилье. Учитывая, что ре-

монт в новостройке длится в среднем от полугода до года, экономия оказывается весьма существенной. Причем этот фактор актуален как для тех, кто самостоятельно приобретает первое жилье, так и для тех, кто решил улучшить жилищные условия, продавая старое жилье и покупая на вырученные средства новое.

Противовесом основному плюсу отделки от застройщика в виде денежной экономии является ее внешняя скромность. Генеральный директор компании «Авгур Эстейт» Виктор Козлов предупреждает: выбирая квартиру с готовой отделкой, покупатель должен понимать, что ни один застройщик не будет предлагать каждому индивидуальный дизайн-проект — отделка типовая.

Сейчас в большинстве случаев застройщики предлагают один-два стандартных интерьера, где нельзя изменить тон обоев или выбрать плитку в ванной. Естественно, на фоне многообразия дизайнерских идей варианты существующей отделки выглядят достаточно слабо. Так что и рыбку съесть, и в воду не лезть вряд



**4 КМ**  
от М  
Теплый стан



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ:  
[www.mashtab.ru](http://www.mashtab.ru)

## ТАУНХАУСЫ В НОВОЙ МОСКВЕ

От **49 990**  
руб. за м<sup>2</sup>

**214 Ф3**

+7 (495)

**777-02-72**

**4 КМ**  
от М  
Бунинская  
аллея







**«В посткризисный период застройщики испытывали серьезные трудности с реализацией строящихся и находящихся в продаже объемов, в связи с чем активно выискивались дополнительные каналы привлечения покупателей. Одним из них и стали квартиры с отделкой, позволяющие сразу въехать в свежеприобретенное жилье и избежать длительного этапа ремонта»**


ли получится. Придется расставить приоритеты: экономия либо индивидуальность. Последние данные продаж от застройщиков свидетельствуют, что в бюджетном сегменте покупатели все чаще делают выбор в пользу денег.

Впрочем, как ни странно, тенденции в элитном сегменте в данном аспекте не сильно отличаются от новостроек класса «эконом». Как рассказывает директор департамента элитной недвижимости компании «Капитал Групп» Ирина Рогачева, после необычайного успеха жилых апартментов в состоянии максимальной готовности в одном из проектов компания решила применить этот опыт в новом проекте и сделать все жилые апартменты с готовыми авторскими интерьерами.

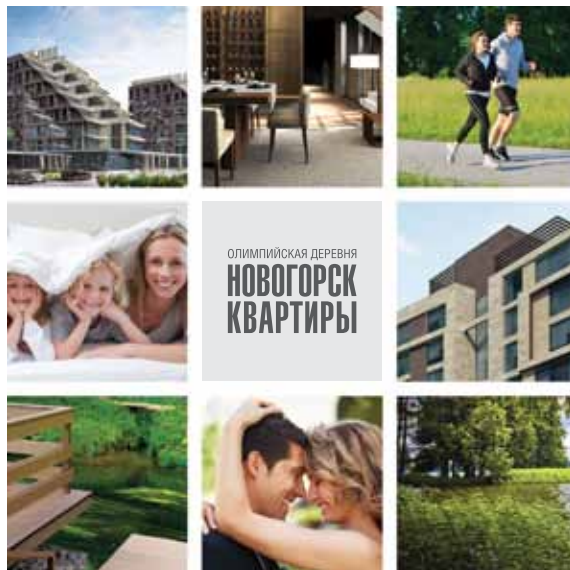
«Появление проектов с готовой дизайнерской отделкой на рынке элитной недвижимости обусловлено прежде всего высокой эффективностью данного предложения, — поясняет эксперт. — Задача девелопера в данном случае — предложить качественную, стильную, но в то же время нейтральную отделку, оставив владельцу шанс выразить индивидуальный вкус в интерьере с помощью

мебели и элементов декора». Что ж, этот тренд в очередной раз подтверждает, что богачи как никто умеют ценить деньги и время.

Чем привлекают квартиры под ключ покупателей, вроде бы разобрались. Остается выяснить, что заставляет заморачиваться отделкой застройщиков. Пожалуй, лучше самих девелоперов на этот вопрос никто не ответит. «Причины предлагать квартиры с отделкой у застройщиков самые разные — от желания повысить привлекательность квартир и получить дополнительную прибыль за счет масштабности отделочных работ до снижения расходов при эксплуатации зданий из-за отсутствия грубых действий ремонтных бригад в лифтах и местах общего пользования», — комментирует Дмитрий Дементьев.

Но все же главная причина — небывалый спрос, который, как известно, и рождает предложение. Сегодня рынок на стороне покупателей, и у застройщиков не получается игнорировать их интересы и желания. А значит, пока потребитель жаждет комфортного и максимально готового жилья, продажа новостроек с готовой отделкой будет актуальной. 





ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ  
**НОВОГОРСК  
 КВАРТИРЫ**

# ОТКРЫТИЕ СЕЗОНА

(495) 228 78 28  
 WWW.ОДНК.РФ



ПРОЕКТ «ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ НОВОГОРСК, КВАРТИРЫ» ЗАДУМЫВАЛСЯ КАК **ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ДЛЯ ЛЮДЕЙ НАШЕГО ВРЕМЕНИ**, КОТОРЫМ ОДИНАКОВО ВАЖНЫ ЗВОНКАЯ ДИНАМИКА РАБОЧИХ БУДНЕЙ И СЕМЕЙНОЕ ТЕПЛО ВЕЧЕРОВ, РАЦИОНАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОДХОДЫ И БЕСКОМПРОМИССНЫЙ ЖИЗНЕННЫЙ КОМФОРТ. **НОВЫЙ ПРОЕКТ «ХИМКИ ГРУПП»** - ЭТО МАНЯЩИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ СПЛАВ СТЕКЛА И КАМНЯ И ОДНОВРЕМЕННО 248 ГА ПРИРОДНОГО ПАРКА РЯДОМ С ДОЛИНОЙ РЕКИ СХОДНЯ, ЭТО - УЮТНАЯ ВНУТРЕННЯЯ ТЕРРИТОРИЯ И МОЩНАЯ СПОРТИВНО - ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА. ЕСЛИ БЫ ЖИЛОМУ КОМПЛЕКСУ ПОЛАГАЛОСЬ ИМЕТЬ ДЕВИЗ, У «ОЛИМПИЙСКОЙ ДЕРЕВНИ НОВОГОРСК, КВАРТИРЫ» ОН ЗВУЧАЛ БЫ ПРИМЕРНО ТАК: **«ГЛАВНОЕ НЕЛЬЗЯ ОТКЛАДЫВАТЬ НА ПОТОМ»**. ИМЕННО О ГЛАВНОМ ДУМАЛА ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ «ХИМКИ ГРУПП», СОЗДАВАЯ ЭТОТ ПРОЕКТ. ИМЕННО О ГЛАВНОМ ОНА ПОЗВОЛЯЕТ ЗАДУМАТЬСЯ ЕГО БУДУЩИМ ЖИТЕЛЯМ.

ООО «Северная страна». Проектная декларация на сайте [www.odnk.rf](http://www.odnk.rf)

\*7% годовых - размер переплаты клиента, взявшего кредит в ОАО «Сбербанк России» (далее - Банк) на покупку жилого помещения по программе «Ипотека с государственной поддержкой» стоимостью 7000000 рублей, при предоставлении скидки застройщиком ООО «Северная страна» на приобретаемое с помощью кредитных средств Банка жилое помещение размером 8,5 % от стоимости жилого помещения, при получении кредита сроком на 120 месяцев, при первоначальном взносе от 50 %, и при государственной регистрации ипотеки жилого помещения в течение 28 месяцев. Процентная ставка за пользование кредитом, указываемая в кредитном договоре при данных условиях, до государственной регистрации ипотеки составляет 12%, после государственной регистрации ипотеки - 11%. Стандартные условия кредитования Банка по программе «Ипотека с государственной поддержкой» в рублях: погашение кредита - аннуитетными платежами; процентные ставки до государственной регистрации ипотеки: от 11,65% до 14,75% годовых, после государственной регистрации ипотеки: от 10,5% до 11% годовых. Размер процентной ставки зависит от размера первоначального взноса, срока кредита, категории заемщика. Минимальная сумма кредита: от 45 000 рублей (при получении кредита в отделениях Московского банка ОАО «Сбербанк России») / от 15 000 рублей (в отделениях других территориальных банков). Максимальная сумма кредита не должна превышать 8 млн руб. - при приобретении жилого помещения в г. Москве и г. Санкт-Петербурге (8 млн руб. - при приобретении жилого помещения в иных регионах РФ) и минимальной из величин: 80% договорной стоимости жилого помещения, оформляемого в залог или 80 % оценочной стоимости жилого помещения, оформляемого в залог, указанной в отчете об оценке. Срок кредита - от 12 месяцев до 30 лет [кратно 12 мес.]; комиссия за выдачу кредита - отсутствует. Обеспечение по кредиту - залог кредитного жилого помещения или иного жилого помещения. На период до оформления в залог кредитного жилого помещения - различные формы обеспечения, удовлетворяющие требованиям Банка, в зависимости от степени строительной готовности объекта недвижимости и суммы кредита. Досрочное погашение кредита или его части возможно в сроки, установленные Графиком платежей для осуществления плановых ежемесячных платежей, без предварительного уведомления Банка, без комиссий и без ограничения минимальной части досрочно возвращаемого кредита. Дополнительные расходы по кредиту: оплата услуг по оценке и страхованию кредитного жилого помещения или иного объекта недвижимости, оформляемого в залог, а также расходы, связанные с оформлением аренды банковского сейфа (при необходимости). Неустойка за несвоевременное погашение кредита - 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, включая дату погашения просроченной задолженности. Подробная информация - по телефону справочной службы или на сайте Банка [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России 1481 от 08.08.2012 г., г. Москва, ул. Вавилова, 19, тел. 8-800-555-5550 (звонки по России бесплатно). Реклама.\*



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





## Дом на ПИКе безопасности

**Мой дом — моя крепость. Эта истина не потеряла актуальности и в наше время. Напротив, в большом городе особое значение приобретают не только комфорт и уют жилища, но и его безопасность. Только в этом случае человек может чувствовать себя спокойно. И дополнительную уверенность покупателям жилья придает тот факт, что о безопасности их квартир уже позаботился застройщик.**

Группа Компаний ПИК, один из ведущих девелоперов масштабных жилых проектов в Москве, Московской области и регионах России, всегда ставит безопасность своих жильцов на первый план и запускает новую партнерскую программу, направленную на обеспечение охраны жилья, совместно с лидером рынка систем безопасности — «Гольфстрим — охранные системы».

Компания «Гольфстрим» работает на рынке безопасности с 1994 года и входит в число крупнейших операторов пультовой охраны в России. Среди ее клиентов — тысячи частных лиц, а также крупнейшие банки, страховые компании, сотовые операторы, телекоммуникационные компании, предприятия общественного питания и сети АЗС.

Стратегическое партнерство Группы Компаний ПИК с компанией

«Гольфстрим — охранные системы» является логичным развитием программы «ПИК\_2.0. Важно всё!». Главная цель этой программы — обеспечить новоселам максимально комфортное и безопасное проживание в новых квартирах. Охранные системы «Гольфстрим» помогут обеспечить надежную защиту, а льготные условия станут приятным сюрпризом для клиентов Группы Компаний ПИК.

В рамках совместной программы всем клиентам ГК ПИК предоставляется уникальное предложение — скидка 50% на устанавливаемое оборудование — и специальные условия на последующее абонентское обслуживание. Льготные условия программы ждут как жильцов, которые уже приобрели квартиру в доме Группы Компаний ПИК, так и новых покупателей.



Данная программа нацелена на людей, которым важен комфорт и качество жизни, невозможные без чувства уверенности в безопасности своего дома и семьи. Солидные двери, сложные замки и решетки, конечно, создают препятствия непрошеным гостям, но далеко не всегда смогут защитить от неприятных ситуаций. Поэтому еще одним обязательным шагом к эффективной защите семейного очага является установка современной сигнализации, подключенной к системе мониторинга. В этом случае ваша квартира будет под круглосуточным контролем датчиков, и при попытке вторжения в считанные минуты приедет служба быстрого реагирования. По данным экспертов компании «Гольфстрим — охранные системы», сам факт наличия охранной пультовой сигнализации отпугивает злоумышленников в 90 % случаев.

Дополнительной гарантией служит то, что в охранных системах «Гольфстрим» применяется самое передовое оборудование от лучших мировых производителей. В настоящее время собственники хотят не только обеспечить безопасность квартиры, но и контролировать свое имущество. Сочетание про-

двинутых технологий и качественного сервиса позволяет надежно защититься от краж и нападений. К тому же новейшее оборудование помогает решать и вполне бытовые, но не менее серьезные проблемы, связанные с пожарами или протечками воды.

Группа Компаний ПИК относится к тем немногочисленным девелоперам, которые предлагают клиентам не просто квартиру в новостройке, но идут дальше, думая о целом спектре вопросов, которые волнуют любого новосела. Технологии, которые Группа представляет своим клиентам, — это безопасность нового поколения, когда можно управлять охраной дома даже на расстоянии с мобильного телефона, например, открыть дверь своей квартиры, чтобы дать соседке возможность полить ваши цветы или накормить кота, что чрезвычайно актуально и удобно в стремительном ритме современной жизни.

Каждый человек стремится защитить свою квартиру и знает, что для этого необходимо обращать внимание на множество деталей. Дальновидный хозяин уверен, что в вопросах безопасности собственного жилья важно все, и отдает предпочтение самому лучшему. **■**

**Теперь управлять охраной дома можно даже на расстоянии, что чрезвычайно актуально и удобно в ускоряющемся ритме современной жизни, — это безопасность нового поколения**



**ВАЖНО ВСЁ!**





# В ВТО ВСТУПИЛИ, а иностранцев не пустили

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**После 18 лет переговоров, иногда настолько бурных, будто ничего важнее для страны и не было, само вступление России во Всемирную торговую организацию произошло как-то тихо и буднично. А ведь накануне кризиса, когда вступление считалось вопросом нескольких месяцев, было хоть отбавляй как оптимистичных, так и катастрофических прогнозов о дальнейшем развитии ситуации.**

**П**оложение на рынке недвижимости немногим отличалось от общего. И здесь прослеживались как те, так и другие настроения: оптимистичные для потребителя и катастрофические для игроков. Если с предположениями относительно благ ВТО для конечного потребителя было все более или менее понятно («жилья будет строиться больше, оно будет качественнее и дешевле»), то игрокам — строителям, институциональным и частным инвесторам — присоединение ко всему цивилизованному миру грозило потерей сверхдоходов (по меркам самого мира). Затем случился кризис, и тема ушла в тень. Кризис, как уверяют, закончился. Или

дал передышку. В ВТО вступили. Самая пора вернуться к прогнозам.

Наверное, важнейший вывод, который позволяют сделать посткризисные реалии: строительный рынок наши власти иностранцам не отдадут. Судите сами, тройка-четверка крупнейших банков страны — это полугосударственные структуры с тенденцией превращения в околосударственные. Когда-то их бенефициаров очень расстраивало то, что доходы строительной отрасли проходят мимо.

Особенно ситуация осложнилась после взлета цен начала-середины «нулевых», а закон № 214-ФЗ о долевом строительстве не смог заставить большинство



В западных странах огромное значение уделяется планированию и прогнозированию бизнеса. Для иностранных инвесторов время – в прямом смысле слова деньги

строителей пойти в банки за кредитами: они продолжали беспроцентно кредитоваться у своих покупателей по разным обходным схемам.

Кризис решил проблему. Банки не стали вынуждать компании идти на поклон. Они забрали сами компании. Крупнейшие частные компании, которые принадлежат банкам, теперь, естественно, финансируются этими банками по № 214-ФЗ, а остальным уже приходится отходить от альтернативных схем, принимая новые правила. И вот сейчас, когда только один крупнейший банк прямо или кредитами участвует в  $\frac{2}{3}$  строительных проектов страны, отдать это, например, китайцам?

Речь о китайцах потому, что, кроме них, на российском строительном

рынке работать почти никто не может. Как тактично выразился директор департамента коммерческой недвижимости группы компаний RRG Юрий Тараненко о гипотетических последствиях вступления в ВТО: «Не думаю, что ситуация как-то изменится. Ведь основные трудности, которые возникают у иностранных инвесторов, никак не связаны с законодательством».

На практике, считает эксперт, иностранным инвесторам реализовать проекты действительно несколько сложнее, нежели отечественным. Но дело скорее в различном менталитете и подходе к работе. Например, в западных странах огромное значение уделяется планированию и прогнозированию бизнеса. Для ино-



+7 (495) 669 30 20  
[www.novo-sel.ru](http://www.novo-sel.ru)





Фото: WellHome Real Estate Consulting

**Иностранцы предпочитают квартиры на вторичном рынке: у них потребность жить здесь и сейчас, а не тратить время на покупку новостройки, ремонт в ней. При покупке они сориентированы на место работы**



странных инвесторов время — в прямом смысле слова деньги. «Соответственно, при вхождении в проект они стремятся прогнозировать время, которое понадобится на каждый этап. У нас же принято строить планы уже после того, как оформлена и согласована вся разрешительная документация: заранее понять, сколько времени уйдет на согласование, подведение коммуникаций и т.д., далеко не всегда реально. Да и задержки в строительстве — вещь распространенная», — отмечает Юрий Тараненко.

Еще один непростой для иностранных инвесторов момент — согласование документов. Наша система более запутанная, многоступенчатая. Не говоря уж о том, что остались пережитки советского прошлого. Например, организация, в которой нужно получить первую подпись, работает в среду, а у той, в которой ставится следующая подпись, — во вторник. Таким образом, только на получение двух подписей уходит неделя: у иностранца это в голове не укладывается.

«Далеко за примером ходить не нужно — Новая Москва, — продолжает тему управляющий партнер девелоперской программы «Новые дачи» Василиса

Баженова. — Юридически состоялось присоединение земель, но нет никакой нормативной базы, никаких четких планов, непонятно, кто, что и где строит и эксплуатирует. Более того, постоянно в прессе появляются очень разные сведения о том, переезжают туда органы власти или не переезжают, а недавно губернатор Московской области поднял вопрос о частичном возврате присоединенных земель. Для наших девелоперов это стандартная ситуация, для иностранцев — непонятная вообще».

Впрочем, считать Россию совсем уж закрытой страной не стоит. Юрий Тараненко рассказал о том, что в «не самых привлекательных» регионах местная администрация заинтересована в привлечении иностранных инвестиций: «Из наиболее ярких примеров — Калужская область, в которой сегодня уже сформирован автомобильный кластер, а началось все с прихода «Фольксвагена», — комментирует эксперт.

Управляющий партнер Национального страхового и кредитного агентства Юрий Гольдберг тоже видит в России немалое число иностранных инвесторов, правда, в другом смысле: «Как пра-





ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**КОММУНАРКА**

# ПЕРВОКЛАССНЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

## ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В «НОВОЙ МОСКВЕ»



**КОММУНАРКА-IV**

Корпус 1  
Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2013 г.  
Корпус 2  
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.  
Корпус 3  
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-V, КОММУНАРКА-VI**

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 1)**

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 2)**

Срок сдачи Госкомиссии:  
III квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VII**

Срок сдачи Госкомиссии:  
IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-IX, X**

Срок сдачи Госкомиссии:  
II квартал 2015 г.



**КОММУНАРКА-XI**

Срок сдачи Госкомиссии:  
III квартал 2015 г.

**Коммунарка I, Коммунарка II, Коммунарка III - ДОМА ПОСТРОЕНЫ! В продаже имеются готовые квартиры**

10 минут транспортом от м. Теплый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от **69 850** р./м<sup>2</sup>

Рассрочка платежа

**ИПОТЕКА**

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ  
Проектная декларация опубликована на сайте [www.domvkommunarka.ru](http://www.domvkommunarka.ru)

**(495) 937-7655**

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





**Иностранец, проработав в России несколько лет, вправе продать квартиру без проблем, а вот россиянин, получивший вид на жительство в какой-нибудь европейской стране, оказывается в западне**

вило, в жилую недвижимость инвестируют наши же граждане из-за границы, часто через трасты — для себя и через Кипр — для девелоперских проектов. Коммерческую недвижимость покупают международные фонды недвижимости. Нет никаких сложностей — абсолютная свобода перемещения капитала».

В общем, не бросаясь термином «коррупция», можно сказать, что бардак — это надежная гарантия от вторжения иностранцев в наш строительный бизнес после вступления России в ВТО. Впрочем, известно, как те же китайцы выигрывают в Европе контракты по демпинговой цене, а потом через другие проекты получают фактическую компенсацию от государства. Что им противопоставить? Мы же сторонники цивилизованного бизнеса — у нас наоборот: строители платят за все. Так что дешевого жилья не будет. «Вот и хорошо!» — воскликнут мелкие частные инвесторы, притерпевшиеся к имеющимся реалиям рынка недвижимости. Да, специалисты единодушны: здесь конкуренции тоже не предвидится.

Согласно Конституции и законам, никаких ограничений по приобретению иностранными гражданами (и ли-

цами без гражданства) жилья на рынке городской и загородной недвижимости не предусмотрено. Трудности есть, но скорее не у иностранцев, а у россиян, которые находятся в процессе расставания с родиной. Дело в том, что статья 224 Налогового кодекса устанавливает повышенный, 30 %-ный налог на доход от продажи квартиры нерезидентом безотносительно гражданства (иное было бы нарушением Конституции).

Резидентами же признаются физические лица, фактически находящиеся в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 последних месяцев подряд. Получается, что иностранец, проработав в России несколько лет, вправе продать квартиру без проблем, а вот россиянин, получивший вид на жительство в какой-нибудь европейской стране, оказывается в западне: те же самые 183 дня он обязан находиться там. Так что, уезжая, жгите мосты — продавайте все. Парадокс, однако.

Но ближе к нашим иностранцам. По словам управляющего директора агентства недвижимости «Усадьба» Натальи Кац, нередки случаи, когда иностранцы оформляют купленную недви-

# Самовкава Green Park

Поселок, чтобы жить с мамой и папой



ЗАО «Инвест-Строй» тел.: +7 (495) 788-47-47, 723-55-03



Идеальное жилище,  
уют и комфорт,  
экологическая чистота.

Стиль оформления  
специально для Вас.

Поселок построен  
и функционирует.  
Дома ждут своих хозяев.

Цена 75 000 руб/кв.м.

[www.stroysever-garant.com](http://www.stroysever-garant.com)

Особенно ситуация осложнилась после взлета цен начала–середины «нулевых»: большинство строителей продолжали беспроцентно кредитоваться у своих покупателей по разным обходным схемам

жимость на российских родственников, например на жен.

И вообще, приезжая в Москву или другой российский город, иностранцы предпочитают квартиры на вторичном рынке: у них потребность жить здесь и сейчас, а не тратить время на покупку новостройки, ремонт в ней и т.д. При покупке они сориентированы на место работы, до которого удобно добираться. Понятно, что от Таганки до Москвы-Сити ехать крайне некомфортно. В элитном сегменте, где работает агентство, сумма сделки составляет в среднем \$1–2 млн, а общая доля иностранцев среди покупателей недвижимости не превышает 5%.

Управляющий директор компании Soho Estate Ирина Егорова указывает, что, как правило, в элитном сегменте покупают квартиры иностранцы, которые

давно проживают в России (семь и более лет), имеют в нашей стране собственный бизнес и семьи. Иностранцы топ-менеджеры крупных корпораций чаще арендуют квартиры, причем за счет компаний. Если же приобретают, то бюджет покупки составляет до \$2 млн. Хотя сейчас Soho Estate реализует квартиру поданного Великобритании, выставленную за \$12 млн.

И оба эксперта не отметили каких-либо признаков того, что иностранцы в обозримом будущем составят конкуренцию российским частным инвесторам, иначе говоря, спекулянтам. (В лучшем смысле слова, конечно: в данном случае спекулянты — это те, кто действительно помогает девелоперу осуществить проект.) Так что российский рынок остается в руках россиян. ■

**Кризис решил проблему. Банки не стали вынуждать компании идти на поклон. Они забрали сами компании. Крупнейшие частные компании, которые принадлежат банкам, теперь, естественно, финансируются этими банками по № 214-ФЗ, а остальным уже приходится отходить от альтернативных схем, принимая новые правила. И вот сейчас, когда только один крупнейший банк прямо или кредитами участвует в 2/3 строительных проектов страны, отдать это, например, китайцам?**





# Номинанты премии Urban Awards 2012



Клеркенвелл Хауз Лофт  
Стайл Аппартментс



Пригород «Западная  
Долина»



ЖК «Ново-Молоново»



ЖК «Первый»



Клубный Дом на Арбате



ЖК «Литератор»



ЖК «Солнце»



ЖК «Гэлакси Парк Химки»



ЖК «Дом на  
Мосфильмовской»



ЖК «Смоленский Де Люкс»



ЖК «Дубровка»



ЖК «Триумф»



ЖК «Морская Симфония»



Квартал «Краски жизни»



ЖК «Акварели»



ЖК «Да Винчи»



ЖК «Победа»



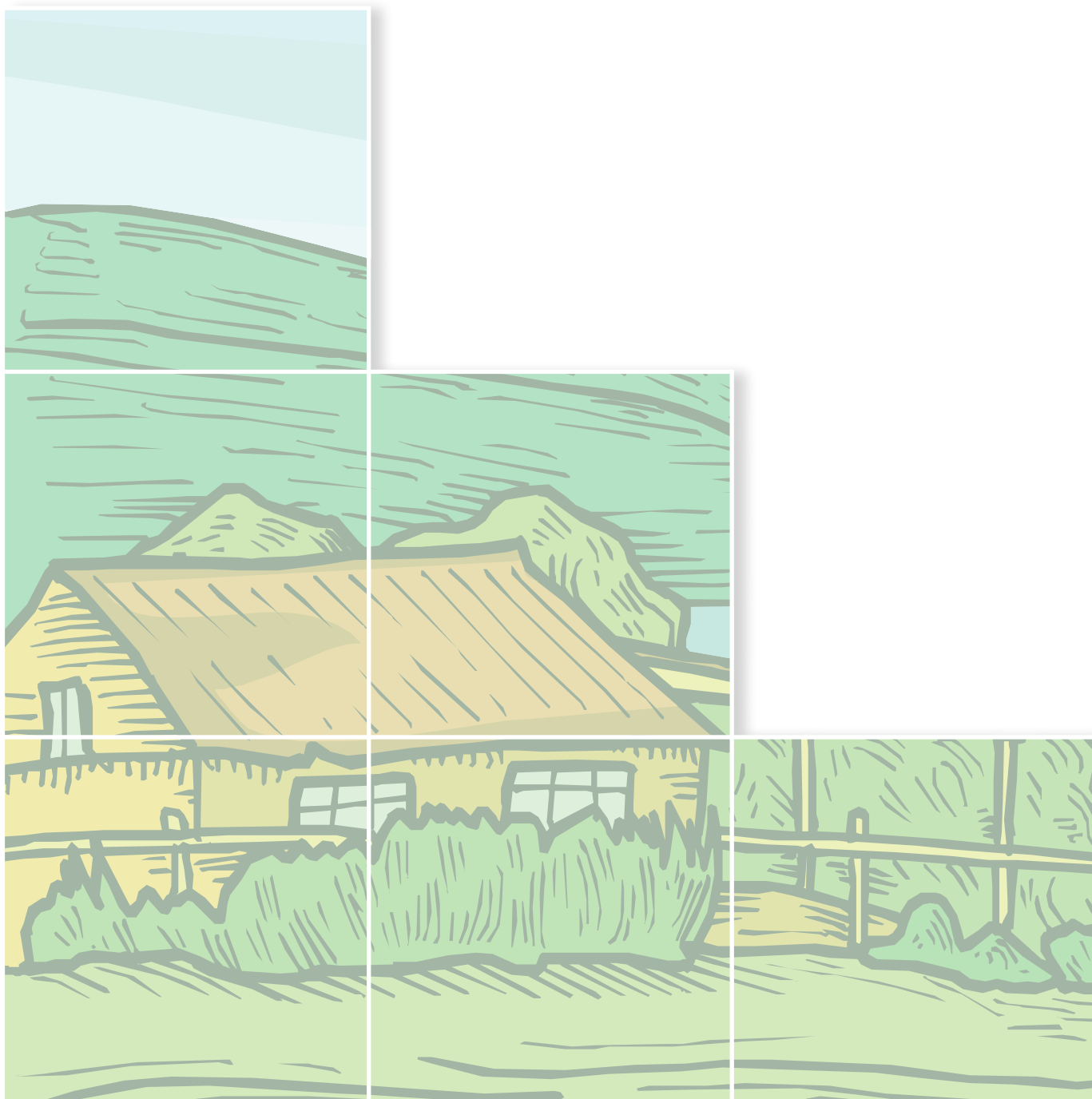
Микрорайон  
«Новое Измайлово»



ЖК «Западное Кунцево»

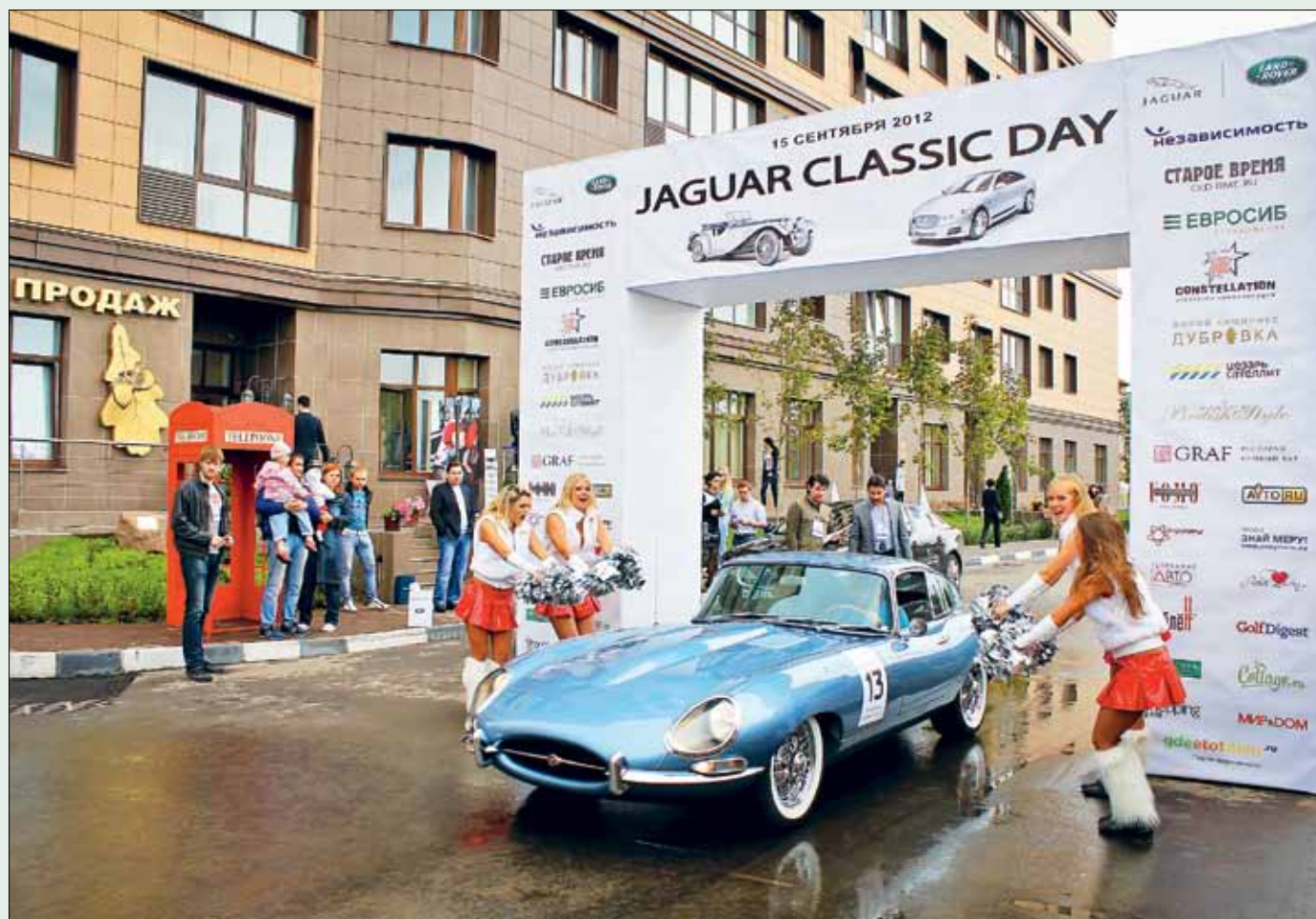


Микрорайон  
«Новокошино – 2»



# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ





# Ностальгия как двигатель прогресса

Осенняя хандра и давящая суeta города, а может быть, замаячивший на горизонте первый рубеж кризиса среднего возраста стали причиной того, что все чаще темой разговоров с друзьями и коллегами становится наше детство и воспоминания о том, как тогда было хорошо. В нашем общем советском прошлом не было многих материальных благ, которыми в избытке наделены нынешние дети.

Впрочем, в нем было то, чего сегодня так не хватает не только детям, но и взрослым — общение, настоящее, человеческое, не со смайликами и лайками в соцсетях, а с живыми эмоциями — смехом, улыбками и слезами. Вспомните: все важные жизненные события если не происходили, то обсуждались во дворе, там же завязывалась дружба и рождались взаимные привязанности. Возможно, это происходило потому, что жилищные условия в то время были далеки от идеальных, людям не хотелось запираяться в однотипных квартирках — все от мала до велика проводили досуг во дворе.

Теперь застройщики научились возводить просторные и удобные дома, дизайнеры — создавать прекрасные ин-

терьеры, потребители — зарабатывать на это деньги. Но потерялось во всем этом многообразии что-то очень важное. А потому девелоперы, которые делают ставку на возрождение живого общения между жильцами, непременно окажутся в выигрыше. Надо признать, что такие застройщики уже завоевывают рынок, пусть пока и не массово. Но приятные исключения точно есть.

Ностальгическим возвращением в прошлое в его лучших проявлениях стал праздник в жилом комплексе «Дубровка», организованный в честь завершения строительства первой очереди многоквартирных домов. Внешне дома напоминают «сталинки», и праздник прошел в стиле ретро. На мероприятии объединились истории двух стран.





О советских временах напомнили автоматы с газировкой и игрой в морской бой, а о прошлом Англии — символ Лондона — красная телефонная будка. Гвоздем программы стало ралли старинных английских автомобилей Jaguar, выпущенных до 1975 года.

Жители поселка говорят, что подобные мероприятия в «Дубровке» — добрая традиция. Здесь люди по-настоящему живут и общаются, как во времена нашего детства. Правда, внешне дворы разительно отличаются от тех, что были раньше: красивые облагороженные лужайки с яркими клумбами, оборудованные детские площадки, дорожки из высококачественных материалов, фасады, сверкающие отделкой из итальянского керамогранита. В поселке даже есть свой мини-зоопарк, где малыши и взрослые могут ежедневно общаться с животными.

Именно парадоксальное сочетание новейших тенденций в строительстве и теплой, дружеской, даже семейной атмосферы прошлого удивляет и привлекает больше всего. Надо отдать должное застройщику, который мастерски смог не только совместить в одном проек-

те жилье разных форматов (от просторных коттеджей до таунхаусов и квартир в среднеэтажных многоквартирных домах), но и грамотно организовать общее пространство. У жителей очень разные вкусы, но их объединяет ностальгия по уютному соседству.

Проект представляет полноценный пригород для постоянного проживания. Помимо разноформатного жилья тут представлен полный набор инфраструктуры, обеспечивающий любые нужды жильцов: магазины, рестораны, фитнес-центр, спа-салон, детский сад, а вскоре появится школа. Если учесть, что комплекс расположен в 5 км от МКАД, в экологически чистом месте, в окружении живописных лесов и озер, да к тому же на одной из самых престижных (и главное, едущих) трасс — Калужском шоссе, начинаешь невольно завидовать тем, кто уже стал счастливым обладателем недвижимости в этом комплексе.

Кстати, новоселы «Дубровки» в ближайшее время получат московские свидетельства о собственности: проект вошел в Новую Москву. И не исключено, что комплекс станет образцом для будущей застройки всей Новой Москвы. ■

**В одном проекте не только соединено жилье разных форматов (от просторных коттеджей до таунхаусов и квартир в среднеэтажных многоквартирных домах), но и грамотно организовано общее пространство**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
ДУБРОВКА

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





# Загородное затмение РУССКОЙ ИПОТЕКИ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**В сегменте загородной ипотеки важен ракурс: тон нарисованной картины напрямую зависит от того, под каким углом смотрит на мир художник. Поверни голову чуть вправо – получится графика Обри Бердслея о взаимной тяге банкиров и потенциальных заемщиков, чуть влево – возникнет картина Сальвадора Дали: все врут друг другу и, ревностно блюдя личные интересы, почти не имеют точек соприкосновения.**

**Н**едавно, в 2007 году, игроки загородного рынка хором повторяли как мантру: «К 2010 году загородная ипотека догонит городскую по числу сделок». Наверно, у профессионалов был повод рассчитывать на подобное развитие событий. Во-первых, банки вроде бы переставали относиться к загородной ипотеке как к нелюбимому увечному ребенку: на первичном загородном рынке, по докризисным оценкам, около 40% сделок осуществлялось с помощью ипотечных банковских кредитов или рассрочки от девелопера. И хотя доля рассрочки была гораздо больше доли ипотеки, пропорция постепенно менялась в сторону увеличения последней.

Во-вторых, в составе загородных проектов все активнее появлялись такие форматы, как таунхаусы и многоэтажные многоквартирные дома, — понятные и относительно низкорисковые виды недвижимости, под которые довольно легко выдавались кредиты. В-третьих, растущий спрос на недвижимость, в том числе загородную, настраивал банки на позитивный лад, заставляя их смотреть на классические ипотечные кредиты более-менее спокойно — как на пейзажи Шишкина. Все это профессионалы трактовали как предвестие грядущего ипотечного расцвета.

Но никакого бурного развития загородной ипотеки так и не произошло.



Банки вроде бы переставали относиться к загородной ипотеке как к нелюбимому увечному ребенку: на первичном загородном рынке, по докризисным оценкам, около 40% сделок осуществлялось с помощью ипотечных банковских кредитов или рассрочки от девелопера. В составе загородных проектов все активнее появлялись такие форматы, как таунхаусы и многоэтажные многоквартирные дома, – понятные и относительно низкорисковые виды недвижимости, под которые довольно легко выдавались кредиты

Хотя загородная ипотека — тот случай, когда списать все неудачи на кризис нельзя. И то, что происходит сейчас во взаимоотношениях между банками и потенциальными заемщиками на рынке загородной ипотеки, не преодоление кризисных тенденций и уж тем более не возрождение после кризиса. Это скорее очередной этап, о перспективах которого одни по-прежнему говорят будто о «Весне» Ботичелли, а другие — трактуют в духе «Крика» Мунка.

Сегодня, по данным риэлторов, 30, а то и все 40% покупателей загородной недвижимости хотели бы взять ипотеку. Заместитель департамента загородной недвижимости Knight Frank Russia & CIS Алексей Трещев описывает ситуацию еще более радужно: «В настоящий момент с участием ипотеки проходит до 30% всех сделок в премиум-сегменте и до 50% — в бизнес-классе. Порой на рынке проходят сделки с привлечением заемных средств на сумму до \$3,5 млн. Зачастую потенциальные покупатели, даже имея собственные ресурсы для покупки, готовы брать ипотеку, так как не хотят замораживать большие деньги, предпочитая финанси-

ровать свои более прибыльные бизнес-проекты».

Что касается собирательного портрета загородного заемщика, то руководитель офиса продаж «Арбат» компании Good Wood Андрей Казаков рисует его так: мужчина/женщина в возрасте 35–45 лет с доходом выше среднего, имеющий (-ая) семью. «Многие заемщики являются предпринимателями и обладают достаточным количеством средств для покупки недвижимости, но не хотят изымать деньги из бизнеса. Им проще и дешевле взять кредит. В основном наши клиенты занимают руководящие должности или являются собственниками малого бизнеса».

Если нарисовать тот же портрет кистью банка, как предлагает руководитель проекта «АкваВилла» компании Megapolis Property Management Алексей Колядин, то грунтовка холста получается следующая:

- 1) возраст на момент предоставления кредита — от 18 до 60 лет для мужчин (до 55 лет для женщин);
- 2) возраст на момент окончания кредитного договора — до 65 лет для женщин и мужчин;

**Банки не занимаются первичным сегментом и не верят, что девелопер способен реализовать принятые обязательства и устранить бюрократические проволочки. На рынке готовых объектов ситуация чуть лучше**





**«Для покупки дома или участка с помощью кредита на рынке действует следующая схема: застройщик сам договаривается с банком на определенных условиях, предоставляет ему необходимый пакет документов. И уже после этого покупателя идут к дружественному кредитору. Только в этом случае загородная ипотека работает. Самому покупателю взять кредит в банке практически невозможно»**

«Потенциальные покупатели, имея собственные ресурсы для покупки, готовы брать ипотеку, так как не хотят замораживать деньги, предпочитая финансировать свои более прибыльные бизнес-проекты»

- 3) гражданство РФ;
- 4) постоянная регистрация на территории РФ;
- 5) общий трудовой стаж — не менее двух лет;
- 6) стаж на последнем месте работы — не менее четырех месяцев.

«Кстати, требования пунктов 5) и 6) не обязательны при условии, если доходы заемщика/созаемщика достаточны для выплаты ежемесячных платежей по кредиту или заемщик/созаемщик получает постоянный рентный доход. Владельцев бизнеса некоторые банки также рассматривают. Вообще главное — хорошая кредитная история, высокие доходы, которых будет хватать для выплат по кредиту, и высоколиквидный залог. У банков сейчас полно денег, поэтому они активизировались, в том

числе на рынке загородной недвижимости», — дополняет картину Алексей Колядин.

Финансовую нагрузку на заемщика руководитель офиса «Проспект Вернадского» компании «Инком-Недвижимость» Сергей Цывин рассматривает на конкретных примерах: в Сбербанке реально оформить кредит на строительство коттеджа под залог кредитуемого жилого дома или иного жилого помещения. Первоначальный взнос в данном случае составляет от 15%. Ставки колеблются от 11,7 до 14,75%. Кредитование предлагается на срок до 30 лет.

Сбербанк также выдает кредит на строительство дома или покупку участка. Размер первоначального взноса аналогичный, а вот проценты ниже:



*По-Рижская*  
**Мечта**

**Адрес:** Новорижское шоссе  
27 км от МКАД  
д. Борисково  
**Тел.:** +7 (495) 748 6830  
+7 (495) 798 1586  
**Web:** porige.ru

## «По-Рижская мечта» — комфортабельный поселок бизнес-класса

В живописнейшем Истринском районе Подмосковья, на удалении всего 27 км от МКАД по Новорижскому шоссе, на площади 7 га расположился наш небольшой клубный поселок, состоящий из 35 домов и 11 апартаментов в двух таунхаусах. Коттеджи площадью от 330 до 660 м<sup>2</sup>, построенные в едином стиле с использованием элементов архитектуры скандинавских стран, располагаются на участках от 15 до 50 соток и гарантируют своим владельцам комфорт и спокойствие. Оптимальная удаленность от оживленной транспортной магистрали, с одной стороны, позволяет обитателям нашего поселка быть

уверенными в том, что они живут в экологически благоприятном окружении, а с другой — иметь возможность добираться до дома и выезжать по делам не только через Новорижскую трассу, но и Волоколамское или Рублевское шоссе, используя Малое московское кольцо. Развитая инфраструктура, включающая систему электроснабжения на базе собственной ТП мощностью 630 кВт, водоснабжение на базе единого водозаборного узла, центральную канализацию и систему очистки сточных вод за территорией поселка, позволит вам ощутить городской комфорт вне самого города.

**ЦЕНА: по запросу**





Фото: Sohu Real Estate

**Бурного развития загородной ипотеки не случилось. И то, что происходит, – очередной этап, о перспективах которого одни говорят будто о «Весне» Боттичелли, а другие – трактуют в духе «Крика» Мунка**



от 11,05 до 14%. Комиссия за выдачу кредита не взимается. Первоначальный взнос подтверждается, в том числе, средствами или частью средств материнского капитала с соответствующим увеличением размера предоставляемого кредита.

А вот взять ипотечный кредит, например, в Московском кредитном банке получится только на приобретение дома, расположенного на землях ИЖС, уточняет Сергей Цывин. Размер кредита составляет от 1 до 30 млн руб. (или эквивалент в валюте). Минимальный первоначальный взнос по данной программе равняется 25%. Срок — до 20 лет. Ставка по кредиту — от 12,5%. Комиссия за выдачу кредита колеблется от 1 до 1,5%. Другой вариант — оформить кредит под имеющуюся недвижимость, тогда ежемесячный процент будет ниже — от 11%, но на сумму не более 75% залога.

Многие банки признают рост клиентского спроса на загородную ипотеку, хотя директор департамента розничных банковских продуктов «Связь-Банка» Мария Зенина называет этот рост исключительно сезонным, который

наблюдается каждую весну. По оценкам эксперта, в «Связь-Банке» количество обращений за загородной ипотекой занимает примерно 5% общего объема поступающих заявок, и те же 5% общего ипотечного портфеля банка составляет объем выданных кредитов на покупку загородной недвижимости. «Продукт интересен и востребован, поэтому «Связь-Банк» установил процентные ставки по ипотеке загородной недвижимости и земельных участков на уровне ипотечных ставок для городских квартир», — подчеркивает Мария Зенина. Если смотреть с этого ракурса, картина вполне позитивная — в духе «Новой Москвы» Юрия Пименова.

Но стоит зрителю чуть поменять угол зрения и сдвинуться в сторону банков, цвета сразу меняются. Размываться они начинают уже в тот момент, когда эксперты отвечают на вопрос, с каким из загородных активов банки охотнее имеют дело.

По мнению директора департамента частного и корпоративного кредитования компании Penny Lane Realty Романа Строилова, на первичном рынке банки имеют крайне предвзятую позицию. Они



### Яхонтовый Лес

**Адрес:** 31 км от МКАД  
по Горьковскому шоссе,  
**Web:** [apartamenty-yahonty.ru](http://apartamenty-yahonty.ru),  
яхонтовый-лес.рф,  
**Тел.:** +7 (495) 960-33-19

# «Яхонтовый лес» — жилье на курорте Подмосковья

Уникальный загородный комплекс «Яхонтовый лес» расположен на территории подмосковного природного курорта. В нескольких минутах ходьбы от нас имеется чистейшее озеро с песчаным пляжем, в одной части которого можно купаться, а другая часть озера пригодна для рыбалки. Инфраструктура уже готова: владельцам нового жилья не придется ждать, когда в их районе появятся важные для жизни и отдыха объекты. Мы продаем как апартаменты, так и таунхаусы. Каждый корпус строений скрыт от других естественным пейзажем, благодаря чему вы будете чувствовать приватность и уединение. «Яхонтовый лес» — это лучшие цены, отличная инфраструктура, готовый бизнес и настоящая находка для тех, кто знает цену истинному комфорту.

#### Конкурентные преимущества:

- Обособленная и охраняемая территория + парковка.
- Строящиеся рядом медицинский и торговый центры.
- Возможность вести свой бизнес, сдавая жилье в аренду.
- Ипотечная программа с низкой процентной ставкой от 9,5% годовых.
- Вся инфраструктура УЖЕ ПОСТРОЕНА.
- Мы предлагаем готовое жилье под ключ или под отделку.
- Городские коммуникации и тарифы, быстрый Интернет и телефония.
- Подсобные помещения для хранения вещей, спортивного и прочего инвентаря.

**ЦЕНА: от 49 тыс. руб./м<sup>2</sup>**





**«Главное – хорошая кредитная история, высокие доходы, которых будет хватать для выплат по кредиту и высоколиквидный залог. У банков сейчас полно денег, они активизировались»**

практически не занимаются этим сегментом и не верят, что девелопер способен реализовать принятые на себя обязательства и устранить все бюрократические проволочки. На рынке готовых объектов ситуация чуть лучше.

Мнение коллеги поддерживает Алексей Трещев: «Банки с большим недоверием относятся к кредитованию первичного рынка, так как в некоторых случаях среди объектов попадаются недострои с отсутствием документов на собственность. Поэтому они предпочитают работать либо с аккредитованными застройщиками, в которых они уверены, либо с рынком готовых продаж».

Генеральный директор компании «ДевиКо. Девелопмент и Консалтинг» Асет Гайрабекова добавляет красок: «Банки традиционно более охотно кредитуют заемщиков, приобретающих загородную недвижимость на первичном рынке, например, в дачных и коттеджных поселках, чем на «вторич-

ке». Дело в том, что работать по ипотеке с девелопером, а не с частным лицом банку выгоднее и спокойнее. Во-первых, проект нового поселка проходит аккредитацию в банке целиком, а не по участкам в отдельности. В каждом поселке реализуется несколько сотен участков, примерно половина клиентов пользуется рассрочкой платежа и треть — кредитованием. Так что, аккредитовав один раз проект по запросу девелопера, банк приобретает сразу несколько десятков клиентов. Во-вторых, аккредитация поселка гарантирует чистоту сделки.

С вторичным участком сложнее: проверку проходит и сам земельный актив, и продавец, и покупатель. Это требует от банка гораздо больше времени и усилий. Оформление потребительского кредита на первичный объект в поселке, уже прошедшем аккредитацию в банке, занимает от одного до пяти дней, ипотечного — до 10 дней. Вопрос о кредитовании вторичного участка может рассматриваться до 14 дней, причем основное время уходит на проверку чистоты сделки службой безопасности банка».

Еще более мрачными становятся тона, когда эксперты стараются оценить



# ПЕРСОНАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ



ЗАО «КБ ДельтаКредит». Лицензия Банка России 3338.

# 8 (800) 200-07-07

Телефон горячей линии, Звонок по России и с мобильного бесплатный

ИПОТЕКА  
РУЧНОЙ РАБОТЫ

 **DeltaCredit**  
И П О Т Е Ч Н Ы Й Б А Н К. № 1.  
[www.deltacredit.ru](http://www.deltacredit.ru)





Фото Urban Group

**«Работать по ипотеке с девелопером, а не с частным лицом банку выгоднее и спокойнее. Во-первых, проект нового поселка проходит аккредитацию в банке целиком, а не по участкам в отдельности. В каждом поселке реализуется несколько сотен участков, примерно половина клиентов пользуется рассрочкой платежа и треть – кредитованием. Так что, аккредитовав один раз проект по запросу девелопера, банк приобретает сразу несколько десятков клиентов. Во-вторых, аккредитация поселка гарантирует чистоту сделки»**

общую позицию банков. «Положение дел на рынке загородной недвижимости за последний год, впрочем, как и за последние четыре года после кризиса, не претерпело ровным счетом никаких изменений», — отмечает председатель совета директоров компании Kaskad Family Валерий Мищенко. «По нашим оценкам, порядка 30% покупателей се-

уровне. Новые игроки на рынок загородной ипотеки не выходят, привлечь ипотечные средства реально, как правило, уже под готовый объект. В крайне редких случаях возможна ипотека для покупки строящихся таунхаусов».

Руководитель отдела продаж компании «Высота» Татьяна Румянцева подводит итог: «Для покупки дома или участка

«Изменений в сегменте загородной ипотеки практически нет. Ситуация как буксовала с начала года, так и продолжает оставаться на том же уровне. Новые игроки на рынок загородной ипотеки не выходят»

годня пытаются получить кредит, однако банки все еще ведут достаточно жесткий отсев», — делится впечатлениями Сергей Цывин.

И уж совсем в черных красках видит картину Роман Строилов: «Изменений в сегменте загородной ипотеки за год практически нет. Ситуация остается печальной: она как буксовала с начала года, так и продолжает оставаться на том же

с помощью кредита на рынке действует следующая схема: застройщик сам договаривается с банком на определенных условиях, предоставляет ему необходимый пакет документов. И уже после этого покупатели идут к дружественному кредитору. Только в этом случае загородная ипотека работает. Самому покупателю взять кредит в банке практически невозможно». **ПН**



Тел.: +7 (495) 229-68-29  
Web: [www.rozhd.ru](http://www.rozhd.ru)

## Клубный поселок «Рождествено»

**Клубный поселок «РОЖДЕСТВЕНО»** — воплощение стиля и природной красоты. Он расположен в экологически чистом Истринском районе Подмосквы, в 29 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Территория 34 га застраивается в соответствии с единой архитектурной концепцией современными монолитными домами. Классические архитектурные формы, фасадные решения коттеджей, выполненные с использованием высококачественных материалов природной цветовой гаммы, — гармонично вписываются в естественный природный ландшафт местности. Современная загородная жизнь в «Рождествено» совмещает в себе также и преимущества городского комфорта проживания — в поселке бизнес-класса предусмотрена продуманная внутренняя инфраструктура. Собственная служба эксплуатации обеспечивает комфортное и безопасное проживание на протяжении всего года.

**Клубный поселок «Рождествено»** — победитель ежегодной национальной премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства «Поселок года 2012» в номинации «Лучший поселок бизнес-класса».

### Основные преимущества

- Высокое качество строительства.
- Единый архитектурный стиль.
- Высокая степень готовности.
- Статус земли — собственность, земли населенных пунктов под ИЖС.
- Все коммуникации.
- Собственная инфраструктура.
- Безопасная и охраняемая территория.
- Собственная служба эксплуатации.

**ЦЕНА: от 15,5 млн руб.**





# ЖИЗНЬ В ГАРМОНИИ

**Нет ничего лучше, чем проводить время с семьей и близкими у теплого и уютного домашнего очага. Только представьте: вы коротаете вечер за милой беседой с чашкой ароматного чая в своем комфортабельном и красивом особняке или таунхаусе; за окном – чудный лес, шелест листьев и перепевы птиц. И можно, наконец, забыть о суете каждого дня, насладиться спокойствием и гармонией. Это не кадр из художественного фильма, это абсолютно реальная картина, частью которой можете стать и вы.**

**В**се это о живописном поселке «Весенино», раскинувшемся в одном из самых экологически чистых районов Подмосковья, вблизи городов Апрелевка и Троицк. Именно там, в местах, где воздух чист, а природа радует глаз своим великолепием, строится по лучшим европейским стандартам современный поселок «Весенино». На его территории возводятся особняки, таунхаусы, малоэтажные жилые дома с квартирами по различным планировкам, которые отвечают самым строгим требованиям. Вам остается выбрать тот вариант, который подходит именно вашей семье. Немаловажное преимущество нового поселка — его выгодное расположение. С одной стороны, чистая экологическая зона, с другой — близость к Москве: «Весенино» находится всего в 21 км от МКАД по Киевскому шоссе. Отсюда удобно и быстро добраться до Апрелевки, Троицка или бизнес-парка «Румянцево». Недалгой будет дорога и до аэропорта «Внуково».

Стоит отметить, что «Весенино» относится к территории Новой Москвы и является фактически частью столицы.

## » ПО ВЫСШИМ СТАНДАРТАМ!

Все особняки в «Весенино» построены из кирпича — экологичного, долговечного и надежного материала. Для возведения зданий использованы ленточные фундаменты из монолитного железобетона, кровля покрыта мягкой черепицей, а отделка фасадов выполнена из текстурной штукатурки и искусственного камня. Во всех окнах установлены высококачественные стеклопакеты, в отдельных проектах используются витражи, панорамные окна. К слову, в поселке будет 22 проекта домов с самыми разными архитектурно-планировочными решениями. Так, предлагаются таунхаусы от 112 до 166 м<sup>2</sup>, коттеджи от 165 до 541 м<sup>2</sup>. Внутреннюю отделку жильцы могут заказать у застройщика, воплотив свои самые смелые и неожиданные замыслы.

## » ВСЕ ДЛЯ ДОБЕСТВА И КОМФОРТА!

В «Весенино» все продумано для высокого качества жизни. У жильцов не будет хлопот с водоснабжением, отоплением





и прочими коммуникациями. В поселке также действует система обеспечения безопасности: имеется отдельный охраняемый въезд на его территорию, «Весенино» оборудовано системами видеонаблюдения при въезде в поселок, входе в дома и на детских площадках. Сегодня это немаловажный фактор не только для взрослых, но и для их детей. Родители, отправляя своих чад на прогулку, будут за них совершенно спокойны.

### » ПРОВОДИМ ВРЕМЯ ВЕСЕЛО И С ПОЛЬЗОЙ

Кстати, о прогулках. В любом из современных коттеджных поселков вопрос об инфраструктуре, ее многообразии и удобстве остается открытым. «Весенино» спроектировано так, что в нем выгодно и рационально сочетаются жилые дома и парки с беседками, детские площадки, школа, банкоматы, разнообразные кафе, рестораны, автосервисы, аптеки, химчистки, парковки и, конечно, магазины. Поклонники спорта смогут уделять время своему любимому занятию прямо вблизи дома: со-

вершать пробежки, играть в футбол, волейбол, проводить теннисные матчи или кататься на велосипеде и роликах.

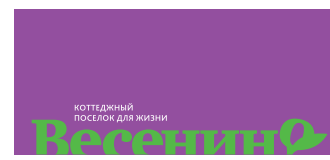
### » НАДЕЖНОСТЬ — НА ПЕРВОМ МЕСТЕ

Пожалуй, для всех покупателей строящегося или только построенного жилья решающим доводом остается надежность компании-застройщика. И это верно: вложения в недвижимость должны быть оправданны и подкреплены капиталом, опытом и портфолио компании. Застройку поселка «Весенино» ведут ГК BI-Group, занимающаяся развитием в сфере строительства жилых и общественных зданий, инженерных коммуникаций и дорог с 1995 года, а также крупная инвестиционная компания Kusto Group. Она активно работает в сфере девелопмента, коммерческого строительства, IT-индустрии и сельского хозяйства в странах СНГ (России, Украине, Казахстане), Турции и странах Азии (Китае, Вьетнаме). Опыт и безупречная репутация этих компаний лучше всяких слов подтверждают их надежность и профессионализм. ■



Тел.: +7 (495) 77-66-33-7

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







# Шойгу поставил цели на землю

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Похоже, Сергей Шойгу определился с главным направлением деятельности. Если для московского мэра это дороги и транспорт, то для губернатора Подмосковья – земля. Об этом свидетельствует замысловатое развитие сюжета вокруг предложения Шойгу о введении 30%-ной пошлины за перевод земель в другую категорию. В первую очередь подразумевается перевод земель сельхозназначения в земли поселений.**

**Ж**есткость деления земель на категории во многом неоправданна. Действительно, никому не придет в голову строить поселок, например, в тундре, вдали от каких-либо предприятий, а сельское хозяйство просто не способно быть рентабельным на границе мегаполиса с потенциалом трудоустройства в нем. Ну не будут люди работать за 15 тыс. руб. на агропредприятии в 15 км от МКАД.

Как известно, если нельзя, но очень хочется, то можно — абсолютного запрета на изменение целевого назначения земли нет. Более того, официальная процедура практически бесплатна. Но вопрос «надо решать», на что уходит

несколько лет и сумма в несколько тысяч долларов за сотку.

Любимый аргумент сторонников сохранения деления земель на категории: вы что, хотите, чтобы началась застройка особо охраняемых природных территорий, лесов и берегов? Любимый контраргумент сторонников отмены деления: нет, мы говорим о землях сельскохозяйственного назначения, поселений и промышленности. На что первые, не моргнув глазом, отвечают: вы что, хотите, чтобы началась застройка особо охраняемых природных территорий... И так уже лет 10.

Да, тема смягчения перевода земель всплывает на том или ином уровне с ре-



гулярностью в среднем раз в год. В марте прошлого года вице-премьер Дмитрий Козак дал задание тогдашним министрам экономического развития Эльвире Набиуллиной и регионального развития Виктору Басаргину срочно, в том же году, подготовить план отмены деления земель на категории. Цель — «снизить коррупционное давление на отрасль».

В апреле, правда, уже этого года Эльвира Набиуллина на совещании по жилищному строительству в подмосковной Истре сообщила, что ее ведомство подготовило законопроект, отменяющий деление земель на категории. И даже немного рассказала о нем: федеральный центр очерчивает границы особо охраняемых природных территорий и лесного фонда, а региональные власти могут установить границы особо ценных сельхозугодий. Но в понятных пределах и в кратчайшие сроки, а не тогда, когда по поводу именно этого участка к ним обратится девелопер: ясно, что участок тут же станет «особо ценным». Рассказала. И перешла на другую работу.

А законопроекта как не бывало. И слава богу! Потому что девелоперы криком кричали (в основном в кулуарах), что им этот замечательный проект никакого облегчения не принесет. Подмосковные сельскохозяйственные земли скуплены полудюжиной спекулянтов, которые и снимут с закона все сливки. Не исключено, они и лоббировали такой «простой» закон, где простота известно хуже чего.

Сергей Шойгу замахнулся именно на спекулянтов. История началась в середине августа. На заседании правительства Московской области вице-губернатор Андрей Шаров сообщил, что прорабатывается предложение «ввести госпошлину за перевод земельного участка из одной категории в другую с тем, чтобы собственник заплатил 30 % новой кадастровой стоимости земельного участка». Само по себе это ничто: лендлорд с удовольствием переложит этот платеж на девелопера.

Какой винт вы предусмотрели бы на такую хитрость спекулянта? Правильно. «Есть одна инициатива,

**ДВУХЭТАЖНЫЕ ДОМА  
С ЧЕРЕПИЧНОЙ КРЫШЕЙ  
ОТ 1 800 000 РУБЛЕЙ**  
ВСЕ КОММУНИКАЦИИ ГОТОВЫ

**ГИПЕРСКИДКИ  
НА ДОМА от 40% и более!**



«Окская слобода» — оптимальное место для всесезонного отдыха, это ваш второй дом, в котором есть все для комфортной жизни и развлечений на природе, от рыбалки до катания на лыжах.

Территория «Окской слободы» со всех сторон граничит с густыми хвойными и смешанными лесами, рядом расположен знаменитый Приокско-Тerrasный заповедник.

[www.oka-sloboda.ru](http://www.oka-sloboda.ru)  
**(495) 785-22-00**





**Сергей Шойгу объяснил, что «люди часто берут участки под дачное строительство, а строят капитальный дом», при этом инфраструктура под капитальное строительство на участке не рассчитана. Причина: процедура оформления документов проще при дачном строительстве, поэтому и возникают «мошеннические схемы». Губернатор предложил ввести единую схему и фиксированную плату за подведение коммуникаций по размеру участка. Кроме того, коммуникации следует подводить сразу**

Никому не придет в голову строить поселок в тундре, вдали от каких-либо предприятий, а сельское хозяйство просто не способно быть рентабельным на границе мегаполиса с потенциалом трудоустройства в нем

которая связана с более эффективным использованием земель, — продолжил Андрей Шаров. — При неиспользовании земель сельхозназначения с владельцев теперь будут брать повышенный налог. А именно в 10 раз — с 0,3 до 3% кадастровой стоимости и соответствующего штрафа для юрлиц с 80–100 тыс. до 1 млн руб.». Таким образом, земельные спекулянты в переговорах с девелопером оказываются в цейтноте: можете держать землю или торговаться хоть до второго пришествия, но все это время вам придется платить драконовский налог. Либо по-настоящему вкладывайтесь в развитие сельского хозяйства.

Следующий шаг спекулянта? Он создает дочернюю компанию-девелопера и продает ей участок. Изящно уходя от повышенного налога. Но и это учте-

но. Зампред областного правительства Дмитрий Куракин добавил: «Если у нас полный набор строительной документации: схема территориального планирования, генплан, правила землепользования и застройки, то в этом случае решения об изменении категории земли приниматься будут. Если документации нет, то мы считаем, что по общим правилам такие решения приниматься не должны».

По словам Андрея Шарова, сейчас в областном правительстве «полторы сотни предложений о переводе земли из одной категории в другую», а Дмитрий Куракин отметил, что решения о переводе земель «не выносятся с мая»: «С сентября начнем принимать решения. В основном это будут решения об отказе, это мое предположение». Для рассмотрения вопросов



# Гавань вашей мечты

У собственного причала  
клубного поселка «АкваВилла»  
можно швартовать суда малой навигации





**Предложения Шойгу не нашли поддержки. Обоснование – разумеется, защита хозяйствующих субъектов: «Проблема массового изменения целевого назначения земельных участков характерна лишь для Московской области, поэтому введение дополнительной платы может негативно сказаться на развитии рынка земли других субъектов Федерации. Кроме того, введение сбора может ограничить возможности участников рынка земли»**

о переводе земель в правительстве области будет создана межведомственная земельно-имущественная комиссия. Просматривается явное административное давление на лендлордов, которым придется продавать землю тем, на кого укажут, и на тех условиях, которые определяют областные власти.

Ну и наконец, самый мощный шаг земельного лобби? Вы снова угадали! Уже в конце августа «Известия», ссылаясь на имеющийся в распоряжении газеты доклад правительства президенту, сообщили, что предложения Шойгу не нашли поддержки. Обоснование — разумеется, защита хозяйствующих субъектов: «Проблема массового изменения целевого назначения земельных участков характерна лишь для Московской области, поэтому введение дополнительной платы может негативно сказаться на развитии рынка земли других субъектов Федерации. Кроме того, введение сбора может ограничить возможности участников рынка земли».

Но эпопея на этом не закончилась. Еще двумя неделями ранее удивило то, что вице-губернатор региона Андрей Шаров позволил себе говорить от имени

высокого начальства, что «предложение губернатора было поддержано федеральным центром». Обычно центр предпочитает сам озвучивать свое отношение к законопроектам, а подобные фразы воспринимает как попытку давления. Если, конечно, они не санкционированы.

Так что единства федерального правительства по вопросу земельной реформы явно нет. Грубо говоря, кто-то за Шойгу, кто-то против.

Подмосковная команда стойко вынесла удар. «Отказ федерального правительства принять формулу, разработанную подмосковным правительством, не является отказом от обсуждения этой темы в дальнейшем. Возможно, будет принят вариант не госпошлины, а другого вида компенсационного платежа», — говорилось в сообщении пресслужбы правительства Московской области. Достаточно жестко высказался министр имущественных отношений области Александр Чупраков: «Когда земля сельхозназначения используется под жилищное строительство, область несет затраты по предоставлению инфраструктуры, поэтому область вправе рассчитывать на компенсацию».



Идиллия

Коттеджный поселок  
Калужское шоссе 20 км



«Отказ федерального правительства принять формулу, разработанную подмосковным правительством, не является отказом от обсуждения этой темы в дальнейшем»

Следует признать, Сергей Шойгу уже продемонстрировал умение урвать с паршивой овцы хоть шерсти клок. Буквально с первых дней на посту губернатора он подверг резкой критике решение о передаче Москве части территории области. Смягчающие нотки («раз решение принято, его надо исполнять») перемежались с требованием отступных. Действуя в соответствии с правилом «Хочешь получить на день рождения хомячка — попроси пони», Сергей Шойгу загнул сумму потерь области аж в 25 млрд руб. Сошлись на 9 млрд — по 3 млрд в течение трех лет. Неплохой результат.

Почти незамеченной прошла другая, ошеломляющая, новость. В самом конце августа в Подмосковье

была проведена инвентаризация территорий у МКАД. «Проведена инвентаризация территории двухкилометровой зоны, прилегающей к МКАД. Анализ полученных данных продемонстрировал, что значительное число объектов недвижимости не вовлечено в налоговый оборот, в государственном кадастре недвижимости не поставлено на кадастровый учет 7,8 тыс. га земли, суммарная площадь расположенной на ней застройки — 1 722 972 м<sup>2</sup>», — сообщалось в пресс-релизе Министерства имущественных отношений Московской области.

А в начале сентября губернатор Подмосковья «отменил» дачи. Сергей Шойгу объяснил, что «люди часто берут участки под дачное



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru






**«Есть одна инициатива, которая связана с более эффективным использованием земель. При неиспользовании земель сельхозназначения с владельцев теперь будут брать повышенный налог. А именно в 10 раз – с 0,3 до 3% кадастровой стоимости и соответствующего штрафа для юрлиц с 80-100 тыс. до 1 млн руб.».** Таким образом, земельные спекулянты в переговорах с девелопером оказываются в цейтноте: можете держать землю или торговаться хоть до второго пришествия, но все это время вам придется платить драконовский налог. Либо по-настоящему вкладывайтесь в развитие сельского хозяйства

строительство, а строят капитальный дом», при этом инфраструктура под капитальное строительство на участке не рассчитана. Причина: процедура оформления документов проще при дачном строительстве, поэтому и возникают «мошеннические схемы». Губернатор предложил ввести единую схему и фиксированную плату за подведение коммуникаций по размеру участка. Кроме того, коммуникации следует подводить сразу.

«Может быть, нам сделать проще — взять и объединить всю схему отведения на дачное строительство и на индивидуальное жилищное строительство. Мы соединяем, и тогда отпадает необходимость хитрить и ловчить тут», — предложил Сергей Шойгу на селекторном совещании с главами районов и городов. «Дальше мы вводим обременение: на 100 га необходимо вот такое количество газа, такое количество электроэнергии, и за это нужно заплатить. Если вы один там будете, значит, один такую сумму будете платить, если вас там будет 100, значит, все 100 будут платить. Рано или поздно дачное строительство превратится

в нормальное строительство индивидуальных домов», — добавил губернатор.

После негласного отказа «федералов» поддержать предложение о 30%-ной пошлине за перевод земель прошло еще две недели. И в середине сентября, выступая перед Мособлдумой, Сергей Шойгу заявил: «Земля в полной мере не используется. В собственности Московской области 200 тыс. га земли, в частной собственности 700 тыс. га. Мы предложили и надеемся, что уже в этом году будут приняты решения по увеличению кадастровой стоимости неиспользуемой сельхозземли в 10 раз, повышению штрафов до 1 млн руб., увеличению налогов с неиспользуемых земель до 3% кадастровой стоимости и введению 30%-ной пошлины за перевод земель из одной категории в другую». Кто-то — за Шойгу...

Губернатор подчеркнул, что обсуждение этих инициатив должно проходить «максимально открыто». Так, может быть, он сам сообщит, кто (или хотя бы что) в федеральном правительстве тормозит принятие необходимого закона? 



# ЛУЧШЕЕ МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ



Коттеджный поселок **МЕДВЕЖЬЕ ОЗЕРО** активно застраивается



Коммуникации готовы  
Ярославское шоссе.  
29 км от МКАД



+7 (495) 796 99 93  
UK-ZA.RU





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

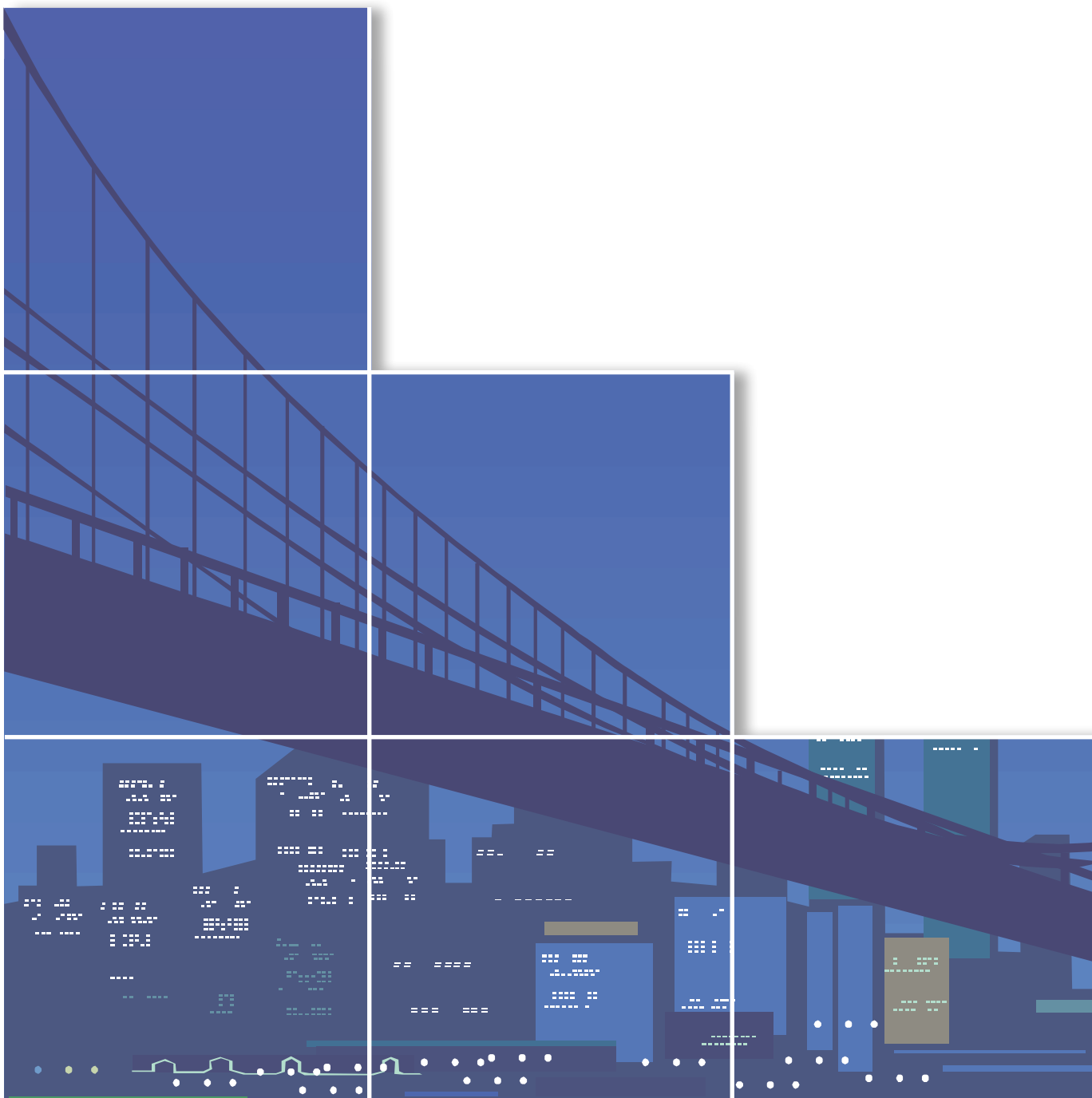
## Настоящие русские деревянные дома!

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

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

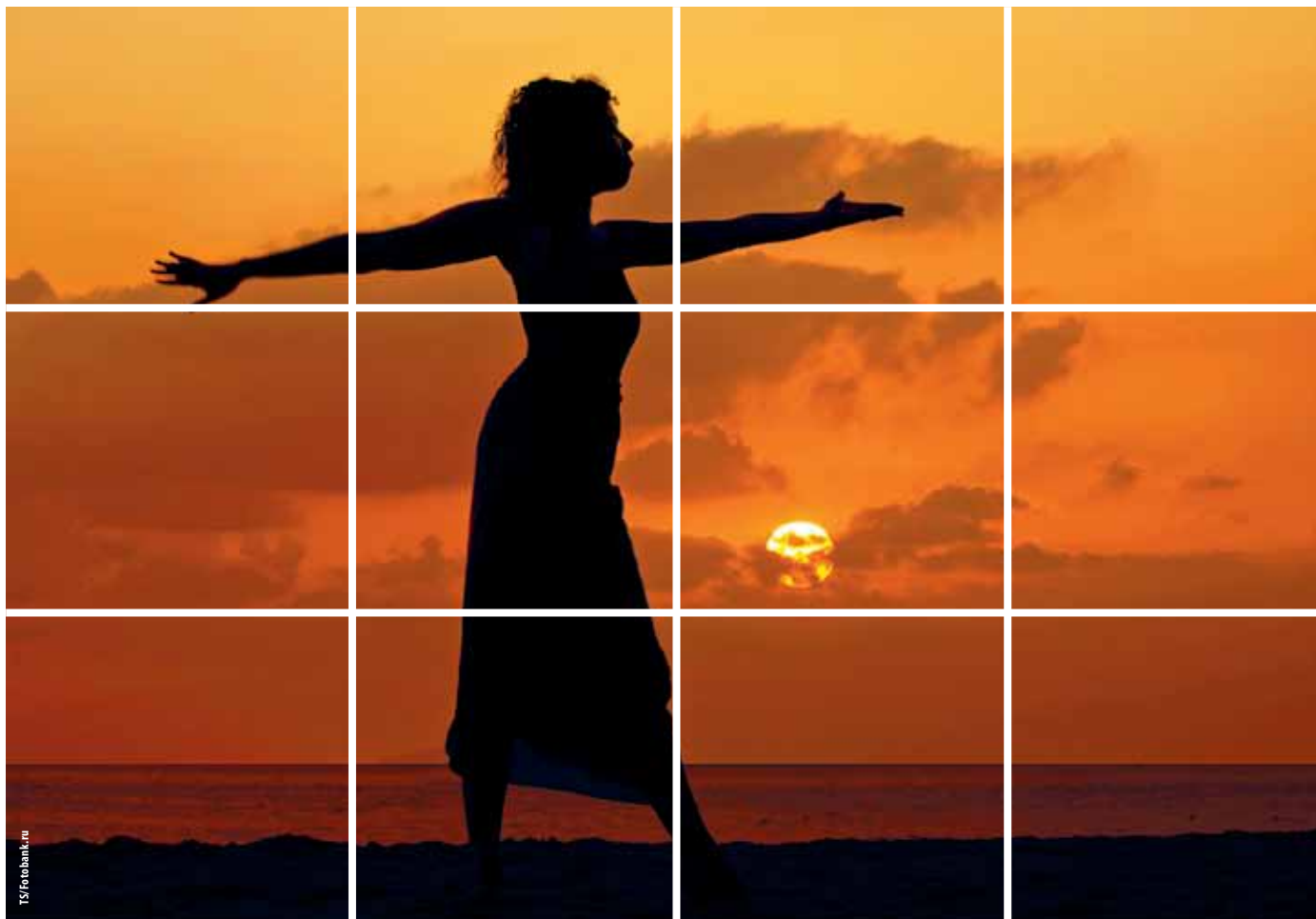
- Газ
- Электричество
- Канализация
- Водопровод
- Охрана
- Коттеджи от 180 до 230 м<sup>2</sup>
- Участки 12 соток
- Назначение земли: под ИЖС
- Материал стен: оцилиндрованное бревно

**Стоимость объекта от 4,1 млн руб.**



# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ





# Африканские страсти по недвижимости

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

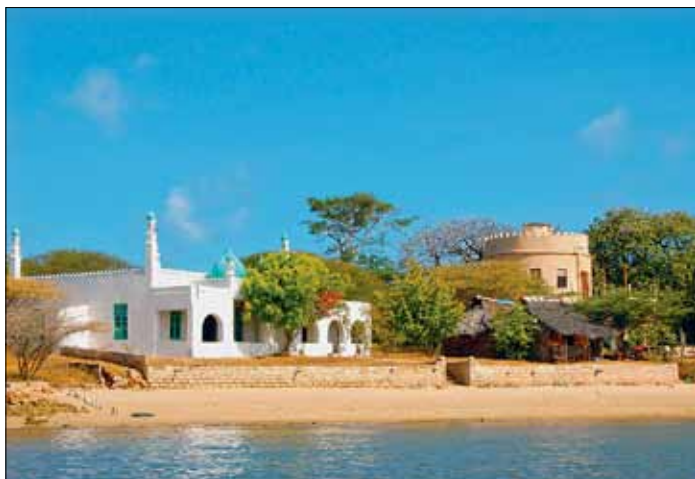
**Африка у многих до сих пор ассоциируется главным образом с засухой, голодом, болезнями, войнами и пиратами. Поэтому русский инвестор, серьезно интересующийся африканской недвижимостью, – редкая птица. Тем временем некоторые аналитики предсказывают Черному континенту активное развитие в недалекой перспективе. Правда, с оговоркой, что заработать на этом смогут далеко не все.**

Отдельные африканские страны сегодня демонстрируют экономический рост, которому позавидовали бы многие развитые государства. Наибольший прогресс наблюдается в странах с сырьевой экономикой и развитой туристической сферой. Первые поддерживают мировые гиганты по добыче и переработке полезных ископаемых, вторых — самостоятельные европейские туристы. Они же задают тон на рынках недвижимости африканских стран. Там, где нет иностранного капитала, нет как таковых и сформированных рынков недвижимости.

Внутренний спрос здесь, за редким исключением, очень невелик, поэто-

му эксперты советуют ориентироваться на поведение иностранных инвесторов. А они все как один смотрят в сторону Африки. По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, в настоящее время наиболее устойчивыми из африканских рынков недвижимости являются рынки ЮАР и Кабо-Верде. Если ЮАР отличается самой мощной экономикой на Африканском континенте, то Кабо-Верде постепенно становится новой туристической Меккой, которую все чаще посещают состоятельные европейцы.

Если не случится крупных макроэкономических или политических потрясе-



ний, рынки недвижимости данных государств, по мнению эксперта, продолжают демонстрировать как минимум стабильность, а возможно, и умеренный рост цен. Средняя стоимость жилья в крупных городах ЮАР составляет около €2,8 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. Основной объем предложения на этом рынке представлен квартирами площадью от 60 до 220 м<sup>2</sup> вблизи крупных рынков труда и с хорошей транспортной доступностью.

Кстати, ЮАР является единственной из рассматриваемых африканских стран, чей рынок недвижимости держится в основном за счет внутреннего спроса, который создают хорошо оплачиваемые специалисты местных компаний.

На этом фоне Кабо-Верде отличается меньшим по емкости рынком курортной недвижимости, состоящим в равной степени из квартир и вилл. При этом среди квартир преобладают одно- и двухкомнатные апартаменты площадью от 50 до 120 м<sup>2</sup>. Площадь частных домов — 200–600 м<sup>2</sup> (от двух до пяти спален). Как правило, они имеют бассейн, веранду, место для отдыха и прочие атрибуты благоустроенной придомовой территории.

Цена жилой недвижимости на островах Зеленого Мыса в среднем вдвое ниже южноафриканской — около €1,4 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. Однако международные эксперты прогнозируют, что постоянно увеличивающийся спрос на островное жилье непременно потянет вверх и цены, которые и без того растут уже на протяжении нескольких лет.

Согласно отчету TheMoveChannel.com, интерес к недвижимости Кабо-Верде резко вырос в начале 2012 года, благодаря чему страна поднялась в рейтинге популярных у европейских инвесторов стран на 18 позиций. Она стала седьмой по популярности, опередив Турцию и Бразилию, и оказалась в списке сразу после Болгарии. Ориентируясь на растущий поток туристов и существующий дисбаланс между спросом и предложением, предприимчивые европейцы спешат поймать волну больших доходов.

Правда, далеко не все эксперты верят, что у них это получится. Например, управляющий инвестициями в недвижимость, основатель консалтингового портала Indriksons.ru Игорь Индриксонс считает, что в настоящее время на рынке недвижимости Кабо-Верде наблюдается

**Среди других африканских стран, которые способны привлечь иностранных инвесторов, эксперты выделяют Кению, Танзанию и Эфиопию, где в настоящее время отмечается активизация рынков недвижимости**







**Кабо-Верде отличается меньшим по емкости рынком курортной недвижимости. При этом среди квартир преобладают одно- и двухкомнатные апартаменты площадью от 50 до 120 м<sup>2</sup>. Площадь частных домов – 200-600 м<sup>2</sup> (от двух до пяти спален). Как правило, они имеют бассейн, веранду, место для отдыха и прочие атрибуты благоустроенной придомовой территории. Цена жилой недвижимости на островах Зеленого Мыса в среднем вдвое ниже южноафриканской – около €1,4 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. Однако международные эксперты прогнозируют, что увеличивающийся спрос на островное жилье непременно потянет вверх и цены**

Наиболее устойчивыми из африканских рынков недвижимости являются рынки ЮАР и Кабо-Верде: ЮАР отличается самой мощной экономикой, Кабо-Верде становится новой туристической Меккой

лишь так называемый виртуальный рост, то есть застройщики повышают цены на бумаге примерно на 20%. Но в реальности цены не растут, и недвижимость продается плохо.

Среди других африканских стран, которые способны привлечь иностранных инвесторов, международные эксперты выделяют Кению, Танзанию и Эфиопию, где в настоящее время отмечается активизация рынков недвижимости. Так, по данным аналитиков компании Knight Frank Russia & CIS, наиболее динамично в течение 2012 года развивались рынки недвижимости Танзании и Кении. В Танзании помимо хороших прогнозов о росте ВВП на текущий год — до 6,8% — сыграли положительную роль планы по приходу на рынок нефтяных и газовых компаний: BG

Group, China Petroleum and Technology Development Company и т.д. Приток иностранных инвестиций, вероятно, вызовет в некоторый рост цен в этом регионе.

В Кении нынешний год ознаменовался обновлением законодательной базы, касающейся землевладения: были внесены правки в процедуру регистрации земель для упрощения управления этими активами. По данным Knight Frank Russia & CIS, элитный рынок Найроби также переживает стадию роста. На начало июля 2012 года средние цены на элитное жилье выросли за 12 месяцев на 21,8% — это безусловный рекорд в Африке.

Помимо привычного жилья — квартир и вилл — в Кении предлагаются и весьма экзотические форматы недви-



жимости: допустим, сельский дом с цветочной, банановой или кокосовой плантацией на выбор, необитаемый остров или участок для сафари. Стоимость одного из таких предложений — сафари-парка, в котором обитают дикие львы, леопарды, слоны, буйволы и куда можно организовать экскурсионные туры, — равняется \$2 млн.

Примерно в такую же сумму обойдется необитаемый остров площадью 10 га, а за домик с плантацией просят в среднем вдвое меньше. Однако наибольшим спросом, как уверяют специалисты, пользуются участки под строительство охотничьих ферм, ориентированных на состоятельных любителей охоты из США, Европы и Азии. На них целенаправленно выращиваются ценные виды животных, на отстрел которых потом продается лицензия за баснословные деньги.

К слову об «охотниках»: оказывается, кенийская недвижимость привлекает не только европейских инвесторов. Сомалийские морские пираты тоже предпочитают вкладывать

средства в недвижимость соседней Кении. Масштаб вложений оказался столь велик, что привлек внимание мировых СМИ. Даже кенийские власти признают, что именно благодаря пиратским инвестициям цены на недвижимость в стране увеличиваются уже несколько лет подряд.

Если говорить об арабской части континента, которая хорошо знакома россиянам по морским курортам Египта, Туниса и Марокко, то в настоящее время она не привлекает ни европейских инвесторов и девелоперов, ни сомалийских пиратов. Арабская весна погасила очаги курортной недвижимости, дальнейшее развитие данных регионов если не приостановлено, то находится под большим вопросом.

По словам Станислава Зингеля, Тунис, пережив краткосрочное падение недвижимости, который был вызван приростом спроса со стороны иммигрировавших сторонников свергнутого Каддафи, сейчас находится на перепутье. Слабая национальная экономика и геополитическая нестабильность лишают го-



**ANEVIX UNION  
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные  
многоквартирные дома**

**новостройка**

**вторичное жилье**

**земельные участки**

**открытие фирм  
GmbH счетов в  
немецких банках**

**ипотека  
и кредитование**

**аукционная  
и залоговая  
недвижимость**

**:)**

**Контакты в Москве:**

**Тел: (495) 643-07-12**

**Моб: (926) 228-50-66**

**www.ge-rus.ru**

**skype: anevixunion**

**@: anevix@mail.ru**

**Контакты в  
Германии:**

**Тел:**

**+49 176 62588212**

**+49 3334 389677**

**www.anevix.de**





**Внутренний спрос в африканских странах, за редким исключением, очень невелик, поэтому эксперты советуют ориентироваться на поведение иностранных инвесторов. А они все как один смотрят в сторону Африки**

сударство шансов увеличить стоимость жилья за счет внутренних или внешних факторов. По утверждению специалиста, падение стоимости тунисского жилья в период кризиса составило 30%, аналогичная ситуация наблюдается и в Марокко.

Марокко, хотя и остается в стороне от революционных потрясений, но в лучшем случае сможет сохранить достигнутый в предкризисные годы уровень цен на жилье, предупреждает Станислав Зингель. Ведь спрос обеспечивали прежде всего туристы из Европы, которая теперь испытывает не лучшие времена.

Что касается столь любимого россиянами Египта, эксперты пока не сулят ему

ничего хорошего. «В Египте после переворота рынок недвижимости стоит: у местных для того, чтобы покупать, нет денег, а иностранцы вообще туда не езджают. Кроме того, те, кто раньше покупал недвижимость в этой стране, сегодня стремятся ее продать: неизвестно, что будет с правом собственности. Сейчас в Египте рассматривается возможность лишить иностранцев права владеть недвижимостью в стране», — рассказывает Игорь Индриксонс.

Станислав Зингель отмечает, что в целом развитие рынков недвижимости континентальных африканских стран (за исключением Северной Африки) происходит благодаря либо развитию добычи полезных ископаемых, либо за счет экспансии китайского капитала, стремящегося в пику американцам установить влияние на Черном континенте. Он полагает, что инвестиционный потенциал африканского рынка недвижимости в ближайшее время вряд ли выйдет за пределы локальных рынков курортной недвижимости, всецело зависящих от европейских туристов и девелоперов.

На Африканском континенте просто нет крупных геополитических игроков,

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ В АФРИКЕ		
Страна	Средний уровень цен в крупных городах и/или на курортах, €/м²	Прогноз на ближайший год, %
ЮАР	2800	2
Марокко	1600	0
Кабо-Верде	1400	3
Тунис	1100	0
Египет	500	-5

По данным Gordon Rock





# CLASS APARTMENTS

8-800-200-26-68

8-800-200-33-12

WWW.CLASSAPARTMENTS.RU

ООО "КЛАСС ТУР" совместно с международными партнерами рады представить Вам проект "Класс Апартаментс" - уникальный сервис, представляющий эксклюзивную возможность инвестировать в недвижимость и получать выгодные предложения об отдыхе по всему миру.

## ИНВЕСТИЦИИ

## СТИЛЬ ЖИЗНИ



введите код на сайте  
[classapartments.ru](http://classapartments.ru)  
**-30%**  
для читателей журнала

### RAMADA, КУШАДАСЫ, ТУРЦИЯ

### KUSADASI GOLF&SPA, ТУРЦИЯ

Новейшее эксклюзивное предложение для инвесторов - строящийся комплекс апартаментов Ramada класса "Люкс" в Турции, Кушадасы.

#### Апартаменты

Контракт на 2 года.

Первые 2 года - прибыль гарантирована

Всего: 180 ед.

#### Гостиничные номера

Контракт на 10 лет.

Первые 10 лет - прибыль гарантирована

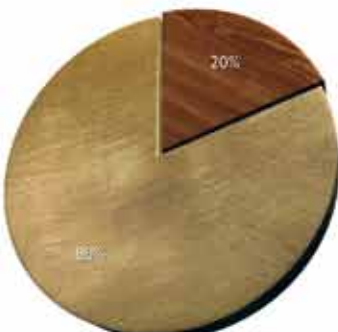
Всего: 275 ед.

Если Вы ищете прекрасный дом для всей семьи, лучшим выбором будет Kusadası Golf & Spa.

Оттачивайте мастерство игры в гольф на поле с завораживающими видами на остров Самос в то время, как члены Вашей семьи наслаждаются непревзойденными процедурами спа, игровым клубом или барами и ресторанами в Kusadası Golf & Spa в Турции.

**КОЛИЧЕСТВО СВОБОДНЫХ АПАРТМЕНТОВ  
ОГРАНИЧЕНО!**

**от €145 000**



● Ramada  
● Инвестор

**Всего: 455 ед.**

**от €100 000**

8-800-200-26-68 | 8-800-200-33-12

Звоните, чтобы узнать о других предложениях от Класс Апартаментс. Мы помогаем инвестировать в недвижимость по всему миру.

код для скидки:  
**classdigest08**

СПЕШИТЕ ПОСЕТИТЬ НАШ ВЫСТАВОЧНЫЙ ЗАЛ: МОСКВА, УЛ. НИЖНЯЯ Д. 14

За более подробной информацией о предложениях и условиях акции обращайтесь на официальный сайт проекта Класс Апартаментс: [www.classapartments.ru](http://www.classapartments.ru)





**Кстати, ЮАР является единственной из африканских стран, чей рынок недвижимости держится в основном за счет внутреннего спроса, который создают хорошо оплачиваемые специалисты местных компаний**

В Кении нынешний год ознаменовался обновлением законодательной базы, касающейся землевладения: были внесены правки в процедуру регистрации земель для упрощения управления этими активами

способных развить общенациональные рынки до международного масштаба. А если кто-нибудь из россиян все же решится вслед за богатыми европейцами вложить свои средства в африканскую недвижимость, эксперт советует им обратить пристальное внимание именно на курортную недвижимость — она отличается относительной информационной прозрачностью и комфортностью проживания. «Помимо этого особый акцент необходимо сделать на юридической чистоте заключаемой сделки, вследствие чего привлечение к ней юристов и риэлторов является обязательным», — уверяет Станислав Зингель.

По его словам, надо непременно иметь в виду геополитические риски и локальные военные конфликты. «Как арабская весна существенно подорвала

позиции рынков недвижимости Туниса и Египта, так и расширяющаяся исламизация Африки и усиливающееся соперничество за данный континент между Китаем и США способны спровоцировать возникновение новых очагов напряженности, тяготеющих к местам добычи и транспортировки полезных ископаемых».

Игорь Индриксонс еще более категоричен в рекомендациях. По его словам, в Африку инвесторам соваться не имеет смысла, так как страны Черного континента сегодня не интересны с точки зрения инвестиций и проживания. Инвестиционного потенциала у африканской недвижимости в данный момент нет никакого — «это то же самое, что вкладывать деньги в банк Сомали, который принадлежит пиратам». **ИЧ**



## Московская Международная Выставка Недвижимости Moscow International Property Show



### Московская Международная Выставка Недвижимости

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 190 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

# 16-17 НОЯБРЯ 2012

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





# Уеду в «Республику Солнца»

**«Запах соснового леса, чистый пляж, тишина и спокойствие — здесь есть все для полноценного отдыха. Но не буду лукавить: купил квартиру на берегу Рижского залива в первую очередь из-за европейского вида на жительство». Это мнение Юрия, предпринимателя из Москвы, собственника трехкомнатной квартиры в жилом комплексе Sun Republic на латвийском курорте Саулкрасты.**

Сотни граждан РФ, инвестирующие в недвижимость Латвии, рассуждают так: «Теперь есть возможность не только отдыхать на море за тысячу километров от Москвы, но и беспрепятственно передвигаться по остальной Европе». В то время как девелоперы и риэлторы на фоне кризиса апеллировали к эмоциям покупателей, власти Латвии два года назад предложили россиянам рациональную мотивацию для вложения денег на своей территории.

В 2010 году здесь был принят закон, позволяющий оформлять ВНЖ на основании покупки жилья стоимостью от 100 тыс. латов (по нынешнему курсу примерно €143 тыс.). Это сработало: почти 90% сделок в указанной ценовой нише стали совершать нерезиденты. За два года по данной программе ВНЖ в Латвии оформили свыше 2700 иностранцев, преимущественно граждане РФ.

Для соотечественников дом за рубежом нечто большее, чем просто недвижимость для отдыха. Люди ищут надежный способ сохранить средства, а в идеале — получить пресловутый запасной аэродром на случай социально-экономической турбулентности на родине. Это означает иметь доступ к дому в Европе в любое время на неограниченный срок и, если понадобится, шанс вести бизнес.

К тому же ВНЖ в Латвии предоставляет возможность подолгу находиться в других государствах Евросоюза и пересекать границы стран Шенгенского соглашения без оформления визы — свобода за относительно небольшие деньги и при минимуме хлопот. Да и добраться до этой тихой гавани легко: полтора часа на самолете, ночь — на поезде или личном автомобиле.

Временный ВНЖ оформляется для всей семьи иностранного собствен-



ника на пять лет. Его обладатель вправе неограниченно долго находиться в Латвии, а на территории других стран Шенгенского пространства — до 90 дней в полугодие. В отличие от некоторых стран Евросоюза у Латвии нет никаких требований по поводу обязательного пребывания в стране. Для ежегодного подтверждения статуса жителя достаточно оставаться собственником, иметь медицинскую страховку и финансовое обеспечение.

Входной билет в виде недвижимости впоследствии не висит на собственнике балластом, а активно используется для спонтанных поездок на выходные или долгосрочного летнего отдыха семьи. Сама планка от €143 тыс. — стоимость заурядного жилья в российской столице — для Латвии является высокой ценовой и качественной категорией. Располагающие этой суммой россияне воплотят традиционную мечту — жить в непосредственной близости от моря. Например, на курорте Саулкрасты (35 км к востоку от Риги, Видземское побережье) за эти деньги предлагается квартира в готовой новостройке (жилком комплексе бизнес-класса) в приморской лесополосе.

Самый масштабный проект курортной недвижимости на побережье Латвии — жилой комплекс Sun Republic. По городским меркам «Республика Солнца» не столь уж велика: семь корпусов малой этажности в общей сложности на 123 квартиры. Но распределены они по территории 2,5 га с различной ориентацией относительно сторон света, моря, леса и реки Кишупе. Так что покупатели выбирают из десятков вариантов видов из окна, площадей квартир (32–153 м<sup>2</sup>) и цен.

Все движение личного автотранспорта выведено в подземный паркинг — на участке только прогулочные зоны. Предусмотрены велодорожки и парковка для велосипедов, поскольку это самый популярный способ передвижения на курорте. К весне 2013 года тут появятся теннисные корты. Кафе-ресторан обе-

спечит полноценное питание в короткие визиты. Решение бытовых вопросов облегчает круглосуточная консьерж-служба. А сдачу жилья в аренду можно доверить сервисной компании под гарантированные 6% годовых.

Многие соотечественники прикипают к балтийской природе сердцем и используют ВНЖ, чтобы приезжать к дюнам почаще. Саулкрасты — второй по значимости национальный курорт после Юрмалы — примечателен именно природой: песок, сосны, благоустроенные пляжи. От жилых корпусов Sun Republic до берега моря всего 150 м. Это более камерный, дачный стиль отдыха, нежели в Юрмале, поэтому курорт популярен у латышей, немцев и скандинавов — поклонников здорового образа жизни. Россиян среди отдыхающих тоже немало, хотя как туристический бренд Саулкрасты у нас практически не рекламируется.

Примерно треть жилья в проектах такого уровня обычно приобретают состоятельные жители Риги, но застройщики ориентируются в первую очередь на иностранцев. Россиянам — покупателям квартир в Sun Republic — гарантирована юридическая поддержка при подаче документов на ВНЖ. «Наличие российского представительства оказалось очень кстати при моем рабочем графике. Мне помогли собрать все справки и даже заполнили за меня анкету. Да и договор на покупку квартиры я подписывал в Москве. Уже через месяц после подачи документов поехал в Латвию получать ВНЖ — небольшую пластиковую карту наподобие водительского удостоверения», — делится опытом Юрий — один из первых россиян, купивших жилье в Sun Republic.

В латвийских СМИ периодически поднимается вопрос об отмене ВНЖ для новых собственников недвижимости, но такая перспектива лишь подстегивает спрос. Впрочем, стоит помнить: иммиграционный «пряник» не будет предлагаться вечно, так что моментом надо пользоваться... ■

**Для соотечественников дом за рубежом нечто большее, чем просто недвижимость для отдыха. Люди ищут надежный способ сохранить средства, а в идеале — получить пресловутый запасной аэродром на случай социально-экономической турбулентности на родине**

SUN  REPUBLIC

**Офис продаж:  
Gertrudes 10/12-17,  
LV-1010, Riga  
+371 67 50 05 50  
+371 22 04 50 00  
[www.sun-republic.ru](http://www.sun-republic.ru)**





TS/Fotobank.ru

# Баллада о самом красивом замке

АВТОР: Анна СЕМИНА

**Среди вершин баварских Альп, в окружении лесов парит сказочный замок Нойшванштайн. Издалека это здание цвета слоновой кости кажется игрушечным, но вблизи в полной мере ощущается масштаб и величие постройки. Особое очарование замку придает красивая и печальная история его строительства.**

**Н**ойшванштайн считается главным замком не только Баварии, но и всей Германии, но отношение к нему весьма неоднозначное. Одни называют его самой необычной постройкой, сотворенной руками человека, другие — прихотью чудака и безумца. Замок был создан по указу баварского короля Людвига II и стоил ему жизни.

Началось все со средневековых сказок и рыцарских легенд, в атмосфере которых выросл будущий король Баварии. Детство Людвига прошло в родовом замке Хоэншвангау, который восстановил его отец Максимилиан II на месте руин Шванштайна. В названии всех замков центральным является слово

Schwan — лебедь. Эта гордая птица красовалась на гербе королевского рода. Изображение лебедя было в родовом замке повсюду: в лепнине, на картинах, в безделушках. Стаи белоснежных лебедей жили и на пруду в старом парке.

» **СКАЗОЧНЫЙ КОРОЛЬ**  
Людвиг воспитывался в спартанских условиях: подъем на рассвете, скромная пища, многочасовая учеба, суровые наказания. Мечтательного мальчика тяготила такая жизнь, и он начал искать другую реальность в мифологии. Часами кронпринц мог рассматривать изображения на стенах, повествующие о подвигах Зигфрида и его любви к прекрас-





ной Кримхильде. Здесь же он впервые познакомился с историей рыцаря Лебеда Лознгринга из средневековой поэмы Вольфрама фон Эшенбаха.

В дальнейшем король часто сравнивал себя с бесстрашным Лознгрином и именно ему посвятил строительство замка. А в 15 лет Людвиг посетил представление оперы «Лознгринг» Рихарда Вагнера и ушел потрясенным. Его настолько впечатлило творчество композитора, черпавшего вдохновение из тех же средневековых легенд, что Людвиг скупил все его произведения. Партитуры Вагнера всю жизнь сопровождали короля.

18-летний Людвиг унаследовал трон в 1864 году. Одним из первых его указов стало приглашение Рихарда Вагнера в Мюнхен. Он подарил композитору свою загородную виллу, оплатил долги и взял на себя все дальнейшие расходы. Король хотел, чтобы Вагнер свободно расправил крылья гения в «чистом воздухе восхитительного искусства». Так началась многолетняя дружба между монархом и великим композитором.

И если в искусстве Людвиг разбирался, то к управлению страной был под-

готовлен плохо. Мало зная о политике и реальном положении вещей, молодой король мечтал стать героем для своего народа. Но правительству требовался лишь образ монарха, номинальная фигура. Положение усугубил роковой 1866 год. Союзная армия Баварии и Австрии потерпела поражение от Пруссии. Баварии пришлось согласиться на унижительный «защитный союз», который в случае войны лишал короля права использовать свою армию.

Людвиг II превратился по сути в прусского подданного, которому указывали, как вести внешнюю политику. Разочаровавшийся монарх решает отгородиться от жестокого мира. Он задумывает строительство безупречного замка, внутренняя красота и мощные стены которого были бы преградой для всех несправедливостей и пороков. Масштабная стройка началась 5 сентября 1869 года.

### » ЛЕБЕДИНЫЙ УТЕС

Для возведения сказочного замка была выбрана живописная гора Югенд. Людвиг поставил перед рабочими два обязательных условия. Во-первых, по-

**Для возведения сказочного замка была выбрана живописная гора Югенд. Людвиг поставил перед рабочими два обязательных условия. Во-первых, постройку надо было гармонично вписать в окружающий пейзаж, во-вторых, она должна превратиться в образец средневекового замка. Изначально король рассчитывал завершить строительство за три года. Но постоянно меняющийся проект получался слишком обширным, да и работы в горах сопровождалась рядом трудностей. Король стал избегать контактов с внешним миром и сосредоточился только на своей мечте**





**Настоящим произведением искусства стал тронный зал в византийском стиле. Нижние 16 колонн были выполнены из красного порфира, а верхнюю галерею поддерживали колонны из белого мрамора и ляпис-лазури**

Через внушительную пропасть рядом с замком был натянут подвесной мост Марии, названный так в честь королевы – матери Людвига

стройку надо было гармонично вписать в окружающий пейзаж, во-вторых, она должна превратиться в образец средневекового замка. Изначально король рассчитывал завершить строительство за три года. Но постоянно меняющийся проект получался слишком обширным, да и работы в горах сопровождалась рядом трудностей. Круглосуточно трудившиеся рабочие сначала построили здание Ворот, куда Людвиг переехал сразу же. Он стал избегать контактов с внешним миром и сосредоточился только на своей мечте.

По замыслу и стилю Нойшванштайн («Новый лебединый утес») повторял обожаемый Людвигом родовой замок Хоэншвангау, но был намного больше и роскошнее. Главная башня выросла до 79 м, а общая площадь помещений составила около 56 тыс. м<sup>2</sup>. Замок созда-

вался под руководством именитых театральных художников Кристиана Янка и Георга Дольмана. Узкие витые башни, широкие лестницы, покои в готическом, барочном и мавританском стилях — воплощалась каждая идея монарха.

Настоящим произведением искусства стал тронный зал в византийском стиле. Нижние 16 больших колонн были выполнены из красного порфира, а верхнюю галерею поддерживали колонны из белого мрамора и ляпис-лазури. Убранство зала носило скорее церковный характер, подчеркивая святость и абсолютность королевской власти.

Потолок зала должен был напоминать звездное небо. Массивная позолоченная люстра в форме короны весила около тонны и опускалась только при помощи лебедки. Свод зала поддерживала большая мраморная колонна в виде пальмы.



По замыслу и стилю Нойшванштайн («Новый лебединый утес») повторял обожаемый Людвигом родовой замок Хохеншвангау, но был намного больше и роскошнее

TS/PhotoBank.ru

Под ее зеленой кроной висели спелые плоды, а у подножия извивался белый каменный дракон. Говорят, что Людвиг мог часами стоять перед этой скульптурой, погруженный в собственные мысли.

В спальне короля разместились массивная готическая кровать. Ее балдахин в течение пяти лет создавали 17 мастеров. В рабочем кабинете портьеры и ширмы были сделаны из тяжелого шелка, расшитого золотыми нитями. Все письменные принадлежности Людвига были золотыми и отделаны драгоценными камнями и слоновой костью.

Рефреном замка стало изображение лебедя. За кабинетом расположился грот из искусственных сталактитов, напоминающий сцену из вагнеровской оперы «Тангейзер». Многое в замке говорит о любви Людвига к творчеству композитора. Четвертый этаж целиком занимает Зал певцов, который украшают персонажи вагнеровских произведений.

Снаружи Нойшванштайн выглядел как средневековый замок, но внутри он был оборудован последними техническими новинками того времени. В здании работала система обогрева воздуха, а уборные комнаты имели автомати-

ческую систему слива. Для вызова слуг использовался электрический звонок, а на некоторых этажах были и телефоны. На каждом этаже была доступна проточная вода, которая бралась из ближайшего источника. Для подачи еды на верхние этажи замка использовался подъемник. В замке установили большие оконные стекла — редкость в то время. Самая современная техника применялась и при строительстве. В частности, подъемные краны работали на паровых двигателях.

### » ЖИЗНЬ ЗА МЕЧТУ

С 1875 года король начинает все чаще спать днем и вставать ночью, совершая одинокие прогулки на санях. Эксцентричное поведение Людвига вызывает волну слухов о том, что монарх повредился рассудком. Но он уделяет внимание только совершенствованию замка. В архитектуре и интерьере появляются все новые элементы, которые требуют больших затрат. На свои прихоти Людвиг тратит колоссальные суммы, которые его семья копила в течение столетий. Растет государственный долг — в 1885 году возникает угроза того, что

**Уолт Дисней под впечатлением от Нойшванштайна создал по его подобию замок для мультфильма «Спящая красавица». Позже изображение этого замка стало всемирно известной эмблемой империи Диснея. Неудивительно, что каждый год туристы нескончаемым потоком направляются в Верхнюю Баварию, чтобы своими глазами увидеть это фантастическое здание. В настоящее время Нойшванштайн – самый посещаемый и узнаваемый замок Германии.**





**Во время Второй мировой войны в замок свозились украденные картины, драгоценности и мебель, предназначенные для личной коллекции Гитлера. В Нойшванштайне также хранились золотые запасы Рейхсбанка**

иностранные банки отберут королевскую собственность. Однако Людвигу до этого нет никакого дела.

Терпение баварского правительства заканчивается в 1886 году. Консилиум врачей, собравшийся 8 июня, признает Людвигу II неизлечимым душевнобольным. Диагноз ставится лишь на основании свидетельских показаний, без личного осмотра пациента. 12 июня монарха арестовывают и отвозят в замок Берг. На следующий вечер Людвиг, лишенный короны, отправляется на прогулку вдоль озера вместе со своим врачом-психиатром. Ни один из них не возвращается к ночи, и обеспокоенные слуги начинают поиски. Тела короля и доктора обнаруживают на мелководье, у самого берега. Людвиг был отличным пловцом, и столь странная и скоропостижная смерть породила множество кривотолков, но официального расследования не последовало. Сказочного короля, как называли его подданные, похоронили в Мюнхене, в склепе храма святого Михаэля.

После смерти короля строительные работы в Нойшванштайне прекратили, завершив начатое в упрощенном

варианте. Не была построена 90-метровая гостиничная башня. В тронном зале так и не появился трон, который не успели завершить до смерти короля. Остались незаконченными и многие из 360 помещений. Уже через семь недель после кончины Людвигу Нойшванштайн открылся для посетителей. Правительство стремилось любым способом окупить затратное строительство. Замок объявили национальным достоянием Баварии, и с тех пор он бережно охраняется.

После смерти Людвигу II его долги превысили сумму 14 млн золотых марок, за что его еще долгие годы называли безумным транжирой. Но прав был «железный канцлер» Отто фон Бисмарк, утверждавший, что впоследствии мир изменит мнение об этом выдающемся короле, чья деятельность «отнюдь не была глупостью». До сих пор миллионы туристов приезжают к «королевскому очагу искусств» неподалеку от города Фюссен. Здесь, среди великолепной природы Верхней Баварии, стоит дивный Нойшванштайн — воплощенная мечта одного короля и всего человечества.





# Асент Трэвел™

ТУРИСТИЧЕСКИЙ ОПЕРАТОР «АСЕНТ ТРЭВЕЛ ИНТ»

Реестровый номер **MT2 001375**



Туристические  
Бренды

АВСТРИЯ  
АНДОРРА  
ИТАЛИЯ  
НОРВЕГИЯ  
СЛОВЕНИЯ  
ФИНЛЯНДИЯ  
ФРАНЦИЯ  
ШВЕЙЦАРИЯ  
ШВЕЦИЯ

лето проходит,  
а горные лыжи – нет!

**Подбор тура онлайн**

[www.ascent-travel.ru](http://www.ascent-travel.ru)



- гарантированные номера в отелях 3-5\*, апартаменты и пансионы, резиденции и шале
- собственные чартерные программы и блоки мест на регулярных рейсах
- гиды и представители на всех курортах, организация экскурсий
- скидки на прокат оборудования и скипассы

**981-88-55**

**НОВИНКА СЕЗОНА:**

**удобные десятидневные  
горнолыжные туры**





# Хорватское чудо с помощью евро

**Зарубежная недвижимость все чаще привлекает российских покупателей. Кто-то хочет купить квартиру или дом за рубежом, чтобы проводить там отпуск и выходные, кто-то – для сдачи внаем, а кто-то – ради вложения денежных средств. Среди всего многообразия предложений многие соотечественники выбирают Хорватию. Чем же привлекательна недвижимость в этой стране?**

О тветить на этот вопрос нетрудно: Хорватия отличается теплым Адриатическим морем, сосновыми лесами, благоприятной экологией, мягким и целебным климатом, а также множеством исторических памятников. Но не только это определяет спрос на недвижимость среди россиян и жителей других стран. Покупка жилья тут — чрезвычайно выгодный вклад в будущее: стоимость жилья в этой стране пока гораздо ниже, чем в других средиземноморских европейских странах. А в ближайшие годы цены на хорватскую недвижимость возрастут в разы в связи со вступлением страны в Евросоюз.

Резиденции «Кемпински» — Skiper Villas & Apartments — являются частью комплекса Skiper Resort, который нахо-

дится на северо-западе Истрии, в живописной деревне Альбери, вблизи города Умаг. Истрию иногда называют Новой Тосканой — это полуостров в виде сердца, с зелеными холмами, живописными долинами и плодородными почвами. Она является наследницей римских культурных и архитектурных традиций. С трех сторон Истрию окружает чистое море, соединяющее архипелаг с островом национального парка Бриуни.

В Skiper Villas & Apartments выставлены на продажу эксклюзивные частные резиденции. Виллы и апартаменты подходят для постоянного проживания или станут летней резиденцией самых взыскательных владельцев.

22 необставленные частные виллы предлагаются в пяти вариантах — они



предоставляют признанный пятизвездочный сервис «Кемпински» и роскошные условия для уединенного отдыха. Площади vill — от 473,6 до 878,7 м<sup>2</sup>, а размеры прилегающих земельных участков — от 1,1 до 2,3 тыс. м<sup>2</sup>. У каждой villы есть отдельный бассейн, при этом все они находятся не дальше 400 м от пляжной линии. Villы построены с учетом последних требований, предъявляемых к комфортному и долгосрочному отдыху с безупречным сервисом. Покупателей порадуют современные системы управления, утонченный дизайн и возможность пользоваться всеми услугами гостиничного комплекса.

В четырех отдельных зданиях потенциальные покупатели могут выбрать из 20 немеблированных апартаментов (16 апартаментов с одной спальней и четыре просторных пентхауса с двумя спальнями и джакузи на крыше). Террасы комплекса выходят на Адриатическое море, побережье Словении и Италии и альпийские вершины. Любители апартаментов непременно оценят нетронутый живописный природный ландшафт. Помимо апартаментов комплекс Skipper

Resort включает пятизвездочный отель Kempinski Adriatic, поле для гольфа на 18 лунок, несколько ресторанов, частный пляж, спа-центр (3 тыс. м<sup>2</sup>) и площадки для различных видов спорта.

Стоит уточнить, что недвижимость в Хорватии беспрепятственно оформляется не только на юридических, но и на физических лиц. Но выгоднее приобретать недвижимость на имя открытой здесь фирмы: сделки с физическими лицами долго утверждаются в министерстве внутренних дел и министерстве юстиции. Обычно этот процесс занимает от месяца до года.

Кроме того, даже если вы приобрели жилье как физическое лицо, это не дает вам никаких льгот и прав при получении визы и тем более вида на жительство. Вы открыли предприятие и купили недвижимость в Хорватии на юридическое лицо? Это гарантирует вам возможность не только вести бизнес, но и находиться в стране в течение длительного времени. После пяти лет проживания в стране иностранец имеет право стать полноправным гражданином Хорватии. ■

**У каждой villы есть отдельный бассейн, при этом все они находятся не дальше 400 м от пляжной линии. Villы построены с учетом последних требований, предъявляемых к комфортному отдыху с безупречным сервисом**



# ПРОЙТИ ПО ЗЕБРЕ С ЗАКРЫТЫМИ ГЛАЗАМИ



Страна — история. Первое, что приходит в голову при ее упоминании, — Иерусалим с его старинными улочками, Стеной Плача и библейскими местами. Здесь мечтают побывать верующие и не очень, мусульмане и католики, православные и иудеи. Но только ли религиозные мотивы лежат в основе интереса к Израилю? Чем помимо обязательного маршрута, повторяющего путь Христа, интересна эта страна камней и пустыни?



# СПРАВКА

Государство Израиль расположено на юго-западе Азии, у восточного побережья Средиземного моря



Форма правления: парламентская республика  
Президент: Шимон Перес



Государственный язык: иврит, арабский



Столица: Иерусалим  
Крупнейшие города: Иерусалим,  
Тель-Авив — Яффа, Хайфа



Шесть административных округов («мехозот»)  
Округа делятся на 50 суб-округов («нафот»)



Население: 7 836 000 чел.



Исповедуемые религии:  
иудаизм, ислам, христианство, друзизм



Валюта: новый шекель



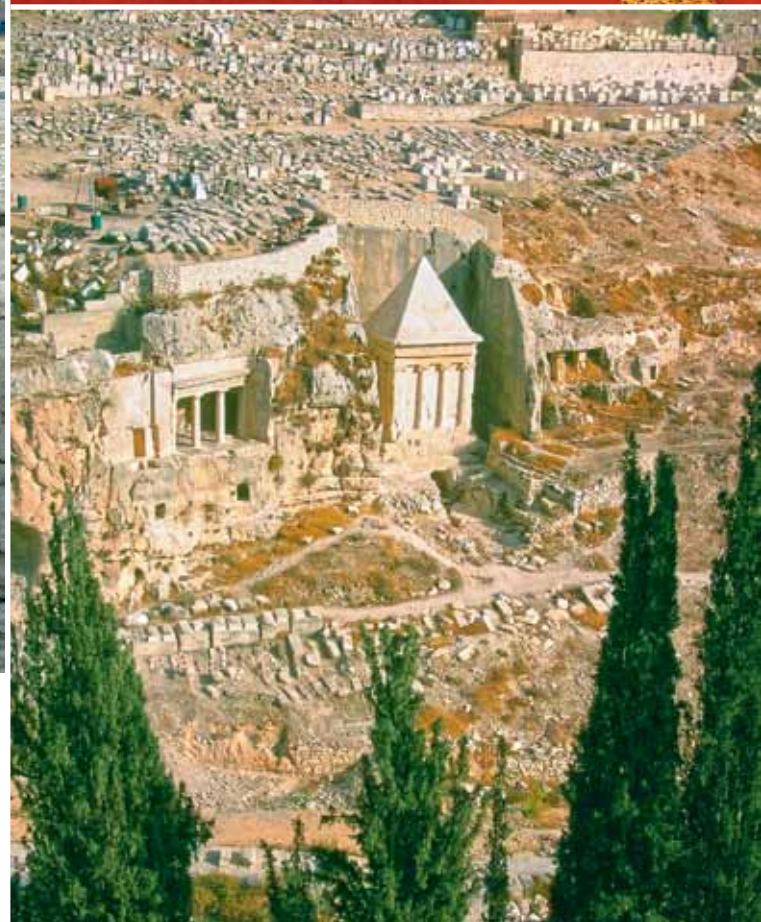
Климат: типичный субтропический средиземноморский. В весенний и летний периоды осадки крайне редки.







Тель-Авив недаром называют самым эклектичным городом Израиля. Говорят, что он похож на Манхэттен, Бердичев и Ибицу одновременно.



▲  
Если в иностранном паспорте есть виза Израиля, этот человек не сможет посетить мусульманские страны: Иран, Кувейт, Ливан, Ливию, Пакистан, Саудовскую Аравию, Йемен, Сирию, Судан. Причем даже в том случае, если в паспорте стоит действительная виза данного государства.





Предписания по изготовлению меноры (семисвечника), согласно Библии, были даны Моисею Богом на горе Синай: «И сделай семь лампад его, и зажжёт он лампы его, чтобы он освещал лицевую сторону свою. И щипцы к нему, и совки к нему из чистого золота. Из таланта золота чистого пусть сделают его со всеми этими принадлежностями. Смотри же, и сделай их по образцу, какой тебе показан на горе».

Древнейший и красивейший памятник исламского зодчества на Храмовой горе – мечеть «Купол Скалы» – по преданию, была отправной точкой ночного путешествия пророка Мухаммеда. Внутри купола находится скала, с которой пророк на волшебном коне и вознесся на небеса.



Сорокалетнее скитание еврейского народа по пустыне завершилось переходом реки Иордан, чьи воды чудесным образом расступились перед израильтянами. Позднее здесь принял крещение Иисус Христос. В те времена долина реки утопала в зелени тропических лесов, а в прибрежных зарослях папируса водились гиппопотамы. Сейчас ширина Иордана составляет от 5 до 40 м, и в приграничных ее зонах можно наблюдать, как переговариваются между собой солдаты на разных берегах.





■ Израильяне первыми создали электростанцию, использующую солнечную энергию. В настоящее время Израиль является лидером по использованию такого типа энергии.

■ К настоящему времени Израиль является единственной страной, где сегодня площадь лесов больше, чем сто лет назад.

■ 24% израильских рабочих и служащих имеют университетские степени, у 12% есть ученые степени – Израиль занимает третье место в мире (после США и Канады) по уровню образования населения.

■ По числу музеев на душу населения Израиль – мировой лидер.

■ В стране наибольший процент выживаемости больных, страдающих онкологическими заболеваниями, по сравнению с другими государствами.

■ Геенна Огненная находится в Иерусалиме. Турист может увидеть указатель: «Проезд по Геенне Огненной невозможен. Ищите альтернативные пути».

■ В Израиле есть районы и даже города, где никто не говорит на иврите.

■ Ремонт чего угодно в Израиле настолько дорог, что чаще всего проще купить новую вещь.

■ Израиль стал первой страной, законодательно запретившей работу слишком худым топ-моделям. Цель закона – защитить юных девушек от неверных представлений о стандартах фигуры и связанных с этим нарушениях питания вплоть до анорексии.

■ Здесь запрещена фашистская символика.

■ По зебре израильские дороги можно переходить с закрытыми глазами: вас обязательно пропустят.

■ Взятка служебному лицу, например полицейскому, грозит большим штрафом и даже судом.

■ Госслужащий в Израиле не платит налогов, и уволить его трудно.

■ В графе «национальность» в Израиле ставят прочерк.

■ Оставить официанту на чай меньше 10% счета в кафе-забегаловке считается жлобством.

■ Татуировки и пирсинг в Израиле очень популярны и среди женщин, и среди мужчин.

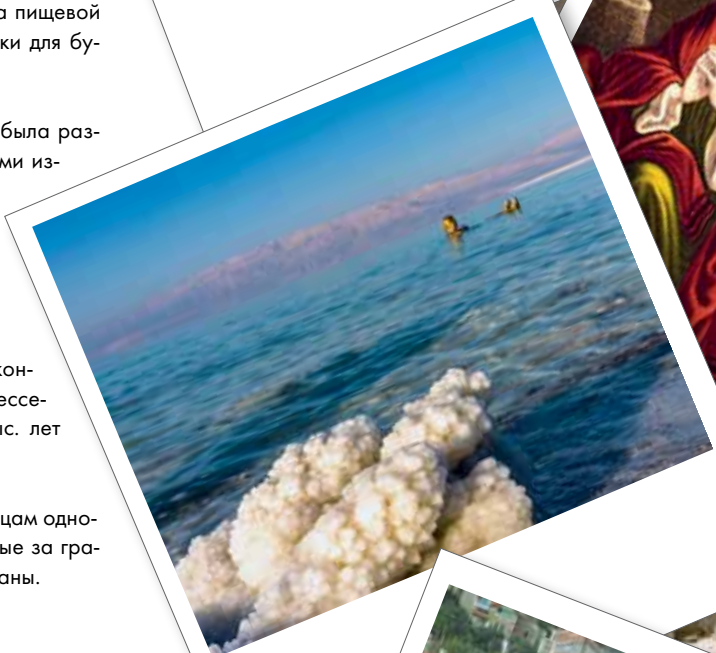
■ В Израиле очень внимательны к тому, как владельцы относятся к домашним животным. Если даже слепой инвалид плохо обращается со своей собакой-поводырем, то собаку у него отберут, а владельца оштрафуют.

■ Израильская кухня очень разнообразна и включает в себя блюда практически со всего мира.

TS/Fotobank.ru



- В этом государстве самый большой процент эмигрантов по отношению к общей численности населения.
- Все, что относится к необходимому, в Израиле дорого. Все, что относится к комфорту и капризам, – очень дорого.
- Иерихонская муха водится в пустыне. После ее укуса на теле остаются безобразные шрамы.
- В Израиле очень многие не курят – дорого, да и негде.
- Вопреки распространенному мнению, самым соленым в мире водоемом является не Мертвое море, а озеро Ассаал в африканской республике Джибути. В литре этого озера растворено 400 г соли, в литре воды Мертвого моря – 340 г.
- Смешанные пары встречаются в Израиле очень часто.
- В Израиле не требуется делить мусор на пищевой и пластик, правда, есть специальные баки для бумаги и картона.
- Технология мгновенных сообщений ICQ была разработана в 1996 году четырьмя молодыми израильтянами.
- В Израиле есть музей, посвященный культуре всех народов, упомянутых в Библии.
- У Израиля до сих пор нет формальной конституции, но, по мнению депутатов кнессета от религиозных партий, ее уже 4 тыс. лет с успехом заменяет Тора.
- В Израиле запрещено вступать в брак лицам одного пола, но подобные союзы, заключенные за границей, признаются Верховным судом страны.
- В Израиле женщин меньше, чем мужчин.
- Храм Гроба Господня в Иерусалиме разделен между шестью христианскими конфессиями: католической, греко-православной, армянской, коптской, эфиопской и сирийской. За конфессиями закреплены разные части комплекса, но некоторые используются по очереди, например, кувуклия, где служит литургия на самом Гробе Господнем. Исторически такое деление нередко было причиной конфликтов между конфессиями, поэтому с XII века и по сей день ключи от храма хранятся в арабо-мусульманской семье Джуда, а право каждый день открывать и закрывать храм закреплено за другой арабской семьей Нусейбе.
- На все почтовые марки Израиля с обратной стороны нанесен кошерный клей.







## Выставка Недвижимости в Санкт-Петербурге St.Petersburg International Property Show

### Выставка Зарубежной Недвижимости в Санкт-Петербурге.

Организаторы Международной Выставки Недвижимости пригласили в Санкт-Петербург более 190 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

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

# 26-27 ОКТАБРЯ 2012

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

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

Телефон организатора: +7 495 926 9695

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



Городская  
недвижимость  
**116**



Загородная  
недвижимость  
**122**



Зарубежная  
недвижимость  
**127**

# КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ





**Кутузова, 11, ЖК «Грин Хаус»**

3-комн. квартира пл. 140 м<sup>2</sup>. Европейский ремонт. Современная с-ма кондиционирования. Подземный паркинг. На территории комплекса фитнес-центр, детская площадка. Охраняемая огороженная территория.



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

+7(495) 517-11-88



**Кочновский проезд, 4, к.1, ЖК «Аэробус»**

3-комн. квартира пл. 100 м<sup>2</sup>. Диз.ремонт. Студийная планировка. Спальня с гард. комн. Вторая комната. Шикарные виды. Огорож. охр. тер-рия с подз/наз. паркингом, благоустр. двор с дет. площадками и разв. инф-рой (магазины, кафе, фитнес клуб).



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

+7(495) 517-11-88



**Ходынский бул., 13, ЖК «Гранд Парк»**

3-комн. квартира пл. 110 м<sup>2</sup>. с качеств. евроремонт в совр. стиле. Студийная планировка совместила в одно пространство кухню и зону гостиной. 2 изолир. комн. Огор. охр. тер-ия с подз/наз. паркингом, благоустроенный двор с детск. площадками и развитой инфр-рой.



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

+7(495) 517-11-88



**Чапаевский пер., 3, ЖК «Триумф Палас»**

2-комн. квартира пл. 140 м<sup>2</sup>. Кухня 19м<sup>2</sup>. Диз. ремонт в стиле Ар Деко. Роскошные апартаменты с панорамным видом на город. Студийная планировка. Мебель по инд. заказу, сантехника. Имеются другие предложения.



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

+7(495) 517-11-88



**Архитектора Власова д.8**

Уютная 4-комн. кв-ра, общ. пл. 132 м<sup>2</sup>. Эксклюзивный дизайнерский ремонт в совр. стиле. Функциональная планировка: просторная кухня-гостиная, 2 спальни, кабинет, гардеробная комната, 2 полноц. с/у, 2 лоджии. 2 м/м. в подз. паркинге.



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

+7(495) 517-11-88



**м. «Проспект Вернадского», Ленинский просп., 126**

3-комн. кв. пл. 146 м<sup>2</sup> в ЖК «Квартал на Ленинском». Качеств. рем. в совр. стиле., 2 спальни. 3 с/у. Окна во двор. Огор. территория, круглосут., многоуровневая охрана. Подзем. Паркинг - 2 м/м. Другие предложения: кв-ры от 90 до 280 м<sup>2</sup> вкл. пентхаусы.



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

+7 (495) 517-11-88



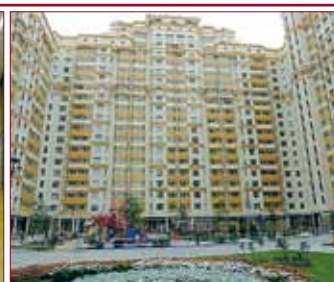
**Ломоносовский просп., 29, к. 1, ЖК «Шуваловский»**

4-комн. кв. 140м<sup>2</sup> с панорамным видом на МГУ и Москву. Дизайнерский ремонт в стиле модерн. Бытовая техника, кондиционер в каждой комнате. Инфра-ра: школа, детский сад, аптека, банки. Огорож. охр. тер-рия. В наличии редкое предложение 280 м<sup>2</sup> с видовыми характеристиками.



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

+7 (495) 517-11-88



**Ломоносовский просп., 25, к. 1, 2, ЖК «Доминион»**

Предлагаются квартиры с отделкой и без, площадью от 54 – 251 м<sup>2</sup>. Имеются другие предложения.



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

+7 (495) 517-11-88



**Новинский бульвар, 18**

Элитная 3-х комнатная квартира в кирпичном «сталинском доме». Общая площадь 120 м<sup>2</sup>. Евроремонт. Тихий уютный двор, детская площадка, парковка стихийная во дворе. В собственности более трех лет, один собственник.



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

+7 (495) 517-11-88



**Проспект Вернадского, 92, ЖК «Корона»**

Роскошная 4х комн. квартира 192 м<sup>2</sup>. Кабинет, бильярдная, зона релаксации (сауна, массажное кресло, джакузи), гардеробная комната. Спальни с панорамным остеклением. С-ма «Умный дом». Огороженная охр. тер-ия, детская площадка. Паркинг. м/м



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

+7 (495) 517-11-88



**Проспект Вернадского, 94, корп. 5 ЖК «Миракс Парк»**

Двухуровневая 5-комн. кв-ра, общ. пл-дь 216 м<sup>2</sup>, авторский дизайн в стиле «минимализм». Удобная планировка, собств. с-ма кондиционирования. Мебель и сантехника класса премиум. Огороженная, охраняемая тер-ия со своим прудом, зоопарком.



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

+7 (495) 517-11-88



**Чапаевский переулок, 3 ЖК «Триумф Палас»**

4-комн. кв-ра, общ.пл-дь 179 м<sup>2</sup>. Качественный ремонт в классическом стиле. Функциональная планировка: отдельная кухня, 4 изолир. комнаты: гостиная и 3 спальни. Огорож. охр. тер-ия с под/наз. паркингом.



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

+7 (495) 517-11-88



**Чапаевский переулок, 3 ЖК «Триумф Палас»**

3-комн. кв-ра общ. пл. 122 м<sup>2</sup>. Дизайнерский ремонт в классич. стиле. Функциональная планировка. Шикарные виды из окон. Огорож. охр. тер-ия с подз./наз паркингом. Внутренний двор с фитнес клубом, рестораном, детским городком.



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

+7 (495) 517-11-88



**Авиационная, 79, ЖК «Алые Паруса»**

4-комн. кв-ра общ. пл-дь 168 м<sup>2</sup>. Панорамное остекление, виды на Москва-реку. Полы с подогревом, паркет из натурального ореха, венецианская штукатурка. Кв-ра в собственности более 3 лет, свободна. М/м в подз. паркинге. Инф-ра элитного ЖК.



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

+7 (495) 517-11-88



**Ходынский бульвар, 5 корп. 2, «ЖК Гранд Парк»**

3-х комн. кв-ра, общ. пл-дь 125 м<sup>2</sup>. Авторский дизайн в совр. стиле. Точное, декоративное освещение. Итальянская мебель. Бытовая техника. Кондиционирование. Огороженная, охраняемая тер-ия, видеонаблюдение, консьерж.



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

+7 (495) 517-11-88



**Мичуринский проспект вл.1, ЖК «Чемпион Парк»**

3-комн. кв-ра, общая площадь 105 м<sup>2</sup>. Ремонт в классическом стиле. Функциональная планировка. 2 м/м. в подз. паркинге. Охраняемая огорож. тер-ия, охрана 24 ч. Квартира двусторонняя с панорамным видом на каскад олимпийских прудов.



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

+7 (495) 517-11-88





**м. «Щукинская», Авиационная, 79, ЖК «Алые Паруса»**

Предлагаются квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, площадью от 80-500 м<sup>2</sup>. Представленная 2-х комнатная квартира, общим метражом 68 м<sup>2</sup> полностью укомплектована мебелью и техникой.

Цена: 830000 \$



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Сокольники», Русаковская, 31, ЖК «Дом в Сокольниках»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, площадью от 80-500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: зона отдыха с ландшафтным дизайном, детские площадки, спортивный центр с широким спектром услуг и соляриями, рестораны и торговый центр.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Сокол», Чапаевский пер., 3, ЖК «Триумф Палас»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, общей пл. от 80-500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: зона отдыха с великолепным ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клубы, салоны красоты и рестораны.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Университет», Мосфильмовская, 70, ЖК «Воробьевы горы»**

Предлагаются квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки, с отделкой и без площадью от 80-500 м<sup>2</sup>. Развитая инфраструктура: фитнес клуб, аквапарк, рестораны и кафе, боулинг, салон красоты.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Беговая», Хорошевское шоссе, 16, ЖК «Дом на Беговой»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки, с отделкой и без площадью от 80-500 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: зона отдыха с ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клуб, рестораны и кафе, боулинг, салон красоты.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Университет», Пырьева, 2, ЖК «Дом на Мосфильмовской»**

Предлагаются 2-х, 3-х комнатные квартиры общей площадью от 100-300 м<sup>2</sup> с отделкой и шикарными панорамными видами. Это элитное жилье в сочетании с развитой инфраструктурой, прекрасными видами на Новодевичий монастырь, Москва-реку, МГУ, Поклонную гору, центр столицы.



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

+7 (495) 925-45-45



**м. «Фрунзенская, Усачева, 2 ЖК «Фьюжен парк»**

3-х комнатная квартира с великолепными видами в огороженном охраняемом доме. Инфраструктура: фитнес-центр, бассейн, СПА-центр, музей ретро-автомобилей. Квартира меблирована необходимой техникой. Планировка: кухня, столовая, гостиная, 2 спальни. Установлены кондиционеры.



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

+7 (495) 925-45-45



**ЖК «Город Столиц», Москва-Сити, Краснопресненская наб., д.8**

2-х, 3-х комнатные квартиры общей площадью от 100-300 м<sup>2</sup> с отделкой и шикарными панорамными видами. Развитая инфраструктура: зона отдыха с ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клуб, рестораны и кафе, боулинг, салон красоты.



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

+7 (495) 925-45-45





**ПРИЗ!**  
АВТОМОБИЛЬ

4967 555-601

**СБЕРБАНК** ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ

Пример расчета в долгах при покупке квартиры 1000 в ипотеку от Сбербанка и оплате расходов строительной компании. Срок кредитной истории с 01.08.2012 г. по 10.01.2013 г. Срок подачи заявки на участие в лотерее с 01.08.2012 г. по 10.01.2013 г. Прямой фонд состоит из 10 квартир. Полная информация в лотерее на сайте [www.pgi.ru](http://www.pgi.ru) в Подписании «лот» информационный материал в формате pdf-файла.

**Подольский р-н, Варшавское ш., 28 км от МКАД, Горького, 17, Жилой комплекс «Львовский»**

Группа компаний «ПЖИ» представляет новый проект на рынке подмосковной недвижимости – Жилой комплекс «Львовский». Расположенный всего в 28 км от МКАД по Варшавскому (или Симферопольскому) шоссе, комплекс имеет ряд конкурентных преимуществ. Во-первых, удобное транспортное сообщение с Москвой: от станции «Львовская» до станции «Царицыно» электропоездом можно добраться за 45 минут, регулярно курсируют рейсовые автобусы до Подольска и маршрутные такси до метро «Бульвар Дм. Донского» и «Аннино». Во-вторых, поселок городского типа Львовский имеет развитую инфраструктуру: здесь расположены общеобразовательные учреждения, больница областного значения, торговые центры, дом культуры и православный храм. Есть возможность трудоустройства

рядом с ЖК «Львовский». И в-третьих, поселок Львовский расположен в окружении лесов и полей, на его территории есть пруд с благоустроенным пляжем, который пользуется большой популярностью среди местных жителей.

Жилой комплекс «Львовский» будет расположен на территории в 70 000 м<sup>2</sup>, первая очередь застройки – 35 000 м<sup>2</sup>. Жилой дом на ул. Горького – монолитно-кирпичный, переменная этажность, с удобными планировками, от 38 м<sup>2</sup>.

Приятным бонусом для потенциальных покупателей квартир в ЖК «Львовский» станет возможность участия в стимулирующей лотерее, главный приз в которой – автомобиль.

**Комфорт городской жизни в окружении природы!**

Начало строительства: 1 квартал 2012г.  
Срок реализации 1 очереди проекта: 2 квартал 2014г.  
Стоимость квартиры: от 57 000 руб./м<sup>2</sup>



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

+7 (495) 926-21-11



**Остоженка, 22/1**

Продается квартира на Остоженке, 3,5 комнаты. Площадь 110 м<sup>2</sup>, потолки 3,5 м, 3 этаж, лифт, круглосуточная охрана. Развитая инфраструктура.

\$1 550 000

**Игорь Маркович**

+7 (916)144-94-91



**г. Сочи Жилой комплекс «ROSE DEL MARE»**

Многоквартирный, двухсекционный, 12-ти этажный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой. Расположен в центре г. Сочи. В 10 минуте ходьбы находится знаменитый песчаный пляж «Ривьера», морская и речная набережные.

«ГлавРустрой-Инвест»



**Сочи: +7 (918)901-67-17**

**Москва: +7 (495)748-55-66**

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



**Москва, м. «Кунцевская», Воскресенская, 4/28, «Мещерский»**

Клубный дом «Мещерский» на 8 кв-р. Шикарный пентхаус 170 м<sup>2</sup>+60 м<sup>2</sup> терраса. Авторский ремонт, полностью меблирован. Охр., видео набл. В доме бассейн, сауна, спортзал. Огор. тер-ия, беседка-барбекю, 2 м/м в тёплом гараже. В 300-х метрах Мещерское озеро и парк.

Цена: 66млн руб.

[www.klubnyi-dom.ru](http://www.klubnyi-dom.ru)

+7(495)642-42-13



**м. «Академическая», Новочеремушкинская, 23, корп.2**

Продаю 5-комнатную квартиру 7 минут пешком от м. «Академическая». 17/18-эт. монолит. Общая площадь 217 м<sup>2</sup>, без отделки, свободная планировка, 3 с/узла, 3 балкона, окна во двор. Свободна. Во дворе дома подземная парковка.

Цена: 47 млн руб., торг возможен.

+7(910) 419-71-26

+7(985) 999-06-81





**Наро-Фоминский район, п. Селятино, ЖК «Новое Селятино»**

«Новое Селятино» – это современный ЖК, состоящий из трех 14-ти этажных монолитно-кирпичных домов. В комплексе предусмотрены удобные однокомнатные квартиры – 43,5–51,4 м<sup>2</sup>, двухкомнатные 60–70 м<sup>2</sup>, трехкомнатные 84–104 м<sup>2</sup> Цена: от 56 000 руб./м<sup>2</sup>



[www.novo-sel.ru](http://www.novo-sel.ru)

+7 (495) 669-30-20



**Осташковское/Дмитровское ш., 8км от МКАД, ЖК «Green Light»**

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

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

+7(903)1366767

ЗАО «Стройсерв»

+7(499)1366767

+7(495)5792180



**Химки, ул. Юннатов, 2 км от МКАД, ЖК «Правый Берег»**

Жилой комплекс бизнес-класса, Химки, 2 км. от МКАД на берегу реки. Монолит, инфраструктура, гибкие цены, рассрочка, ипотека.

Цена: от 3,5 млн руб.



[info@gkter.ru](mailto:info@gkter.ru)

[www.p-bereg.ru](http://www.p-bereg.ru)

+7 (495) 221-21-64



**м. «Авиамоторная», Шоссе Энтузиастов**

Продажа/Аренда. Уникальный комплекс: склад, офис, шоурум в одном здании 7 мин пешком от метро Авиамоторная. Площадь: 3 221 м<sup>2</sup> – 12 000 м<sup>2</sup>. Собственная парковка на 30 мест. Возможно организация собственного въезда для автомобилей. Склад оборудован новой противопожарной системой, склад теплый, тамбурный подъезд под разгрузочные работы. Возможно размещение второго этажа. Высота потолков 14 метров.



+7 (925) 507-67-45  
+7 (925) 773-19-51



**Балашиха, мкр. «Новое Измайлово»**

Квартиры от 3 млн руб.

«Новое Измайлово» – район для молодых и целеустремленных людей, которые составляют основу населения каждого большого города.

«Новое Измайлово» – 8 монолитных корпусов общей жилой площадью около 305 тыс. м<sup>2</sup>. В них будут представлены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 37 до 92 м<sup>2</sup>. 8 корпус «Нового Измайлово» будет введен в эксплуатацию в конце 2012 года, ввод 5 корпуса запланирован на первый квартал 2013 года.

**Инфраструктура:** в проекте «Нового Измайлово» предусмотрено строительство 4-х детских садов, школы, магазинов, многоуровневых наземных и подземных парковок. На территории комплекса будут созданы прогулочные и парковые зоны элементами ландшафтного дизайна.

**Условия оплаты:** Покупатели квартир имеют возможность получить рассрочку от застройщика. Продажа квартир осуществляется по договорам долевого участия на основе ФЗ-214.

**Ипотека:** Покупатели квартир имеют возможность получить ипотечный кредит на выгодных условиях от банков-партнеров.



[www.9958880.ru](http://www.9958880.ru)  
+7 (495) 995-888-0





**ВЫСТАВКА** **DOMSHOW.RU**  
**ЗАГОРОДНАЯ**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**



**DOMSHOW.RU**

**9-10 ноября 2012**

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



На выставке «Загородная Недвижимость» Вас ждут агентства недвижимости, строительные компании, производители строительных материалов, поставщики строительного оборудования и новейших технологий загородного малоэтажного строительства.

Основные разделы выставки: коттеджные поселки «премиум» и «эконом» класса, земельные участки в Московском регионе, все для строительства и обустройства загородного дома.

www.aigroup.ru  
**aigroup**

Телефон организатора: +7 (495) 926-96-95  
[www.DomShow.ru](http://www.DomShow.ru)





**Дмитровское шоссе, 27 км, Гольф и яхт клуб «Пестово»**

Объект 1300 м<sup>2</sup> по дизайнерскому проекту, меблирован, система «Умный дом», участок 50 соток с ландшафтным дизайном. Выход на гольф-поле. 2 линия от воды. Катер (8-местный) в подарок! Предложение соответствует высоким современным критериям и окружает достойной роскошью.

\$15 000 000



[www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) +7 (495) 777-57-68



**Дмитровское ш., 110 км от МКАД, «Волжский берег»**

Коттеджный поселок на берегу реки Волга в непосредственной близости от г.Дубна. В поселке 50 кирпичных коттеджей от 250 до 450 м<sup>2</sup>. Электричество, газ, водоснабжение, канализация. Собственный пляж с волейбольной площадкой. Собственный пирс, барбекю на озере, русская баня. Прописка ПМЖ.



[www.vol-bereg.ru](http://www.vol-bereg.ru) +7 (906)555-34-34



**Калужское ш., 35 км от МКАД**

Эко-коттедж 457 м<sup>2</sup> и релакс-дом 340 м<sup>2</sup> с бассейном в жилом ОКП. Дорогая отделка, мебель и интерьер. Центральные коммуникации, гостиная со вторым светом. Участок 25 сот. у леса. Гараж на 2 а/м, сауна, бильярд.

Цена: \$2.830.000



[www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) +7 (495) 777-57-68



**Калужское шоссе, 3-12 км от МКАД, Таунхаусы от ЗАО «Масштаб»**

Компания Масштаб предлагает новый формат жизни в Новой Москве. 4 километра от метро, охраняемая территория, детские и спортивные площадки, развитая инфраструктура. Выбирай лучшее по доступной цене!

Цена: от 49 990 руб./м<sup>2</sup>

**ЗАО «Масштаб»** [www.mashtab.ru](http://www.mashtab.ru) +7 (495) 777-02-72



**Калужское ш., 30 км от МКАД «Лесное Озеро»**

Коттедж 650 м<sup>2</sup> + гостевой дом 150 м<sup>2</sup> на участке 52 сот, в поселке «бизнес-класса». ЖК расположен в окружении лесного массива с собственным родниковым озером, детскими и спортивными площадками. Живописная природа и полная приватность проживания за городом.

Цена: 90 000 000 руб.



[www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru) +7 (495)785-00-55



**Каширское ш., 30 км от МКАД, «Сиеста»**

Продаются земельные участки на берегу большого озера под индивидуальную застройку в поселке бизнес-класса с полным набором коммуникаций и расширенной инфраструктурой.

Цена: от 1,4 млн. руб.



[жилые-земли.рф](http://жилые-земли.рф) +7 (495) 773-72-76



**Киевское ш., 22 км от МКАД, «Графские пруды»**

Готовые дома и участки на границе с заповедным лесом и живописным прудом. Проекты домов от 220 до 1500 м<sup>2</sup> в едином архитектурном стиле. Широкая бульварная линия с ландшафтным дизайном. Все центральные коммуникации подведены.

Цена: от 19 млн руб.



[www.grafskoe.ru](http://www.grafskoe.ru) +7(495) 411-91-11



**Минское ш., 34 км от МКАД**

Клубный коттеджный поселок «Астра – Лесные усадьбы», живописный лес, модная архитектура, готовые дома, антикризисные цены.

Цены от застройщика

[www.astra-dom.com](http://www.astra-dom.com) +7 (495) 2-271-271





**Новорижское ш., 65 км от МКАД, «Ruza Family Park»**

«КМД Девелопмент» представляет свой флагманский проект: коттеджный поселок бизнес-класса «Ruza Фэмили Парк».

На 65 км Новорижского шоссе строится уникальный загородный комплекс с единой концепцией застройки и Парком развлечений для взрослых и детей: на территории более 29000 м<sup>2</sup> размещается боулинг центр, компьютерные игровые автоматы, лазертаг-арена, спортивные площадки, кафе-ресторан, помещения для проведения мероприятий.



**Инфраструктура поселка:** полный пакет коммуникаций, асфальтированные бульвары шириной 17 метров с кольцевыми развязками, каскадные ручьи и парк отдыха с поющими фонтанами, великолепное ночное освещение поселка Альфреско.

В непосредственной близости от поселка реставрируется Храм Рождества Христова.

В ВИП-территории поселка предлагаются эксклюзивные ЛЕСНЫЕ участки от 30 соток.

**Стоимость индивидуального строительства коттеджа из клееного бруса – от 22 000 руб./м<sup>2</sup>**  
**Земельные участки – от 3,5 млн руб.**

**ИПОТЕКА (от 12% при наличии 2-х документов)**

**Консультации по поселку:**  
**+7(495) 545-45-77**

**г. Москва, Кутузовский пр-т, д. 26**  
**Наш сайт: www.kmd77.ru**



**Новорижское ш., 45 км от МКАД, Сафонтьеве**

Современный коттедж 300 м<sup>2</sup> на участке 28 соток, из элитного материала (клееный брус - Ангарская сосна). Охрана, детская и спортивная площадка, корт. Эксклюзивная сантехника, деревянные стеклопакеты, полы с подогревом, все центральные коммуникации. Гостиная с камином, оборудованная кухня-столовая, терраса, 4 спальни, 3 санузла, 2 лоджии. Ландшафтный дизайн, отдельно стоящее здание с гаражом на 2 м/м., котельной и техническим помещением. Собственный пляж на Истре и выход в лес, он построен, сдан и заселен! Хорошие подъездные пути, развитая инфраструктура и транспортное сообщение с Москвой, позволяет жить в нем в любое время года! Коттедж полностью готов к проживанию – Заходи и Живи!

**+7 (495) 669-30-55**



**Новорижское ш., 125 км от МКАД, «Солнечная поляна»**

Дачный поселок расположен на северо-западе в 125 км от МКАД. Шаховский район – один из наиболее экологически чистых и комфортных для проживания в Подмосковье. Окруженный смешанным лесом и несколькими водоемами, поселок представляет идеальное место для круглогодичного отдыха. Инфраструктура: собственная зона отдыха с пляжем и прудом, детская игровая площадка, спортивные площадки, гостевой паркинг, КПП/охрана, здание администрации. В 15 мин. езды райцентр поселок Шаховская, где есть все необходимое для проведения досуга: рестораны, кафе, боулинг, бильярд. От станции ходит маршрутка. В шаговой доступности деревня Бабинки. В дачном поселке представлены участки от 6 до 22 соток, также участки с готовыми домами. Условия покупки обсуждаются индивидуально. Мы постарались сделать пребывание жителей поселка максимально удобным и комфортным!

**Цена за участок от: 270 000 руб.**  
**За готовый дом от: 990 000 руб.**

**www.novoriga100.ru**

**+7 (495) 669-37-37**





**Новорижское ш., 55 км от МКАД, д. Лечищево**

Земельные участки на Истринском водохранилище. Удобная транспортная доступность, с Новорижского и Пятницкого шоссе, асфальтированный подъезд, плоский рельеф, идеальный для строительства, наличие всех коммуникаций на участке; свет, газ, водопровод, канализация, внутрипоселковые дороги с пешеходной зоной, КПП, обустроенные пляжи с беседками и барбекю, вертолетная площадка. В комплексе поселков, будут: детский сад, служба быта, торговые объекты, мед. пункт и ветеринария. Возможность приобрести земельные участки от 10 соток до нескольких гектар.

Цена: от 160 000 руб/сотка



www.ostrov-istra.ru

+7 (495)662-48-44



**Новорижское ш., 45 км от МКАД, Сафонтьево**

Коттедж в стиле «De Lux» – 345 м² на участке 40 соток, из элитного материала на берегу реки Истра (первая линия, собственный выход к воде). Охрана, детская и спортивная площадка, корт, асфальтированные дороги. Эксклюзивная сантехника, деревянные стеклопакеты, полы с подогревом, высокие потолки, подключены центральные коммуникации. Гостиная с камином, оборудованная кухня-столовая, удобная терраса, 3 спальни, детская с игровой комнатой, 3 санузла, гардеробная комната, кабинет. Ландшафтный дизайн, отдельное здание 130 м² с гаражом на 2 м/м., комнатой для персонала, котельной. Собственный пляж и выход в лес. Транспортная доступность и развитая инфраструктура позволяют жить в нем в любое время года! Коттедж полностью готов к проживанию — Заходи и Живи! Цена: 38 000 000 руб.

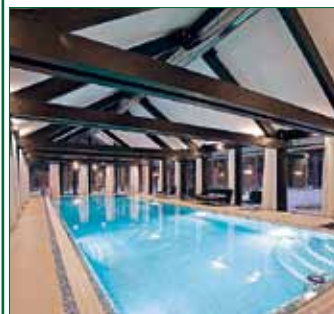
+7 (495)669-30-55



**Новорижское ш., 45 км от МКАД, Сафонтьево**

Современный коттедж, в стиле «ШАЛЕ» — 288 м² на лесном участке 52 сотки, из элитного материала на берегу реки Истра (первая линия, собственный выход к воде). Охрана, детская и спортивная площадка, корт, асфальтированные дороги. Эксклюзивная сантехника, деревянные стеклопакеты, полы с подогревом, высокие потолки, подключены центральные коммуникации. Гостиная с камином, оборудованная кухня-столовая, удобная терраса, 4 спальни, 3 санузла, гардеробная комната, кабинет. Ландшафтный дизайн, отдельное здание с гаражом на 2 м/м, котельной. Собственный пляж и выход в лес. Транспортная доступность и развитая инфраструктура позволяют жить в нем в любое время года! Коттедж полностью готов к проживанию — Заходи и Живи! Цена: 27 000 000 руб.

+7 (495) 669-30-55



**Новорижское ш., 45 км от МКАД, Сафонтьево**

Коттедж в классическом стиле с элементами лофта, 450 м², на лесном участке 80 соток, на берегу Истры (первая линия, выход к воде). Охрана, детская и спортивная площадки, корт. Деревянные стеклопакеты, полы с подогревом, центральные коммуникации подключены. Гостиная с камином, оборудованная кухня-столовая, шикарная терраса, 4 спальни, детская с игровой комнатой, 3 санузла, гардеробная, 2 лоджии. Ландшафтный дизайн, фонтан, отдельное здание 130 м² с гаражом на 2 м/м, комнатой для персонала, котельной. Сра-комплекс с бассейном, русской парной и спортзалом. Собственный пляж и выход в лес! Транспортная доступность и развитая инфраструктура позволяют жить в нем в любое время года! Коттедж готов к проживанию – Заходи и Живи! Цена: 100 млн руб.

+7 (495)669-30-55





**Новорижское ш., 50 км от МКАД, КП «Каринское»**

Охраняемый поселок со всеми центральными коммуникациями (газ, вода, канализация, эл-во). Красивый живописный вид с любого участка. Рядом Москва-река, озеро, лес. Вся инфраструктура. Участки без подряда и с подрядом.

Застройщик ГК «НАНОСФЕРА».



[www.karinskoe.ru](http://www.karinskoe.ru)  
[www.karinskoe.pф](http://www.karinskoe.pф)

+7 (495) 774-81-18  
+7 (495) 923-57-87



**Новорижское ш., 19 км от МКАД, Обушково**

В уникальном поселке класса «Deluxe» коттедж 400 м² с панорамным остеклением. Участок 21 сот. граничит с бульваром. Скверы, парки, озеро, ресторан, фитнес-клуб. Всего в 30 мин. от центра Москвы.



[www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru)

Цена: 68.000.000 руб.

+7 (495) 777-57-68



**Новорижское., 45 км от МКАД, Сафонтьево**

Эко-поселок «Лесная Пристань» находится на берегу реки Истра, в окружении лесов. Коттедж 320 м² + гараж на 2 м/м на участке 28 соток. Готов к проживанию – ЗАХОДИ И ЖИВИ! Центральные коммуникации, охрана, собственный пляж и отличная транспортная доступность.

Цена: 27 000 000 руб.



[www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru)

+7 (495)785-00-55



**Новорижское ш., 43 км от МКАД, Истра**

Общая 650 м², участок 85 соток. На участке сра-комплекс с купелью и русской парной, бассейн, зона барбекю, водопад, беседки и дом для персонала. В доме 5 спален, кабинет, гостиная с камин, спортзал, бильярдная, библиотека. Ощутите роскошь и престиж загородной жизни!

Цена: 53 000 000 руб.



[www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru)

+7 (495)785-00-55



**Пятицкое/Ленинградское ш., 50 км от МКАД, «WOODLAKE»**

Хотите засыпать под легкий бриз, а просыпаться под шелест листьев? Лесной участок 26,8 сот. на берегу водохранилища. Все центральные коммуникации, охрана, причал. Отличный подъезд, инфраструктура.

Цена: 17 025 000 руб.



[www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru)

+7 (495) 777-57-68



**Рублево-Успенское ш., 22 км от МКАД, д. Молоденово**

С РЕМОНТОМ!!! Охраняемый коттеджный поселок МКЗ-1, коттедж 632 м², участок 16.088 сотки. ЦЕНТРАЛЬНЫЕ КОММУНИКАЦИИ !!! Кирпичный 3-х уровневый, 2-х этажный коттедж в классическом стиле. ТОРГ!!! Высокий уровень отделки, встроенная техника, мраморная лестница, итальянская плитка, паркетные полы, второй свет. В цоколе: сауна, 4-х местная джакузи, душевая, комната отдыха, сан. узел, бойлерная. 1-ый этаж: холл, гардеробная, с/у, кухня-столовая, каминный зал, веранда, гараж на 2 м/м, кабинет, ванная комната. На 2-ом этаже 4 спальных каждая с ванной и гардеробной. Участок с декоративными деревьями, ландшафтом, красивыми каменными дорожками. Огорожен кирпичным забором, освоен, тихое место рядом с лесом, развитая инфраструктура. Цена: 75 000 000 руб.

+7 (903)287-88-77

+7 (495)258-15-20



**Рязанское ш., 10 км от МКАД, Томилино**

Роскошная резиденция 500 м², 4 этажа, участок 12 соток. Готова к проживанию! Эксклюзивная мебель, дорогая сантехника, бытовая и оргтехника. Реликтовые сосны/ели, домик персонала. Центральные ком-ции, охрана, хорошее транспортное сообщение с Москвой – 10 мин. пешком от платформы.



[www.dom.miel.ru](http://www.dom.miel.ru)

+7 (495) 785-00-55





**Симферопольское ш., 50 км от МКАД, коттеджный поселок «Русь»**

К продаже предлагаются дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м<sup>2</sup> в «русском» классическом архитектурном стиле. Все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома. Электричество по 9 кВт на дом. Строительная степень готовности домов – под «чистовую» отделку.

Дома сучастками по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок застроен и заселен на 80%. По периметру поселок обнесен забором, ведется круглосуточная охрана. Ежемесячные платежи на охрану и уборку территории – 1500 рублей. Асфальт проложен до коттеджей. Проекты предусматривают оптимальные планировки домов: первый этаж – кухня, совмещенная с большой гостиной, санузел, гостиная комната, котельная; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Произведено полное утепление межэтажных перекрытий

и крыши. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Поблизости от коттеджного поселка (в 1 км) расположен известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь». Подъезд к поселку осуществляется по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмоскovie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД). Необходимая инфраструктура – магазины, детский сад, школа, поликлиника расположены в 1 км от коттеджного поселка «Русь» в поселении городского типа Новый Быт. Добраться до поселка общественным транспортом можно от Москвы на электричке или маршрутном такси до города Чехов, далее 15 минут на маршрутном такси до коттеджного поселка.

Предлагаемые к продаже дома стоят на самом высоком месте в поселке, откуда открываются прекрасные виды на позолоченные маковки «Давидовой пустыни» и раскинувшиеся поблизости хвойные леса, богатые грибами.  
**Цена: от 3,95 млн руб.**

**Собственник**

**+7 (926) 811-20-67, +7 (926) 105-82-02**



**Симферопольское ш., 90 км от МКАД**

Охраняемый коттеджный поселок «Березкино», симферопольское ш., 90 км, живописный лес, доступные цены. Дома с участками от 3,7 млн. Инфраструктура, коммуникации, ипотека, ПМЖ.  
**Цена: 80 000 руб./сотка**



**info@gkter.ru**  
**www.berezkiino.ru**

**+7 (495) 221-21-64**



**Ярославское ш., 49 км от МКАД, «Спасс-Торбеево»**

Коттеджный поселок «Спасс-Торбеево» в окружении лесов и озер состоит из 107 участков. На территории поселка есть свой пляж, детские и спортивные площадки, магазин. В 50 метрах от поселка расположена действующая церковь. Капитальные дома из камня, площадью от 130 м<sup>2</sup> выполнены в едином архитектурном стиле. Только сейчас Вы можете приобрести коттедж бизнес класса по привлекательной цене.  
**Цена: 3 700 000 руб.**



**Ярославское ш., 48 км от МКАД, усадьба в Абрамцево**

Красивый лесной участок 44 сотки с прудом, бассейном и ландшафтом. Бревенчатый коттедж 502 м<sup>2</sup> с просторной гостиной, 4-мя спальнями, СПА-зоной и бильярдом. Гостевой дом, гараж.  
**Цена: 48 млн руб.**



**www.dom.miel.ru**

**+7 (495) 777-57-68**



**www.valleygreen.ru**  
**www.5008789.ru**

**+7 (495) 500 87 89**





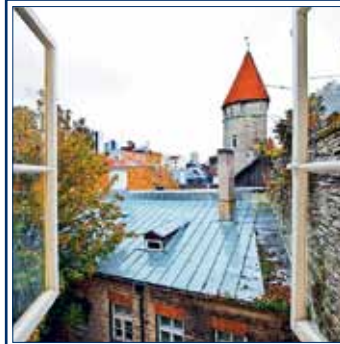
**Рига. Кугу, 26**

В элитном, новом жилом комплексе на берегу Даугавы, предлагаются роскошные представительские апартаменты на двух этажах. Парадная гостиная и столовая, комната музыки, просторная кухня, тренажёрный зал и зимний сад с джакузи и видом на Старый Город. Жилая площадь – 722 м², эксклюзивные отделочные материалы, дизайнерское оформление. Объект новый. Великолепная панорама реки и центра Риги.

Стоимость по запросу.

[info@italiavilla.it](mailto:info@italiavilla.it)

+39 366 324 3458



**Эстония. Таллин, ул. Уус 13**

Таллин, Старый город. Просторный дом 450 м² с участком 330 м². Постройка XIX века реновирована в 1996 г. с сохранением оригинальных стен. На 4 этажах расположены 4 спальни, 5 санузлов, парадная гостиная, столовая, кабинет. Паркетные полы, камин, сауна, винный погреб, итальянская элитная мебель, спутник ТВ, интернет, сигнализация. Отменное состояние.

[info@italiavilla.it](mailto:info@italiavilla.it)

+39 366 324 3458



**Кипр. Лимассол, Amaryllis Hills**

Проект Amaryllis Hills находится в южном районе Лимассола, имеет частную детскую площадку. Состоит из 9 домов, имеющих 3-4 спальни с панорамным видом на горы. Расположенный в тихом и спокойном месте, проект идеально подходит для постоянного проживания. Цена включает все налоги.

Цена: от €340 000

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Кипр. Лимассол, Hill Rise Villa**

Вилла находится на возвышенности, в окружении парковой зоны, с панорамным видом на море. Спроектированная 6 спальная вилла имеет 3-уровневый сад с бассейном. Уединенность виллы сочетается с легкой доступностью до центра города и с развитой инфраструктурой.

Цена: по запросу

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Кипр. Лимассол, The Magnolia Residence**

Изысканный проект Magnolia Residence. Здание, состоящее из 3-уровневых, по одной квартире на каждом этаже, расположено всего в 100 метрах от берега, что позволяет наслаждаться панорамным видом на лазурное Средиземное море. Цена включает все налоги.

Цена: от €1 030 000

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97



**Кипр. Лимассол, Victoria Elite Villas II**

Эксклюзивный комплекс, с непревзойденным качеством, удачно расположен в самом престижном районе Лимассола, рядом с Le Meridien, St. Raphael отелями и пристанью для яхт. Три современные в стиле high-tech виллы, находятся в 300 м от песчаных пляжей.

Цена: по запросу

[sales@athanasiou.ru](mailto:sales@athanasiou.ru)  
[www.athanasiou.ru](http://www.athanasiou.ru)

+7 (495) 510-79-97





# 27-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ «ДОМЭКСПО»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА  
МОСКВЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ПАРТНЕР  
ВЫСТАВКИ



ОРГАНИЗАТОРЫ:  
XPO  
ESIGN

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА:  
А



## 18 - 21 ОКТЯБРЯ

МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2012



## ОГРОМНЫЙ ВЫБОР РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### КВАРТИРЫ / ДОМА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ / КРЕДИТЫ



ВРЕМЯ РАБОТЫ:

WWW.DOMEXPO.RU

**ЧЕТВЕРГ-СУББОТА 11.00-19.00**

**ВОСКРЕСЕНЬЕ 11.00-18.00**

#### ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:



#### ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕРЫ:







## МОСКВА

**М «УНИВЕРСИТЕТ»,**  
жилой комплекс «Мичуринский»,  
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, корп. 20А (индив. проект)



**М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,**  
жилой район «Ново-Переделкино», мкр. 14,  
ул. Лукинская, корп. 9АБ, 13АБ (П-ЗМ)



**М «ПЕРОВО»,**  
жилой комплекс «Большое Кусково»,  
корп. 3, 4, 5, 6 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



**М «ДОБРЫНИНСКАЯ»,**  
жилой комплекс «Английский Квартал»,  
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)



**М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,**  
жилой комплекс «Чертановский»,  
к. 40 (индив. проект)



**М «АННИНО»,**  
жилой комплекс «Аннинский», к. 1, 2, 3



**М «ПРАЖСКАЯ»,**  
жилой комплекс «Битцевский»,  
ул. Красного Маяка, корп. 7



**М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,**  
ул. Академика Виноградова,  
мкр. 8В, вл. 7, корп. 7 (индив. проект)



**М «СВИБЛОВО»,**  
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,  
ул. Заповедная, корп. 7, 8



**М «ВДНХ»,**  
пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)



 Квартирьы  Нежилые

 Ипотека (содействие в получении)

 Отделка  Построено

 Паркинг

 Рассрочка

 Новый адрес

## НОВАЯ МОСКВА

**поселение ВНУКОВСКОЕ,**  
мкр. «Солнцево-Парк»,  
к. 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 24, 25, 26А (КОПЭ-БАШНЯ)



**городской округ ЩЕРБИНКА,**  
ул. Чехова, вл. 10 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



## ПОДМОСКОВЬЕ

**ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,**  
мкр. «Бутово Парк 2»,  
к. 2 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 5.1, 6 (П-ЗМ)



**г. ЛЮБЕРЦЫ,**  
жилой район «Красная Горка»,  
мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ),  
к. 9, 53В (КОПЭ-М-ПАРУС), 53А (КОПЭ-БАШНЯ)



**г. МЫТИЩИ,**  
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)  
жилой район «Ярославский»,  
к. 22, 23 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 8 (индив. проект)



**г. ХИМКИ,**  
жилой район «Левобережный»,  
ул. Совхозная, к. 2, 3, 8 (П-ЗМ),  
к. 17 (П-111М), к. 5 (индив. проект)



жилой район «Новокуркино»,  
мкр. 6, к. 7, 8 (индив. проект),  
к. 9, 11А (П-ЗМ),  
к. 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)  
жилой район «Юбилейный»,  
к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)



**г. ДМИТРОВ,**  
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)



**г. ЛОБНЯ,**  
ул. Батарейная, д. 6 (индив. проект)





# СТАРТ ПРОДАЖ! БУТОВО ПАРК-2 КВАРТИРЫ



## БУТОВО ПАРК

Ж И Л О Й   Р А Й О Н



Ипотечные программы

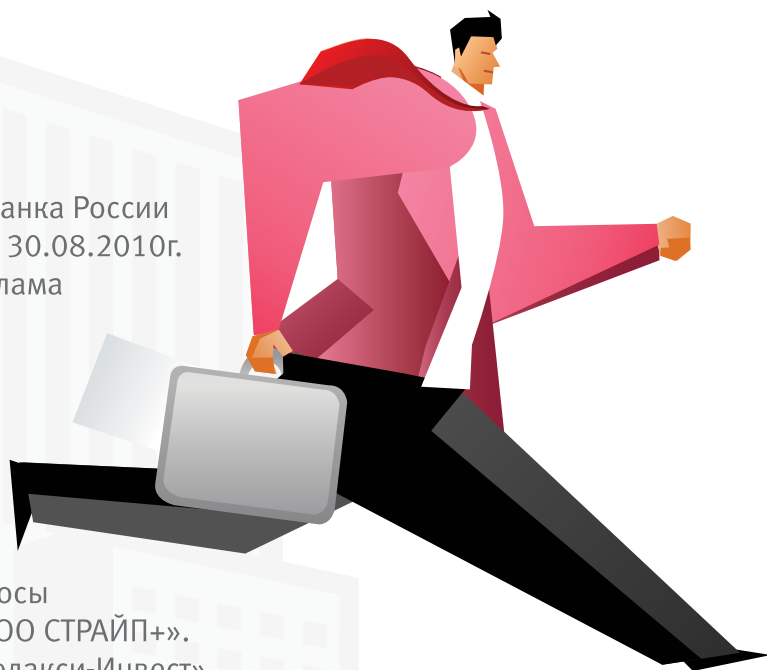
### СБЕРБАНК

*Всегда рядом*

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 30.08.2010г.  
+7 (495) 500-55-50 [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru). Реклама



Проектную декларацию и ответы на вопросы смотрите на сайте [www.2238900.ru](http://www.2238900.ru) Застройщик «ООО СТРАЙП+».  
Уступка от участника долевого строительства ООО «Гэлакси-Инвест»



# +7 (495) 223 8900

## WWW.2238900.RU

### МОБИЛЬНЫЙ ОФИС ПРОДАЖ

### ЗАБЕРЕМ КЛИЕНТОВ

у  Бульвар Дмитрия Донского!

