

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

ISSN 1814-1978



ДЕКАБРЬ 2012 –  
ЯНВАРЬ 2013 (№ 77)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU



## ГЛАВНОЕ СОБЫТИЕ ГОДА

С. 12

ПАРНОЕ КАТАНИЕ  
НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ

» С. 86

СТОИТ ЛИ ЖДАТЬ  
РОЖДЕСТВЕНСКИХ СКИДОК

» С. 96



# Суханово Парк

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Варшавское шоссе, 8 км от МКАД

В Новый год вместе  
с "Суханово парк"

ДУПЛЕКСЫ • ТАУНХАУСЫ • КВАРТИРЫ

8 495 922 - 40 - 40

Проектная декларация на сайте [www.suhanovo-park.ru](http://www.suhanovo-park.ru)



# SEAT

ГРУППА ФОЛЬКСВАГЕН



Реклама

# LEON COPA\*

от 591 990 руб.\*\*

**SEAT ОБЪЯВЛЯЕТ СТАРТ НОВОГОДНЕГО ДРАЙВА!**

Представьте себе базовую комплектацию автомобиля. Почти всегда вам приходится дополнительно устанавливать элементарные опции и доплачивать за них. Но Leon COPA совсем другой случай. COPA — это специальная заряженная версия SEAT Leon, отличающаяся выгодой в цене до 168 000 рублей.\*\*\*

Оцените впечатляющий пакет опций, уже входящих в базовую комплектацию. Так, Leon COPA с турбированным двигателем 1.2 TSI МКПП стоит всего 599 900 руб.

Leon COPA сочетает в себе эффектный испанский дизайн и проверенные немецкие технологии Volkswagen. Запишитесь на тест-драйв и испытайте взрывной характер Leon COPA.

 **АВТОЛАЙТ**  
официальный дилер SEAT

# 787-74-74



Выгода  
до 168 000 руб.\*\*\*

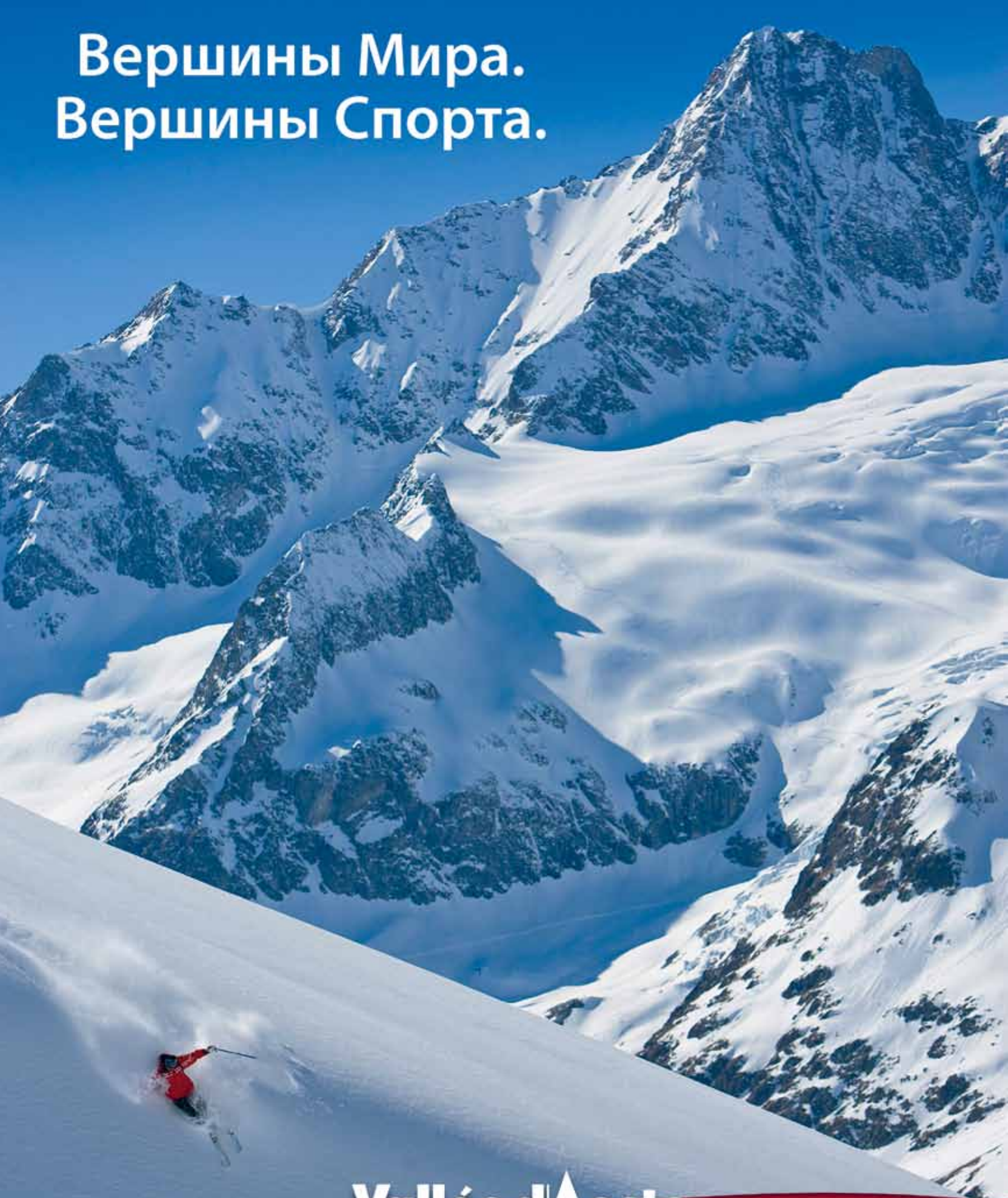
ENJOYNEERING

\* Кубок (перевод с исп.).

\*\* Розничная цена с учетом НДС на автомобиль Leon COPA 1.6 MPI (двигатель с системой многоточечного впрыска топлива MPI) 102 л.с. с МКПП. Полную информацию о ценах и комплектациях на автомобили вы можете получить у менеджеров салона.

\*\*\* Суммарная выгода при приобретении автомобиля Leon в комплектации COPA, включающая сумму выгоды в 75 000 рублей в сравнении с приобретением Leo в аналогичной комплектации, а также сумму выгоды по акции при приобретении Leon COPA PLUS (КОПА ПЛЮС) с двигателем 1.8 TSI 160 л.с. Акция действует с 16.11.2012 г. по 31.12.2012 г. и распространяется на модели Leon специальной серии COPA и COPA PLUS 2012 года выпуска во всех комплектациях. Размер скидки на выбранную комплектацию автомобиля уточняйте у менеджеров салона. Количество автомобилей ограничено.

Вершины Мира.  
Вершины Спорта.



**Vallée d'Aoste**  
**Valle d'Aosta**

[www.valle-aosta.ru](http://www.valle-aosta.ru)



■■■■■  
ПРЕМИУМ



## ЖИЛОЙ КВАРТАЛ м. УНИВЕРСИТЕТ

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

DOMINION  
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

■■■■■  
ЭЛИТ



## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС м. ТАГАНСКАЯ

- дом построен
- 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

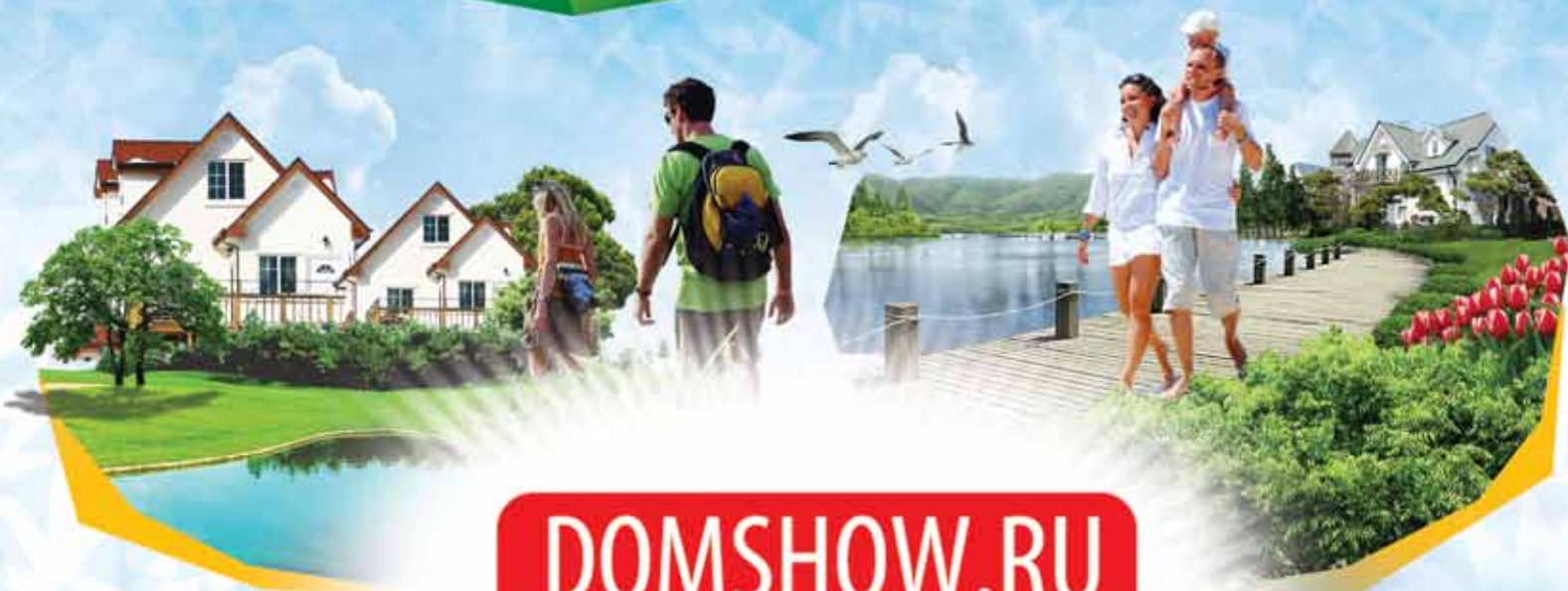


(495) **232-08-08**  
[www.magistrat.ru](http://www.magistrat.ru)

МАГИСТРАТ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
Услуги по сопровождению  
сделок с недвижимостью



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



**DOMSHOW.RU**

**15-16 марта 2013**

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 «бизнес» 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)



# АЛЫЕ ПАРУСА. НОВЫЕ КОРПУСА

  
**АЛЫЕ  
ПАРУСА**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  


СТАРТ ПРОДАЖ

  
**ВТБ**  
Финансовый  
партнер проекта

  
**ДОНСТРОЙ**  
(495) 925 4747

**«АЛЫЕ ПАРУСА». ЖИЗНЬ ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ.  
ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ.**

Символ роскошной жизни, раскинувшийся прямо на берегу реки, с первого взгляда вызывает жгучее желание попасть на эту территорию. Прогуляться по набережной и подняться на маяк, выйти к яхт-клубу и полюбоваться белоснежными яхтами на причалах. Здесь царит удивительная атмосфера морского побережья – расслабленная и умиротворяющая, наполненная созерцанием живописных берегов и водной глади.

Последние корпуса завершают формирование знаменитого квартала. При этом покупатели новых квартир оказываются в выигрышном положении, переезжая в готовый комплекс с полностью действующей инфраструктурой. Футбольное поле, спортивный клуб с аквапарком, боулинг, теннисные корты, ресторан, отлаженная система охраны и сервиса – все это станет приятным бонусом к Вашей квартире.

# От редакции

В конце года все чего-то ждут: кто — праздника с неизбежными оливье и шампанским, кто — каникул и поездки в Европу, кто — конца света, якобы обещанного древними майя. Тем, кто отправляется в путешествие, рекомендуем поинтересоваться скидками на недвижимость: рождественские бонусы для русских покупателей перестают быть нонсенсом (с. 96). Скептиков порадует статья «Здоровый сон в преддверии конца света», посвященная главным событиям уходящего года (с. 32). Одним из них стал конкурс «Мисс Риэлтор – 2012», финалисток-красавиц вы увидите в фотоотчете (с. 12). До конца тьмы осталось недолго: после зимнего солнцестояния день начнет прибавляться, поэтому светлых моментов будет все больше. Спасибо, что вы с нами! С Новым годом, дорогие друзья! ■  
Ирина Танина, «Дайджест недвижимости»



## СОДЕРЖАНИЕ

### WWW.D-N.RU

#### СОБЫТИЕ

Финал конкурса «Мисс Риэлтор – 2012»	12
Новости	16

### ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### ТЕНДЕНЦИИ

Богатых покупателей потянуло на новенькое	22
---	----

### WWW.RUSSIANREALTY.RU

#### ГЛАВНОЕ

Здоровый сон в преддверии конца света	32
---------------------------------------	----

#### ТОНКОСТИ

Шесть кадров о риэлторском бизнесе	40
------------------------------------	----

#### ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ

ЖК «Большое Кусково»	48
ЖК «Сакраменто»	50
Микрорайон «Новое Измайлово»	52

#### ВЛАСТИ

Империя наносит информационный удар	54
-------------------------------------	----

#### МНЕНИЕ

Ирина Богусhevская: «Москва стала похожа на вокзал»	62
--	----

#### БЛОГ

Давай сделаем это побыстрому	68
------------------------------	----

### WWW.VSEPOSELKI.RU

#### РЫНОК

Шойгу ушел. Инициативы остались	70
---------------------------------	----

#### ЭКСПЕРТИЗА

Кто хозяин леса: человек, короед или чиновник?	78
---	----

#### ЗВЕЗДНЫЙ ПРОГНОЗ

Лед и пламень в своем загородном доме	86
--	----

### WWW.ZAGRANDOM.RU

#### ИНВЕСТИЦИИ

В Европе туго с подарками на Рождество	96
--	----

#### ПРОЕКТЫ

Дышать морем. Попробуйте, вам понравится	104
---	-----

#### ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

История любви, запечатленная в камне	106
---	-----

#### ПРОЕКТЫ

Идеальное место для стильного образа жизни	112
---	-----

**GOOD  
WOOD**  
Живи в своем доме!



# ВПЕРВЫЕ В МИРЕ!

# 280 м<sup>2</sup>

# за 3,9 млн. руб.!

Инвестиционно-строительный холдинг ГУД ВУД, эксперт Российского малоэтажного домостроения, с гордостью представляет «горячую» новинку - великолепный дом-шале для постоянного проживания из полностью экологически безупречных материалов - натурального крупноформатного керамического кирпича POROTHERM 44 (Wienerberger) и идеального клееного бруса GOOD WOOD 205\*188 по уникальной цене 13 928 руб./кв.м. с коммуникациями! Суперпроект от двух мировых лидеров, площадь дома 280 кв.м., стоимость 3,9 млн.руб. Аналогов данному предложению на сегодняшний день не существует! Предложение ограничено. Подробности на сайте [www.gwd.ru](http://www.gwd.ru) или по телефону горячей линии 8 (800) 333-11-11.

\*Фраза «Впервые в мире! 280 м<sup>2</sup> за 3,9 млн.руб.!» ранее не публиковалась ни одной компанией. Данная информация является ознакомительной, может быть изменена без предварительного уведомления, не является публичной офертой.



**ВЫБРАНА  
МИСС  
РИЭЛТОР – 2012!**  
с. 12



**ЗДОРОВЫЙ СОН  
В ПРЕДДВЕРИИ  
КОНЦА СВЕТА**  
с. 32



**ШОЙГУ УШЕЛ.  
ИНИЦИАТИВЫ  
ОСТАЛИСЬ**  
с. 70



## 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

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:** Анна Кантемирова, Игорь Порхомовский, Юлия Мальсагова, Юрий Савченко.

**Из архивов:**  Getty Images/TS/Fotobank.ru, KR Properties, Urban Group, Алексея Тихонова и Марии Петровой, «Галс-Девелопмент», Группы Компаний «Мортон», Группы Компаний ПИК, ЖК «Дубровка», Ирины Богушевской, компании Vesper, компании «ГлавРусСтрой-Инвест», концерна «Крост», МФК «Новый Арбат, 32», проекта «Берег Нонка», проекта «Эсквайр Парк», ФСК «Лидер».

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

Отпечатано в Московской полиграфической компании «Полстар».

**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.

# НОВЫЙ АРБАТ, 32

## A P A R T M E N T S

SERVICED BY  
**MARRIOTT**



*...когда Вы хозяин, а не гость*



+7 (495) **737-77-71**

[www.n-arbat32.com](http://www.n-arbat32.com)

Апартаменты «Новый Арбат, 32» находятся в собственности, разработаны и выставлены на продажу ЗАО «Балтийской Строительной Компанией – Санкт-Петербург», а не Marriott International, Inc или ее дочерними предприятиями ("Марриотт"). «Марриотт» предоставляет услуги жителям апартаментов от гостиницы «Марриотт Новый Арбат».

**МИСС 2012**  
**РИЭЛТОР**  
конкурс красоты

# Выбрана Мисс Риэлтор – 2012!

**Ф**инал конкурса красоты «Мисс Риэлтор – 2012» состоялся в БКЗ «Космос».

По итогам пяти туров **победительницей стала Евгения Кузнецова из компании «Бест-Новострой»**, она получила ключи от автомобиля SEAT Ibiza, которые ей вручил Андрей Хворов (коттеджный поселок «Суханово-Парк»), выступивший генеральным партнером конкурса «Мисс Риэлтор – 2012».

Победительницу выбрало **профессиональное и независимое жюри конкурса**: актер Александр Носик, «Миссис Мира – 2011» Алиса Крылова, актер Никита Джигурда, певец Алексей Глызин, художник Никас Сафронов, певец Николай Трубач, Александр Исаев («Медиа-Шторм»), Андрей Хворов («Суханово-Парк»), Михаил Морозов («Дайджест российской и зарубежной недвижимости»).

По итогам открытого голосования всех членов жюри были определены победительница конкурса и обладательницы дополнительных призов от спонсоров мероприятия:

**Первая вице-мисс Риэлтор — Елена Захарьина, Est-a-Tet.** Елена получила денежный приз в размере 100 тыс. руб. от «Связь-Банка».

**Вторая вице-мисс Риэлтор — Ника Сазонова, CP Capital.** Нике был вручен сертификат на сумму 50 тыс. руб. от туристической компании «1001 Тур».

**Мисс Обаяние —** Катерина Никонова, ЖК «Дубровка»

**Мисс Креатив —** Марина Юсова, «Крост»

**Мисс Грация —** Елена Рыбкина, «Горизонт Девелопмент»

**Мисс Симпатия —** Наталья Чунюкина, ГК «МОРТОН»

**Мисс «Эстель Адони» —** Светлана Аверина, Penny Lane Realty

**Мисс «Л'Этуаль» —** Елена Рыбкина, «Горизонт Девелопмент».

Напомним, в финал вышли 20 девушек, выбранные по итогам интернет-голосования. Все девушки, участвовавшие в финальном шоу, получили подарки от **спонсоров «Эстель Адони» и «Л'Этуаль».**

## Организатор конкурса

«Мисс Риэлтор – 2012» — интернет-портал RussianRealty.ru.

**Генеральный спонсор —** журнал «Дайджест российской и зарубежной недвижимости».

**Генеральный партнер —** коттеджный поселок «Суханово-Парк».

**Генеральный рекламный партнер —** коммуникационное агентство «Медиа-Шторм».

**Партнеры:** «Связь-Банк», сеть туристических агентств «1001 Тур», сеть салонов нижнего белья «Эстель Адони», косметика и парфюмерия «Л'Этуаль», имидж-лаборатория «Персона», одежда Pallari, «ТВ Центр», телеканал «Муз ТВ», Arendator.ru, REPA (Real Estate PR Associations), выставка «Домшоу», выставка «Домэкспо», модная обувь и аксессуары Centro, Московская ассоциация риэлторов, «Плазменные технологии», MF Group — профессиональный звук и свет.

## Информационные партнеры:

1dom.ru, vseposelki.ru, realestate.ru, zagandom.ru, realty.dmir.ru, irn.ru, metrinfo.ru



Ксения Ивлева,  
«МИЭЛЬ»



Елена Рыбкина,  
«Горизонт Девелопмент»



Оксана Пуховская,  
«Инком-Недвижимость»



Анфиса Семенова,  
Группа компаний «ПЖИ»



Галина Шамсудинова,  
«Дворянское гнездо»



**Елена Глоба,**  
«Сити-XXI век»



**Наталья Чунюкина,**  
ГК «МОРТОН»



**Ольга Мордовина,**  
«ЖилФонд»



**Ольга Строева,**  
Contact Real Estate



**Елена Захарьина,**  
Est-a-Tet



**Ольга Кучма,**  
«ДОНСТРОЙ»



**Марина Юсова,**  
«КРОСТ»



**Оксана Слободянюк,**  
«Адвокат-Недвижимость»



**Катерина Никонова,**  
ЖК «Дубровка»



**Мария Комарова,**  
ФСК «Лидер»



**Ника Сазонова,**  
CP Capital



**Евгения Кузнецова,**  
«Бест-Новострой»



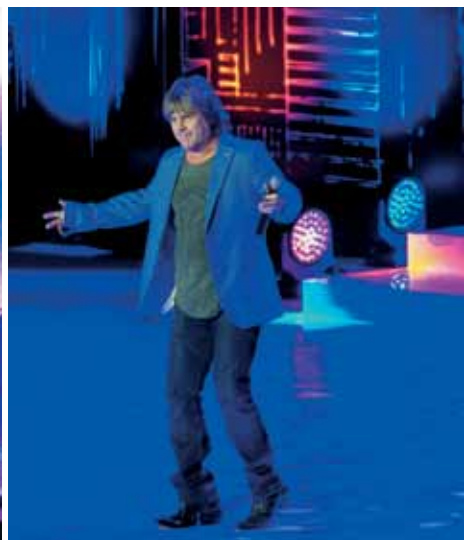
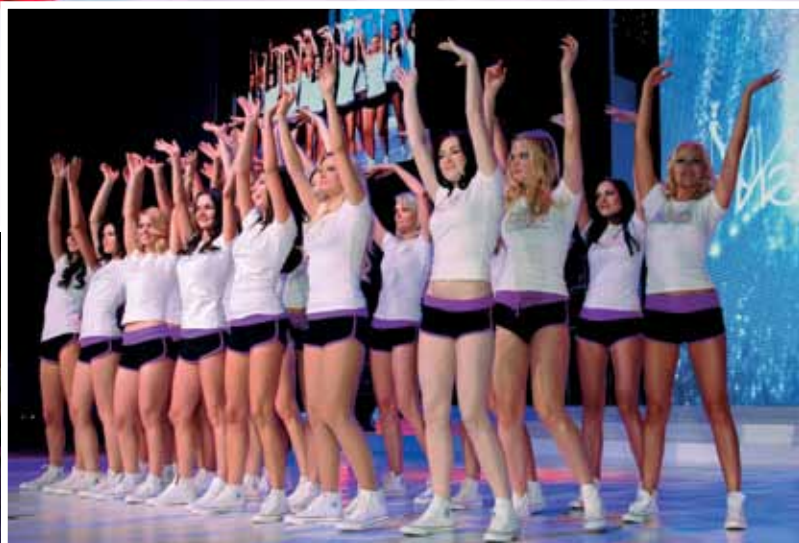
**Евгения Халеева,**  
Soho Estate



**Светлана Аверина,**  
Penny Lane Realty



**Анна Чайкова,**  
Группа ЛСР







**ОДИНЦОВО ЖДЕТ ГАРМОНИЮ**

Компания ООО «Стройтехинвест» приступила ко второму этапу комплексной застройки микрорайона 7-7 а «Парк Гармония» в г. Одинцово.

Микрорайон «Парк Гармония» расположен в центральной части г. Одинцово между Вокзальной улицей и Можайским шоссе. Новые дома выгодно отличает пешеходная доступность к станции «Одинцово», что позволит добираться до центра Москвы за 20–25 мин без пробок. Несколько выездов на Можайское шоссе, а также имеющиеся и строящиеся объекты социально-бытовой инфраструктуры делают проживание в микрорайоне необычайно комфортным. Благоустройство как микрорайона и придомовой территории, так и уже проведенное благоустройство первого этапа застройки объединит большую территорию в зеленый парк. В нем будут расположены магазины и рестораны, школы, детские сады и ясли, театр, библиотеки, компьютерный и шахматный клубы, специализированные спортивные секции и открытые спортивные площадки, пруд. ■

**WELLTON PARK ЗАГЛЯНУЛ В БУДУЩЕЕ**

В городе-парке Wellton Park на проспекте Маршала Жукова в ближайшее время начнется строительство новых корпусов, которые гармонично дополняют существующую коллекцию знаменитого комплекса. Использование мирового опыта строительства с привлечением талантливых европейских архитекторов позволило концерну «КРОСТ» создать в жилом квартале Wellton Park атмосферу комфортной среды. Авторские фасады, продуманная полноценная инфраструктура, двор без машин, уникальные интерьеры входных групп, великолепный ландшафт – все это подчеркивает высокий статус жилья, соответствующего бизнес-классу. На территории комплекса построены детский сад и подземный паркинг, намечено строительство школы. На территории жилого квартала создан уникальный ландшафтный дизайн, прообразами для которого послужили знаменитые французские парки Берси и Андре Ситроен. ■

**VESPER СОЗДАЕТ НОВУЮ ФИЛОСОФИЮ**

Компания Vesper совместно с Visionnaire представили новое изысканное пространство – дизайнерские апартаменты в башне «Москва» в МФК «Город Столиц».

Квартира с двумя спальнями площадью 220 м<sup>2</sup>, расположенная на 61-м этаже, предлагает не только развитую инфраструктуру ультрасовременного комплекса и потрясающие виды на Москву, но и уникальную дизайн-концепцию Visionnaire. Директор по продажам компании Vesper Наталья Шичанина отметила, что появление нового формата продиктовано растущим интересом со стороны покупателей. «В отличие от элитной квартиры апартаменты в «Москва-Сити» не семейное гнездо, – отмечает она. – Это может быть четвертая или пятая квартира в коллекции недвижимости делового человека. У таких людей



обычно нет возможности тратить время на самостоятельное оформление интерьера. Они сразу хотят получить завершённый интерьер, который бы полностью соответствовал статусу объекта». При этом увеличение стоимости готовых апартаментов за счет изысканного дизайна составит всего \$2,5–3 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. В результате итоговая стоимость объекта увеличивается в среднем на 20–25 %, что создает предпосылки для высокого спроса на новый формат среди прогрессивной бизнес-аудитории. ■

**«ЮИТ МОСКОВИЯ» ОПРАВДЫВАЕТ НАЗВАНИЕ**

Компания «ЮИТ Московия» начала возведение нового дома в городе Лыткарино.

Компания «ЮИТ Московия» ведет комплексную застройку территории в мкр. 4 а города Лыткарино Московской области. Начато строительство двухсекционного 17-этажного монолитно-кирпичного жилого дома на ул. Колхозной. Планировочные решения корпуса № 2 предусматривают наличие одно- и двухкомнатных квартир различной площади (всего 202 квартиры). Плановый срок окончания строительных работ – III квартал 2014 года. Всего в районе улицы Колхозной на участке

площадью 7,6 га компания намерена построить семь современных многоэтажных жилых домов общей площадью около 79 тыс. м<sup>2</sup>, а также объекты инфраструктуры. Новый микрорайон возводится в окружении уже сложившейся городской среды, включающей в себя три детских сада, среднюю школу с бассейном, гимназию, школу английского языка. Поблизости находятся магазины, точки бытового обслуживания населения, а также аптека и городская поликлиника. ■

**ЗИМНИЙ САД С ВИДОМ НА МОРЕ**

Роскошная оранжерея с цветущими круглый год розами на крыше жилого дома – такой архитектурный изыск для города Сочи в новинку.

Большинство типовых новостроек на Черноморском побережье не отличается оригинальностью. Однако возводимый в Сочи на улице Роз элитный жилой комплекс Rose del Mare будет ярко выделяться из массы сочинских зданий – в частности, своим роскошным зимним садом на крыше. Согласно проекту Rose del Mare, штамбовые, кустовые, вьющиеся розы будут высажены в уникальном саду на крыше. Открытие комплекса запланировано на декабрь 2013 года. Именно в это время одна из прекрасных и старинных улиц города Сочи отметит юбилей – 60 лет с момента посадки местными жителями Приреченскую начали называть улицей Роз. В декабре 1953 года сочинцы высадили



на Большой Приреченской сразу 100 кустов штамбовых роз. Кроме того, улицу украсили еще несколько сот кустовых и других видов роз. За короткий срок горожане превратили ее в цветущий сад с беседками из вьющихся роз. По иронии судьбы спустя полвека цветы на одноименной улице больше не высаживают. Для восстановления исторического облика улицы Роз компания «ГлавРусСтрой-Инвест» планирует исправить это недоразумение и озеленить район к моменту завершения строительства элитного жилого комплекса. ■

## ИСТРИНСКАЯ ДОЛИНА СТАНОВИТСЯ ФИНСКОЙ

**В Истринской долине появился новый коттеджный поселок «Берег Нонка».**

Поселок «Берег Нонка» расположен на территории 14,7 га в Истринской долине, прямо на берегу Истринского водохранилища. В состав поселка входят 65 классических финских деревянных домов площадью от 180 до 320 м<sup>2</sup>, а также вся необходимая инфраструктура для активного отдыха, в том числе собственный причал и эллинг. Площадь участков в поселке составляет от 14 до 26 соток. «Берег Нонка» – второй совместный проект «Вектор Инвестментс» и Нонка. Активный покупательский

интерес к поселку отмечался с момента старта продаж. В течение первого месяца продаж 10 лотов в поселке нашли своих владельцев. Проекты домов разработаны с учетом потребностей будущих жителей. Классика финского домостроения в современной интерпретации (проекты Serenata, Optima и Prinsssi), дома в дачном стиле (проект Ajatonta), коттеджи в современном прочтении стиля шале (проекты Akvarelli и Simfonia) – это шесть наиболее востребованных и оптимальных по своим параметрам



рам модификаций, вошедших в поселок «Берег Нонка». Состав стандартного лота – участок с подрядом, к границам участков девелоперы подводят все коммуникации: канализацию, электричество, газ и Интернет. Стоимость лота в поселке на старте продаж варьируется от 12,9 до 17 млн руб. ■



## АНГЛИЙСКИЙ СТИЛЬ НА НОВОЙ РИГЕ

**Коттеджный поселок «Эсквайр Парк» выставил на продажу элегантные загородные дома в английском стиле на берегу реки.**

Каждый дом в поселке имеет продуманную архитектуру в легком английском стиле для комфортного проживания. Покупатель волен выбрать коттедж различной площади (от 150 до 250 м<sup>2</sup>) на участках от 11 до 28 соток. Важное преимущество «Эсквайр Парка» – живописный парк на набережной Истры с велосипедными дорожками, пляжем, площадками для барбекю. Особая забота в поселке уделяется гармоничному развитию детей. Для них будет работать школа раннего

развития и детский клуб, для детей постарше – английский языковой центр и детский театр. Любители активного образа жизни получат удовольствие от прекрасно оборудованных спортивных площадок, теннисного корта, катка для хоккея и фигурного катания. У въезда в «Эсквайр Парк» будет расположен мини-маркет и аптечный пункт. В кафе слетней верандой English Pub приятно отмечать дни рождения или просто посидеть в дружеской компании. ■

# ЖК «ПЕТРОВСКИЙ»

- Многофункциональная инфраструктура
- 1, 2, 3, 4-комнатные, в т.ч. и 2-уровневые, квартиры свободной планировки с выходом на террасу
- Экологически чистый район, лес, река, озеро
- Удобная транспортная доступность
- Подземный паркинг

## ПОСТРОЙ МЕЧТУ!

Срок сдачи — IV кварт. 2013 г. 4–9 эт.  
16 км. Ильинского шоссе,  
с.Петрово-Дальнее, пос. Мечникова.

Цена от застройщика:

от 63 000 руб./м<sup>2</sup>



Проектная декларация на сайте:

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

ЗАО «Среднерусская строительная компания»

Тел.: +7 (495) 50-528-50, (498) 653-42-24

8 800 555 55 50

(Звонки по России – бесплатно)

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



СБЕРБАНК

Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012



### ГОРОДОВ ДЛЯ ЖИЗНИ ВСЕ БОЛЬШЕ

**Компания Urban Group в партнерстве с «Вектор Инвестментс» вывела на рынок недвижимости новый жилой комплекс «Пятницкие кварталы».**

Это третий проект Urban Group в формате «Города для жизни» (в этом формате построены ЖК «Город набережных» в Химках и «Опалиха 02» в Красногорске), в которых сочетаются стоимость экономкласса, комфорт бизнес-класса и архитектура премиум-уровня. Особое внимание в ЖК «Пятницкие кварталы» уделяется обустройству общественных зон. «На площади 35,7 га мы планируем не только построить около 240 тыс. м<sup>2</sup> жилой площади, но и создать действительно уникальный набор инфраструктуры и коллективных пространств для всех категорий

жителей, — рассказал генеральный директор Urban Group Андрей Пучков. — Здесь будет общеобразовательная школа на 550 мест, три детских сада, большой фитнес с бассейном, множество торговых галерей с магазинами, кафе, точками бытовых услуг. В этом проекте мы продолжаем реализовывать систему безопасных дворов без машин, создавая систему наземных и подземных паркингов с эксплуатируемыми кровлями под дворами домов — решение, которое ранее встречалось только в отдельных проектах дорогого жилья». ■

### ДАРИ САНИ ЛЕТОМ, А ВЕЛОСИПЕД — ЗИМОЙ!

**С 1 декабря 2012 года стартует новая акция ЖК «Дубровка»: «Счастливое детство в «Дубровке». Мы дарим сани летом, а велосипед — зимой!»**

Согласно условиям акции, для всех семей с детьми до семи лет, которые купят квартиры в новом квартале, подготовлен приятный сюрприз. В течение всего периода ее действия будущим юным жителям подарят особый подарок: велосипед или санки. И то и другое будет востребовано, когда новоселы переедут в ЖК «Дубровка», значительную часть жильцов которого составляют как раз семьи с детьми. Название акции не случайно. В поселке предусмотрены все условия для счастливого детства его юных жителей. Это и хорошая экология, и безопасность

жилого комплекса, и инфраструктура поселка. На территории «Дубровки» оборудовано несколько детских площадок, по выходным и праздникам работает аниматор. Кроме того, дети с удовольствием посещают мини-зоопарк и узнают много интересного о привычном его питомцев. Приобщаются к спорту юные жители поселка на спортивной площадке, где летом они будут играть в теннис, волейбол и футбол, а зимой — кататься на коньках. В снежную пору детвора с удовольствием катается на санках в экозонах ЖК «Дубровка». ■



### «НОВЫЙ АРБАТ, 32»: ВОПЛОЩЕНИЕ ТРЕНДА

**Настоящим и, несомненно, самым главным трендом уходящего года на рынке элитной недвижимости Москвы стала реализация апартаментов, предложение которых составило практически 50% всего выставленного на продажу объема элитного жилья.**

Продажи последних месяцев 2012 года в МФК «Новый Арбат, 32» подтвердили интерес столичной и региональной деловой элиты к концепции проекта и сервису от отеля Marriott. Напряженный рабочий график, частые деловые поездки и встречи с партнерами заставляют таких людей искать форматы, которые позволяют эффективно совмещать интересы бизнеса с комфортной жизнью. Кроме того, если нет желания тратить силы на разработку дизайна интерьеров и последующий ремонт, легко приобрести апартаменты с отделкой. Тем более есть из чего выбрать. Интерьеры выполняются в трех стилях (современный, ретро и неоклассика). Около 70% просмотров на объекте приходится именно на апартаменты, которые будут готовы к моменту открытия гостиницы Marriott в 2013 году. ■



# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# Studio #8

Комплекс трехэтажных кирпичных зданий с неповторимым стилем, архитектурой и мироощущением в формате «живи и работай», востребованного жителями мегаполиса.

Всего в проекте 120 лотов площадью от 70 до 220 м<sup>2</sup>, одно-, двух- и трехуровневые помещения.

Неповторимая атмосфера STUDIO#8, создаваемая loft-пространством, идеально подойдет для мастерской, архитектурного бюро или шоу-рума.

+7 (495) 780-40-40

Живи и работай!

[www.loftstudio8.ru](http://www.loftstudio8.ru)



НОВЫЙ LOFT - ПРОЕКТ  
от KR LOFTS

Апартаменты  
и студии

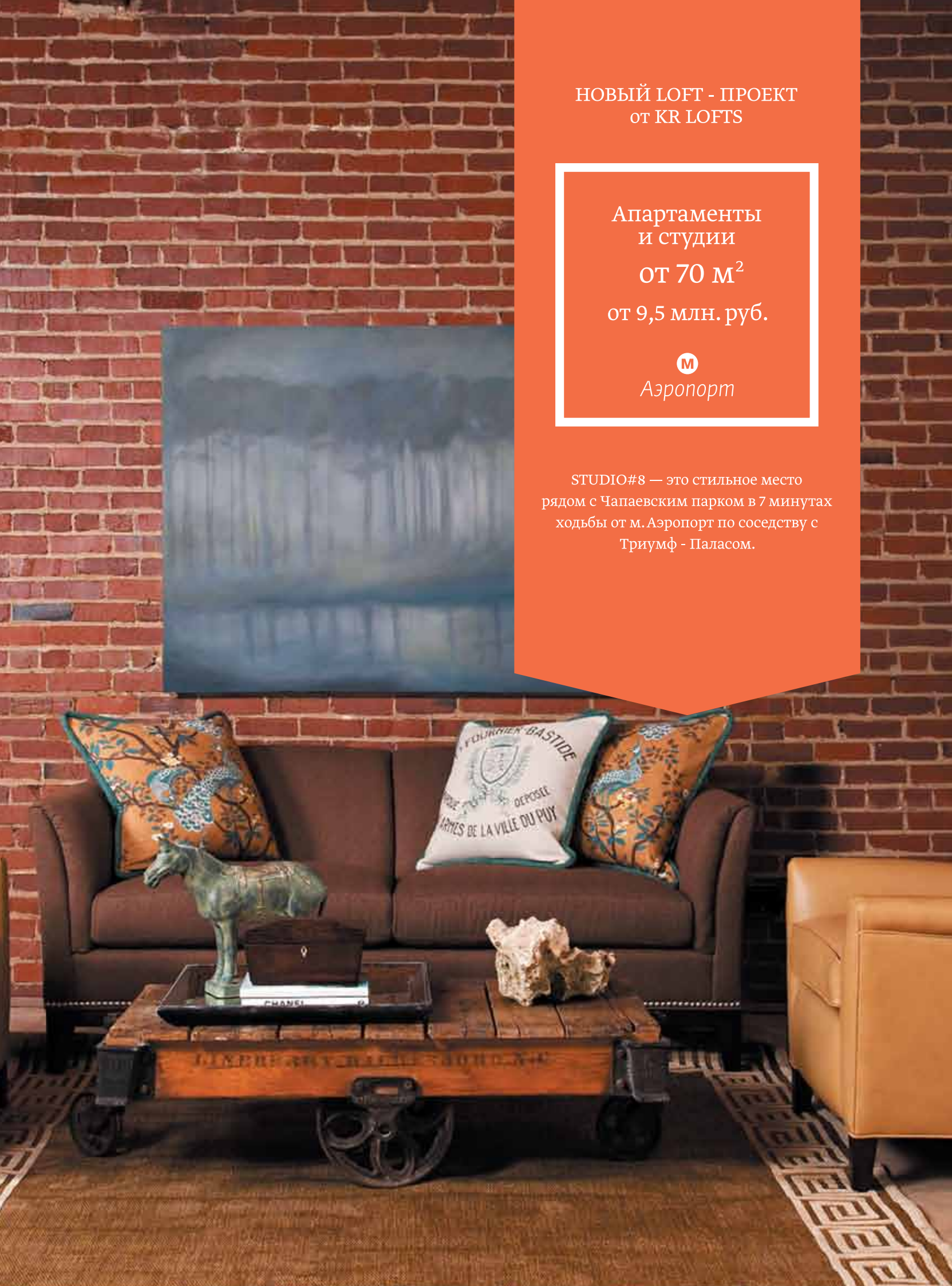
от 70 м<sup>2</sup>

от 9,5 млн. руб.



Аэропорт

STUDIO#8 — это стильное место  
рядом с Чапаевским парком в 7 минутах  
ходьбы от м. Аэропорт по соседству с  
Триумф - Паласом.





# БОГАТЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПОТЯНУЛО НА НОВЕНЬКОЕ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Первые апартаменты в Москве увидели свет всего шесть лет назад – в жилых комплексах «Коперник» на Большой Якиманке и «Кутузовская Ривьера» на Нежинской улице. В 2007-м на «Красном Октябре» появились первые лофты. Новые форматы были встречены рынком неоднозначно. И уж тем более никто не мог предвидеть, что в 2012 году 60% элитного предложения составят именно апартаменты, в том числе лофты.**

Строго говоря, апартаменты как объекты туристической недвижимости появились еще в начале 2000-х, тогда так называли «номер площадью не менее 40 м<sup>2</sup>, состоящий из двух и более жилых комнат (гостиной/столовой, спальни), имеющий санузел и кухонное оборудование». Определение было закреплено приказом Ростуризма в 2005 году, хотя строительство в Крылатском коттеджного поселка «Остров фантазий» (формально — детско-юношеской спортивной школы с гостиницей) началось по этой схеме еще в 2000 году.

После скандала и сноса нескольких домов в поселке «Речник» в 2010 году тогдашний мэр столицы Юрий Лужков

пообещал снести и «Остров фантазий». Не получилось. Формат апартаментов продемонстрировал, скажем так, свою юридическую безупречность. Законодательные полутона остались, но стало ясно, что скорее законодательство будет подгоняться под сложившиеся реалии, а не наоборот.

Пример? Пожалуйста. В приказе Ростуризма от 21 июля 2005 года № 86 говорилось о «системе классификации гостиниц и других средств размещения». А в сменившем его приказе Минспорттуризма от 25 января 2011 года № 35 после иных «средств размещения» просто через запятую приписаны «горнолыжные трассы, пляжи». Трассы и пляжи как тако-





вые не являются гостиницами и вообще «средством размещения» туристов, но получается, что апартаменты могут располагаться там безотносительно к гостиничному статусу.

Не секрет, что чистоту сделок по приобретению апартаментов проверяют лучшие юристы страны — юридические отделы компаний, топ-менеджеры которых являются покупателями. «Никакие

вой перекрывают ограничения: «Как правило, лофты привлекают покупателей обилием свободного пространства, высокими потолками: такие конструктивные особенности позволяют реализовать интересные интерьерные решения». О популярности лофтов, уточняет Ирина Егорова, свидетельствует и то, что это название переносится на несколько иной новый формат

**История лофтов в России в некотором смысле даже анекдотична. Еще в советское время, подглядев этот стиль в западных журналах, московские интеллектуалы делали в своих «хрущевках» ремонт «под лофты». Высокие потолки и характерные витражные окна в два-три человеческих роста взять было негде, но балки, металл и голый красный кирпич воспроизвести оказалось реальным**

«Следующий этап развития лофтов в Москве – это огромные апартаменты по 400-500 м<sup>2</sup>, подобный формат мы можем видеть в Европе и Америке – с него и начинались лофты в 50-60-х годах прошлого века»

правовые коллизии не коснутся владельцев апартаментов в том же Сити. При этом они получают доступ к обширным инфраструктурным возможностям многофункционального комплекса», — констатирует управляющий директор Soho Estate Ирина Егорова.

То же, по мнению эксперта, относится к лофтам: их преимущества с лих-

элитной недвижимостью — на квартиры не в бывших фабричных помещениях, а в реконструированных административных зданиях.

Действительно, история лофтов в России в некотором смысле даже анекдотична. Еще в советское время, подглядев этот стиль в западных журналах, московские интеллектуалы де-



**В проектах «Кадашевские палаты» и Clerkenwell House представлены двух-трехуровневые лофт-апартаменты с террасой на первом этаже – распространенное на Западе решение с вертикальной архитектурой**

ляли в своих «хрущевках» ремонт «под лофты». Высокие потолки и характерные витражные окна в два-три человеческих роста взять было негде, но балки, металл и голый красный кирпич воспроизвести оказалось реальным.

В 2000-х, когда лофт-дизайн стал вмешиваться в архитектуру нового элитного строительства, ситуация изменилась: зачем строить новые дома «под лофт», когда в Москве сотни зданий, расположенных на территориях промзон, предлагают готовый «оригинал»? Да и защитники исторической застройки такое решение в целом приветствуют.

Так или иначе, нестандарт пятилетней и даже двухлетней давности превратился в самый желанный формат столичной элитной недвижимости. «Апартаменты, лофты и мансарды давно уже не являются нестандартными форматами на рынке московской недвижимости, — убеждена региональный директор департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Russia & CIS Елена Юргенева. — С появлением апартаментов в составе ММДЦ «Москва-Сити», а затем и лофтов в различных проектах в центре российской

столицы нежилое жилье перестало восприниматься как редкость».

При удачном местоположении объекта средние цены на лофт несколько ниже, чем на квартиры такого же класса поблизости. Впрочем, и не при самом удачном тоже. Из-за сокращения площадок под жилое строительство и вымывания предложения в сегменте \$1,5–2 млн многие покупатели обращают внимание на апартаменты как в Москва-Сити, так и в других районах центра. По словам Елены Юргенева, были очень хорошими темпы продаж лофтов в проекте «Даниловская мануфактура», и первая очередь распродана полностью.

Превосходными считает перспективы лофтов директор по продажам компании KR Properties Александр Подусков: «Следующий этап развития лофтов в Москве — это огромные апартаменты по 400–500 м<sup>2</sup>, подобный формат мы можем видеть в Европе и Америке — с него и начинались лофты в 50–60-х годах прошлого века».

В Москве первыми появились лофты средних размеров, но в проектах «Кадашевские палаты» и Clerkenwell



## Курортный городок «Горки-11»

Курортный городок «Горки-11», как и другие элитные поселки в Сочи, представляет собой современную жилую зону с развитой инфраструктурой, предназначенную как для сезонного, так и для постоянного проживания.

«Горки-11» – это один из немногих коттеджных поселков в Сочи, находящихся на территории Национального парка, известной своей реликтовой тисо-самшитовой рощей, оставшейся здесь в почти неизменном виде ещё с доисторических времён (около 30 млн лет назад).

Все дома в поселке разделены на два главных типа: SPA-виллы и коттеджи. SPA-виллы представляют собой двухэтажные комфортабельные дома общей площадью более 450 м<sup>2</sup>, расположенные на территории 14 соток и имеющие собственный бассейн. Коттеджи имеют несколько меньшую общую площадь строений (от 300 м<sup>2</sup>) и участков, на которых они расположены (от 7 соток). Коттеджи в Сочи оборудованы отопительными комплексами, современной системой кондиционирования. В поселке все предусмотрено для обеспечения высокого качества проживания и отдыха: на территории спортивно-оздоровительного центра есть рестораны, мини-маркет, химчистка, аптека, медицинский центр, спортивная и детская игровая площадки, боулинг, бильярд.

**Компания**  
**«СолидИнвестГрупп»**

**Адрес:** г. Сочи,  
Хостинский район, ул. Ручей Видный  
Москва,  
ул. Станиславского, д. 29, стр. 1

**Тел.:** +7 (495) 768-96-65  
+7 (928) 445-45-46 (Сочи)

**ЦЕНА: по запросу**



**«Никакие правовые коллизии не коснутся владельцев апартментов в том же Сити. При этом они получают доступ к обширным инфраструктурным возможностям многофункционального комплекса»**

Из-за сокращения площадок под жилое строительство и вымывания предложения в сегменте \$1,5-2 млн многие покупатели обращают внимание на апартменты как в Москва-Сити, так и в других районах центра

House уже представлено нечто новое для нашей столицы — двух-трехуровневые лофт-апартаменты с английской террасой на первом этаже — довольно распространенное в западных странах решение с вертикальной архитектурой.

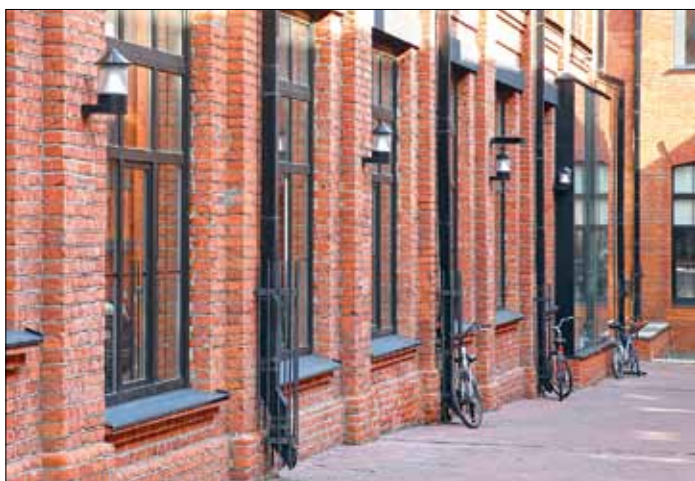
Апартаменты в стиле лофт пока остаются штучным товаром, в год в Москве продается 300–400 квартир, эксперты не прогнозируют дальнейшего роста продаж в данном сегменте. Массовости и девальвации формата, вероятнее всего, не будет.

Однако Александр Подусков отмечает и движение в иную сторону от укрупнения лофт-апартаментов: «Теперь так называют и помещение от 30 м<sup>2</sup>. И это правильно, потому что дело не в названии, квадратных метрах и высо-

те потолка, а в организации жизненного пространства и стиля жизни в целом: в формате проекта, его фасадах, общих зонах, лобби. Следовательно, даже находясь в 30-метровом лофте, человек постоянно прикасается ко всему проекту». В перспективе эксперт не исключает появления, скажем так, элитного сегмента бюджетных лофтов. Это будет что-то вроде городских дач для состоятельной молодежи, устроенных в фабричных зданиях на окраине города.

Москва слишком велика, а потому даже самые смелые решения всегда наберут несколько примеров, которые позволят с полным правом говорить о появлении нового формата. Хотя бы в качестве эксперимента.

Нет худа без добра. Еще администрация Юрия Лужкова запретила отдавать



первые этажи новостроек под жилье. А как быть девелоперам относительно невысоких элитных зданий? Да еще в районе, и без того насыщенном социальной инфраструктурой? Выход, естественно, нашелся: формально апартаменты считаются гостиницами. Более того, первые этажи стали суперапартаментами.

«В последнее время активно развивается формат двухуровневых квартир с отдельным входом в составе многоэтажных жилых комплексов, — отмечает Ирина Егорова. — Раньше первые этажи отдавали под инфраструктуру, теперь же стали делать городские дуплексы. Подобные варианты жилья есть в Knightsbridge Private park и в жилом комплексе «Литератор». Это двухуровневые квартиры площадью 160–250 м<sup>2</sup> с собственным входом и небольшим палисадником. Так создается ощущение собственного дома. К слову, в Лондоне это очень востребованный формат».

Что касается мансард, то популярны надстройки к последним этажам (если реконструкция проведена технически грамотно и юридически оформ-

лена), а также самостоятельные жилые помещения — просторные, с потолками высотой до 4 м в коньке, насыщенные светом за счет широких окон в крыше. И особенно — с хорошими видами, как, например, объекты на Смоленской набережной.

«Рынок — структура разумная: есть спрос — есть форматы, — объясняет глава по продажам в России Moscow Sotheby's International Realty Надежда Кот. — Если число потенциальных покупателей со специфическими запросами невелико, то девелоперам нет смысла развивать те сегменты рынка, реализацию которых сложно прогнозировать. Их точно будет не более 3–5 %».

Рассуждая о закономерностях рынка, эксперт коснулась и темы нестандарта. Выбор формата обусловлен месторасположением или типом здания. Лофты просто так не появятся на Арбате — их там исторически никогда не было. Мансарда связана со стремлением получить дополнительные жилые метры за счет освоения чердачного пространства. Девелопер, выводя продукт на рынок, всегда четко продумывает, как именно подчеркнуть его преимуще-

**«Как правило, лофты привлекают покупателей обилием свободного пространства, высокими потолками: такие конструктивные особенности позволяют реализовать интересные интерьерные решения»**



**«В последнее время активно развивается формат двухуровневых квартир с отдельным входом в составе многоэтажных жилых комплексов. Раньше первые этажи отдавали под инфраструктуру, теперь же стали делать городские дуплексы. Подобные варианты жилья есть в Knightsbridge Private park и в жилом комплексе «Литератор». Это двухуровневые квартиры площадью 160-250 м<sup>2</sup> с собственным входом и небольшим палисадником. Так создается ощущение собственного дома. К слову, в Лондоне это очень востребованный формат»**

ства, привлечь внимание, нивелировать недостатки, показав их в максимально выгодном свете.

«Жить в нестандарте от девелопера просто, удобно, понятно, потому что штат специалистов многое продумал и помогает с эксплуатацией. PR и маркетинговые программы присутствуют на всех этапах реализации. С дружественными брокерами проводят ликбез по продукту, дают подробнейшую информацию. Так рынок постепенно привыкает к мысли, что нестандарт — это благо цивилизации», — заключила Надежда Кот.

Находят своего покупателя и городские таунхаусы. «Как правило, это многоуровневые квартиры с отдельным входом, — поясняет руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева. — Подобное жилье представлено в жилых комплексах «Три тополя» и «Палаты Муравьевых». Этот продукт полюбился и был довольно быстро реализован. Но так как в Москве девелоперы стараются выжать максимум из строительной площадки, немногие готовы пойти на финансовые потери

ради удовлетворения покупательских предпочтений».

Известно, что комбинированный продукт (а городской таунхаус для перенаселенной Москвы именно таков) часто проигрывает чистым компонентам. Но далеко не всегда, к тому же, как уже отмечалось, Москва слишком велика. И не бедна. Будет спрос на ранчо с видом на Кремль — будет и предложение.

Казалось бы, однозначно почти лишен ресурсов роста такой формат, как особняки — «жемчужина элитного рынка». Однако, по мнению генерального директора Real Estate Consult Михаила Храмова, хорошие перспективы есть и у этого нестандарта, правда, в основном в Новой Москве: «Сегодня десятки компаний готовятся к выходу на присоединенные территории. Речь идет о девелопменте крупных участков. Уверен, что выиграют именно те компании, которые не остановятся только на городских таунхаусах, отдав должное и городским особнякам высокого класса». Им недолго быть нестандартом. Этот формат обязательно ворвется на рынок. **ДН**



## «Эсквайр Парк»: элегантные загородные дома в английском стиле на берегу реки

Всего полчаса езды от Москвы по Новорижскому шоссе — и вы в «Эсквайр Парке» — на территории, совмещающей в себе все достоинства полноценной загородной жизни. Уютные дома в английском стиле, живописный парк, благоустроенный берег реки — это то, что вы увидите здесь в первую очередь. Но это далеко не все: в коттеджном поселке каждый найдет себе занятие по душе, будь то спорт, творчество или же уединенный отдых с прогулками по набережной.

Каждый дом в поселке имеет продуманную архитектуру в легком английском стиле. Вы можете выбрать коттедж различной площади — от 150 до 250 м<sup>2</sup> на участках от 11 до 28 соток. Особая забота в поселке будет уделяться гармоничному развитию детей. Для них организуют работу школа раннего развития и детский клуб, для детей постарше — языковой центр и театр. Любители активного образа жизни получат удовольствие от оборудованных футбольных и волейбольных площадок, теннисного корта, катка. В поселке можно будет заниматься фитнесом, йогой, единоборствами и танцами. У въезда в «Эсквайр Парк» будет расположен мини-маркет и аптечный пункт. В кафе с летней верандой English Pub можно отмечать дни рождения либо просто посидеть в дружеской компании. В «Эсквайр Парке» все продумано для вас!

*Esquire Park*

Тел.: +7 (495) 22-111-22

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

**ЦЕНА: от 10,9 млн руб.**



# Russian Realty

русская недвижимость

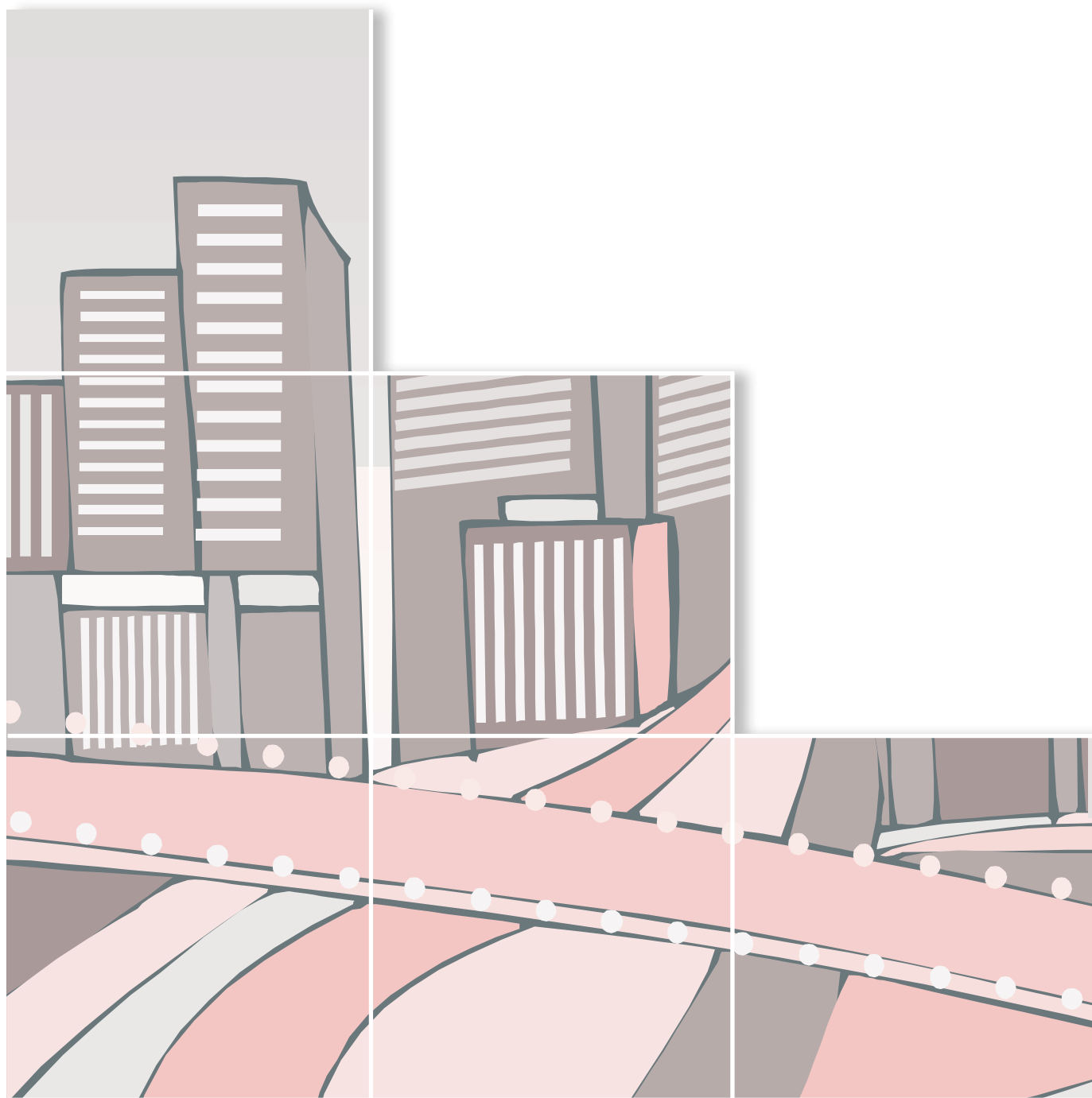
Мы хотим предложить вам новую, абсолютно **БЕСПЛАТНУЮ** и очень эффективную возможность для рекламы и продвижения реализуемых вами объектов недвижимости! Все очень просто, быстро и результативно: мы предлагаем вам воспользоваться новым сервисом портала **WWW.RUSSIANREALTY.RU** и разместить на нем свою 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 выставляемый 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**





# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ЗДОРОВЫЙ СОН В ПРЕДДВЕРИИ КОНЦА СВЕТА

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**В целом прошедший год для рынка недвижимости оказался заметно спокойнее, чем пар тройка его предшественников. Некоторые эксперты даже употребляют определение «сонный»: уже не случится ничего такого, что серьезно поменяет расклад на рынке (конечно, если не произойдет вроде бы официально отмененный конец света). Тем не менее считать 2012 год бессобытийным было бы неверно.**

**С**пециалисты выделили наиболее важные события в диапазоне от общественно-масштабных до локальных. А вот что из этого в дальнейшем станет поворотной точкой в развитии сферы real estate, покажет ближайшее будущее. Все произошедшие изменения, хотя бы при первом приближении претендующие на звание самых главных, эксперты разделили на несколько групп.

Первая группа — события масштабные, интересные и затрагивающие интересы многих. Здесь пальма первенства, безусловно, принадлежит официальному расширению Москвы, которое случилось 1 июля 2012 года. Этот про-

ект руководитель службы проектно-го консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова называет «самым масштабным и амбициозным за всю историю административно-территориального деления города». Поддерживая коллегу, управляющий партнер компании IntermarkSavills Дмитрий Халин отмечает, что «расширение границ Москвы открывает новые перспективные территории для размещения крупных жилых массивов, привлекающих покупателей хорошими потребительскими характеристиками и доступной ценой, которая вдвое ниже стоимости новостроек в спальных районах столицы».



В хор поддержки Новой Москвы добавляется и голос вице-президента девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрия Котровского: «Фактически Новая Москва стала огромной стройплощадкой, где строительство идет в масштабах, в разы превышающих темпы возведения новостроек на территории старой Москвы. Присоединение Новой Москвы поменяло не только реальность, но и сознание людей: теперь вся Московская область — это не провинция, безликое «замкадье», а потенциальная столица. Важно, чтобы до конца года инициаторы присоединения окончательно определились с планами насчет статуса поясов Новой Москвы, а также с переводом на ее территории ряда ведомств, о переселении которых было заявлено в первой половине года». (К моменту подготовки материала решение о переводе государственных структур на новую территорию было пересмотрено и практически отменено. — *Прим. ред.*)

Как подчеркивает маркетолог компании «Пересвет-Инвест» Ксения Гришкова, решение о расширении Москвы вызвало повышение

цены предложения. «Так, в III квартале 2012 года новостройки Новой Москвы стоили дороже предложений области на 14,8%. Средняя стоимость квартир в Подмосковье составила 4 555 472 руб., в новостройках Новой Москвы — 5 229 565 руб. Стоимость 1 м<sup>2</sup> в районах Новой Москвы в сентябре была выше аналогичного показателя в Подмосковье на 15,5%: средняя цена 1 м<sup>2</sup> на рынке новостроек Московской области равнялась 71 979 руб. за «квадрат», а в районах Новой Москвы — 83 159 руб. за 1 м<sup>2</sup>».

Но не следует сбрасывать со счетов и мнение руководителя проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс» Алексея Иванова: «Пока нет генплана Новой Москвы, непонятно, где пройдут дороги, коммуникации, где и какое строительство будет вестись. Правда, уже можно прогнозировать, что акцент будет сделан в основном на малоэтажной застройке: городские власти неоднократно выступали с соответствующими заявлениями. Первые малоэтажные проекты в Новой Москве заявлены, полагаю, этот тренд найдет свое продолжение».

**Со вступлением России в ВТО появилась необходимость создания профессиональной организации, задачи которой – регулировать деятельность архитекторов, их взаимодействие с заказчиками и партнерами**





**«Появляются новые ветки метрополитена, строятся новые станции, прокладываются дороги (за 2011-2012 годы было построено 127 км дорог), ведутся работы по организации пассажирского движения на Малом кольце Московской железной дороги (в 2011 году город выделил на это 2,5 млрд руб.), создается система перехватывающих парковок, обновляется автобусно-троллейбусный парк. Начались работы по созданию крупного транспортно-пересадочного узла в «Москва-Сити». Если работы будут вестись такими же темпами, то через несколько лет передвигаться по столице станет намного легче»**

Расширение Москвы эксперты расценивают неоднозначно — в этом событии, по мнению Татьяны Шаровой, «присутствуют как положительные, так и отрицательные моменты (хотелось бы надеяться, что последние носят временный характер)».

К положительным сторонам проекта эксперт относит:

- ✓ развитие как социальной, так и коммерческой инфраструктуры на новых территориях;
- ✓ развитие транспортной сети и улучшение транспортной ситуации в городе;
- ✓ московские социальные льготы для жителей Новой Москвы;
- ✓ децентрализация города; отказ от радиального развития мегаполиса;
- ✓ создание новых рабочих мест.

Среди отрицательных моментов Татьяна Шарова выделяет следующие:

- ✓ административный беспорядок на новых территориях;
- ✓ не исключено, что реального улучшения качества жизни в Новой Москве придется ждать годами — строительство инфраструктуры

в нашей стране, к сожалению, всегда идет медленными темпами;

- ✓ многие территории в области находятся в частной собственности, а для строительства жилья и инфраструктуры ее придется изымать;
- ✓ необоснованное повышение цен на недвижимость, расположенную на территориях Новой Москвы.

Еще долго предстоит специалистам оценивать вступление России в ВТО. По оценкам Дмитрия Халина, это событие не напрямую скажется на рынке недвижимости — изменения в большей степени коснутся строительного рынка из-за более активного притока зарубежных технологий. И тут специалисты не исключают, что новые технологии способны отчасти снизить цены на новостройки.

Кроме того, со вступлением России в ВТО появилась необходимость создания профессиональной организации, задачи которой — регулировать деятельность архитекторов на рынке, их взаимодействие с заказчиками и партнерами и т.д. Это явилось одной из причин, по которой в октябре Союз архитекторов России учредил Национальную ар-



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.

**Комунарка I, Комунарка II, Комунарка 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)



**«В III квартале 2012 года новостройки Новой Москвы стоили дороже предложений области на 14,8%. Средняя стоимость квартир в Подмоскovie составила 4 555 472 руб., в новостройках Новой Москвы – 5 229 565 руб. Стоимость 1 м<sup>2</sup> в районах Новой Москвы в сентябре была выше аналогичного показателя в Подмоскovie на 15,5%: средняя цена 1 м<sup>2</sup> на рынке новостроек Московской области равнялась 71 979 руб. за «квадрат», а в районах Новой Москвы – 83 159 руб. за 1 м<sup>2</sup>»**

хитектурную палату, которая станет заниматься разработкой национальных стандартов, этического кодекса, лицензировать деятельность архитекторов как физических лиц и т. п.

На рынке коммерческой недвижимости эксперты считают самым важным не событие, а как раз его отсутствие — так и не появился четкий и всем понятный сценарий решения имеющихся

«Центральное проектное объединение» при Спецстрое России Владимир Подколзин, в 2012 году действительно началась работа над законодательными инициативами по созданию благоприятного инвестиционного климата в отрасли. К таким проектам относятся закон о государственно-частном партнерстве в строительстве; поправки, касающиеся архитектурной деятельности в РФ о воз-

**«Расширение границ Москвы открывает новые территории для размещения крупных жилых массивов, привлекающих покупателей доступной ценой, которая вдвое ниже стоимости новостроек в спальнях районах»**

проблем Еврозоны. По мнению директора отдела исследований рынка компании CBRE в России Валентина Гаврилова, именно с этим связана нынешняя сдержанность большинства компаний в скорости реализации планов развития.

Еще одна группа событий — законодательные и административные инициативы. Как отмечает начальник ФГУП

вращении архитектурно-планировочных заданий; пока вызывающий споры законопроект о внесении обязательств застройщика по созданию инфраструктуры; дорожные карты. Программы в рамках дорожных карт сферы строительства уже частично реализуются в регионах, что, в частности, сокращает сроки получения разрешений на строительство.



«Из того, что уже введено в действие и определенно окажет влияние на рынок, стоит отметить вступившие в силу поправки в Градостроительный кодекс. Благодаря им стало реальным создание негосударственных экспертиз проектной документации и инженерных изысканий. Таким образом, объем работ по экспертной оценке распределится между государственными экспертами и аккредитованными юридическими лицами. Снижение загрузки и обеспечение условий здоровой конкуренции будут способствовать повышению качества проверки и сокращению сроков прохождения экспертизы. Правда, при условии, что все это реализуется четко в рамках введенных поправок и будет своевременно подкреплено выходом соответствующих нормативных документов», — отмечает Владимир Подколзин.

А генеральный директор компании «Высота» Ирина Харченко обращает внимание на тот факт, что с 7 августа 2012 года московские власти ввели ограничение на мак-

симальную высотность застройки в пределах Садового кольца (75 м). «Малозаметное в информационном поле решение в итоге способно привести к росту стоимости квадратного метра недвижимости в центре столицы, который будет заметен уже через два года», — настаивает Ирина Харченко.

Еще один важный момент, на котором акцентируют внимание многие столичные эксперты, — появление интереса «высших сфер» к транспортной ситуации в Москве и ближайшем Подмосковье. Директор департамента офисной недвижимости, партнер компании S. A. Ricci Алексей Богданов считает, что одним из главных событий 2012 года, которое в дальнейшем окажет значительное влияние и на рынок недвижимости, стала активная деятельность московского правительства, реализующего «Комплексный план по решению транспортных проблем города».

«Мы видим, как появляются новые ветки метрополитена, строятся новые станции, прокладываются дороги (за 2011–2012 годы было по-



**214 ФЗ  
ПРИДОМОВЫЕ  
ПАРКОВКИ**

**ТАУНХАУСЫ  
В НОВОЙ МОСКВЕ**

От **49 990** руб. за м<sup>2</sup>  
**ИПОТЕКА**



+7 (495)

**777-02-72**

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ:  
**www.masshtab.ru**



**«Присоединение Новой Москвы поменяло не только реальность, но и сознание людей: теперь вся Московская область – это не провинция, безликое «замкадье», а потенциальная столица»**

строено 127 км дорог), ведутся работы по организации пассажирского движения на Малом кольце Московской железной дороги (в 2011 году город выделил на это 2, 5 млрд руб.), создается система перехватывающих парковок, обновляется автобусно-троллейбусный парк. Начались работы по созданию крупного транспортно-пересадочного узла в «Москва-Сити». Если работы будут вестись такими же темпами, то через несколько лет передвигаться по столице станет намного легче», — заявляет Алексей Богданов.

По словам генерального директора компании «Домус финанс» Павла Лепиша, уходящий год характеризовался ускоренными темпами строительства метро: «Данный факт кардинальным образом меняет к лучшему транспортную доступность городов Подмосковья, которая, как известно, является одним из главных факторов для жилищного рынка».

Третий пул — события нишевые, которые имеют значение для отдельных сегментов рынка. К таким партнер девелоперской программы «Новые дачи» Мария Шагурина относит сделку по покупке УК «Уникор», перешедшей в руки

Михаила Шишханова. А генеральный директор агентства недвижимости Tweed Ирина Могилатова обращает внимание на продажу девелоперского проекта «Садовые кварталы», принадлежавшего бизнесмену и нынешнему премьер-министру Грузии Бидзине (Борису) Иванишвили: «Сегодня судьба проектов вызывает массу вопросов как у потенциальных покупателей, так и у счастливых обладателей квартир».

Впрочем, 2012 год характеризовался и более заметными нишевыми изменениями, в частности, в девелоперском бизнесе. Так, по наблюдениям экспертов компании «Высота», московский рынок проходит очередной инкубационный период. В результате масштабного пересмотра градостроительных планов земельных участков, который сейчас ведут власти столицы, останутся одиозные проекты самых крупных игроков рынка, а также компаний с государственным участием, которым сегодня оказывается всевозможное административное содействие. Многие средние и мелкие застройщики ушли из Москвы, а тем, кто остался, придется как-то договариваться с городом. **ИД**



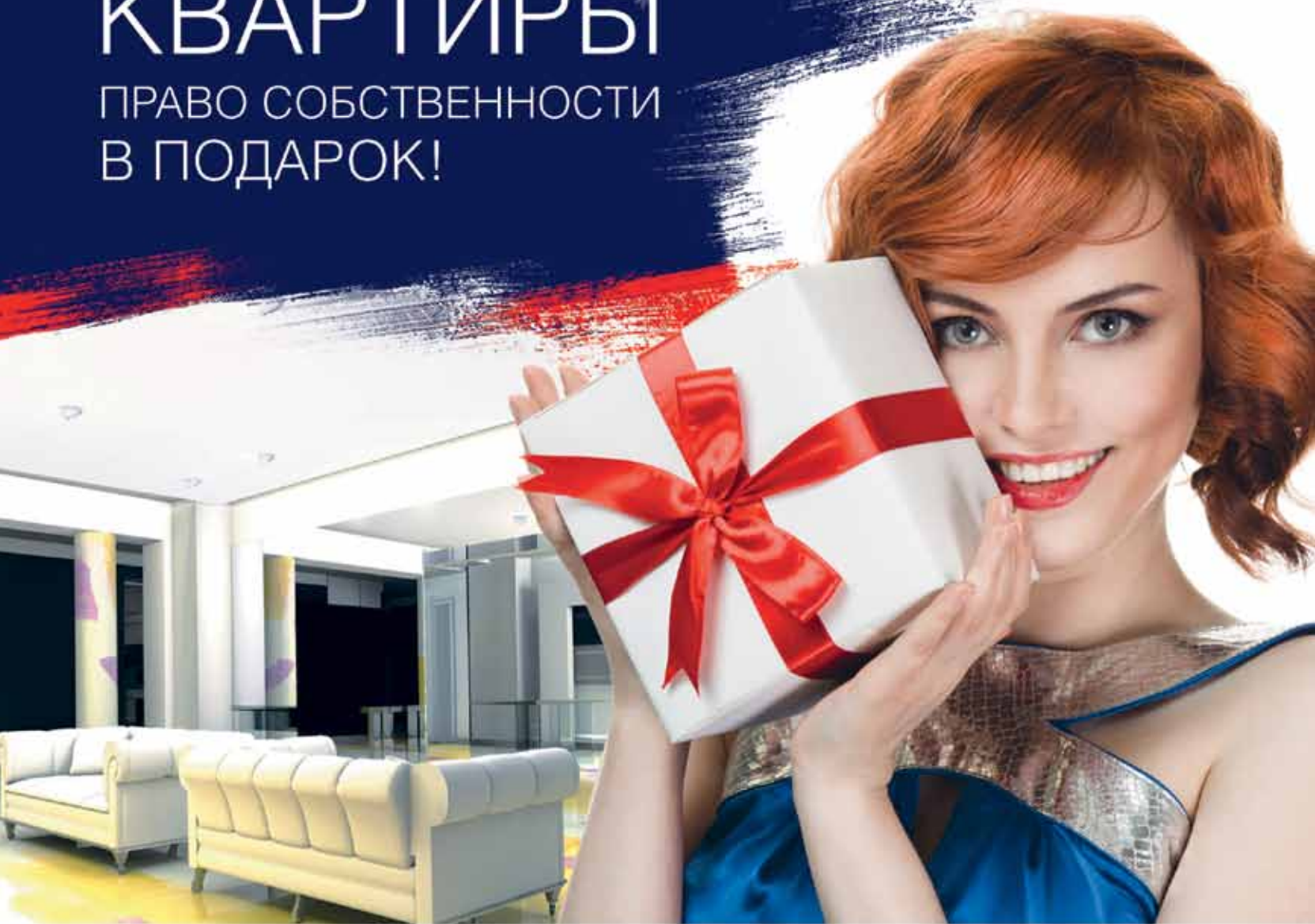


ЖИЛОЙ  
КОМПЛЕКС  
В ПАВШИНО

- *ЗНАКОВЫЙ ПРОЕКТ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ*
- *ЖИВОПИСНЫЕ АРТ-ФАСАДЫ*
- *ЧУВСТВЕННЫЕ АРТ-ИНТЕРЬЕРЫ*
- *КАЛЕЙДОСКОП ПАРКОВ LAND ART*
- *ЕВРОПЕЙСКИЙ ДЕТСКИЙ САД*
- *МНОГОУРОВНЕВЫЙ ПАРКИНГ*
- *СПОРТ ДЛЯ КАЖДОГО*

# «ПРАВО БЫТЬ ТВОЕЙ!»

ПРИ ПОКУПКЕ  
**КВАРТИРЫ**  
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ  
В ПОДАРОК!



Акция: «Право быть твоей». Условия акции: при покупке квартиры в жилом комплексе Public Arts Towers оформление права собственности на данную квартиру предоставляется в подарок. Срок акции: с 15.11.2012 по 15.01.2013. Более подробно с условиями акции и проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.krost-realty.ru](http://www.krost-realty.ru)

 **КРОСТ**  
концерн



**795-0-888**  
KROST-REALTY.RU

**8 800 555 55 50**  
(Звонки по России – бесплатно)  
[www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)

 **СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012



# ШЕСТЬ КАДРОВ о риэлторском бизнесе

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**В новогодней предпраздничной суете, усиленной массовым потребительским психозом, тихо и незаметно проходит профессиональный праздник риэлторов, который отмечается в третью субботу декабря. Представителей этого ремесла частенько незаслуженно обходят вниманием. Многие забывают о том, что именно эти люди помогают покупателям найти квартиру или дом своей мечты.**

**В**осстанавливая справедливость, **ДН** решил предоставить слово мастерам посреднического дела. Мы собрали самые интересные истории из практики риэлторов. Довольно часто героями причудливых жизненных ситуаций становятся люди на своей волне, сильно увлеченные какой-либо идеей или делом. С одним из таких персонажей довелось иметь дело специалистам компании «МИЭЛЬ–Сеть офисов недвижимости».

Исполнительный директор «МИЭЛЬ–Сеть офисов недвижимости» Алексей Шленов рассказал такую историю: «Одним из клиентов компании был интеллигентный профессор орнитологии,

который, как и многие служители науки, больше интересовался жизнью пернатых, нежели бытовыми вопросами. Он обратился в компанию с просьбой продать двухкомнатную квартиру, в которой в свое время жили его родители, в сталинском доме на Фрунзенской набережной. Сам он жил неподалеку, в соседнем доме, в однокомнатной квартире. На вырученные деньги он хотел купить домик на берегу Балтийского моря, чтобы поселиться там и в непосредственной близости наблюдать столь дорогих его сердцу птиц.

Помимо научного склада ума он отличался феноменальной рассеянностью в житейских мелочах. В частности,



это выражалось в том, что он постоянно терял ключи от родительской квартиры. Как только находился потенциальный покупатель на его вариант, готовый ехать и смотреть квартиру, выяснялось, что профессор в очередной раз потерял ключ и должен менять замок. На протяжении того времени, когда продавалась квартира, ему пришлось раз пять сменить замки.

На вопросы, куда же он каждый раз кладет ключи, он только пожимал плечами и убеждал, что старается найти такое место, чтобы их не потерять, но в итоге все равно теряет. Тайник случайно нашла одна из специалистов компании, приехавшая к нему домой, чтобы забрать документы БТИ. Он усадил ее пить чай и поставил на стол сахарницу со словами, что сам он сахар не ест, но для гостей держит. Когда же гостя открыла сахарницу, то, к своему огромному удивлению, обнаружила там вместо рафинада пять комплектов ключей».

Клиенты со странностями встречались и в практике директора департамента продаж элитной недвижимости Penny Lane Realty Александра

Зиминского: «Однажды к нам обратился необычный клиент. Внешне он был похож на кота Базилио из сказки про Буратино — небольшого роста и в темных очках, несмотря на то, что была ранняя весна и стояла пасмурная погода. Но самым странным был не внешний облик, а предложение продать его малометражную квартиру. При общении с клиентом выяснилось, что ни площадь, ни уровень квартиры не подходят под критерии нашего агентства — мы работаем в сегменте дорогого жилья. И тогда чудаковатый посетитель предложил измерить площадь квартиры не в квадратных, а в кубических метрах, умножая имеющиеся квадраты на высоту потолков. Не стоит говорить о том, что в воображении клиента стоимость его квартиры выросла в несколько раз. Добавлю лишь, что на выходе он сильно негодовал и эмоционально называл нас «плохой компанией, которая неправильно продает квартиры».

Нередко причиной курьезных ситуаций и долго не продающихся объектов становятся питомцы собственников или их соседей. Один из знакомых риэлторов поведал историю о камы-

**«Пушистый служитель цирка бросался со стоявшей в коридоре вешалки прямо на спину гостям и впивался в нее острыми когтями. Потенциальные покупатели были вынуждены спасаться бегством из злополучной коммуналки»**





**«При сдаче элитной недвижимости киностудиям велик износ, поэтому владелец, как правило, выставляет цену за несколько дней, как за целый месяц. Клиент оказался прижимистым и предложил всего 10 тыс. при стоимости месячной аренды \$30 тыс. На удивление, собственник согласился. Риэлторы поехали на место подписывать договор. Каково было общее удивление, когда выяснилось, что все говорили о разных суммах. Собственник почему-то имел в виду евро, агенты – доллары (цена за месяц была выставлена в американской валюте), а клиент – рубли»**

швом коте, обитавшем вместе со своей хозяйкой, бывшей цирковой артисткой, в коммуналке. Кот умудрился сорвать несколько сделок по продаже соседской комнаты. Когда клиенты приходили на просмотр, пушистый служитель цирка бросался со стоявшей в коридоре вешалки прямо на спину гостям и впивался в нее острыми когтями. Разумеется, потенциальные покупатели приходили в ужас и были вынуждены спасаться бегством из злополучной коммуналки. Как выяснилось, дело было не в коте-человеконенавистнике, а в злопамятной соседке-артистке, которая натравливала своего питомца на клиентов, чтобы отомстить соседу за одну из случившихся между ними бытовых ссор.

Риэлторы рассказывают про еще одного рекордсмена, сорвавшего ряд сделок по продаже квартиры, — питона Гошу. Он в отличие от предыдущего героя был очень коммуникабельным и встречал каждого гостя, свесившись над дверью в коридоре со специальной сетки, оборудованной хозяевами для беспрепятственного передвижения любимого питомца по квартире. Немногие

клиенты оставались равнодушными к Гошиному гостеприимству и решались на дальнейший осмотр квартиры.

Конкуренцию цирковому коту и питону Гоше, пожалуй, способна составить лишь героиня следующей истории, случившейся в практике руководителя департамента аренды компании Contact Real Estate Марии Пехтеревой. «Клиентка попросила сдать ее квартиру в Денежном переулке, так как прежние арендаторы съезжали. По заверениям хозяйки, квартиранты практически освободили квартиру, осталось вывезти буквально немного, так что квартиру можно уже показывать новым клиентам. Я приехала на показ с потенциальным арендатором. Пытаюсь ключом открыть дверь, замок немного заедает — возникает небольшая заминка. В этот момент слышу, как в квартире как будто кто-то пробежал, думаю, что показалось, уверенно поворачиваю ключ, приоткрываю дверь и... буквально в последнюю секунду успеваю увернуться от удара меча (!). Ловкая маленькая старушка-японка в прыжке самурая буквально набросилась на нас с катаной. Выбегав из дома, звоню хозяйке:



## «Дубровка» дарит сани летом, а велосипед — зимой!

В течение всей акции будущим юным жителям квартир в новом квартале подарят особый подарок: велосипед или санки. Выбор названия акции не случаен. **Поселок «Дубровка»** в большей степени ориентирован на проживание семей с детьми. Здесь созданы все условия для счастливого детства: благоприятная экология, полностью развитая инфраструктура, круглосуточная охрана. На территории поселка в 54 га сохранена парковая зона, есть зоопарк и пруд, в котором разводятся карпы для рыбалки, а в теплое время здесь живут лебеди и утки. На лесной поляне располагается большая детская площадка, есть беседки для барбекю и дорожки для бега. В поселке представлены все необходимые социально-бытовые объекты — детский сад, школа, ТЦ, бары, рестораны и многое другое.

**ЖК «Дубровка»** — уникальный мультиформатный проект, сочетающий в себе городской уровень комфорта и транспортную доступность со спокойствием, тишиной и безопасностью элитного коттеджного поселка. Сегодня реализуется проект строительства нового квартала, включающего в себя 8 монолитных многоквартирных домов, фитнес-центр с бассейном и торгово-развлекательный центр. Три первых дома в ближайшее время будут готовы принять своих жильцов. Эксплуатируемая кровля, панорамное остекление, эксклюзивные лифты от ThyssenKrupp, мраморная отделка входных групп, котельные, позволяющие самостоятельно регулировать температуру внутри квартиры, — это лишь некоторые особенности комплекса.

**Квартиры можно приобрести в рассрочку или по ипотеке.**

## жилой комплекс ДУБРОВКА

**Адрес:** 5-й км Калужского шоссе

**Тел.:** +7 (495) 720-93-93

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

**ЦЕНА: от 95 тыс. за м<sup>2</sup>**



**«Тут-то до подруги и дошло, что мужчину интересовала вовсе не квартира. Когда все прояснилось, а извинения были принесены и приняты, он стал нашим клиентом и купил себе квартиру – только не эту»**

выяснилось, что прежние арендаторы еще не успели вывезти тещу, которая осталась сторожить несколько последних коробок с вещами».

О том, что профессия риэлтора весьма опасна, свидетельствует и случай, приключившийся с руководителем отделения «Октябрьское Поле» компании «Инком-Недвижимость» Михаилом Раздольским: «Пришли к нам однажды в офис из межрайонной прокура-

знают. Следователи обратились к нам за помощью.

Проехался я с ними по объектам, осмотрел все внимательно. Картина, конечно, ясная: где Братеево, а где — Кутузовский проспект. Сел я писать экспертное заключение, и тут знакомый риэлтор звонит: «Слышал, ты экспертизу пишешь, так здесь человек, которому есть до этого дело, хочет поговорить». Я сразу догадался, о чем и в каком тоне

«Тайник случайно нашла одна из специалистов компании, приехавшая к нему домой, чтобы забрать документы БТИ. Когда гостя открыла сахарницу, то обнаружила там вместо рафинада пять комплектов ключей»

туры и попросили провести экспертизу по уголовному делу. Жулики продали большую квартиру в стареньком доме на Кутузовском проспекте, а взамен купили хозяину жилье в новом доме в Братееве. Оформили все по БТИ, доплату забрали себе. Милиция арестовала мошенников, а они вины не при-

у нас пойдет беседа. Но попросил передать заинтересованному лицу, чтобы тот приходил, а сам позвонил следователю и описал ситуацию в двух словах.

Приходит ко мне человек — косяк сажень в плечах, макушка до потолка, рожа, как кастрюля медная, — в общем, все понятно. «Ты, — говорит, — на-



пишешь все так, как я тебе скажу. Не слушаешься — сам понимаешь, что будет. А если отпустят дружбанов моих, откатим тебе тысячи две». Поговорили еще немного, и он ушел. Сел я за экспертизу, написал правду, как положено. Закончил через пару дней, сшил листы, печати наложил и везу в прокуратуру. Прихожу к следователю, а тот весь сияет. «Спасибо, — говорит, — Михаил Исаевич, за ваш своевременный звонок, мы вашего гостя провели наружным наблюдением и теперь всю шайку накрыли. Раскрываемость по району замечательная получилась». Через какое-то время осудили всю банду на разные сроки заключения, квартиры законным владельцам вернули, а мне сам прокурор благодарственную бумагу вручил».

Правда, истории подобные этой, которые могли бы лечь в основу криминальных фильмов, в риэлторской практике встречаются не так уж часто. Гораздо более распространены курьезные ситуации, которые превращаются порой в профессиональные анекдоты.

Одним из таких стал случай, который нам поведали эксперты компании «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

На участке шесть соток продавался маленький домик с круглым окошком на втором этаже. Для оформления документов собрались семейная пара — покупатель и продавец.

— Это вы покупаете мой скворечник? — шутивно начал последний. — Давайте знакомиться.

— Я Грачев, — ответил покупатель. — А это моя жена.

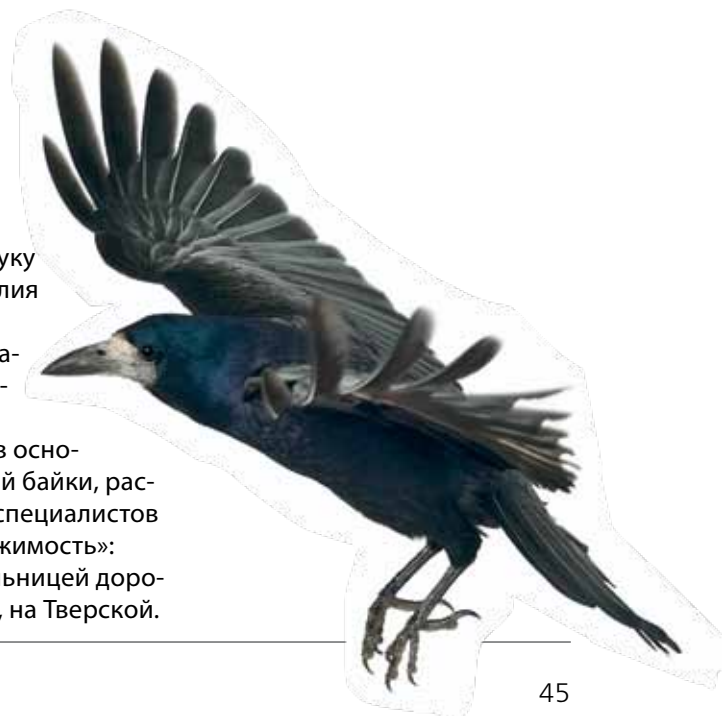
— Воронкова, — представилась женщина, — и, улынувшись, добавила, — можете называть нас Птицины.

— Прекрасно, продаю, — восторженно заявил продавец, пожмая руку покупателю. — Моя фамилия Галкин.

Итогом забавного совпадения стала легкая и удачная сделка.

Недоразумение легло в основу еще одной риэлторской байки, рассказанной нам одним из специалистов компании «Инком-Недвижимость»: «Продавали мы с приятельницей дорогую квартиру в центре, на Тверской.

**Главное – не забывать, что везде нужно находить позитивные стороны, тогда и работа и жизнь будут приносить удовольствие вне зависимости от того, работаешь ли ты риэлтором илиходишь в десятку Forbes**





**«Представьте: симпатичная девушка стоит на обочине Тверской и провозжает взглядом каждую приличную машину. Каково же было удивление и возмущение клиента, когда он услышал запрашиваемую цену!»**

Договорились с потенциальным покупателем о встрече у подъезда перед домом. Я поднялась в квартиру, а моя подруга осталась внизу, с надеждой всматриваясь в каждую проезжающую мимо машину. Надо сказать, приятельница моя — девушка исключительно женственная и привлекательная. Представьте: симпатичная девушка стоит на обочине Тверской и про-

вожает взглядом каждую приличную машину.

И вот останавливается блестящая во всех отношениях иномарка, из которой выходит блестящий во всех отношениях мужчина. Моя подруга радостно бросается ему навстречу, мило улыбаясь, со словами: «Вы — клиент?» Сразу же оценив внешность девушки, тоже радостно улыбаясь, мужчина ответил утвердительно. «Тогда пойдете скорее в квартиру!» — предложила подруга. Довольный мужчина последовал за моей приятельницей в подъезд.

Каково же было удивление и возмущение клиента, когда он услышал запрашиваемую цену! Тут-то до подруги и дошло, что мужчину интересовала вовсе не квартира. В конечном счете, когда все прояснилось, а извинения были принесены и приняты, он стал нашим клиентом и купил себе квартиру — только не эту, а более скромную».

Поучительной историей о важности точных формулировок из практики знакомого риэлтора с нами поделилась PR-директор компании Est-a-Tet Анна Рогова: «Киностудии вместо того, чтобы оборудовать павильон для съем-







TS/foobank.ru

ки фильмов, довольно часто арендуют на несколько дней элитные квартиры в престижных жилых комплексах. Соответственно, они обращаются в отделы аренды крупных риэлторских компаний. Надо отметить, что снять квартиру в элитном жилом комплексе стоит около \$30 тыс. в месяц. Но при сдаче такой недвижимости киностудиям велик

о разных суммах. Собственник почему-то имел в виду евро, агенты — доллары (цена за месяц была выставлена в американской валюте), а клиент — рубли. Сделка, разумеется, сорвалась, а риэлторам еще долго пришлось восстанавливать доверие собственника».

В арсенале бывалых риэлторов есть еще масса забавных, поучитель-


**«Помимо научного склада ума профессор отличался феноменальной рассеянностью в житейских мелочах. В частности, это выразилось в том, что он постоянно терял ключи от родительской квартиры.**

**Как только находился потенциальный покупатель на его вариант, готовый ехать и смотреть квартиру, выяснялось, что профессор в очередной раз потерял ключ и должен менять замок. На протяжении того времени, когда продавалась квартира, ему пришлось раз пять сменить замки»**

«Чудаковатый посетитель предложил измерить площадь квартиры не в квадратных, а в кубических метрах. Не стоит говорить о том, что в воображении клиента стоимость его квартиры выросла в несколько раз»

износ, поэтому владелец, как правило, выставляет цену за несколько дней, как за целый месяц.

В данном случае клиент оказался прижимистым и предложил всего 10 тыс. при стоимости месячной аренды \$30 тыс. На удивление, собственник согласился. Риэлторы поехали на место подписывать договор. Каково было общее удивление, когда выяснилось, что все говорили

ных и даже трагических историй — все и не перескажешь. Главное — не забывать, что в любой ситуации, какой бы она ни была, нужно находить позитивные стороны, тогда и работа и жизнь будут приносить удовольствие вне зависимости от того, работаешь ли ты рядовым риэлтором илиходишь в десятку Forbes, живешь ли в Бутове или на Остоженке. 

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## ФОТОГАЛЕРЕЯ



ЖК «Большое Кусково»

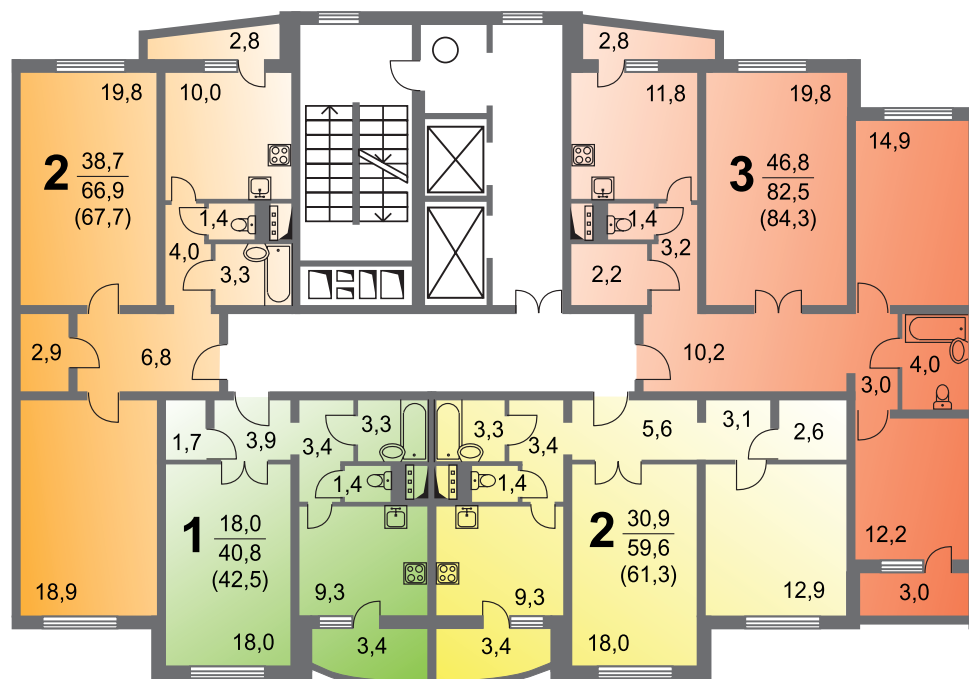
<http://www.www.pik.ru>

## О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Большое Кусково» расположен в Восточном административном округе Москвы в районе Новогиреево, в непосредственной близости от Кусковского и Терлецкого лесопарков. Близость архитектурно-паркового ансамбля Кусково, хорошая транспортная доступность и развитая инфраструктура района делают ЖК «Большое Кусково» еще более привлекательным для проживания.

ЖК «Большое Кусково» – комплекс современных жилых домов модернизированной серии П-ЗМК «Флагман». По проекту планируется строительство не только жилых домов, но и школы на 825 мест, детского сада на 220 мест, многоярусных парковок, комплексов социального обслуживания населения, а также создание сопутствующей коммерческой инфраструктуры.

## ПЛАНИРОВКИ



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

Новая серия домов повышенной комфортности П-ЗМК «Флагман», разработанная ОАО «ДСК-3», входящим в Группу Компаний ПИК, учитывает все самые современные строительные нормы и потребительские предпочтения. Одной из отличительных особенностей серии П-ЗМК «Флагман» являются новые планировочные решения, позволяющие создавать различные типы квартир и эффективно связывать помещения между собой. В квартирах будут предусмотрены отдельные санузлы с высотой порога не более 25 мм, а также сантехнические кабины нового типа, позволяющие увеличить размер ванны.

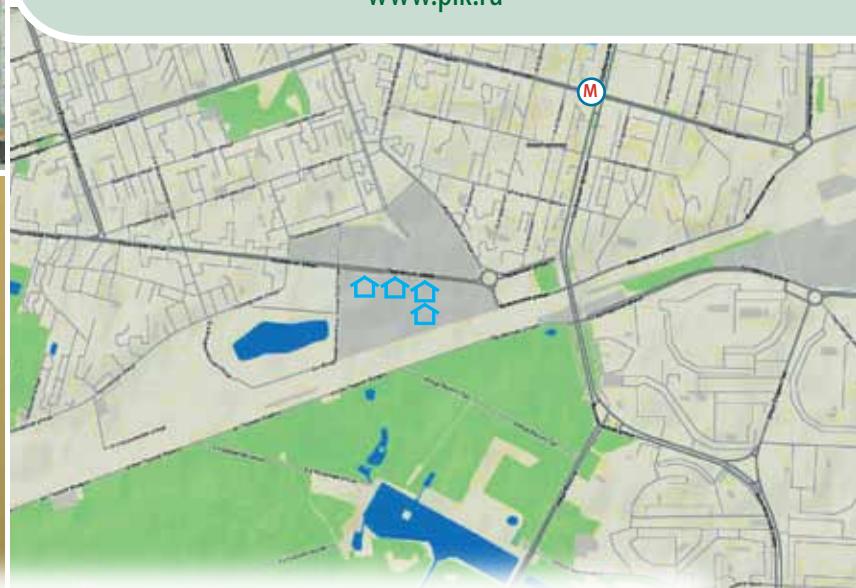
Комплексное применение новых энергосберегающих панелей наружных стен и оконных блоков, а также энергоэффективных инженерных систем позволит снизить потребление энергии и коммунальные платежи жильцов. В доме серии «Флагман» кардинально по-новому решена концепция оформления вестибюльно-входной группы: все помещения, в том числе лифтовой холл, размещены на одном уровне. На пути жильца от крыльца до лифта не будет необходимости подниматься по ступеням лестничных маршей. Важно отметить, что для удобства покупателей квартиры в ЖК «Большое Кусково» будут предлагаться с улучшенной отделкой по авторским дизайн-проектам, варианты которой клиенты смогут выбрать сами. Покупка квартиры с отделкой – это экономия времени и средств, а также возможность въехать в квартиру сразу после получения ключей.

Покупка квартиры с отделкой – это экономия времени и средств, а также возможность въехать в квартиру сразу после получения ключей.



# ЖК «БОЛЬШОЕ КУСКОВО»

www.pik.ru



## ИНФРАСТРУКТУРА

Жилой комплекс «Большое Кусково» строится в благоустроенном и обжитом районе Новогиреево, к услугам жильцов в районе есть все необходимое для комфортного проживания: магазины шаговой доступности и супермаркеты, торговые центры «Перовский» и «Новогиреево», медицинские учреждения, кафе и рестораны. Для юных жителей района работают 12 детских дошкольных учреждений, 10 общеобразовательных школ, 4 учреждения профессионального образования.

Наличие лесопарковых зон располагает жителей района к занятию спортом. Для приверженцев активного образа жизни и любителей зимних игровых видов спорта в районе открыт Ледовый дворец «Вымпел». К услугам жителей – физкультурно-оздоровительный комплекс «Олимпия» с бассейном, приспособленный для занятия плаванием людей с ограниченными возможностями.

Планируется озеленение придомовых территорий и благоустройство дворов, зон отдыха.

Для автомобилей проектом предусмотрены гостевые автостоянки. Маленькие жители комплекса также не останутся без внимания – для них планируются красивые безопасные и удобные детские площадки.

В рамках проекта предусмотрено строительство необходимой транспортной и инженерной инфраструктуры, в том числе рокадного городского проезда параллельно Перовской улице.

Жилой комплекс «Большое Кусково» расположен в зоне транспортной доступности от станций московского метрополитена «Перово» и «Новогиреево». До остановки «Ул. Новотетерки» за 5 минут можно доехать на автобусе № 620 от станции «Перово» или автобусе № 36 от станции «Новогиреево».

В пешеходной доступности расположена платформа Кусково Горьковского направления МЖД, обеспечивающая связь с центром города и точными районами Москвы и Московской области. На электричке время в пути до Курского вокзала составит 15 мин.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

В ЖК «Большое Кусково» стоимость квартир начинается от 5 055 120 руб. При покупке недвижимости клиенты могут воспользоваться дисконтной картой «Квартира +» или дождаться сезонной акции.

Группа Компаний ПИК в течение года организует несколько традиционных праздничных акций: приуроченные к Новому году, 23 февраля, 8 Марта и дню рождения компании. Покупатели, приобретающие квартиры по акции, могут сэкономить в это время до 10% стоимости объекта.

Приобрести квартиру можно, либо оплатив ее полную стоимость, либо воспользовавшись ипотекой.

Первые корпуса № 5 и 6 в ЖК «Большое Кусково» запланированы к сдаче уже в конце этого года.

<b>Объект</b>	ЖК «Большое Кусково»
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Перовская, вл. 66
<b>Срок ГК</b>	конец 2014 г.
<b>Начало монтажа</b>	май 2012 г.
<b>Состояние монтажа</b>	корп. 5, 6 – отделочные работы и благоустройство территории; корп. 4 – монтаж 2-го этажа; корп. 3 – монтаж 1-го этажа; корп. 1, 2 – работы по устройству технического подполья
<b>Этажность</b>	12–15
<b>Проект</b>	П-ЗМК «Флагман»
<b>Общая площадь квартир</b>	122 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1, 2, 3, 4
<b>Особенности проекта</b>	улучшенная отделка по авторскому дизайн-проекту



Группа Компаний  
ПИК

www.pik.ru

+7 (495) 50000-20

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## ФОТОГАЛЕРЕЯ



Мкр. «Сакраменто»

http://www.morton.ru

## О ПРОЕКТЕ

- Микрорайон «Сакраменто» расположен в одном из живописных районов городского округа Балашиха в окружении природных лесных массивов.
- На огороженной территории 30 га построены 89 двух-, трех- и трехэтажных с мансардой жилых домов на 8, 12, 15, 16, 20, 30 и 40 квартир.
- Общая площадь жилья составляет около 90 тыс. м<sup>2</sup>. Первая очередь микрорайона введена в эксплуатацию, идет заселение.
- Преимущество проекта – симбиоз городского и загородного стилей жизни: при покупке квартиры в ряде домов ГК «МОРТОН» предоставляет возможность получить в пользование участок земли.
- В домах запатентованной компанией системы каждая квартира 1-го и 2-го этажа имеет отдельный выход в палисадник.

## ПЛАНИРОВКИ



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

Микрорайон «Сакраменто» – один из пионеров малоэтажной застройки экономкласса. Впервые проект такого формата строится менее чем в 15 км от границ Москвы, что обеспечивает стабильный спрос на квартиры в микрорайоне.

Концепция застройки и масштаб девелопера позволили проекту занять одну из ведущих позиций в сегменте доступного жилья. Это неоднократно отмечалось экспертным сообществом и профессиональными премиями.

Например, микрорайон «Сакраменто» был признан лучшим объектом городской недвижимости в номинации «Доступное и достойное жилье» по результатам 2-й национальной премии в области достижений в жилищном строительстве RREF Awards 2011.

Цифры подтверждают: несмотря на высокую стадию готовности (проект готов более чем на

80%), минимальная стоимость квартир в нем составляет около 2 млн руб.

Особыми преимуществами микрорайона «Сакраменто» можно назвать интересные дополнительные опции: возможность приобрести квартиру с земельным участком, а также отдельные кладовки на цокольных этажах.

ГК «МОРТОН» обещает и наверняка построит здесь, как и на других своих площадках, детский сад, что также будет выгодно отличать этот проект от других малоэтажных комплексов в Подмоскovie, где социальная инфраструктура зачастую отсутствует.



# Микрорайон «САКРАМЕНТО»

www.morton.ru



## ИНФРАСТРУКТУРА

Низкая плотность застройки микрорайона позволила организовать удобное размещение детских и спортивных площадок, мест для парковки автомобилей, что обеспечивает приятный социальный микроклимат.

В составе микрорайона запроектирован 2-этажный торговый центр с магазинами, кафе и бытовыми службами, детский сад на 140 мест, амбулатория.

Проект возведен в 13 км от МКАД, транспортную доступность обеспечивает Горьковское шоссе и локальный общественный транспорт внутри микрорайона.

По инициативе ГК «Мортон» решен вопрос о создании дополнительного маршрута общественного транспорта, который позволил жителям «Сакраменто» быстрее добираться до столицы. Микрорайон связан автобусным маршрутом с платформой Заря пригородных поездов

Горьковского направления. ГК «Мортон» уделяет большое внимание созданию комфортных условий проживания в своих микрорайонах. Для удобства жильцов «Сакраменто» внутри микрорайона будут запущены регулярные маршруты микроавтобусов, которые обеспечат максимально быстрый доступ к удаленным участкам микрорайона.

Транспортная доступность проекта будет значительно улучшена в перспективе. Согласно схеме развития метро до 2020 года, расстояние от ближайшей станции до микрорайона «Сакраменто» составит 7 км. Кроме того, проектируется новая высокоскоростная трасса – дублер Горьковского шоссе, перегруженного светофорами в центре г. Балашихи. После введения трассы в эксплуатацию дорога жителей микрорайона «Сакраменто» до Москвы на автомобиле будет занимать 20–30 мин.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

**Возможность получения ипотечных кредитов в крупнейших российских банках:**

- Процентные ставки в рублях и в валюте
- Снижение процентных ставок после оформления права собственности
- Возможность учета разных форм дохода
- Возраст заемщиков от 18 до 75 лет
- Кредит под залог приобретаемой недвижимости
- Первоначальный взнос от 10 % стоимости квартиры
- Максимальная сумма кредита 90 % стоимости квартиры
- Досрочное погашение без штрафных санкций
- Возможность получения кредита как без поручительства, так и с поручительством
- Сокращенные сроки рассмотрения заявки в банках

**Цена: от 58,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>**

<b>Объект</b>	микрорайон «Сакраменто»
<b>Метро</b>	«Перово», «Партизанская»
<b>Адрес</b>	Московская область, г. о. Балашиха
<b>Срок ГК</b>	1-я очередь – III кв. 2012 г.; 2-я очередь – II квартал 2013 г.
<b>Начало монтажа</b>	II кв. 2010 г.
<b>Состояние монтажа</b>	1-я очередь – монтаж завершен, идет заселение, 2-я очередь – завершение общестроительных работ, благоустройство
<b>Этажность</b>	2-4
<b>Проект</b>	индивидуальные проекты
<b>Общая площадь квартир</b>	90 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1, 2
<b>Особенности проекта</b>	отделка черновая



**МОРТОН**

+7 (495) 921-22-21

www.morton.ru

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## ФОТОГАЛЕРЕЯ



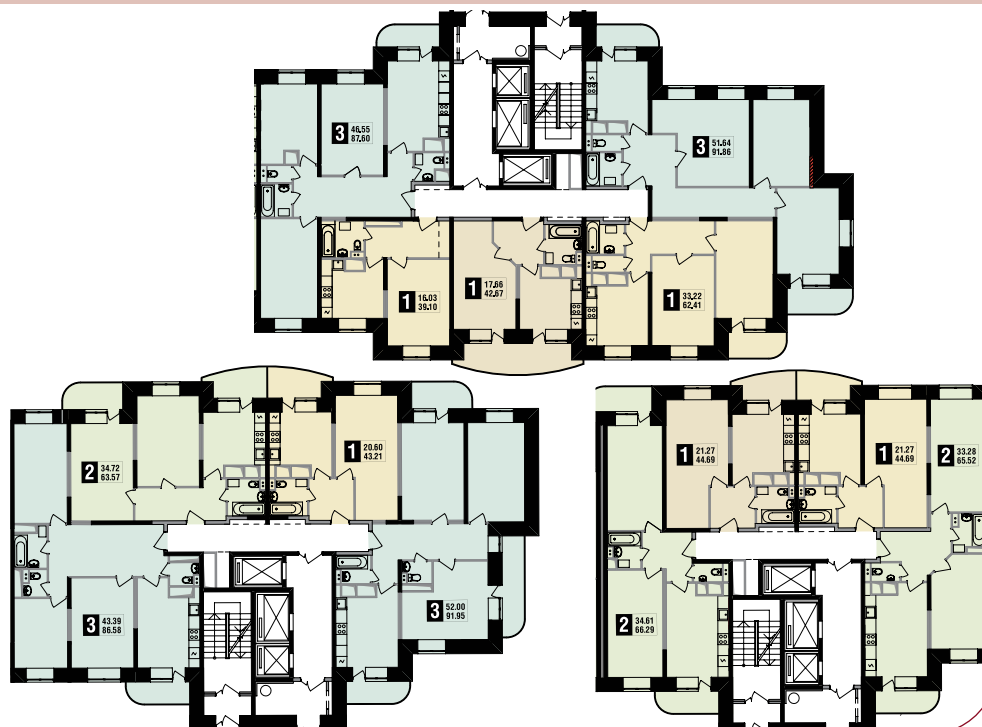
Мкр. «Новое Измайлово»

www.9958880.ru

## О ПРОЕКТЕ

Микрорайон «Новое Измайлово» располагается на участке 35 га. Проектом предусмотрено строительство 10 монолитных корпусов, возводимых по индивидуальным проектам, общей площадью около 370 тыс. м<sup>2</sup>. Два корпуса микрорайона (3 и 4) уже готовы и введены в эксплуатацию. В настоящее время ведется активное строительство еще пяти корпусов (5, 6, 8, 9, 10). В рамках реализации микрорайона предусмотрено возведение многосекционных корпусов переменной этажности (12–25 этажей). В них будут представлены квартиры площадью от 37 до 92 м<sup>2</sup>. Квартиры сдаются без межкомнатных перегородок, что позволит по-своему спланировать жилое пространство. Окончание строительства запланировано на IV квартал 2016 года. Корпуса 8 и 5 будут сданы в эксплуатацию в конце 2012 и в 2013 году соответственно.

## ПЛАНИРОВКИ



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

«Новое Измайлово» – новый, самодостаточный и полноценный район, с развитой социальной и коммерческой инфраструктурой. В полном распоряжении жителей будут магазины, кафе, рестораны.

Родителям не придется заботиться о том, в какую школу отдать ребенка с началом учебного года, и стоять в многолетних очередях для того, чтобы пристроить ребенка в детский сад. Внутри жилого комплекса построят детский сад, общеобразовательную школу. Порадует жителей и наличие в пешей доступности Горенского лесопарка.

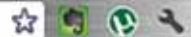
Благодаря развитой агломерации на востоке от Москвы жители комплекса имеют уникальное преимущество – пользоваться «внешней» инфраструктурой как Москвы, так и Балашихи. Кроме того, сегодня инфраструктура ближнего Подмосковья

развивается даже более высокими темпами, чем в районах Москвы. Так, в ближайшем будущем, после пуска скоростного трамвая до ст. м. «Площадь Ильича», жители «Нового Измайлово» будут добираться до центра Москвы быстрее, чем их некоторые московские соседи.

Приобретение квартиры в «Новом Измайлово», безусловно, является выгодным инвестиционным вложением. Жилье в Балашихе с каждым годом демонстрирует растущую ликвидность: с момента начала и до завершения строительства дома цена возрастет более чем на 35%.

# Микрорайон «НОВОЕ ИЗМАЙЛОВО»

www.9958880.ru



## ИНФРАСТРУКТУРА

Концепция планировки микрорайона «Новое Измайлово» соответствует всем современным градостроительным нормам, применяемым при строительстве жилья в Москве.

Во всех корпусах в «Новом Измайлово» будут благоустроенные подъезды с оборудованным помещением для консьержа и колясочной. Фасады домов выполнят из навесного вентилируемого керамогранита, предусмотрена возможность скрытого подвеса кондиционеров, окна утепят современными двухкамерными стеклопакетами. В квартирах установят индивидуальные приборы для учета потребления воды, электроразводку проведут до ввода в квартиру.

«Новое Измайлово» — это не только монолитные новостройки, построенные по индивидуальным проектам, но и продуманная инфраструктура. В микрорайоне будут построены два детских сада и общеобразовательная школа. Спортивные и детские игровые площадки, благоустроенные парки и аллеи для прогулок также станут неизменными атрибутами городской жизни микрорайона.

Инфраструктура «Нового Измайлово» включает торговый центр, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, другие социальные и культурно-бытовые объекты, необходимые для жизни современного человека. В общей сложности площадь нежилых помещений составляет более 10 тыс. м<sup>2</sup>.

Новый район полностью интегрирован в городскую среду. Будущим жителям микрорайона «Новое Измайлово» не придется менять свои привычки. Любой московский объект, будь то любимый ресторан или клуб, доступен для жителей микрорайона, ведь расположен он всего в 1 км от МКАД по шоссе Энтузиастов. Добраться до привычных объектов, расположенных в центре Москвы, не составит труда.

Через микрорайон проходит 10 маршрутов общественного транспорта, с помощью которых жители «Нового Измайлово» смогут добраться до четырех станций московского метрополитена — «Новогиреево», «Партизанская», «Перово» и «Шоссе Энтузиастов».

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Близится к завершению строительство 5-го и 8-го корпусов микрорайона «Новое Измайлово». Жители 8-го корпуса получат ключи летом 2013 года, а жители 5-го корпуса смогут въехать в свои квартиры осенью 2013 года. Стоимость квадратного метра в строящихся домах начинается от 55 тыс. руб. Сегодня на этапе строительства в «Новом Измайлово» можно приобрести квартиру менее чем за 3 млн руб.

Покупатели недвижимости в микрорайоне могут получить длительную рассрочку от застройщика до конца строительства корпуса, а при единовременной оплате предоставляются значительные скидки. Также корпуса в «Новом Измайлово» аккредитованы в девяти крупнейших банках страны, таких как Промсвязьбанк, Райффайзенбанк, ВТБ 24, КБ «МИА» и др. Это дает возможность воспользоваться ипотечным кредитом при покупке недвижимости. Реализация квартир в «Новом Измайлово» ведется в полном соответствии с требованиями ФЗ-214. Покупатели жилья защищены на всех этапах сделки — от заключения договора долевого участия до получения ключей от квартиры.

<b>Объект</b>	микрорайон «Новое Измайлово»
<b>Метро</b>	«Новогиреево», «Партизанская», «Перово», «Шоссе Энтузиастов»
<b>Адрес</b>	Московская область, г. Балашиха, Западная коммунальная зона, 18-й км автодороги М-7 «Волга»
<b>Ввод в эксплуатацию</b>	3-й и 4-й корпуса сданы в эксплуатацию, завершение строительства всего микрорайона — IV квартал 2016 г.
<b>Начало строительства</b>	апрель 2010 года
<b>Состояние строительства</b>	монтаж 25-го этажа (5-й корпус), отделочные работы внутренних помещений (8 корпус)
<b>Внешняя отделка</b>	вентилируемые фасады
<b>Проект</b>	монолит
<b>Общая площадь квартир</b>	370 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Количество комнат в квартирах</b>	1, 2, 3, 4
<b>Отделка</b>	без отделки



+7 (495) 995-888-0  
www.9958880.ru



# ИМПЕРИЯ НАНОСИТ ИНФОРМАЦИОННЫЙ УДАР

АВТОР: Ольга ПЕРСИКОВА

**Пора делиться – в очередной раз внушают арендодателям квартир столичные власти. С октября в Москве официально началась кампания по выявлению лиц, сдающих квартиры и уклоняющихся от уплаты налогов с арендного дохода. Имеют ли власти реальные рычаги воздействия на неплательщиков налогов или вновь ограничатся психологическим давлением?**

**Н**амеченные на IV квартал мероприятия были анонсированы еще весной, и все это время СМИ запугивали адресатов «массовыми рейдами», «облавами», «охотой» и «наступлением». Конечно, подобную риторику, уместную скорее для борьбы с организованной преступностью, можно списать на экзальтацию журналистов. Но приметы войны — как минимум информационной — в инициативах московских властей все же есть. Будет ли очередная кампания успешной?

Даже москвичи, снимая жилье в столице, зачастую чувствуют себя разведчиками-нелегалами на чужой территории. Ведь, отдавая наличные купю-

ры собственнику жилья (чаще всего без официально зарегистрированного договора), арендатор вместе с ключами от квартиры обычно получает еще и характерную легенду. Лично мне в разное время пришлось побывать дальней родственницей хозяев, однокурсницей их сына, домработницей и зашедшей полить цветы знакомой — по обстоятельствам. Надо сказать, что подобная конспирация бесполезна. Соседи, консьержи, работники коммунальных служб — все они рано или поздно интересуются вашим происхождением, особенно если дом — бывший ведомственный, со сложившимся активом жильцов, или если им управляет ТСЖ (в таких ме-



Снимая ликвидное жилье в центре, я регулярно слышу в телефонной трубке довольно грубые вопросы: «А эта квартира сдается? Вы кто? Позовите хозяина» Много лет назад абонентский номер попал в базу риэлторов и теперь, похоже, останется в ней навсегда. Все это подпитывает паранойю моего арендодателя, ведь если я открыто представлюсь нанимателем, значит, фактически буду свидетельствовать против него. И все только ради того, чтобы не уплачивать 13 %-ный налог с арендного дохода



стах обычно хорошо работает сарафанное радио).

Кроме того, снимая ликвидное жилье в центре, я регулярно слышу в телефонной трубке довольно грубые вопросы: «А эта квартира сдается? Вы кто? Позовите хозяина» Много лет назад абонентский номер попал в базу риэлторов и теперь, похоже, останется в ней навсегда. Все это подпитывает паранойю моего арендодателя, ведь если я открыто представлюсь нанимателем, значит, фактически буду свидетельствовать против него. И все только ради того, чтобы не уплачивать 13 %-ный налог с арендного дохода.

Сколько единиц жилья сдается сейчас в Москве подобным образом и какой объем средств реально уводится от налогообложения, подсчитать трудно. Агентства публично называют цифры от 40 до 200 тыс. сдаваемых квартир. Среди представителей власти тоже нет единого мнения. За последние полгода различные спикеры озвучивали числа в диапазоне от 100 до 300 тыс. единиц жилья (по самым скромным подсчетам). В любом случае правительство Москвы понимает, что в городской бюджет с этого рынка поступают крохи.

Если верить главе столичного Департамента экономической политики и развития Максиму Решетникову, то налог с арендного дохода сейчас платят всего 5 тыс. собственников. Но цифра эта, судя по всему, устаревшая: чиновники упоминали ее еще в 2008 году, при предыдущем мэре, когда была предпринята попытка аналогичной кампании. Поэтому в ходе одной из онлайн-конференций мы задали подобный вопрос заместителю руководителя УФНС России по г. Москве Юлии Шиловой. По ее словам, по состоянию на 1 октября 2012 года доходы от сдачи недвижимого имущества в аренду задекларировали свыше 14 тыс. москвичей. Еще 2 тыс. человек занимаются этим видом бизнеса в качестве индивидуальных предпринимателей на основании патента, приобретаемого на срок от месяца до года (из расчета 3,6 тыс. руб./мес.).

Для держателей патента с 2009 года в Москве действует упрощенная система налогообложения, а налог снижен до 6%. Нетрудно подсчитать, что патент выгоден только владельцам очень дорогого жилья и обладателям нескольких квартир. Таких людей в Москве немало, и скры-

**«Информация от соседей, бабушек во дворах, старших по подъездам в суде не является доказательством. Это их домыслы о том, что происходит в чужой квартире. А нужны документальные свидетельства»**



**На 1 октября 2012 года доходы от сдачи недвижимого имущества задекларировали свыше 14 тыс. москвичей. Еще 2 тыс. человек занимаются этим видом бизнеса в качестве индивидуальных предпринимателей**

Даже москвичи, снимая жилье в столице, зачастую чувствуют себя разведчиками-нелегалами на чужой территории. Арендатор вместе с ключами от квартиры обычно получает еще и характерную легенду

ваться им смысла нет: собственники многочисленных объектов недвижимости у налоговой на карандаше. Им проще организовать свою деятельность как легальный бизнес, инвестиции в который приносят 5–10% годовых с учетом налогов, и спокойно спать, не переживая за гражданскую ответственность перед соседями и ущерб интерьерам.

Не так давно в одном из домов в Солнцево произошла типичная история. Арендаторы забыли закрыть кран на кухне, залили несколько квартир, в том числе жилище председателя местного ТСЖ, и съехали в неизвестном направлении. Хотя снимали они квартиру много лет, ни собственник, ни соседи, ни председатель легализацией данного факта не обеспокоились, а пострадали в итоге все.

Неудивительно, что, объявляя кампанию, власти бросили клич навалиться на уклоняющихся арендодателей всем миром. Оценив не поступающие в бюджет как минимум 5 млрд руб. налогов, Департамент экономической политики и развития Москвы еще весной заключил соглашение о совместных действиях с органами МВД и ФНС и разослал через окружные ГКУ «Дирекция заказчика ЖКХ и благоустройства» письмо тем, кто непосредственно работает с жильцами: председателям ТСЖ и ЖСК, общественным активистам. Содержание его носило характер просьбы и призывало, в частности, «проводить работу по выявлению фактов проживания в жилых помещениях зарегистрированных лиц не из числа собственников и нанимателей, а также незарегистрированных лиц; проводить



# НОВОСТРОЙКИ в г.ВИДНОЕ Монолитно-кирпичные дома

**ХИТ  
ПРОДАЖ!**

Стартовая цена от **54 850** р./м<sup>2</sup>

214-ФЗ · ИПОТЕКА · РАССРОЧКА

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



**МИЦ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

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



**Оценив не поступающие в бюджет как минимум 5 млрд руб. налогов, Департамент экономической политики и развития Москвы еще весной заключил соглашение о совместных действиях с органами МВД и ФНС и разослал через окружные ГКУ «Дирекция заказчика ЖКХ и благоустройства» письмо тем, кто непосредственно работает с жильцами: председателям ТСЖ и ЖСК, общественным активистам**

*Соседи, консьержи, работники коммунальных служб – все они рано или поздно интересуются вашим происхождением, особенно если дом – бывший ведомственный или находится под управлением ТСЖ*

выявление граждан, временно зарегистрированных в жилом помещении без наличия договора аренды, найма, поднайма; довести до собственников и нанимателей жилых помещений, что сдача жилого помещения в аренду, наем и т. д. облагается налогом, как и любой другой доходный вид деятельности». Собранную информацию предлагалось передавать отправителям письма для последующей передачи в окружные инспекции ФНС.

Единственным видимым итогом акции стали объявления с призывом задекларировать арендный доход, появившиеся в августе на некоторых подъездах. «У авторов этого письма есть явное недопонимание законодательства и сути работы управляющих организаций. У последних нет не только прав на такую деятельность, но и людей, которые бы подобным

учетом занимались, — говорит председатель правления Союза жилищных организаций Москвы Константин Крохин. — Информация от тех, на кого в конечном счете ориентируются власти (соседи, бабушки во дворах, старшие по подъездам), в суде не является доказательством. Это всего лишь их домыслы о том, что происходит в чужой квартире. А нужны документальные свидетельства: договор, подтверждение факта оплаты сделки, свидетельские показания арендодателя и арендатора и т. д.»

Представитель закона с вопросами о наличии договора переступить порог квартиры без разрешения владельца или ордера на обыск тоже не вправе. Неприкосновенность жилища и запрет на сбор информации о частной жизни гарантированы нам Конституцией

## Лучший подарок к Новому году!



**Открыты продажи квартир  
и нежилых помещений  
в уникальном проекте  
комплексной застройки**

### © ПАРК ГАРМОНИЯ

#### Широкий выбор квартир:

- площади от 28 до 150 м<sup>2</sup>
- свободные планировки

#### Современная социально-бытовая инфраструктура:

- торговые центры и магазины шаговой доступности, рестораны и кафе
- спорткомплексы, открытые спортплощадки, каток, теннисные корты, велодорожки
- ясли, детские сады, школы, детские городки
- поликлиника, аптеки, служба доставки лекарств, бани
- театр, библиотека, шахматный клуб
- подземные паркинги, химчистки и прачечные
- комплексное озеленение, благоустроенный пруд

#### Великолепная транспортная доступность:

- 5 км от МКАД по Кутузовскому проспекту
- 5 мин пешком до станции Одинцово (от метро «Белорусская» до своей квартиры за 30 мин без пробок в любое время года)

#### Цены вне конкуренции:

- Квартиры на этапе строительства — от 80 тыс. руб./м<sup>2</sup>
- Квартиры в готовых домах — 120 тыс. руб./м<sup>2</sup>

**Лучший рациональный выбор  
для жизни и инвестиций**



**+7 (495) 597 91 90, +7 (495) 597 91 88  
www.stroytechinvest.ru**



РФ, а также Жилищным кодексом и Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ.

Получается, что широко растиражированная в СМИ кампания действительно ведется методами информационной войны (давление на эмоции противника, слухи, развитие пораженческих настроений), но не предполагает реальных действий. Председатель Московского союза жилищных и жилищно-строительных кооперативов Валентин Григорьев наиболее пугливым рекомендует обратиться к юристам: «Уверяю, все ваши страхи сразу рассеются. Вот у меня лежат 40 экземпляров договора безвозмездного пользования квартирой, которые я подготовил по просьбе председателей наших ТСЖ. Вы заключаете такой договор с гражданином (или с группой граждан), который проживает у вас в квартире и формально берет на себя труд присматривать за жильем и оплачивать коммунальные услуги. В нем также прописывается и ответственность за ущерб. Какие претензии может предъявить налоговая служба? По закону — никаких».

Судя по всему, городские власти понимают, что методами психологического давления бюджет не пополнить (а попытки сделать это за счет карманов горожан идут по всем фронтам — от штрафов за нарушения при благоустройстве территории до шантажа субсидиями). Поэтому в октябре в кампании «по обеспечению полноты сбора» был поставлен новый акцент — борьба с нелегальной миграцией, а старый упаковали в него в качестве трояна. Через глав управ на места спустили очередное письмо, на этот раз от лица Федеральной миграционной службы по городу Москве, с просьбой информировать «о фактах массового проживания иностранных граждан».

Прокомментировать альянс города с ГУ МВД и ФМС взялся сам мэр Сергей Собянин: «Дело даже не в упущенных доходах города, — признался градоначальник на одном из совещаний. — Квартиры, сдаваемые в серую аренду, — это места проживания незаконных мигрантов. Да и просто неприятно жить в подъезде, где часть квартир сдается непонятно кому».




**Главной задачей IT-проекта стоимостью 40 млн руб. является автоматизация сбора всех сведений об уклонистах и координация усилий всех структур, задействованных в их поимке. Архитектура системы предусматривает ведение подробнейших учетных карточек на потенциальных арендодателей и арендаторов, в том числе фиксация сделанных им устных внушений, письменных предупреждений, полученных объяснительных, – этакая заготовка для передачи дела в суд**

Данное письмо было воспринято общественностью с большим пониманием, но тоже без всякого оптимизма. «Участковые имеют право собирать информацию о нарушении режима регистрации и заниматься мероприятиями по профилактике. Но отношение к этому у нас все равно как к пиару. Потому что, например, из ЦАО к нам поступает множество обращений от жителей, что полдома сдано под притоны, беспокоит соседство с нелегалами, а мы помочь ничем не можем. Обращаемся в полицию — никакой реакции», — говорит Константин Крохин. По мнению главы Союза жилищных организаций, силовикам следует твердой рукой навести порядок в собственных рядах, а городским властям для выведения рынка из тени — заняться ризелторами. Впрочем, это отдельная тема.

Тем временем на момент выхода этого номера на сайте [zakurki.gov.ru](http://zakurki.gov.ru) будет закрыт тендер на создание «системы информационного взаимодействия общественных пунктов охраны порядка», заказчиком которого является Департамент информационных технологий города Москвы. Техническая документация к данному конкурсу (этот

чрезвычайно интересный 130-страничный документ выложен в открытый доступ) представляет собой реализованный страшный сон любого арендодателя-уклониста.

Главной задачей IT-проекта стоимостью 40 млн руб. является автоматизация сбора всех сведений об уклонистах и координация усилий всех структур, задействованных в их поимке. Архитектура системы предусматривает ведение подробнейших учетных карточек на потенциальных арендодателей и арендаторов, в том числе фиксация сделанных им устных внушений, письменных предупреждений, полученных объяснительных, — этакая заготовка для передачи дела в суд.

Реализовать задание предлагается в весьма сжатые сроки, так что к 2013 году, как и обещали власти, «контора» действительно что-то начнет писать. А может быть, она и сейчас уже пишет — только ручкой и на бумаге? И активное наступление на расслабившегося неплательщика налогов помимо информационной фазы незаметно подготавливается еще и партизанскими методами? 



## В любом отеле вы гость, в Rose del Mare — хозяин!

**«Наибольшей похвалы заслуживает тот архитектор, который умеет соединить в постройке красоту с удобством для жизни».**

*Бернини*

Возводимый на берегу Черного моря элитный жилой комплекс Rose del Mare в городе Сочи отвечает самым высоким европейским стандартам и сравним с пятизвездочными отелями западных стран мира. Будущим владельцам квартир создаются комфортабельные условия для жизни, отдыха и развлечений. Это позволяет россиянам решить главные вопросы: куда отправиться отдыхать летом и какой отель выбрать. Ведь в любом отеле вы гость, в Rose del Mare — хозяин.

Еще одно преимущество Rose del Mare — зимний сад на крыше. Жители жилого комплекса смогут отдыхать в собственном саду, в окружении красивых цветов и деревьев, наслаждаться ароматом живых растений. Планировочные решения в Rose del Mare предусматривают необходимые элементы для элитных квартир, среди которых гардеробная комната, просторная кухня-столовая, лоджия или балкон большой площади. Наружные и внутренние стены Rose del Mare возводятся из высококачественного мрамора, импортируемого из Италии.

В 10 мин ходьбы от Rose del Mare находится знаменитый песчаный пляж «Ривьера», морская и речная набережные. В шаговой доступности — знаменитый сочинский парк «Дендрарий», где так приятно гулять по аллеям или наслаждаться панорамой города с высоты канатной дороги. Яхтсмены и любители морских прогулок под парусом оценят то, что суда можно швартовать на пирсах, находящихся в 500 м от Rose del Mare.



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



## ИРИНА БОГУШЕВСКАЯ: «Москва стала похожа на вокзал»

**Что думают о Москве звезды – люди, которых мы знаем по выступлениям на спортивных аренах, по спектаклям и сериалам, по телевизионным программам? Где они предпочитают жить, какие уголки нашей столицы посещают в минуты грусти или радости? По душе ли им изменения, происходящие с городом, что их не устраивает, а что хочется защищать?**

О тветы на эти и другие вопросы вы сможете узнать из нашего совместного проекта с компанией «МИЭЛЬ», отмечающей в этом году свое 22-летие. Открывает эту рубрику интервью с замечательной певицей, актрисой Ириной Богусhevской, которая уже много лет пользуется услугами компании «МИЭЛЬ».

» Ирина, поделитесь, пожалуйста, своими воспоминаниями о вашей первой квартире, в которой вы жили с родителями. Была ли у вас своя комната?

— Я выросла в квартире, которую до сих пор по инерции называю домом — такой она казалась мне огромной. А там было всего две комнаты и кухня, жили мы впятером с мамой, папой, бабушкой

и дедушкой. Правда, дом был сталинский, с высоченными потолками. В родительской комнате у меня был свой уголок, отгороженный пианино, так что с детства знаю, как выглядит музыка с изнанки.

» Ваша первая собственная квартира — какая она?

— Окончив школу при посольстве в Венгрии, я поступила в МГУ и осталась в Москве, в двухкомнатной родительской квартире. Родители при этом продолжали жить в Будапеште. По советским меркам это было совершенно неслыханной роскошью. Весь первый курс у меня происходила бесконечная тусовка, а дальше я поняла, что не хочу вылетать из универси-





Кто-нибудь думал, как люди, купившие эти квадратные метры, будут ездить на работу? В каких адских пробках они будут стоять? Что станет с центром, через который понесутся сумасшедшие потоки транспорта?



тета, и научилась планировать свое время и дозировать общение. Мне до сих пор кажется, что нет ничего лучше для 18-летнего человека, чем возможность жить самостоятельно. Метраж абсолютно неважен, главное — ощущение границ личного пространства и твоей ответственности за то, что в нем происходит.

» Как вы представляете дом своей мечты, или, может быть, он у вас уже есть?

— Дома моей мечты у меня пока нет. При этом фантазий насчет дома несколько. Одна из них — Подмосковье: спать в тишине, под шелест деревьев, гулять с собаками в лесу, вечером сидеть у камина с друзьями. Но пока мой младший сын не окончит школу, я привязана к городу: у меня тут много работы. Здесь залы, клубы, репетиции, съемки и интервью — и я пока не придумала, как все это совместить с загородной тишиной и избежать ежедневных многочасовых пробок.

Вторая мечта — дом рядом с теплым морем. Бесконечно люблю смотреть на него из окон, сидеть рядом с ним, слушать волны, долго-долго плавать. Мне бы очень хотелось на лето выбираться к морю на пару месяцев. Смущает только необходимость присматривать за домом в оставшееся время. Поэтому я с интересом слушаю про разные варианты покупки недвижимости там, где есть управляющие компании, которые берут на себя все технические и бытовые вопросы, ликвидируют неизбежные неполадки или даже обеспечивают уборку к твоему приезду.

» Ирина, есть ли у вас любимые направления в дизайне квартир?

— Чаще всего те дома, за которые цепляется взгляд, нельзя охарактеризовать каким-то одним стилем. Живые и яркие интерьеры с искрящейся энергетикой получаются из симбиоза дизайнерских задумок и вкуса заказчиков. Мне

**Самые красивые интерьеры я видела на юге Франции и в Италии — эклектика, но выдержанная в едином духе: классические пропорции, теплые цвета, строгие изысканные линии и броские детали**



**Весь первый курс у меня происходила бесконечная тусовка, а дальше я поняла, что не хочу вылетать из университета и научилась планировать свое время и дозировать общение. Мне до сих пор кажется, что нет ничего лучше для 18-летнего человека, чем возможность жить самостоятельно. Метраж абсолютно неважен, главное – ощущение границ личного пространства и твоей ответственности за то, что в нем происходит**

очень близок прованский и южноитальянский стиль — предпочитаю обилие света, воздуха и природных материалов в отделке. В моем доме светлые стены, каштановая кухня, дикий камень в гостиной — спасибо прекрасному архитектору Владимиру Остроухову, который нарисовал для нас очень стильное и одновременно уютное пространство.

Меня не привлекает индастриал и холодный минимализм. Терпеть не могу помпезность, барокко-рококо — все то, что условно именуется версалем, весь этот позолоченный взбесившийся зефир. Самые красивые интерьеры я видела на юге Франции и в Италии — смело назвала бы этот стиль эклектикой, но выдержанной в едином духе: классические пропорции, теплые цвета, строгие изысканные линии и броские детали.

»» **Ваше любимое место в квартире?**

— Дома мне везде уютно: и на диване в гостиной, с книжкой или

в обнимку с сыном, когда любимые собаки валяются у нас в ногах, и у себя в спальне, где стены фишташкового цвета, светлая мебель и лаконичная кованая люстра, где стоит двухметровое грейпфрутовое дерево, которое вырастила из крохотного семечка. И в ванной, где мыло лежит в красивой перламутровой ракушке, а на полке — куча баночек с пахучими маслами и кремами. Я люблю свой дом, он наполняет меня энергией и покоем.

»» **Ваше любимое место Москвы?**

— К сожалению, современная Москва вся состоит, как из осколков, из уголков, не тронутых катаклизмами прошлого века и алчностью современных застройщиков. Мы сейчас репетируем новые песни на базе в Замоскворечье — вот там еще остались такие заветные островки, есть они на Покровке, в районе Чистых и Патриарших прудов. Кстати, Плющиха, где я живу, тоже сохранила маленькие



# НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ




## ВАЖНО ВСЁ УСПЕТЬ!




# -10%\*






В ДЕКАБРЕ






\* подробности на сайте [www.pik.ru](http://www.pik.ru)




## МОСКВА

**М «СЕМЁНОВСКАЯ»**,  
жилой комплекс «Мироновский»,  
ул. Мироновская, вл. 46, корп. 1 (КОПЭ-М-ПАРУС)   

**М «УНИВЕРСИТЕТ»**,  
жилой комплекс «Мичуринский»,  
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, корп. 20А, 21-22 (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. 4, 5, 6, 7 (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)    

 Квартыры

 Нежилые

 Паркинг

 Ипотека (содействие в получении)







 Рассрочка

 Отделка

 Построено






 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. 53А (КОПЭ-БАШНЯ), к. 9, 39, 53В (КОПЭ-М-ПАРУС)      

**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. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)       

**г. ДМИТРОВ**,  
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)  

**г. ЛОБНЯ**,  
ул. Батарейная, д. 6 (индив. проект)   



8 800 500 00 20  
(Бесплатный по России)

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

8 (495) 500 00 20

Больше всего люблю район родного университета. Недавно довелось побывать в нашем Ботаническом саду – за восемь лет учебы в МГУ я так и не узнала, что там расположен самый большой альпинарий в Европе!



**Современная московская архитектура – это катастрофа. Если бы Иван Рерберг и Владимир Шухов увидели ТЦ «Европейский», который присоседился к их зданию, – они схватились бы за голову двумя руками**

клочки старой застройки. А больше всего люблю район родного университета. Недавно довелось побывать в нашем Ботаническом саду — за восемь лет учебы в МГУ я так и не узнала, что там, оказывается, расположен самый большой альпинарий в Европе!

»» В какую сторону, по вашему мнению, изменилась столица за последние годы?

— Современная московская архитектура — это катастрофа. Я не имею в виду отдельные случаи удачной точечной застройки, я говорю о новом строительстве последних десятилетий вообще. Можно было научиться у европейцев вписывать новую архитектуру в исторический контекст. Но этого не произошло. Думаю, если бы Иван Рерберг и Владимир Шухов однажды увидели ТЦ «Европейский», который присоседился к их зданию, — они схватились бы за голову двумя руками.

А все эти невероятные безразмерные новостройки, окружившие

Москву! Кто-нибудь думал о том, как люди, купившие эти квадратные метры, будут ездить на работу? В каких адских пробках они будут стоять? Что станет с центром, через который понесутся сумасшедшие по объему потоки транспорта? Чтобы решать все эти вопросы, была необходима общая градостроительная концепция. Сегодня город расплылся под собственным весом, у него дикие тромбы, он задыхается.

Не хочется брюзжать, но о современной Москве не скажу ничего хорошего. Она перестала быть уютным городом для жизни и похожа на вокзал, где всё и вся — ненадолго, и поэтому можно тоже всё. Вот питерцы всегда упрекали купеческую Москву в безвкусице, но тогда был этот купеческий стиль, была своя, разудалая мелодия. А теперь какофония. С моим городом поступили, как с месторождением, которое хищнически раздраконивают и бросают. И жить в нем стало катастрофически неудобно.



TS/PhotoBank.ru

Я привязана к городу: у меня много работы. Здесь залы, клубы, репетиции, съемки – и я пока не придумала, как все это совместить с загородной тишиной и избежать ежедневных многочасовых пробок

»» Есть ли в России другой город, в котором вам было бы комфортно жить?

— Есть любимый Нижний, есть прекрасная Самара, в которой, кстати, очень неплохо сохранился исторический центр, есть замечательный Ростов-на-Дону. Но для того, чтобы уезжать из родного города, нужна веская причина. Пока я ее не вижу.

»» В каком уголке мира вы хотели бы жить, «если б не было такой земли — Москва»?

— Интересно было бы пожить в разных странах! Я начала бы со Средиземного моря, обязательно добралась бы до Азии, а потом — и до Латинской Америки. Как показывает опыт моих дру-

зей, русские обладают неплохой адаптивностью — где нас только нет. Многие мои университетские знакомые уехали еще в 90-е: кто — в Штаты, кто — в Скандинавию, кто — в Новую Зеландию. И все неплохо себя чувствуют. Кстати, в последние годы процесс пошел с новой силой: большинство моих знакомых уже обзавелись «запасными аэродромами» за границей. Я об этом пока не думала — до сих пор была как-то наивно патриотична, любила и люблю свою родину. Как тот кулик, ужасно хотела бы хвалить свое болото и чувствовала бы себя счастливой, если бы была возможность жить в цивилизованной стране и говорить при этом по-русски. **АН**

Бесконечно люблю смотреть на море из окон, сидеть рядом с ним, слушать волны, долго-долго плавать. Мне бы очень хотелось на лето выбираться к морю на пару месяцев. Смущает только необходимость присматривать за домом в оставшееся время. Поэтому я с интересом слушаю про разные варианты покупки недвижимости там, где есть управляющие компании, которые берут на себя все технические и бытовые вопросы, ликвидируют неизбежные неполадки или даже обеспечивают уборку к вашему приезду



Тамара ЦИПУРИЯ  
russianrealty.ru

## Давай сделаем это по-быстрому

Иногда мне хочется остановить время. И все чаще это желание приходит вместе с аппетитом: я устала питаться на ходу, в машине или за неудобными маленькими столиками. Хочется выключить телефон и компьютер и наслаждаться едой, как в детстве, когда мы всей семьей собирались за большим обеденным столом. Мы общались, смеялись, выслушивали друг друга. В детстве этого не ценишь — кажется, что так будет всегда.

Но время идет. Все меняется. Жизнь в мегаполисе мчится с такой скоростью, что стремление питаться медленно выглядит абсурдным.

На помощь (если можно назвать это помощью) пришли заведения быстрого питания. В нашей дорогой столице нельзя не полюбить дешевый и горячий фастфуд. Тем более он на каждом шагу: на улицах, на фуд-кортах торговых центров, в метро, кинотеатрах и т.д. Фастфуд стал нашей действительностью. Понятно, что быстрое поглощение бургеров и сэндвичей наносит здоровью вред. Но меня больше волнует еще один аспект: поглощая фастфуд, мы вымираем как люди.

Питаюсь стандартной пищей, мы постепенно забываем о многооб-

разии национальной кухни, из нашего сознания стираются традиции и обычаи сотворения и сервировки того или иного кулинарного чуда. Ежедневно перекусывая чем попало, мы не отличаем мгновенное удовольствие от настоящего удовлетворения. Пища перестает быть поводом для праздника, для общения, для простых человеческих встреч.


Сама не раз ловила себя на мысли, что во время обеда мне хочется стать невидимкой. Чтобы никто не видел, как я впопыхах ем свой сэндвич, чтобы никто не отвлекал меня от моей тарелки, не грузил своими проблемами — хочется поскорее доест сухой паек и успеть переделать все запланированные на день дела.

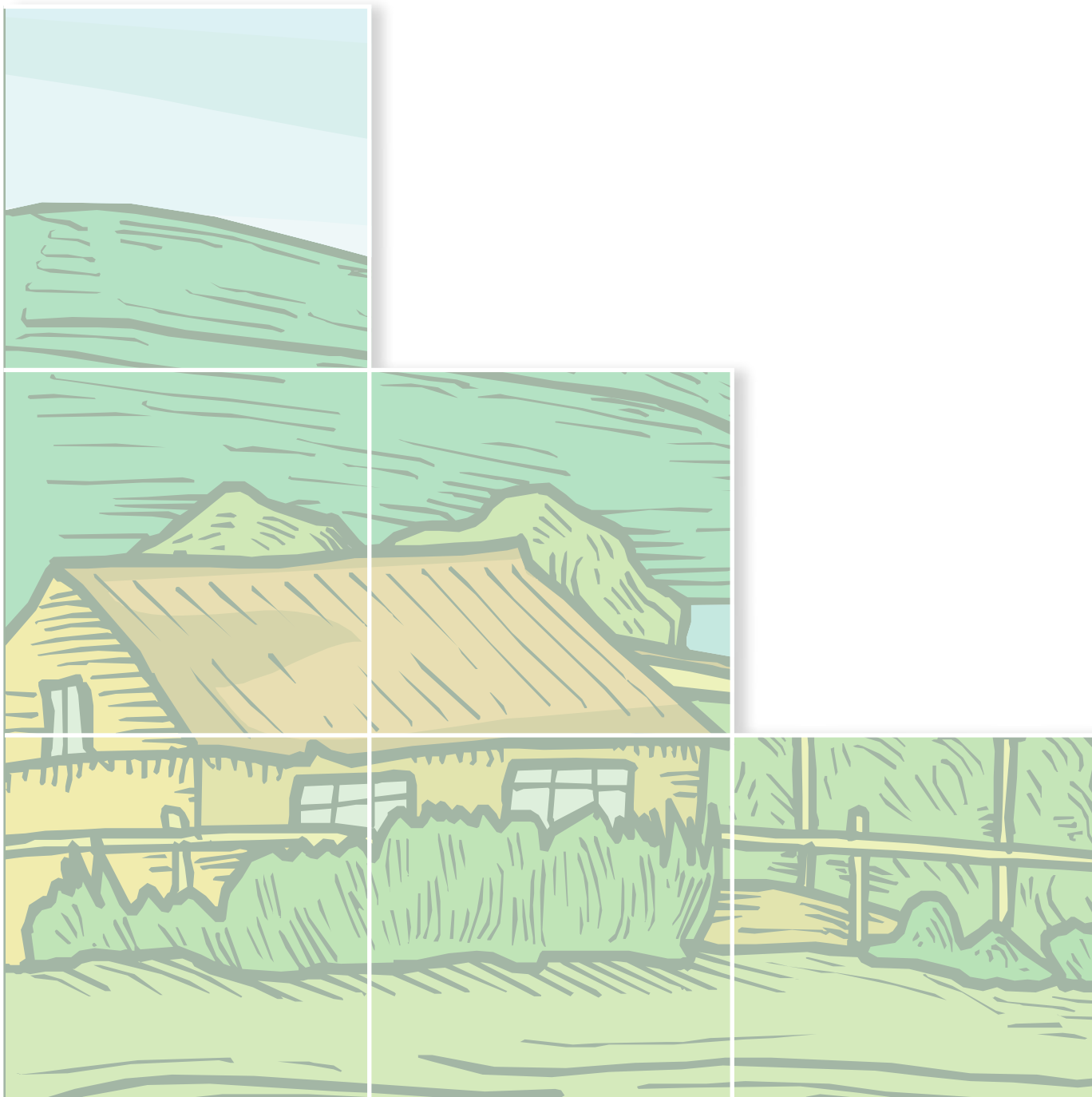
Скорость, которая открывает перед нами необозримые горизонты, все чаще обрекает нас на одиночество. Мы стали слишком независимыми и самостоятельными: слова превращаются в калории, а диалоги перемещаются в интернет. Так и сидят два одиночества за одним столом. И часто им даже нечего друг другу рассказать. Складывается впечатление, что одноразовыми стали не только пища и посуда, но и человеческие отношения.

Скорость разъединяет нас. Зато горячий кофе на вынос всегда останется нашим верным попутчиком и стражем бодрости в течение дня. Скорость заковала современного человека в кандалы, вынуждая играть по ее правилам. Она заставляет нас ходить по замкнутому кругу, который создает

эффект однообразности жизни, а как следствие — порождает усталость от нее и все то же одиночество.

У вас не бывает ощущения, что мы стали вечными пассажирами скоростных поездов с названиями «фаст-лайф», «фастлав», «фастфуд»? Мы несемся по рельсам жизни в бешеном ритме и часто даже не знаем, куда они нас приведут. Скорость напрямую связана с ленью. Мы предпочитаем скорость и количество удовольствию и пользе. Мы проводим вечера и утро не помним, как и с кем. Мы вспоминаем о днях рождения близких только тогда, когда появляются уведомления в соцсетях или мобильных календарях. Мы на автомате глотаем соевую пищу, а наши вкусовые рецепторы постепенно атрофируются. И еще мы теряем свободу выбора.

Человек, на которого давит скорость, не способен прочувствовать момент выбора. Его мозг постепенно начинает работать по заданной схеме. Понаблюдайте за собой: как долго во время обеденного перерыва вы выбираете еду? Не больше пары минут. Мы вынуждены делать быстрый выбор. С одной стороны, время обеда ограничено, с другой — за вами огромная очередь таких же, как вы. Скорость повсюду, скорость во всем. На дорогах, в магазинах, в ноутбуках — и в сознании. Нам пора остановиться, чтобы начать по-настоящему жить. А для этого нужно замедлить свое внутреннее время. Живите. Не торопитесь. 



# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ШОЙГУ УШЕЛ. ИНИЦИАТИВЫ ОСТАЛИСЬ

ПОДГОТОВИЛА Элина ПЛАХТИНА

**За последние полгода правительство Московской области выдвинуло ряд инициатив в области земельно-имущественных отношений. Некоторые новации предлагается внести и в федеральное законодательство. Портал RussianRealty.ru провел круглый стол со специалистами рынка недвижимости, попросив их прокомментировать начинания подмосковных властей.**

**Р**ешение о проведении подобного мероприятия напрашивалось после несколько неожиданного ухода Сергея Шойгу с поста губернатора Московской области. За время пребывания в этой должности он успел, к сожалению, лишь пообещать многое исправить в подмосковном хозяйстве. Насколько его земельные инициативы важны и верны, мы обсудили с нашими экспертами.

1. Введение платежа за перевод земель из одной категории в другую, преимущественно перевод сельхозземель в земли поселений. Предполагается, что этот платеж будет равняться до 30% кадастровой стоимости участка в зависимости от территории, в среднем для Подмосковья —

около 35 тыс. руб. за сотку. По порядку, действующему сегодня, собственник при изменении разрешенного использования участка получает экономическую выгоду, с которой ни с кем не делится. А субъект Федерации несет расходы на создание инженерной и социальной инфраструктуры для построенных жилых массивов (коттеджных поселков). Земельный и имущественные налоги не покрывают эти затраты.

**Генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев:**

— Если сельхозземли переводятся в земли населенных пунктов с разрешенным использованием для жилищно-





КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК  
*Идиллия*

Калужское шоссе 20 км



Собственник при изменении разрешенного использования участка получает выгоду, с которой ни с кем не делится. А субъект РФ несет расходы на создание инженерной и социальной инфраструктуры

го строительства, то местные власти должны обеспечить создание инженерной и социальной инфраструктуры. Если же земли остаются в категории сельхозназначения, но разрешенное использование меняется, допустим, на дачное строительство, то органы власти не обязаны создавать инфраструктуру.

Однако девелоперы, которые хотят получить максимальную и быструю отдачу от освоения земельных участков (будь то ИЖС или дачное строительство), не станут годами ждать подведения коммуникаций за бюджетный счет, а участки без коммуникаций вряд ли будут пользоваться спросом у потенциальных покупателей. Поэтому все дополнительные расходы, связанные с изменени-

ем категории и/или разрешенного использования, дополнительно увеличат цену участка, а платить за это придется конечному потребителю.

Данная мера имеет смысл только в том случае, если будут предложены механизмы и гарантии того, что за эти деньги девелопер получит инфраструктуру. Подчеркну, что налоговое законодательство сегодня и так стимулирует собственников земель под жилую застройку (кроме ИЖС) к более быстрому освоению участков: ставка налога увеличивается в два-три раза при неосвоении в течение двух-трех лет.

**Заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Истра-город» Геннадий Савинов:**



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



**«Налоговое законодательство сегодня и так стимулирует собственников земель под жилую застройку к более быстрому освоению участков: ставка налога увеличивается при неосвоении в течение двух-трех лет»**

— Дефицитный бюджет Подмосковья заставляет искать источники здесь и сейчас, последствия при этом не особенно просчитываются. Девелоперы и без того обременены: дороги, спортплощадки, детсады, квартиры для бюджетников и т.д. Но бизнес не обязан выполнять государственные функции. Теперь предлагается ввести плату и за перевод земли в иную категорию. Все это ляжет на плечи обычных покупателей квартир и коттеджей. Такой подход приводит к тому, что доступность жилья постоянно снижается.

Нам больше нравится другая идея: бесплатное предоставление земельных участков при условии последующей продажи квартир по ценам, которые на 25–30% ниже рыночных. Ведь полный контроль за тем, что и где будет строиться, осуществляют муниципальные и региональные власти. Если регион против перевода земли в иную категорию, такой перевод невозможно и/или бессмысленно проводить.

**II.** Десятикратный рост ставки земельного налога за неиспользование сельхозземель (с 0,3 до 3% кадастровой стоимости), сокращение срока не-

использования с трех до двух лет (для предъявления иска об изъятии), выработка четких критериев неиспользования земель, базирующихся на уплате налогов от реализации сельхозпродукции.

**Генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев:**

— Увеличение ставки в 10 раз не является эффективным механизмом. К примеру, если сегодня кадастровая стоимость 1 тыс. га сельхозземли составляет 30 млн руб. (3 руб. за 1 м<sup>2</sup>), то налог при ставке 0,3% равен 90 тыс. руб., а при ставке 3% — 900 тыс. руб. Вряд ли для крупного землевладельца это ощутимо. Сокращение срока неиспользования также нельзя назвать удачной идеей. Те участки, по которым государственные органы обнаружили и зафиксировали факт неиспользования по назначению, землевладелец перебросит на аффилированное лицо и сможет спокойно ждать еще два года.

Установление критериев неиспользования земель повлияет только на мелких собственников сельхозземель. Крупные землевладельцы имеют в собственности сельхозпредприятия, доставшиеся им «в наследство» при при-



**Megapolis Property  
Management**

**Тел.:** +7 (495) 363-95-06  
+7 (495) 50-545-50

**Web:** [www.avilla.ru](http://www.avilla.ru)

## «АкваВилла» — гавань вашей мечты

На берегу Икшинского водохранилища, в нескольких километрах от Москвы по Дмитровскому шоссе расположен клубный поселок «АкваВилла» под управлением Megapolis Property Management.

Общая территория составляет более 32 га. Все дома выдержаны в единой архитектурной концепции — с монолитными железобетонными фундаментами, перекрытиями и лестницами, с эркерами и теплыми мансардами. Фасады первого этажа облицованы природным камнем, второго — деревом.

Окна и витражи — с двойным стеклопакетом. Площадь зданий — от 250 до 600 м<sup>2</sup>. Подведены газ, электричество, система водоснабжения, центральная и ливневая

канализация, телефонная линия и Интернет. Поселок «АкваВилла» окружен хвойным лесом. Но главная его особенность — вода. Отсюда и название этого загородного комплекса. Причал для яхт и катеров, пляжная зона заботливо обустроены прямо на прибрежной линии поселка «АкваВилла», в ближайшем окружении есть несколько крупных яхт-клубов. Зимой также есть чем заняться — поселок находится по соседству с крупными горнолыжными курортами.

Качество исполнения в реализации проекта, внимание к каждой детали и забота о людях помогают компании Megapolis Property Management создавать такие успешные проекты, как «АкваВилла».

**ЦЕНА: от застройщика**



**«Крупные землевладельцы имеют в собственности сельхозпредприятия, доставшиеся им «в наследство»: в любой момент они покажут нужную выручку от производства и реализации сельхозпродукции»**

«Такие поправки – результат лоббистской деятельности крупных землевладельцев, которые хотят уменьшить число согласований, до предела упростив все процедуры»

обретении земель: в любой момент они покажут нужную выручку от производства и реализации сельхозпродукции.

Эффективность использования сельхозземель нельзя повысить лишь ограничительными мерами для собственника. Параллельно нужна правильная государственная политика в агропромышленном комплексе, которая стимулировала бы собственников сельхозземель инвестировать в сельхозпроизводство. Если этого не произойдет, введение перечисленных мер стоит рассматривать как попытку государства заложить основы легального передела сельхозземель.

**Директор по развитию Tekta Group Юрий Неманежин:**

— Налоги за неиспользование сельхозземель настолько мизерны, а вероятность изъять не работающую целевым образом землю у лендлордов настолько

минимальна, что даже сокращение срока владения земельным активом вряд ли поможет решить эту серьезную проблему подмосковных властей. Пожалуй, только рост налоговой ставки и формирование правил игры в этом довольно запутанном сегменте рынка дадут шанс отыграть упущенное за все прошлые годы. Это заставит крупных землевладельцев — тех самых, что держат под паром сотни тысяч гектаров земли, нуждающихся в лучшей доле, задуматься о более правильном использовании своего капитала.

**Заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Истра-город» Геннадий Савинов:**

— Неиспользуемые земельные участки всех категорий необходимо облагать повышенным налогом, а в определенных случаях — изымать. Однако вероятны методические, организацион-

# 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)

ные и этические проблемы. Например, есть сельхозкооператив из 100 человек, в котором 90 — пенсионеры. Обрабатывается 10% полей — на большее нет ни техники, ни людей. Вся земля в общей долевой собственности. Прибыль есть, налоги уплачиваются. Это еще сельхозпроизводство или его имитация? Предположим, что суд принимает решение об изъятии. Но что дальше делать? Кому продать эту землю? Имеет ли право регион стать бессрочным неэффективным собственником земли?

Расчеты показывают, что при сегодняшних ценах на сельхозпродукцию земля как производственный ресурс при пятилетнем сроке окупаемости инвестиций не должна быть дороже \$20–25 за сотку (\$2–2,5 тыс. за 1 га). Сегодня такие ценовые предложения собственниками земли будут восприниматься как рейдерские.

Мы полагаем, что муниципалитеты должны выявить все неиспользуемые земельные участки в садоводческих и дачных товариществах, не распределенные с 1990-х годов участки (фактически ничейные), брошенные собственниками участки в деревнях. Речь может идти о нескольких миллионах земель-

ных участков. Целесообразно создать общедоступный интернет-ресурс о земельных участках, которым присвоена метка неиспользуемых. Наведение порядка с неиспользуемыми участками значительно сократит во многом искусственно созданный дефицит земли.

III. Запланирована отмена категорий земель на федеральном уровне. Правительство Московской области с этим категорически не согласно, поскольку замена категорий земли (генпланы, схемы территориального планирования, правила землепользования и застройки) создана не более чем в 10% муниципалитетов Подмосковья. Кроме того, при отмене категорий земель вся территория Подмосковья окажется застроенной жилыми домами, рынками и подобными объектами максимальной доходности.

**Заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Истра-город» Геннадий Савинов:**

— Считается, что параллельное использование категорий земли и территориальных планов невозможно. Нам кажется, что это не так. Разработка градостроительных планов, вероятно, не завершится еще несколько лет. Разделение

**«Налоги за неиспользование сельхозземель настолько мизерны, что даже сокращение срока владения земельным активом вряд ли поможет решить эту серьезную проблему подмосковных властей. Только рост налоговой ставки и формирование правил игры в этом довольно запутанном сегменте рынка дадут шанс отыграть упущенное за все прошлые годы. Это заставит крупных землевладельцев – тех самых, что держат под паром сотни тысяч гектаров земли, нуждающихся в лучшей доле, задуматься о более правильном использовании своего капитала»**



**«Девелоперы, которые хотят получить максимальную и быструю отдачу от освоения земельных участков (будь то ИЖС или дачное строительство), не станут годами ждать подведения коммуникаций за бюджетный счет, а участки без коммуникаций вряд ли будут пользоваться спросом у потенциальных покупателей. Поэтому все дополнительные расходы, связанные с изменением категории и/или разрешенного использования, дополнительно увеличат цену участка, а платить за это придется конечному потребителю»**


участков на категории не сдерживает развитие территорий. Полагаем, что в случаях выявления противоречий между градостроительными планами и сведениями документов собственников, касающихся категории земли и ее разрешенного использования, приоритет должен быть отдан на усмотрение собственника земельного участка. Только в этом случае землевладельцам не придется отвечать за чужие ошибки.

**Директор инвестиционного департамента Tekta Group Роман Семчишин:**

— Категоризация земель выступает сдерживающим фактором массовой и хаотичной застройки. Несмотря на то что категории не выделены четко, а критерии, по которым их определяют, не всегда понятны, эта схема работает. Конечно, надо пересмотреть определение категорий, но совсем убирать категоризацию не следует. Если отменить категории, можно будет увидеть дивные картины: завод посередине деревни или ЛЭП рядом с жилой застройкой. Более того, на нецелевых землях порой опасно строить дома: под слоем почвы скрывается множество неприятных сюрпризов, к примеру, скотомогильники.

Такие поправки — результат лоббистской деятельности крупных землевладельцев, которые тем самым хотят уменьшить число согласований, до предела упростив все процедуры. А перед властями стоит задача целевого использования сельхозземель. Но для этого нужны крупные земельные кластеры, а большая часть земли скуплена лендлордами.

**Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов:**

— На мой взгляд, это не самый удачный законопроект. Система деления земли на категории существует в течение многих лет и работала вполне успешно, если не считать того, что ею никто не занимался. А данный законопроект передает функцию государства по распоряжению стратегическими земельными ресурсами в хаотичные и несформированные рыночные условия. В нынешней ситуации было бы логичнее регламентировать и упорядочить существующую классификацию земель, а не сносить ее до основания. 

*Продолжение круглого стола будет опубликовано в следующем номере ДН.*

# МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА



**ИНВЕСТИЦИИ В ЗАРУБЕЖНУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**investshow**

Moscow International Investment Show

Приглашаем вас на XII Московскую Международную Инвестиционную Выставку, которая пройдет в ТВК «Тишинка» по адресу: Москва, Тишинская пл., 1 (м. Маяковская, м. Белорусская).

8 марта, 12:00 - 19:00

9 марта, 11:00 - 19:00

Телефон организатора выставки: +7 495 926 9695

**8-9**

**марта 2013**

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

**WWW.INVESTSHOW.RU**



# КТО ХОЗЯИН ЛЕСА: ЧЕЛОВЕК, КОРОЕД ИЛИ ЧИНОВНИК?

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Москвичи любят леса и реки. Первые – «зеленые легкие» города, вторые – чистая вода из-под крана. Экология – это наше все, священная корова и путеводная звезда. Другое наше все – незабываемое право пользования общенародной собственностью, то есть право гулять, валяться и жарить шашлыки там, где хочется. Есть и третья любовь: самому построить домик в лесу и у реки, чтобы «не шастали тут всякие».**

**Т**акие вот мы противоречивые. Правда, противоречие постепенно стирается, причем варварским способом:  $\frac{3}{4}$  береговой линии водохранилищ ближнего Подмосковья уже застроено или предварительно огорожено. Спутниковые карты с запозданием показывают, сколько леса вырублено. Поселки, строительство которых велось бы в лесу, но без уничтожения деревьев, можно пересчитать по пальцам. Ведь это требует, во-первых, профессионализма одних, а во-вторых, развитого экологического самосознания других.

Так или иначе, леса и берега все равно будут застроены. Нельзя по закону — в обход законов. А по старой традиции,

если что-то досталось не совсем честным путем, то используется следующий аргумент: «Я заплатил: что хочу, то и ворочу».

У каждого квадратного метра леса и каждого метра речного побережья должен быть хозяин. Дом на огороженном участке берега — наименьшее зло для водохранилища, дом на огороженном участке леса — наименьшее зло для леса. С этим согласится каждый, кто понимает, что пикник — язва на теле леса, что одна тропинка длиной 100 м равносильна уничтожению 10–20 деревьев. Пожары, мусор, переуплотнение почв означают для лесов смерть.

Можно бесконечно долго спорить о том, что первично: хорошие законы





или самосознание населения, но это разговоры про курицу и яйцо. Самосознание подталкивает общество к решительным шагам в законодательстве, а законы должны поддерживать самосознание. Состоятельному человеку надо предоставить право законным образом построить дом на берегу. Но при этом он обязан понимать, что гарантированно потеряет целое состояние, если чуть-чуть сэкономит на канализации или очистке ливневого стока.

Для общественных нужд необходимы общественные пляжи, оборудованные элементарными благами цивилизации. То же с лесопарками. Купили билет, получили «участок № 47», доехали: там машиноместо, беседка для барбекю, шале, площадка для бадминтона, туалет и т. п. Отдохнули, собрали мусор, выкинули в контейнер у КПП. Лес вокруг, всего в нескольких метрах, но заходить в него не рекомендуется — это чужой дом. Грибы, ягоды, палатки и песни у костра — на максимальном удалении от городов. Да, не совсем привычное понимание отдыха на природе.

Морализаторство на тему народного самосознания не наш формат, поэтому вопрос к экспертам был один: что следовало бы изменить в законодательстве, чтобы убрать противоречия между защитой лесов и рек и их неизбежным использованием. Ответы удручают: прорехи в законодательстве на стыке природоохранных и строительных норм столь велики, что без преувеличения стоит говорить о его отсутствии.

Генеральный директор управляющей компании Clever Estate Сергей Креков считает, что с советских времен ничего не изменилось: «Четкие нормы, регламентирующие, как



## 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)



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОПУБЛИКОВАНА НА САЙТЕ WWW.ARTEKLAND.RU 22 МАЯ 2012 ГОДА.



**Как убрать противоречия между защитой лесов и рек и их использованием? Ведь прорехи в законодательстве на стыке природоохранных и строительных норм столь велики, что стоит говорить о его отсутствии**

«Запреты Водного кодекса касаются только капитального строительства, что оставляет лазейки в деле юридического оформления домовладения в водоохранной зоне»

должна проводиться застройка на территориях лесного фонда и водоохранных зон, так и не были сформулированы».

Почти не регулируется даже то, что возводится в чистом поле. Как известно, новые поселки чаще всего получают один из дачных статусов: оформлять статус ИЖС сложнее и дороже. В сентябре тогдашний губернатор Подмосковья Сергей Шойгу высказал намерение объединить схему отведения участков под дачное строительство и под ИЖС, установив единую плату в зависимости от размера участка и единые требования к коммуникациям. Получит ли эта инициатива развитие при новом главе региона, неясно.

Пока же, по словам Сергея Крекова, проекты застройки дачных участков не согласуются практически ни с одной структурой. Существуют строительные нормативы для зданий, но требований

к инфраструктуре дачных поселков нет: главное и почти единственное условие — подъездная дорога. «На сегодня все вопросы и проблемы, которые возникают при застройке и дальнейшей эксплуатации дачных поселков, контролируются только добросовестностью застройщика и внимательностью покупателя», — отмечает эксперт. Понятно, что лес и побережье — зона особого риска. Но на что не пойдешь, если тянет к реке и соснам? «Лесная зона и водоем способны поднять стоимость домовладений на 20–30%, — говорит руководитель отдела продаж компании Villagio Estate Алексей Коротких. — Запреты Водного кодекса касаются только капитального строительства, что оставляет лазейки в деле юридического оформления домовладения в водоохранной зоне. Если подводить коммуникации поверху и возводить



дом из легких конструкций на ленточном фундаменте или бетонной плите, то объект вполне реально зарегистрировать как движимое имущество — разбираемое и переносное».

Похоже, загородное строительство в наименьшей мере зависит от перипетий кризиса и прогнозов на его последующие волны. Свой дом стал воплощением основного жилища для миллионов людей разного достатка. Но совершенно ясно, что при существующей законодательной базе экологические проблемы, связанные с малоэтажным строительством, нарастают, как снежный ком.

Какие это проблемы? Во всех поселках (особенно бюджетных) они общие. Конечно, это вода. Ее получение и качественная очистка как от примесей, так и от химических соединений и микроорганизмов стоит довольно дорого, а домашние фильтры — скорее психологическая, нежели реальная защита. Сложность в том, что не только отдельные поселки, но и отдельные жители берутся решать проблему собственными силами в меру разумения и достатка. Результатом ха-

отического и неправильного бурения становится перемешивание водоносных слоев без естественной фильтрации. Вода в водохранилищах от этого чище не становится.

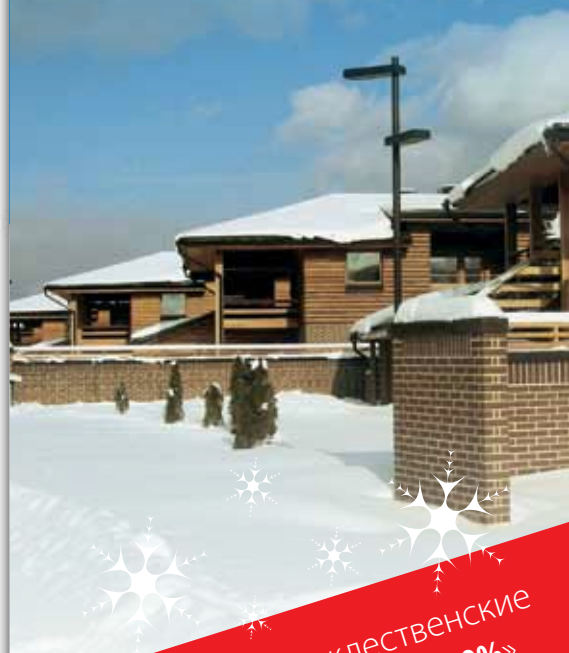
Еще одна трудность — работа канализации, в том числе ливневой, которая не является заботой первой необходимости ни для застройщиков, ни для покупателей. В «лучшем» случае зловонной клоакой становится близлежащий овраг. В худшем (как в нашем случае, поскольку речь идет о водоохраных зонах) — сток отправляется прямо в водоем.

Разумеется, в поселках высокого класса обустраивается прием «ливневки», воды сбрасываются в канализацию. Что касается частных «дворцов», то классность значения не имеет: культовая Николина Гора наносит урон Москве-реке не меньше какой-нибудь забытой богом Мерзязевки. Например, с 2004 года длится тяжба местных жителей с некой гражданкой США «местного разлива», которая застроила участок на берегу Клязьминского водохранилища. Наконец, Мосводоканал выяснил, что

*По-Рижская*  
**Мечта**

**«Новый год!**

**Новая мечта о новом доме,  
О новом доме на Новой Риге,  
О новом доме на Новой Риге  
В КП «По-Рижская Мечта»**



**«Новогодние-рождественские  
скидки на коттеджи — 10%»**

**КП «По-Рижская Мечта»  
Московская обл.,  
Истринский р-н,  
Ивановский с/о,  
д. Борисково  
Телефоны офиса продаж:  
(495) 748-68-30,  
(495) 798-15-86  
[www.porige.ru](http://www.porige.ru)**



**Для общественных нужд необходимы общественные пляжи, оборудованные элементарными благами цивилизации. То же с лесопарками. Купили билет, получили «участок № 47», доехали: там машиноместо, беседка для барбекю, шале, площадка для бадминтона, туалет и т. п. Отдохнули, собрали мусор, выкинули в контейнер у КПП. Лес вокруг, всего в нескольких метрах, но заходить в него не рекомендуется – это чужой дом. Грибы, ягоды, палатки и песни у костра – на максимальном удалении от городов. Да, не совсем привычное понимание отдыха на природе**

дама вывела трубы ливневой канализации в водохранилище, и это стало одним из главных козырей борцов за экологию.

Еще один общий камень преткновения — вывоз мусора. Об обострении этой проблемы в последнее время свидетельствует тот факт, что стаи бродячих собак мигрируют уже не в Москву, а в обратном направлении, в Подмоскovie. «Кормовая база» вокруг поселков, а также продукты жизнедеятельности ее потребителей вносят свои три копейки в загрязнение водоемов и лесов.

Еще в марте прошлого года Мособлдума подготовила проект федерального закона с поправками в Жилищный кодекс и Кодекс об административных правонарушениях, обязывающий владельцев загородных домов заключать договоры на вывоз мусора. Но на каком основании? Ведь дача не является жильем. Мусор сжигается или выбрасывается на обочину. А если бы подобные договоры заключались, та же психология («я заплатил») с варварской практикой покончила бы.

Гибнут леса. В большинстве случаев поселок в лесу — это обман: лес вырубается, а после строительства высаживаются другие деревья. Поселков, где архи-

тектура зданий подстраивается под существующие природные условия, очень немного: дорого. Но ведь лес представляет собой экосистему. «Неграмотная вырубка леса под застройку способна привести к катастрофическим последствиям: нарушается природный баланс, исчезают целые леса, — сетует Сергей Креков. — В Подмоскovie жуком-короедом было заражено и погибло 34 тыс. га леса. Если не провести необходимую профилактику, в следующем году этот показатель достигнет уже 47 тыс. га».

Что делать? Коммерческий директор УК «Своя земля» Игорь Богданов полагает, что в первую очередь следует составить реестр охраняемых земель с четко структурированными данными, чтобы изначально сформировать систему этих фондов: «В отношении использования земли в законе должны быть прописаны все нормативы и правила, фиксированное нарушение которых влечет за собой безвозмездное изъятие земельных участков в государственный фонд».

Управляющий партнер девелоперской программы «Новые дачи» Василиса Баженова переносит в словосочетании «государственная собственность» акцент



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 Подмосквья, 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.**



**Состоятельному человеку надо предоставить право законным образом построить дом на берегу. Но он обязан понимать, что потеряет целое состояние, если сэкономит на канализации или очистке ливневого стока**

Поселки, строительство которых велось бы без уничтожения деревьев, можно пересчитать по пальцам. Ведь это требует профессионализма одних и развитого экологического самосознания других

на второе слово: «За любым имуществом, в том числе за природным, надо следить, в противном случае оно придет в упадок. Если у государства нет для этого достаточных средств, то разумно было бы передать его в частные руки».

По словам эксперта, важнейшая задача — соблюсти баланс интересов всех пользователей природного имущества. То есть разделить переданные в эксплуатацию территории на разные категории комфортности отдыха, где посетителям предоставлялись бы соответствующие услуги. Вариантом могла бы стать социальная нагрузка в виде обустройства рядом с поселком общедоступных зон. В качестве примера Василиса Баженова приводит поселок «Гагаринлэнд», а Алексей Коротких — «Риверсайд», где был очищен, обустроен и взят на баланс управ-

ляющей компанией небольшой водоем за периметром поселка.

А заместитель руководителя юридического отдела девелоперской компании «Сити-XXI век» Василий Шарапов уверен, что если какие-то законодательные шаги и будут предприняты, то тема не исчерпается: «Принятие каких-либо новых законов само по себе не гарантирует их соблюдения. Следует скорее не улучшать законодательную базу, которая в целом неплохая, а ужесточать контроль за исполнением ранее принятых законов».

Правовое сознание населения базируется на справедливости и законе, напоминает эксперт. Поэтому в правоприменительной практике важно, чтобы закон был одинаков для всех и применялся справедливо к каждому независимо от статуса. **ИИ**





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.**



# ЛЕД И ПЛАМЯ В СВОЕМ ЗАГОРОДНОМ ДОМЕ

БЕСЕДОВАЛА Элина ПЛАХТИНА

С чемпионами мира по фигурному катанию Марией Петровой и Алексеем Тихоновым я познакомилась в весьма необычной для них и себя обстановке: на кухне, точнее, на кулинарном мастер-классе, который проводил известный шеф-повар. Перед беседой мне удалось понаблюдать, как они готовят, как слаженно работают в паре — настоящая семья и партнеры на льду.

Впрочем, в случае с нашими героями эти понятия не исключают, а дополняют друг друга. Надо признать, в спортивной среде такое случается нечасто. Но поводом для интервью послужила вовсе не кулинария, а дом, который фигуристы строят в Подмоскovie на берегу Истринского водохранилища. Чемпионы поделились с ДН рецептом идеального дома, раскрыли секрет исполнения желаний и рассказали, каким видят будущее своей дочери.

» Сейчас вы готовили вместе, а кто дома готовит чаще?

**Мария Петрова (М. П.):** — Дома в основном готовят бабушки. Одна живет в Самаре, другая — в Питере, они по очереди к нам приезжают — сидят с нашей трехлетней дочкой Полиной, пока мы ездим по стране с показательными выступлениями. Бабушки у нас просто волшебницы: успевают и внучку в садик отвести, и еду приготовить, и по дому огромное количество дел переделать.

» Большая получается семья. Наверняка новый дом тоже будет большим?

**М. П.:** — Да, дом, который мы строим сейчас, немаленький. У нас уже





Мы будем участвовать в детской ледовой сказке «Чудеса в новогоднюю ночь». В прошлом году показали ее в Санкт-Петербурге и Москве, а теперь поедem по другим городам: в планах Красноярск, Самара, Норильск, Краснодар, Екатеринбург и другие. Также у нас есть ледовый мюзикл «Огни большого города» — уникальный проект, который сделал Илья Авербух. Надеемся на продолжение телевизионного проекта на «Первом канале», сейчас этот вопрос обсуждается

есть дача под Санкт-Петербургом, но наша семья растет, растут семьи наших друзей, с которыми мы любим собираться вместе. Вот и решили, что нужен дом побольше.

**Алексей Тихонов (А. Т.):** — Не просто больше, но и гораздо практичнее. Пока строили дачу и потом отремонтировали квартиру, накопили приличный опыт в части строительства и ремонта. Теперь будем возводить дом с учетом всех предыдущих ошибок.

» Чем продиктовано решение приобрести дом в Московской области: это вынужденная мера или это давно запланированная покупка?

**А. Т.:** — Эту идею подали нам наши родители. «Пока вы молоды, востребованы и хорошо зарабатываете, стоит подумать, как грамотно вложить средства», — сказали они нам. А так как работа сейчас больше завязана на Москву, а маленькой дочке нужны свежий воздух и простор, решили на заработанное начать строительство дома в Подмоскowie.

» Вы рассматриваете его как альтернативу городской квартире или намерены использовать в качестве дачи?

**А. Т.:** — Изначально выбирали его как дачу, куда будем выезжать по выходным, но, признаюсь, очень хочу жить в таком доме постоянно. И Машины, и мои родители на протяжении многих лет живут за городом, так что нам есть с чем сравнивать. Загородный дом, с его особой атмосферой и уютом, не идет ни в какое сравнение с квартирой. Чтобы иметь возможность отстраниться от городской суеты, мы и выбрали место для дома недалеко от Москвы.

» Чем еще помимо удаленности от мегаполиса руководствовались при выборе места? Скажем, направление было для вас принципиальным вопросом?

**А. Т.:** — Направление, конечно, играет значимую, но не основную роль. Наш выбор пал на Истринскую долину. Здесь мы получили все, что хотели. В непосредствен-

**Дом – благое дело, если начать его строить, то и средства обязательно найдутся. Мы в это верим и будем много работать, чтобы реализовать все задуманное**



Конечно, я хотел бы, чтобы моя дочь стала чемпионкой, какой родитель об этом не мечтает. Но шанс подняться на олимпийский пьедестал выпадает одному из миллиона. Поживем – увидим

Наличие в загородном поселке спортивной и социальной составляющей важно для детей и взрослых. Такое счастье видеть, как твой ребенок бегает по детской площадке, играет в мяч с другими детьми, кормит яблоками лошадей

ной близости «большая вода» — Истринское водохранилище: можно искупаться, посидеть с удочкой или покатать жену и дочь на лодке. Кругом лес. Рядом с нашим поселком появится спортивно-оздоровительный комплекс: футбольные поля, теннисные корты, детские площадки, крытый каток, а зимой — и лыжная трасса. Кроме того, летом этого года мы вместе с компанией «Вектор Инвестментс», которая реализует проект, заложили первый камень в основание большого конноспортивного центра. Наличие подобной спортивной и социальной составляющей, на мой взгляд, важно как для детей, так и для взрослых. Такое счастье видеть, как твой ребенок бегает по детской площадке, играет

в мяч с другими детьми, кормит яблоками лошадей.

»» Каким будет сам дом?

**А.Т.:** — Деревянным. Дерево — живой материал, имеет свою душу. В таком доме замечательно дышится. Да и в отделке он практически не нуждается. В загородном доме ценны практичность и удобство, а отнюдь не статусность. Дорогую плитку для ванной или сантехнику точно не будем покупать — экономим.

**М.П.:** — А вот на чем не стоит экономить, так это на качестве дома. Учитывая имеющийся опыт, мы решили выбрать дом финского производителя Nonka. Финский дом



## 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.

# 29-30 МАРТА 2013

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)



**У нас каждый имеет свою точку зрения. Но то ли умеем слышать друг друга, то ли мыслим одинаково – всегда приходим к единому мнению. За два ремонта ни разу не поругались**

делается раз и на века. В отличие от российского он не требует больших затрат при дальнейшей эксплуатации. Также нам было принципиально найти надежную компанию, которой мы доверяли бы в вопросах строительства, так как не имеем возможности контролировать весь процесс.

**А.Т.:** — Подмосковный дом будет заметно больше питерского — около 240 м<sup>2</sup>. В доме под Петербургом у нас очень большие открытые террасы. Это очень красиво, но как выяснилось, совершенно не практично. Снег или дождь все засыпает, заливают. Необходимо оперативно их расчищать, летом — красить. Поэтому теперь терраса будет небольшой и закрытой.

» В каком стиле оформите дом, уже решили?

**М.П.:** — Пока нет. Послушаем, что посоветуют профессионалы, и выберем наиболее подходящий для нас вариант.

» Кто в семье имеет решающее слово в вопросе обустройства и оформления жилища?

**М.П.:** — У нас каждый имеет свою точку зрения. Но то ли умеем слышать друг друга, то ли мыслим одинаково — всегда приходим к единому мнению. За два ремонта ни разу не поругались (*смеется*).

**А.Т.:** — Это потому, что мы не лезем в строительные тонкости, а полагаемся на профессионалов (*смеется*).

» От чего можете с легкостью отказаться в квартире, но не можете обойтись без этого в загородном доме, и наоборот?

**М.П.:** — И в городе, и на даче мы легко можем отказаться от ванной. Нам в этом смысле больше нравятся душевые пространства. А вот баня за городом совершенно необходима.

**А.Т.:** — За городом можно и от телевизора отказаться. Вместо него неплохо, мне кажется, было бы иметь камин и удобный диван возле него. И еще пригодится небольшое



подсобное помещение для санок, лыж, коньков *(улыбается)*.

**М. П.:** — В общем, иметь дом за городом — замечательно, будь то дача, куда приезжаешь лишь на выходные, или постоянное место жительства. Там совершенно другая атмосфера, отличная от городской. И если у вас есть желание иметь свой дом, но пока нет на это средств, не переставайте об этом мечтать: мечты имеют свойство сбываться.

» Раз уж вы сами заговорили об этом, расскажите, о чем сейчас мечтаете, какое желание загадаете под Новый год?

**М. П.:** — Расскажу забавную и совершенно реальную историю. Когда мы ездили искать участок для питерской дачи, то фотографировали понравившиеся дома и бани: думали сначала, что дом не потянем, так хоть баню построим. Так вот, фотографии дома и бани, которые мне больше всего понравились, я прикрепила на маленькие прищепки. А заодно и картинку

машины, которую больше всего хотелось. Получилось такое «дерево желаний». Со временем я о нем забыла. В прошлом году, когда мы купили для меня автомобиль Mini Cooper, о том «дереве» вспомнили. Невероятно, но факт: и дом, и баню, и машину, которые были на фотографиях, нам удалось построить или купить.

» И что будет на следующей фотографии?

**М. П.:** — Конечно, дом, который сейчас строим.

» Когда планируете справиться в нем новоселье?

**А. Т.:** — Мы не торопимся, надеемся уложиться в два года. Много, конечно, будет зависеть от финансового аспекта. Хотя, как говорят наши друзья, дом — благое дело, если начать его строить, то и средства обязательно найдутся. Мы в это верим и будем много работать, чтобы реализовать все задуманное.

**Дерево — живой материал, имеет свою душу. В таком доме замечательно дышится. Да и в отделке он практически не нуждается. В загородном доме ценны практичность и удобство, а отнюдь не статусность**



За городом можно и от телевизора отказаться. Вместо него неплохо было бы иметь камин и удобный диван возле него. И еще пригодится небольшое подсобное помещение для санок, лыж, коньков

» Зима — самый горячий сезон для фигуристов. Поделитесь своими профессиональными планами: где вас можно увидеть в нынешнем сезоне?

**М. П.:** — Мы будем участвовать в детской ледовой сказке «Чудеса в новогоднюю ночь». В прошлом году показали ее в Санкт-Петербурге и Москве, а теперь поедem по другим крупным российским городам: в планах Красноярск, Самара, Норильск, Краснодар, Екатеринбург и другие.


**А. Т.:** — Также у нас есть ледовый мюзикл «Огни большого города» — уникальный проект, который сделал Илья Авербух. Верю, что мы сможем привезти этот ледовый спектакль во многие города нашей необъятной Родины. Надеемся на продолжение телевизионного проекта на «Первом канале», сейчас этот вопрос обсуждается. Еще я немного играю в театре и снимаюсь в кино. Это для меня ново и интересно. Кажется, у меня получается, хотелось бы и дальше продолжать в этом направлении.

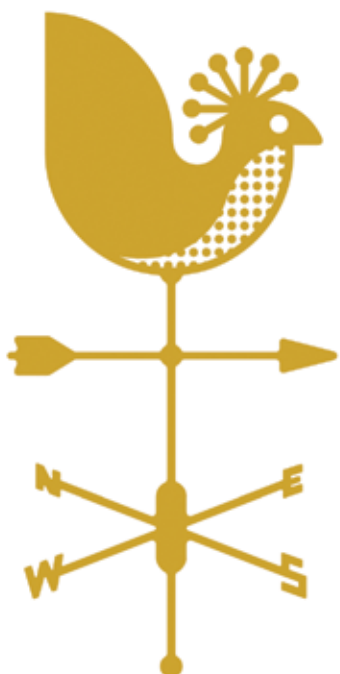
Ну а главная задача — быть рядом с нашей дочкой, которая меняется буквально на глазах, растет, познает мир, любить ее, заботиться о ней, помогать во всем.

» Вы оба буквально всю свою жизнь занимаетесь фигурным катанием. Хотели бы, чтобы ваша дочь продолжила ваш путь? Или же наоборот, были бы рады, если она выберет другое, пусть даже отдаленное от спорта, увлечение в жизни?

**М. П.:** — У нас нет цели воспитать из дочери фигуристку. Мы хотим, чтобы она занималась спортом, а уж какой именно вид она выберет, неважно.

**А. Т.:** — Конечно, я хотел бы, чтобы моя дочь стала чемпионкой, какой родитель об этом не мечтает. Но шанс подняться на олимпийский пьедестал выпадает одному из миллиона. Поживем — увидим.

**М. П.:** — Главное — никогда не переставать мечтать и верить в самое несбыточное. Мы с Алексеем желаем всем читателям воплощения их самых невероятных планов! 



# PRO REALTY 2012

Профессиональная  
награда в области  
недвижимости

## НОМИНАЦИИ:

- СПЕЦИАЛИСТ ГОДА
- КОНСУЛЬТАНТ ГОДА
- АГЕНТСТВО ГОДА
- ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
- ЛУЧШИЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК
- САМЫЙ БЛАГОУСТРОЕННЫЙ ГОРОД ПОДМОСКОВЬЯ
- СМИ ГОДА
- БЛОГЕР ГОДА
- ИПОТЕКА ГОДА

Старт приёма заявок  
1 ноября 2012 года

PRO Realty — ежегодная независимая профессиональная премия портала Realty.dmir.ru. Награда вручается лучшим компаниям и специалистам в области недвижимости по итогам прошедшего года. Победителей определяют профессионалы рынка и потребители услуг.

Основные цели мероприятия — выделить среди игроков рынка настоящих профессионалов, внести вклад в развитие российских стандартов качества девелопмента объектов недвижимости, повысить информационную открытость и прозрачность рынка.

По всем вопросам обращайтесь к Марине Цейтиной:  
(495) 933-32-17, cm@dmir.ru



[ProRealtyAwards.com](http://ProRealtyAwards.com)

## 4 АПРЕЛЯ 2013



ОРГАНИЗАТОРЫ:

**Realty.dmir.ru**  
недвижимость и цены

**dmir.ru**  
объявления по делу

ПАРТНЁРЫ:

КОМСОМЛЬСКАЯ  
ПРАВДА

ИНДИКАТОРЫ  
РЫНКА  
ИР.N.RU НЕДВИЖИМОСТИ

LENТА.RU  
Издательский Дом Лента.Сеть

МЕТРИНФО.ru  
ПРАВИЛА И СТАНДАРТЫ РЫНКА

ДАЙДЖЕСТ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
РОССИЙСКАЯ И ЗАРУБЕЖНАЯ

МИР&ДОМ

НОВОСТРОЙКИ

Салонъ  
Недвижимости

Галерея  
Исследований  
www.g-n.ru

BSN.ru  
Большой Сервер Недвижимости

КВАРТИРНЫЙ РЯД

RussianRealty  
русская недвижимость

28-я ЕЖЕГОДНАЯ ГОРОДСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАРКА

# НЕДВИЖИМОСТЬ 2013

**ОТ ЛИДЕРОВ 21-24 МАРТА**

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА  
Москва, ул. Крымский Вал, д. 10  
[www.exporealty.ru](http://www.exporealty.ru)

**ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**  
ОТ КРУПНЕЙШИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ,  
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ, ДЕВЕЛОПЕРОВ И БАНКОВ

- ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ ОТ ВЕДУЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ В МОСКВЕ И МО
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ОТ КРУПНЕЙШИХ БАНКОВ
- ПОКУПКА, ПРОДАЖА, ОБМЕН, РАССЕЛЕНИЕ ОТ ВЕДУЩИХ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ
- БЕСПЛАТНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

**ЛУЧШИЕ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ**

спецпредложение  
счастливого  
часа  
от покупателя  
от компаний застройщиков

**ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ**

<p>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР</p> 	<p>ВЕДУЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР</p> 	<p>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ МУЛЬТИМЕДИЙНЫЙ ПАРТНЕР</p> 	<p>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР</p> 	<p>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР</p> 	<p>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ТВ ПАРТНЕР</p> 	<p>ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ</p> 
<p>ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР</p> 	<p>ИНТЕРНЕТ-РЕСУРС ПРОФЕССИОНАЛОВ</p> 	<p>ПРИ ПОДДЕРЖКЕ</p> 	<p>ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР</p> 	<p>ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФ. ПАРТНЕР</p> 	<p>СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР</p> 	<p>реклама</p>

# GOLFEXPO

29 - 30 Марта 2013

ДЕСЯТАЯ ЮБИЛЕЙНАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА GOLF EXPO 2013

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: ГОСТИНИЦА «РЭДИССОН СЛАВЯНСКАЯ» ПЛ.ЕВРОПЫ 2

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

ОРГАНИЗАТОР



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ОРИГИНАЛЬНОЕ ГОЛЬФ-ШОУ  
СПЕЦИАЛЬНЫЙ ГОСТЬ  
DAVID EDWARDS



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПЕЧАТНОЕ ИЗДАНИЕ



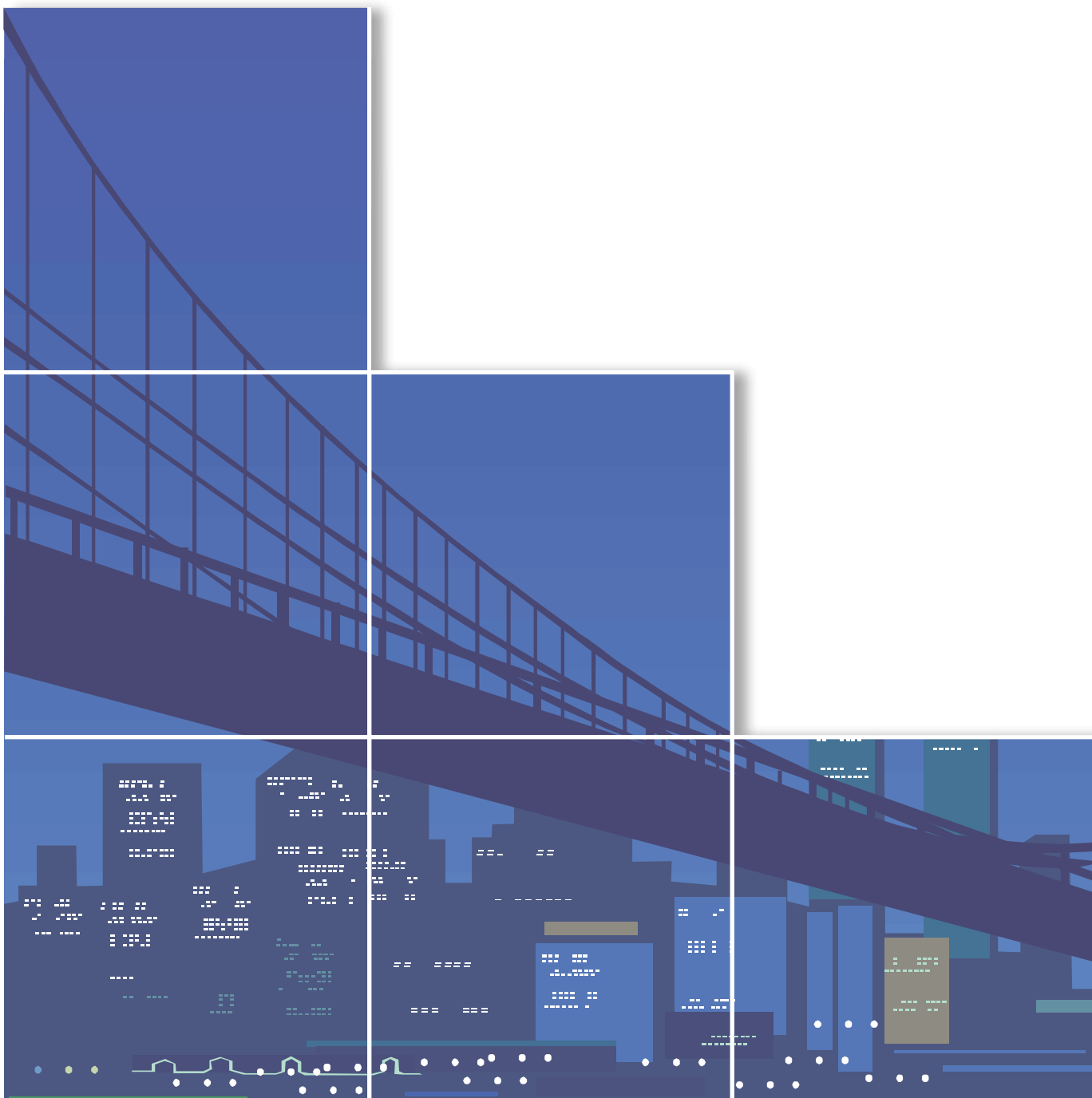
ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР



МЕДИА-ПОДДЕРЖКА







# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

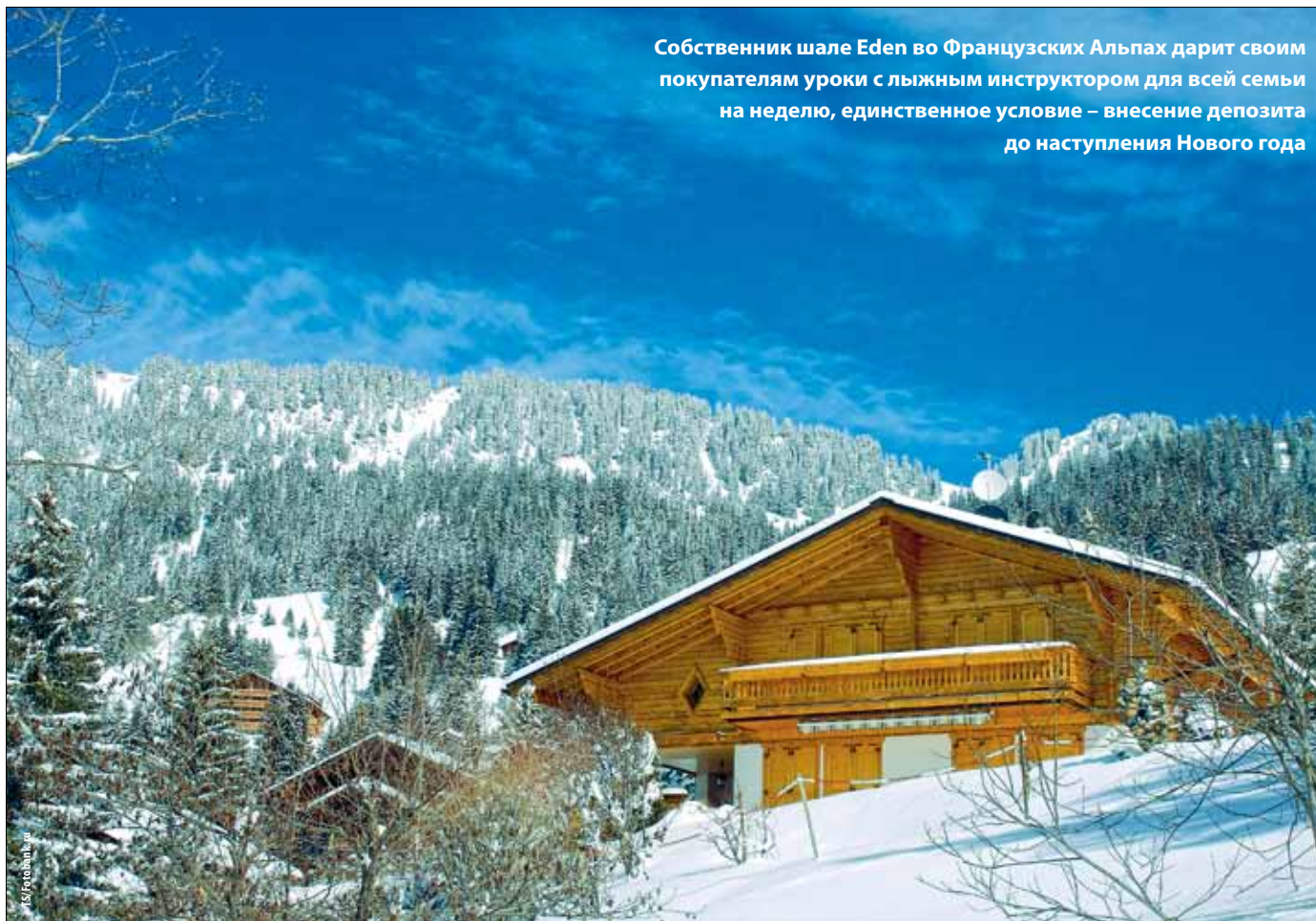
# В ЕВРОПЕ ТУГО С ПОДАРКАМИ НА РОЖДЕСТВО

В России в преддверии Нового года многие девелоперы и риэлторы объявляют всевозможные предпраздничные акции для покупателей жилья. Одни дарят скидки на квартиры, другие – отделку, третьи – елки и другие атрибуты праздника. И хотя действенность подобных акций эксперты оценивают неоднозначно, мало кто из игроков рынка решается игнорировать сложившуюся традицию.

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА







Собственник шале Eden во Французских Альпах дарит своим покупателям уроки с лыжным инструктором для всей семьи на неделю, единственное условие – внесение депозита до наступления Нового года

Журнал ДН задался вопросом, существуют ли рождественские и новогодние акции на европейских рынках недвижимости.

**Британская сеть отелей несколько лет назад провела интересную рождественскую акцию: всем парам с именами Мария и Иосиф в период рождественских каникул предлагалось провести одну ночь в гостиницах сети бесплатно. Обязательное условие: желающие должны были быть женаты.**

Давно не секрет, что на развитие отечественного рынка недвижимости активно влияют западные тенденции. Российские девелоперы с успехом пересаживают европейские форматы недвижимости на отечественную почву, маркетологи и риэлторы используют наиболее успешные методы продвижения и продаж недвижимости, разработанные западными коллегами, и т.д. А вот традиция устраивать стимулирующие новогодние акции, как выяснилось, чисто русская затея.

Многие представители западных компаний искренне удивляются вопросу, предусмотрены ли у них для покупателей праздничные скидки на недвижимость. По мнению основателя компании ZoraHome Сергея Карцева, скидки для стабильных европейских рынков недвижимости в данный момент не особенно актуальны: и без них со спросом все хорошо. Так как европейцы в насто-

ящий момент обеспокоены будущим евро как валюты и Еврозоны в целом, они стремятся сохранить свои сбережения в осязаемых активах — недвижимость как нельзя лучше отвечает этому требованию.

«Например, в Германии, а именно в Мюнхене, на сегодняшний день за хорошими новостройками выстраиваются целые очереди из самих немцев. Похожую ситуацию можно наблюдать и в других экономически стабильных странах Европы. А на рынках тех стран, где дела идут, мягко говоря, неважно (Греция, Испания, Португалия), ситуацию вряд ли спасут не то что рождественские, но даже и круглогодичные скидки, — поясняет эксперт. — К тому же не стоит забывать, что во многих странах работает очень четкая кадастровая оценка, из которой следует, что объект, построенный в таком месте из таких-то материалов, должен стоить столько-то. Поэтому у многих за-



падных девелоперов просто не остается места для маркетингового маневра».

Но, пожалуй, основная причина того, почему европейцы и слыхом не слыхивали про рождественские акции в сфере real estate, кроется совсем в другом: их рынок в этот период попросту спит. Темпы продаж недвижимости в декабре и начале января в Европе считаются самыми низкими в году. «Дело в том,

боте не найдешь ни одного агента. Да и клиент, желающий приобрести недвижимость в это время, — редчайшее исключение», — рассказывает Сергей Карцев.

Соглашается с коллегой глава департамента зарубежной недвижимости компании Moscow Sotheby's International Realty Анна Батизи: «Период Рождества на рынке недвижимости ско-

Русских ни сезонность, ни связанное с ней удорожание жилья, по-видимому, совершенно не пугает. Более того, клиенты из России и стран СНГ предпочитают ходить в чужой монастырь со своим уставом

что европейцы исключительно трепетно относятся к Рождеству: для них это традиционно семейный праздник, поэтому они стремятся провести этот день и последующие каникулы вместе со своей семьей. Одна моя коллега из Италии на вопрос, как у них идут продажи в рождественский период, засмеялась и сказала, что уже с 20 декабря на ра-

рее связан со сделками по аренде жилья, нежели по покупке-продаже. Что касается продаж, то под Рождество кардинально ничего не меняется: европейцы слишком сосредоточены на празднике, который всеми любим и является для них главным в году». А вот после рождественских каникул, по мнению эксперта, покупательская способность увели-

**Темпы продаж недвижимости в декабре и начале января в Европе – самые низкие в году. «Европейцы весьма трепетно относятся к Рождеству: для них это традиционно семейный праздник, поэтому они стремятся провести этот день и последующие каникулы вместе со своей семьей. Одна моя коллега из Италии на вопрос, как у них идут продажи в рождественский период, засмеялась и сказала, что уже с 20 декабря на работе не найдешь ни одного агента. Да и клиент, желающий приобрести недвижимость в это время, – редчайшее исключение»**

В 2011 году на Рождество в Румынии открылся необычный отель. Гостиница построена по типу хижины эскимосов – иглу – из нескольких тысяч блоков чистого льда. Все десять номеров отеля полностью укомплектованы мебелью из льда. Нет только ванн и туалетов, так как температура внутри здания не поднимается выше 3-4 градусов Цельсия, что не позволяет принять душ. Чтобы постояльцы не замерзли, им предлагаются теплые матрасы, пледы и одеяла из козьей шерсти, а также бар с горячительными напитками, которые подаются в настоящих ледяных бокалах.



Все сделки по долгосрочной планируемой аренде в Европе, как правило, заключаются задолго до конца декабря. На это влияет и то, что у всех регистрационных органов существуют каникулы

считается. Многие компании выплачивают своим сотрудникам рождественские бонусы, и это стимулирует их совершать покупки. К примеру, одни только лондонские банкиры, по прогнозам

в обиход определение D-Day (Divorce Day — день разводов).

Решение многих пар расстаться именно в январе психологи объясняют несколькими факторами. В первую оче-

Девелопер проекта Kado Karim (Латвия) при бронировании недвижимости до конца года дарит покупателям мастер-класс по дизайну интерьеров от всемирно известного архитектора Карима Рашида

The Centre for Economics and Business Research, по итогам 2012 года могут получить бонусы на £4,4 млрд (около \$6,9 млрд).

Однако помимо позитивных причин есть и весьма печальное обоснование роста спроса на объекты недвижимости после рождественских праздников: на январь в Англии и многих других странах приходится больше всего разводов. Согласно статистике, на этот месяц приходится в два раза больше разрывов семейных уз, чем на все остальные месяцы года. На Западе даже вошло

в обиход роль свойственное всем людям стремление начать в новом году новую жизнь, в корне изменив все, что было в старой. Этим доводом чаще руководствуются женщины. Мужчины же идут на развод в это время потому, что в остальные дни года у них зачастую просто нет времени заниматься выяснением отношений. Одно из закономерных последствий D-Day — увеличение практически вдвое числа подыскивающих новое жилье.

Что касается рынка долгосрочной аренды, то здесь складывается похо-



жая ситуация: в период Рождества и Нового года наблюдается полное затишье. Все сделки по долгосрочной планируемой аренде в Европе, как правило, заключаются задолго до конца декабря. На это влияет и то, что у всех регистрационных органов существуют каникулы. А вот в сегменте краткосрочной аренды (так называемой туристической) период рождественских и новогодних праздников — самая горячая пора. В это время спрос и, соответственно, цены возрастают в несколько раз. По данным Анны Батизи, на рождественские каникулы повышается спрос на шале в Швейцарии, Италии или США (Аспен). Кроме того, не меньшей популярностью пользуется аренда вилл в теплых странах, таких как Барбадос, Багамы или Таиланд.

Согласно данным обзора Tranoio.ru, самое дорогое предложение по аренде жилья на альпийских курортах в декабре 2012–январе 2013 года — недельное проживание в шале Edelweiss (Куршевель, Франция) — €360 тыс. За эту сум-

му ценители роскоши получают в полное распоряжение семиэтажное здание площадью 3 тыс. м<sup>2</sup> с девятью спальнями и огромной спа-зоной, в которую входят сауна, джакузи, турецкая парная, две массажные комнаты и бассейн с водопадом. К услугам постояльцев два шеф-повара, двое дворецких, водитель, горничные, консьерж, массажист и лыжный инструктор. К слову, в такую же сумму обойдется покупка целой виллы на Кипре.

А самым доступным предложением, входящим в топ-10 наиболее дорогих альпийских шале в аренду, стало шале Le Rocher (Валь-д'Изер, Франция) стоимостью около €75 тыс. в неделю.

По словам управляющего партнера компании EliteCenter Карена Мелконяна, в большинстве случаев сезонность привязана к расположению страны. К примеру, в курортных странах (Греция, Болгария, Испания) резко возрастает стоимость аренды в сезон отпусков — с мая по сентябрь. Осенью поднимается цена аренды и покупки апартамен-



**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**



**Осенью поднимается цена аренды и покупки апартаментов в регионах, где находятся известные университеты (Лондон, Рим, Париж, Оксфорд, Кембридж, Гейдельберг, Милан, Флоренция и т. п.)**

тов в регионах, где находятся известные университеты. Это столицы европейских стран, например Лондон, Рим, Париж, а также другие регионы, допустим, Оксфорд, Кембридж, Гейдельберг, Милан, Флоренция и т. п.

В период рождественских каникул также подскакивает в цене аренда недвижимости в ведущих туристических центрах Европы.

Однако русских ни сезонность, ни связанное с ней удорожание жилья, по-видимому, совершенно не пугает. Более того, клиенты из России и стран СНГ, по признанию многих европейских агентов, предпочитают ходить в чужой монастырь со своим уставом. И надо признать, что суммы, которые россияне готовы вкладывать в европейскую недвижимость, подчас вынуждают зарубежных девелоперов и риэлторов играть по правилам, которые им диктуют клиенты.

Россияне уже довольно успешно прививают на европейских рынках недвижимости любовь к новогодним акциям. Региональный директор департамента жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS Елена Юргенева говорит о том, что продавцы зарубежной недвижимости

все чаще проводят акции для покупателей из России, приуроченные к праздничным датам.

Например, при бронировании апартаментов в проекте Limassol Marina до конца года клиенты получают в подарок индивидуальные уроки в Школе моряка. Девелопер проекта Kado Karim (Латвия) при бронировании недвижимости до конца года дарит покупателям мастер-класс по дизайну интерьеров от всемирно известного архитектора Карима Рашида.

В Вене при бронировании до конца декабря апартаментов в комплексе «Золотой квартал» или любом другом объекте Первого района столицы Австрии покупатели получают билеты в Венскую оперу. А собственник шале Eden во Французских Альпах дарит своим покупателям уроки с лыжным инструктором для всей семьи на неделю, единственное условие — внесение депозита до наступления Нового года.

Если подобные стимулирующие акции дадут положительный результат, не исключено, что европейские компании начнут распространять этот опыт и на внутренних клиентов. **ИИ**





**Тел.:** +357 25 43 10 18 (КИПР)

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

## Orchid Petals villas (Лепестки Орхидеи)

Новый готовый проект элитных вилл **«Orchid Petals»** из **«Коллекции Роскошной Недвижимости»** компании **APL Developments** пленяет своим изяществом и красотой, как настоящие орхидеи.

Четыре виллы, выполненные в ультрасовременном стиле, расположены в престижном районе Лимассола — Айос Тихонас, с великолепным панорамным видом на Средиземное море.

Наличие всех коммуникаций, удобные подъездные пути, развитая инфраструктура в сочетании с некоторой обособленностью комплекса и нестандартным архитектурным решением вилл делают этот проект особенно привлекательным для людей, ценящих стиль, покой и независимость.

Основной акцент при планировке вилл сделан на комфорт и функциональность. Большой цокольный этаж позволяет решить любые проблемы организации пространства, а высокотехнологичное оборудование максимально упрощает эксплуатацию.

При строительстве произведена тепло- и звукоизоляция, использован термокирпич, позволяющий сберечь электроэнергию летом и зимой. В отделке использованы натуральные материалы: дерево, камень, стекло, металл и мрамор.

### Общие характеристики вилл:

- 4 просторные спальни
- Кухни со стеклянными поверхностями Nolte
- Встроенные в рабочую поверхность вытяжки с пультом управления
- Встроенная бытовая техника Miele
- Литые раковины из Corian со встроенной мебелью
- Лестницы из натурально-го дуба
- Стеклянные дизайнерские балюстрады
- Сауна, душевая
- Домашний кинотеатр/тренажерный зал
- Барбекю
- Паркинг
- Бассейны-инфинити
- Системы «умный дом», «теплые полы» Devi, климат-контроль
- Террасы с мраморным покрытием

**ЦЕНА: от €1 375 220**



# ДЫШАТЬ МОРЕМ. Попробуйте, вам понравится

**В жилом комплексе Sun Republic на курорте Саулкрасты созданы все условия для климатолечения. До берега моря — 150 м, а сосны заглядывают в окно. Еще Осип Мандельштам писал, что на побережье Латвии «вязкий, удивительно мелкий и чистый, измолотый в пшеницу, канареечный песок». Однако классический пляжный отдых никогда не был главным товаром Латвии на туристическом рынке.**

Соотечественники во все времена ехали сюда не столько лежать на песке и купаться в Балтийском море, сколько этим морем дышать. Гулять вдоль берега, наслаждаться ароматами сосен и солей йода, принимать воздушные ванны, успокаивать нервы созерцанием дюн — словом, оздоравливаться. В этом смысле курорты Латвии можно считать всесезонными.

Еще до революции по всему побережью Рижского залива было построено большое количество дач, пансионатов, «санаторий» и «кургаузов», а в советский период — лечебно-профилактических учреждений, пропускавших через себя более 1 млн человек в год, невзирая на сезоны. Здесь круглый год занимались физиотерапией, климатолечением, приводили в порядок душу и тело. Некоторые из расположенных близ Риги здравниц, прежде всего Юрмала, посте-

пенно стали местами массового отдыха и наплыва туристов. Другим — как местечку Саулкрасты — удалось сохранить более камерную атмосферу.

Получив административный статус города лишь в 1991 году, Саулкрасты до сих пор остается стародачным местом, где основным видом личного транспорта служит велосипед. Тут нет скопления крупных пансионатов, при этом курорт — второй по значимости в масштабах страны после Юрмалы. Расположенный всего в 30 км от столицы, он является любимым местом отдыха самих рижан. Россиянам, традиционно снимающим дачу в Прибалтике, курорт тоже хорошо известен, хотя вниманием нашей прессы он и обделен. Светская жизнь в Саулкрасты вполне интеллигентна (летом проводятся джазовый фестиваль и модные показы), но отсутствие светских мероприятий и мос-



ковской тусовки идет курорту только в плюс. Приводить в порядок психику эффективнее при малой плотности туристов и автомобилей. При этом камерность вовсе не подразумевает бытовой аскезы. Сегодня в Саулкрасты максимальная близость к природе совмещается с самыми передовыми понятиями о комфорте. Представьте себе четырехэтажные здания современной архитектуры, расположенные непосредственно среди дюн всего в 150 м от большой воды. Бесшумные лифты, чиповый доступ, заказ билетов, уборка, продукты к приезду — «дачнику» не надо ни о чем беспокоиться: консьерж-служба берет на себя все заботы.

Именно так выглядит жизнь на природе для собственников квартир в новом жилом комплексе «Республика Солнца» (Sun Republic). Название это не является натяжкой. Солнце в Латвии действительно светит 265 дней в году, и даже зимой ясная погода, по статистике, стоит каждый третий день. Понятие sun стало для проекта концептуальным. Слово «солнце» продублировано в оригинальном названии каждого из семи его корпусов (Sun Tropez, Sun Marino, Sun Paulo и т.д.), а планировка внутренних помещений всех 123 квартир позволяет получать максимум естественного освещения.

Без преувеличения огромная площадь остекления, открытые террасы, минимализм внешних линий. Корпуса расположены на территории 2,5 га таким образом, что абсолютно невыигрышных видов из окон нет. Панорама моря, леса или вид на реку Кишупе — покупателям квартир всех ценовых категорий есть из чего выбрать (при этом сейчас на первичном рынке Юрмалы вид на море — практически недоступная опция). Ни один автомобиль не портит эту гармоничную картину. Локальное движение в «Республике

Солнца» полностью выведено на подземный уровень, где расположен паркинг на 137 мест. А видимая территория комплекса отдана исключительно под прогулочные и велосипедные дорожки и естественный для этих мест ландшафт.

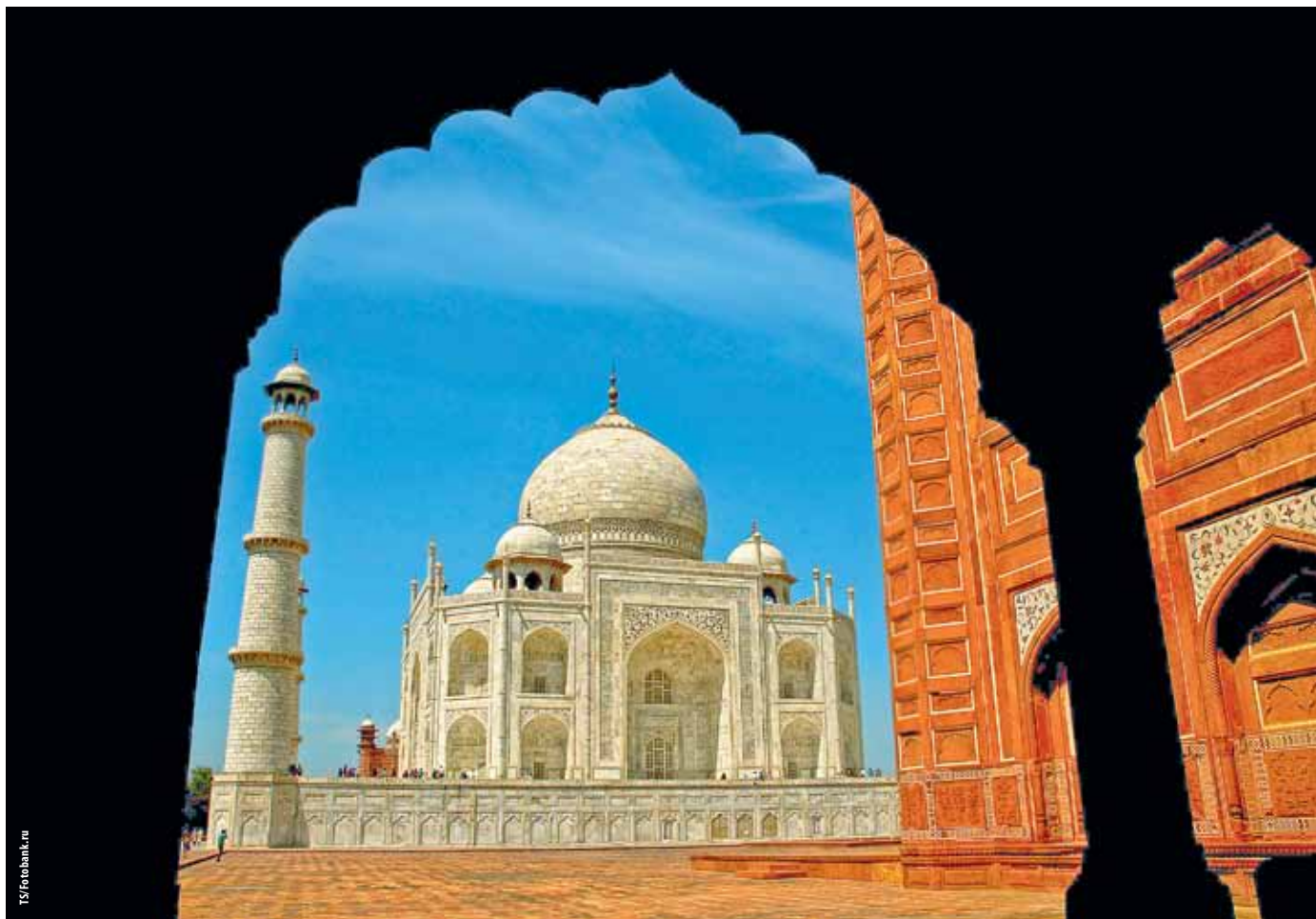
Немаловажным фактором для российского покупателя является то, что комплекс уже сдан в эксплуатацию и готов к проживанию. Квартиры в «Республике Солнца» относятся к той качественной категории, которая позволяет претендовать на получение латвийского вида на жительство (по закону он выдается при инвестициях от 100 тыс. латов, или €143 тыс. по текущему курсу). Это полноценный европейский ВНЖ, дающий возможность подолгу находиться в государствах Евросоюза и пересекать границы стран Шенгенского соглашения без оформления визы.

Впрочем, тех, кому иммиграционный статус не столь важен, в Sun Republic заинтересуют более дешевые варианты жилья малой площади (от 32 м<sup>2</sup>). Реализующая комплекс компания поможет отделать квартиру и обставить ее мебелью и техникой по вашему вкусу. Кроме того, если покупка является преимущественно инвестиционной, предлагается заключить договор о сдаче квартиры в аренду на два года под 6% годовых. При этом четыре недели отдыха в высокий сезон (с мая по сентябрь) будут гарантированно закреплены за собственником независимо от наличия арендатора. Это удобный вариант для тех россиян, которые привыкли, чтобы вложенные деньги работали. «За сравнительно небольшую затрату вы дышите целительным воздухом, живете среди культурных условий и культурных людей» — так в конце XIX века описывал отдых в Латвии один российский писатель. В случае с Sun Republic эта формула остается актуальной и сегодня. ■

**На Рижском взморье круглый год занимались физиотерапией, климатолечением, приводили в порядок душу и тело. Саулкрасты удалось сохранить камерную атмосферу, при этом курорт — второй по значимости после Юрмалы**

SUN  REPUBLIC

**Офис продаж:  
Gertrudes 10/12-17,  
LV-1010, Riga  
+371 67 50 05 50  
+371 22 04 50 00  
+7 (495) 777 33 88  
[www.sun-republic.ru](http://www.sun-republic.ru)**



# ИСТОРИЯ ЛЮБВИ, ЗАПЕЧАТЛЕННАЯ В КАМНЕ

АВТОР: Анна СЕМИНА

**В Агре, на берегу индийской реки Джамна, возвышается белоснежный дворец. Массивный и одновременно воздушный, он словно выткан из камня, вызывая восхищение каждого, кто видит его. Это архитектурное совершенство привлекает миллионы людей со всего мира. Отражаясь в неподвижной глади канала, незабываемый Тадж-Махал будто парит над землей.**

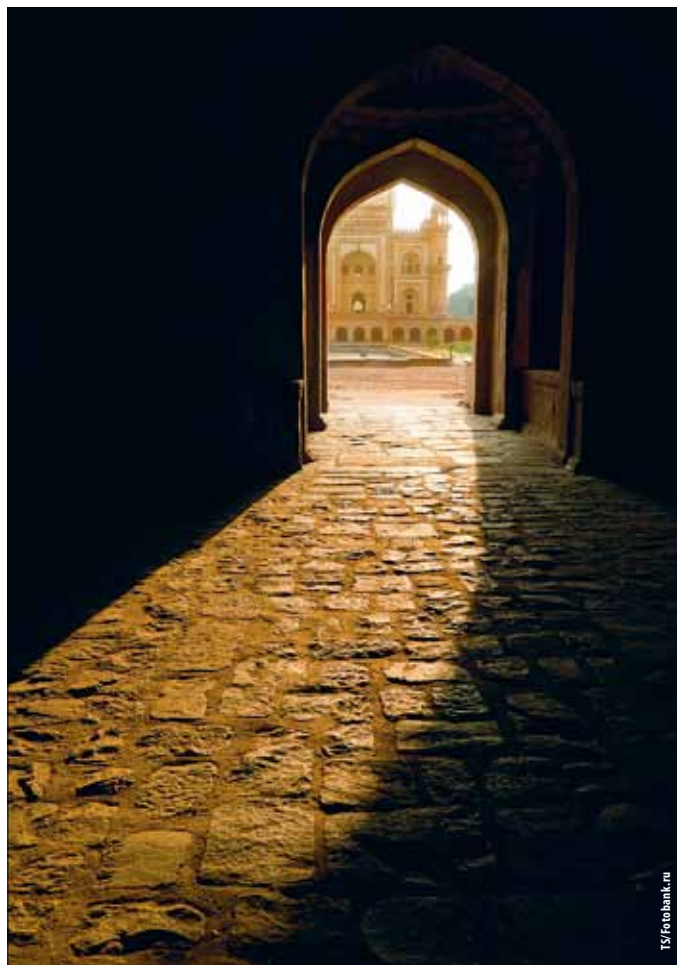
**В**еличественный Тадж-Махал, неофициальный символ Индии, по праву признан новым чудом света. Он считается одним из самых красивых зданий в мире, а также символом вечной и чистой любви. История его строительства похожа на сказку, не менее удивительную, чем сам дворец.

К XVII столетию в северной части Индии существовала могущественная империя моголов, потомков Чингисхана, которой руководил богатый и сильный Шах-Джахан. У правителя, как водится, был многочисленный гарем. Но ни одна из наложниц не могла завоевать сердце шаха. Лишь в зрелом возрасте, будучи многодетным отцом, он наконец-то смог

найти свою любовь. Проходя по городскому рынку, Шах-Джахан увидел молодую девушку неземной красоты. Юная Арджуманад настолько покорила правителя, что он совершенно забросил гарем. Все свое время Шах-Джахан стал посвящать прекрасной возлюбленной, которую с восхищением называл Мумтаз Махал («Украшение дворца»).

## » ВОРОТА В РАЙ

Новая жена стала первой женщиной в истории страны, которая участвовала в государственных советах и вместе с мужчинами принимала важные решения. Вопреки всем запретам Шах-Джахан повсюду возил свою



TS/foobank.ru

Шах-Джахан повсюду возил свою жену. Не желая расставаться с ней, он даже брал ее с собой на войну. Супруги прожили счастливые семнадцать лет, за которые Мумтаз Махал родила тринадцать наследников

жену. Не желая расставаться с ней, он даже брал ее с собой на войну. Супруги прожили счастливые семнадцать лет, за которые Мумтаз Махал родила тринадцать наследников. Но четырнадцатая беременность оказалась роковой. Мумтаз так и не смогла оправиться от сложных родов и вскоре умерла. Опустошенный Шах-Джахан сразу постарел на десяток лет и чуть не сошел с ума от горя. О его возможном помешательстве заговорили еще больше, когда правитель объявил о желании начать грандиозное строительство. Он утверждал, что построит для своей жены усыпальницу, которая станет настоящими воротами в рай.

Образцом для вдохновения послужила усыпальница могольского императора Хумаюна в Дели, построенная в знак

вечной любви жены к мужу. Многие историки полагают, что проект Тадж-Махала — самого большого в мире мавзолея — создавал сам Шах-Джахан. Для строительства был выбран участок к югу от Агры. В обмен на эту землю падишах подарил ее владельцу, махарадже Джай-Сингху, роскошный дворец в центре Агры.

На участке был вырыт внушительный котлован, который заполнили грязью для уменьшения сыпучести почвы. Площадка была поднята на 50 м выше уровня реки. Вместо традиционных строительных лесов из бамбука рабочие возвели большие кирпичные опоры вокруг будущей усыпальницы. После завершения строительства понадобилось несколько лет, чтобы демонтировать эти действительно огромные леса.

Англичане, как, впрочем, и индусы, безжалостно высекали драгоценную отделку из стен Тадж-Махала. Они растаскивали богатые ковры и гобелены и даже уносили серебряные двери. Доходило до того, что отдыхающие брали с собой молоток и долото, чтобы было сподручнее извлекать сердолики и агаты из каменных цветов комплекса. А в 1830 году лорд Уильям Бентинк, занимавший пост генерал-губернатора Индии, вообще решил демонтировать Тадж-Махал, чтобы продать мрамор. От разрушения архитектурный шедевр спасло только отсутствие потенциальных покупателей



**Для того чтобы подвозить к площадке строительные материалы, прорыли 15-километровую траншею. Связки из тридцати волов тянули мраморные блоки на специально сколоченных телегах. Также была создана система резервуаров, подающих необходимую воду из реки в канал и к комплексу. Постамент и усыпальница были возведены за 12 лет. Еще десять лет понадобилось для завершения остальных частей комплекса. Общая стоимость строительства превысила 32 млн рупий — по тем временам баснословная сумма**

Крестьянам даже разрешили уносить разобранную кирпичную кладку, что значительно ускорило процесс.

Для того чтобы подвозить к площадке строительные материалы, прорыли 15-километровую траншею. Связки из тридцати волов тянули мраморные блоки на специально сколоченных телегах. Также была создана система резервуаров, подающих необходимую воду из реки в канал и к комплексу. Постамент и усыпальница были возведены за 12 лет. Еще десять лет понадобилось для завершения остальных частей комплекса. Общая стоимость строительства превысила 32 млн рупий — по тем временам баснословная сумма.

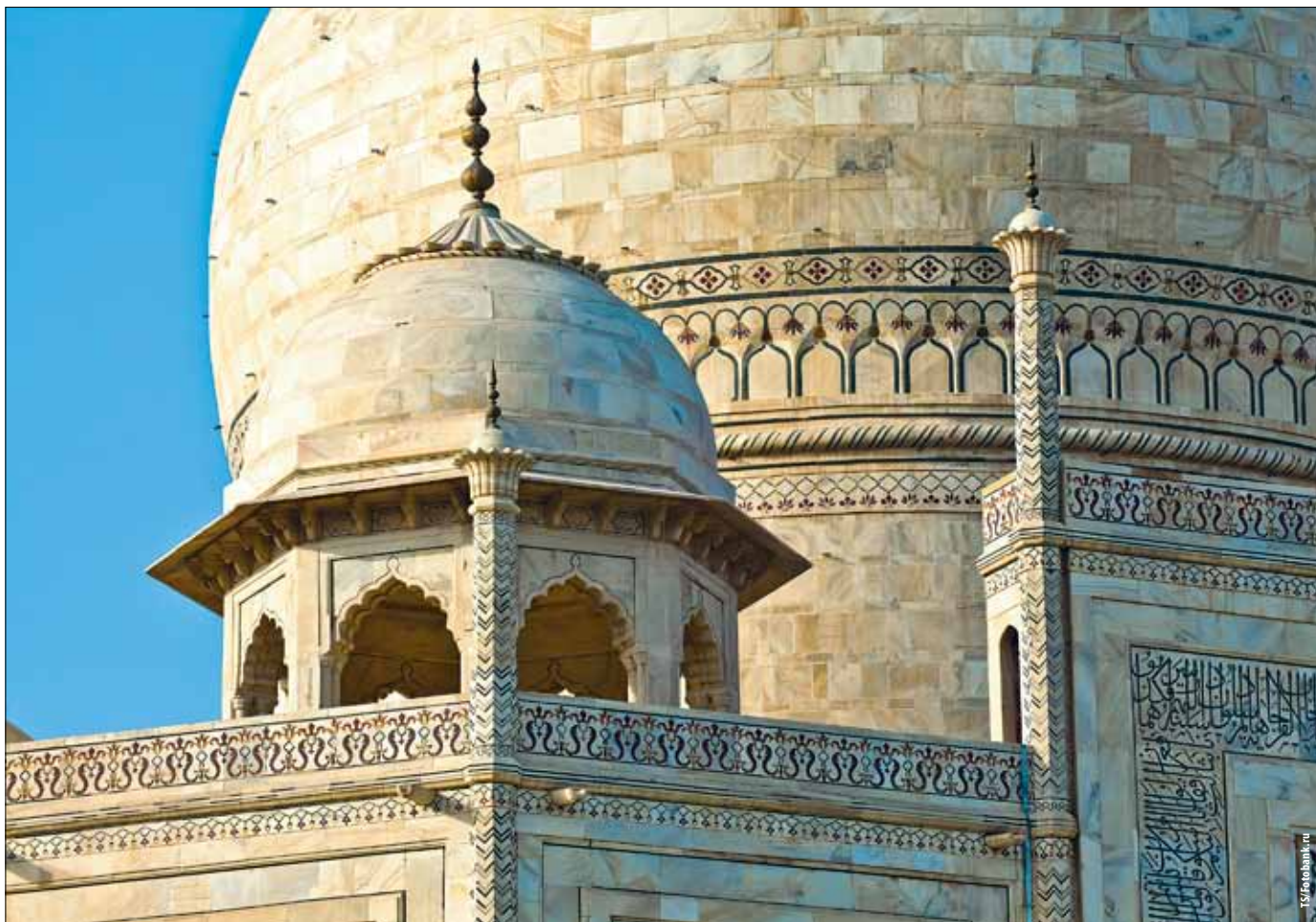
#### » ЭЛЕГИЯ В МРАМОРЕ

При возведении комплекса использовались строительные материалы со всего мира. Более тысячи слонов свозили тонны белого мрамора, сиамские сапфиры и рубины, китайскую бирюзу и русский малахит. Всего в мрамор было инкрустировано 28 типов драгоценных и полудрагоценных камней. На стройке без усталости трудились 20 тыс. рабочих из северных регионов Индии. Кроме того,

из Турции и Ирана были выписаны резчики по камню, из Бухары — скульпторы, из Персии и Сирии — каллиграфы.

Основной мавзолеем был закончен в 1648 году. Перед местными жителями возвышался сказочный дворец. На рассвете он окрашивался в нежный розовый цвет, а днем буквально ослеплял белизной. Сама усыпальница представляла собой симметричное здание высотой 74 м с арочным проемом, увенчанное массивным куполом. По четырем углам были расположены минареты. Они слегка наклонены в сторону, чтобы в случае падения не повредить главное здание. Мраморный 35-метровый купол является одной из самых эффектных частей Тадж-Махала. Его форму подчеркивают четыре меньших купола, размещенные по углам. На куполах — позолоченные фигуры, выполненные в персидском стиле. Фигура на главном куполе изначально была из золота, в XIX веке венец заменили точной копией из бронзы.

Настоящим произведением искусства является оформление экстерьера Тадж-Махала. Вся внешняя поверхность мавзолея украшена декоративны-



ми элементами, созданными с помощью штукатурки, красок, резных фигур и каменных инкрустаций. Элементы сгруппированы в различные символы и растительные мотивы. Повсюду, особенно в постаменте, мечети, минаретах и на поверхностях могилы, используются абстрактные формы. На более низких уровнях комплекса нанесены цветочные

шей радость и довольство! Войди с моими рабами. Войди в мой рай!»

Внутренний зал Тадж-Махала — идеальный восьмиугольник, тоже богато украшенный камнями. Пространство разделяют восемь больших арок. Центральные арки формируют балконы и смотровые площадки с обзорными окнами. Через эти окна и другие спе-

**Тадж-Махал внесен в список Всемирного наследия ЮНЕСКО как «жемчужина мусульманского искусства в Индии». Ежегодно он привлекает более 3 млн туристов, это один из наиболее узнаваемых монументов в мире**

Шах-Джахан хотел построить для своей жены усыпальницу, которая станет воротами в рай. Его вдохновила усыпальница могольского императора Хумаюна в Дели, построенная в знак вечной любви жены к мужу

орнаменты, переплетенные виноградными лозами. Отполированные изображения инкрустированы яшмой, желтым мрамором, нефритом и другими камнями. В качестве декоративных элементов на Тадж-Махал нанесены и выдержки из Корана. На воротах у входа в парковый комплекс можно увидеть отрывки из суры «Заря»: «О ты, душа упокоившаяся! Вернись к Господу своему снискав-

циальные отверстия внутрь попадает свет. К архитектурному комплексу примыкает великолепный сад с искусственным каналом в центре, в воде которого отражается усыпальница. При Шах-Джахане в саду были высажены сотни плодовых деревьев и самые изысканные сорта роз. На создание сада падишаха вдохновили роскошные парки персидских шейхов.



TS/FotoBank.ru

**Мраморный 35-метровый купол — одна из самых эффектных частей Тадж-Махала. Его форму подчеркивают четыре меньших купола по углам. На куполах — позолоченные фигуры, выполненные в персидском стиле**



Шах-Джахан не жалел денег на строительство усыпальницы. Его не волновало, что казна пуста, а народ голодал. Более того, он вознамерился возвести на другом берегу Джамны еще одну величественную гробницу из черного мрамора — уже для себя. И это стало последней каплей.

#### » ЖЕМЧУЖИНА ИНДИИ

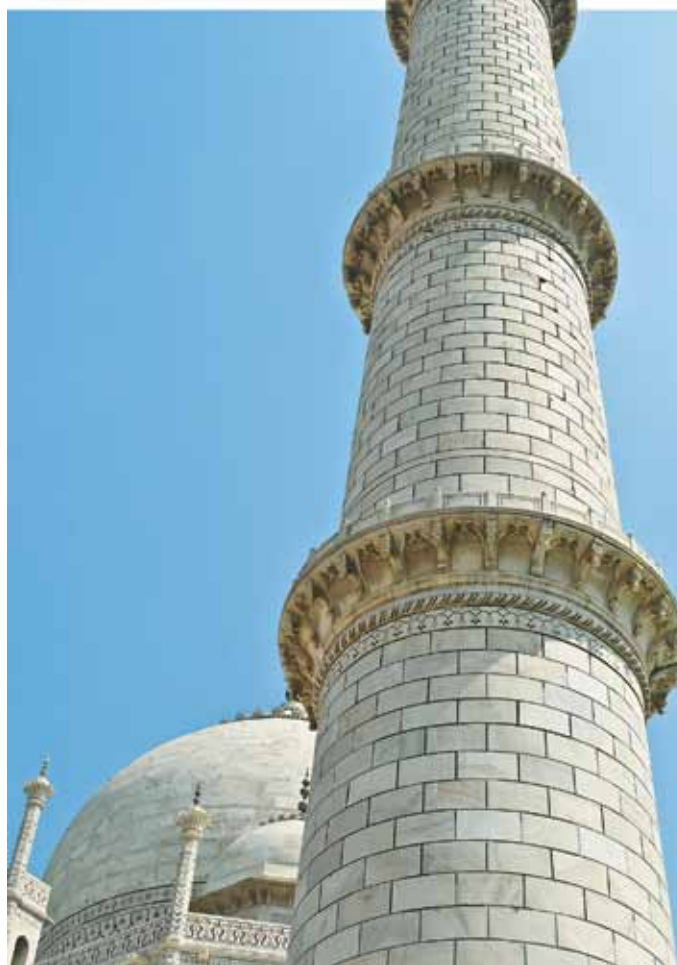
Вскоре после завершения строительства Тадж-Махала старший сын Шах-Джахана, принц Аурангзеб, сверг отца и заточил его в Красном форте в Дели. Свой поступок он объяснил нависшей над страной угрозой разорения и обнищания. Остаток жизни Шах-Джахан провел в заточении. Легенда гласит, что из окон камеры он целыми днями смотрел на свое белоснежное творение, но историки свидетельствуют, что это выдумка. После смерти Джахана похоронили в Тадж-Махале, рядом с любимой женой. Мусульманские каноны запрещают художественное оформление могил. Поэтому тела Мумтаз Махал и Шах-Джахана помещены в простой склеп, а их лица повернуты к Мекке. Гроб Мумтаз инкрустирован драгоцен-

ными камнями. На надгробии расположены каллиграфические надписи, восхваляющие ее. Надгробный памятник Шах-Джахана расположен рядом. Это единственный асимметричный элемент во всем Тадж-Махале, так как он был достроен позже.

У новых правителей не было особого желания, да и не хватало денег поддерживать Тадж-Махал в хорошем состоянии. Постепенно комплекс начал ветшать, при англичанах-колонизаторах этот процесс усугубился. К середине XIX века мавзолей утратил свое сакральное значение, став местом отдыха и развлечений. На террасе устраивались танцы, а мечеть с гостевым домом арендовали молодожены.

Англичане, как, впрочем, и индусы, безжалостно высекали драгоценную отделку из стен Тадж-Махала. Они растаскивали богатые ковры и гобелены и даже уносили серебряные двери. Доходило до того, что отдыхающие брали с собой молоток и долото, чтобы было сподручнее извлекать сердолики и агаты из каменных цветов комплекса. А в 1830 году лорд Уильям Бентинк, занимавший пост генерала-губернатора






Индии, вообще решил демонтировать Тадж-Махал, чтобы продать мрамор. От разрушения архитектурный шедевр спасло только отсутствие потенциальных покупателей.

В 1857 году комплекс пострадал во время индийского восстания, а к концу XIX века окончательно пришел в упадок. Могилы были осквернены вандалами, некогда ухоженная территория быстро заросла.

В 1899 году вице-королем Индии был назначен Джордж Натаниэл Кёрзон. Он уделял много внимания проблеме сохранения древних индийских памятников. Именно под его руководством началась масштабная реставрация комплекса, завершившаяся в 1908 году. Был отремонтирован дворец, восстановлены каналы и сад.

После реконструкции Тадж-Махал обрел былую славу, но не перестал страдать от человеческих рук. По мере того как разрасталось население Агры, экология города неумолимо ухудшалась. К концу XX века из-за загрязнения Джамны возникла угроза ее обмеления и эрозии почв. В стенах мавзолея появились трещины, здание начало оседать.

А из-за загрязнения воздуха Тадж-Махал стал терять свою белизну. Ежегодно с его стен приходится счищать желтый налет. Правительству Индии пришлось принимать срочные меры, закрывая в городе вредные производства и расширяя природоохранную зону. Однако полностью справиться с разрушительным воздействием окружающей среды пока не удается.

И все же этот образец могольской культуры, сочетающий в себе элементы индийской, исламской и персидской школ, не перестает восхищать. В 1983 году он был внесен в список Всемирного наследия ЮНЕСКО как «жемчужина мусульманского искусства в Индии». Тадж-Махал ежегодно привлекает более 3 млн туристов, являясь одним из наиболее узнаваемых монументов в мире. Большинство предпочитает посещать комплекс с октября, когда в Индии устанавливается относительно прохладная погода. Особенно прекрасен Тадж-Махал в период полнолуния, когда он открыт для ночного посещения. Безмятежная красота дворца, сияющего под лунным светом, остается в памяти на всю жизнь. 

**В стенах мавзолея появились трещины, здание начало оседать. А из-за загрязнения воздуха Тадж-Махал стал терять свою белизну. Ежегодно с его стен приходится счищать желтый налет**



# Идеальное место для стильного образа жизни

**Кипр — страна, которую обожают наши соотечественники. Всего несколько часов — и можно глубоко вдохнуть свежий морской воздух и понежиться под лучами ласкового солнца, не покидающего легендарный остров Афродиты 340 дней в году. Расположенный на пересечении путей, связывающих три континента, Кипр вобрал все интересное из разных культур и при этом сохранил свою самобытность.**

**П**рисущие только Кипру черты притягивают туристов из разных стран. Сюда едут за одетыми в золото пляжами, за горами, наряд которых создают многовековые сосны, за историей и, конечно, за огромным разнообразием развлечений для самой искушенной публики. Здесь все кажется совершенным: природа, будто расцвеченная яркими красками, с апельсиновыми рощами и долинами виноградников, маленькие православные церквушки, потрясающие блюда местной кухни и гостеприимные киприоты, статью подобные олимпийским богам.

Все многообразие культур, составляющих сегодняшний Кипр, как нельзя лучше отражает его архитектура. Поражают проекты недвижимости, реализованные в последние годы: гольф-

курорт мирового класса Aphrodite Hills, жилой комплекс Amathusa Coastal Heights, яхтенная стоянка и жилой комплекс на искусственных островах Limassol Marina. Все эти комплексы абсолютно разные и по-своему уникальные. Объединяет их ведущая строительная компания Cybarco, вот уже 60 лет лидирующая в своей области. Пожалуй, среди ее произведений в мире недвижимости нельзя не отметить еще одно, не менее интересное, чем ранее перечисленные.

В 40 мин езды от международного аэропорта Пафоса, на северо-западном побережье Кипра, расположен тихий курортный городок Полис. В нескольких километрах от него — рыбацкая гавань Лачи, очаровывающая прибрежными тавернами и живописным пляжем. Не спе-



шите покидать ее. Прогуляйтесь по гавани через оливковые рощи и пышные луга — вы увидите сердце Пафоса: престижный комплекс недвижимости с видом на залив. Впрочем, он и формой похож на сердце, покоящееся на самой кромке моря. пляж так близко, что, даже находясь в одном из зданий комплекса, вы услышите нежный плеск волн. Вид, открывающийся из окон, невероятен, а во время заката и восхода солнца захватывает дух. Добро пожаловать в Akamas Bay Villas!

Вам не понадобится далеко ходить за развлечениями и достопримечательностями: все самое лучшее находится буквально за дверью вашего дома. Например, совсем рядом полуостров Акамас (ныне являющийся заповедником) — уникальное творение природы, где можно увидеть редчайшие виды флоры и фауны Кипра. Местная легенда гласит, что именно здесь Афродита встречалась со своим возлюбленным Адонисом. пляжи с кристально чистой водой и защищенными бухтами будто созданы для подводного плавания, рыбалки и парусного спорта, а также виндсерфинга, парасейлинга и катания на водном мотоцикле. Огромный выбор

местных ресторанов, рынков и магазинов способен удовлетворить самые разнообразные вкусы. А в нескольких минутах езды находится жизнерадостная столица области Пафос.

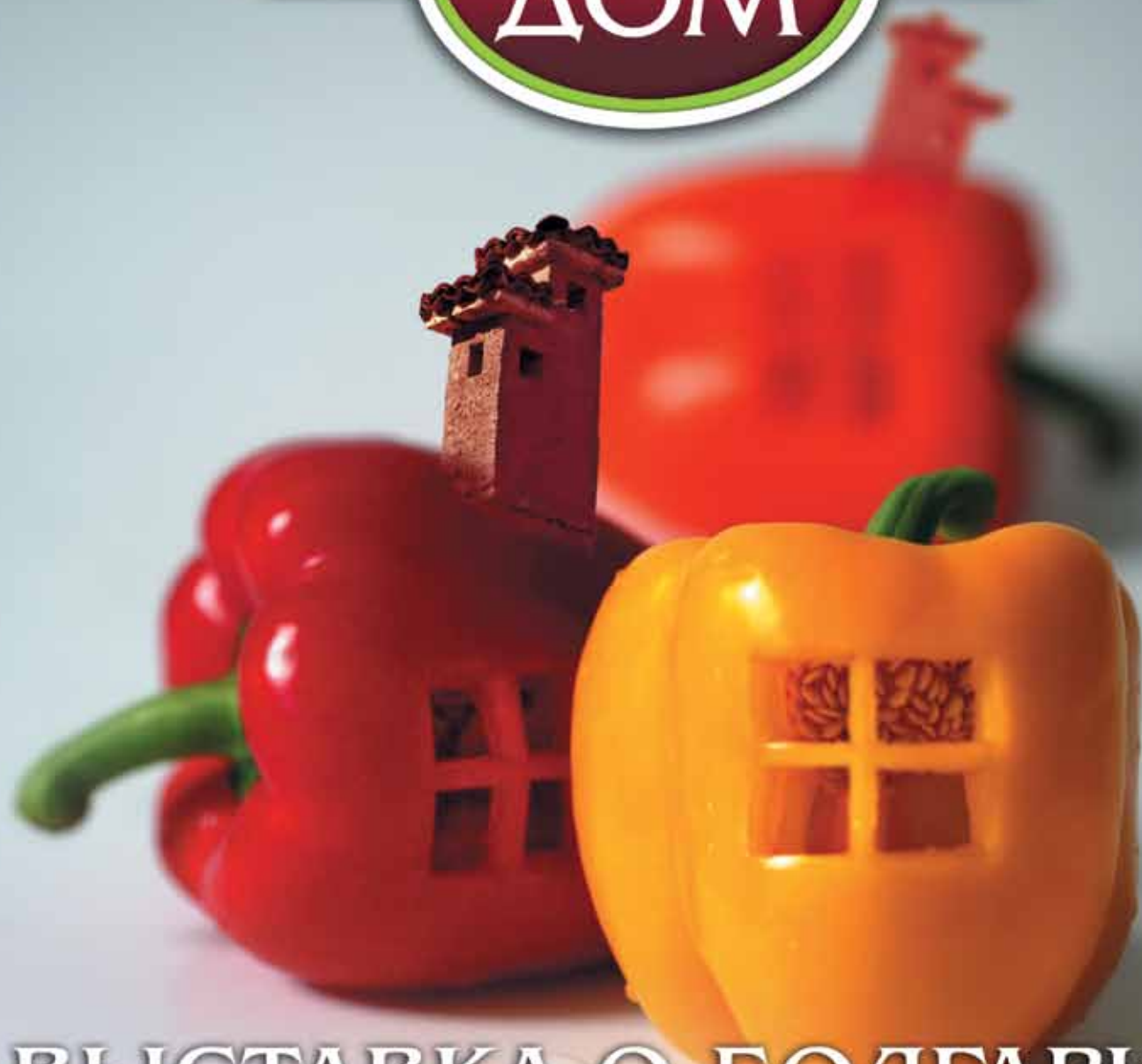
Но больше всего этот жилой комплекс привлекателен тем, что из окон каждой из 39 вилл, расположенных на обширных участках, открывается потрясающий панорамный вид на море и небо. И на какой бы вилле вы ни находились, вы всюду ощутите тишину, покой и умиротворение. Вашими ближайшими соседями будут лишь свежий воздух и солнечный свет.

Из стеклянных фасадов открывается прекрасный панорамный вид; на крыше расположены сады, оснащенные спа-бассейнами, отсюда можно различить горные вершины и заливы полуострова Акамас. Разные уровни и пространства соединяются в причудливые комбинации аллеями, балконами и наружными лестницами.

В Akamas Bay Villas царит средиземноморский стиль жизни. Остается лишь сделать глубокий вдох, расслабиться и испытать чувство огромного наслаждения. ■

**Из окон каждой из 39 вилл, расположенных на обширных участках, открывается потрясающий панорамный вид на море и небо. И всюду вы ощутите тишину, покой и умиротворение**

# БОЛГАРСКИЙ ДОМ



## ВЫСТАВКА О БОЛГАРИИ 8-9 февраля 2013

Москва, Тишинская пл., д. 1, ТВК «Тишинка»  
+7 (495) 926-96-95, [moscow@aigroup.ru](mailto:moscow@aigroup.ru)  
[www.bgshow.ru](http://www.bgshow.ru), [www.bgexpo.ru](http://www.bgexpo.ru)

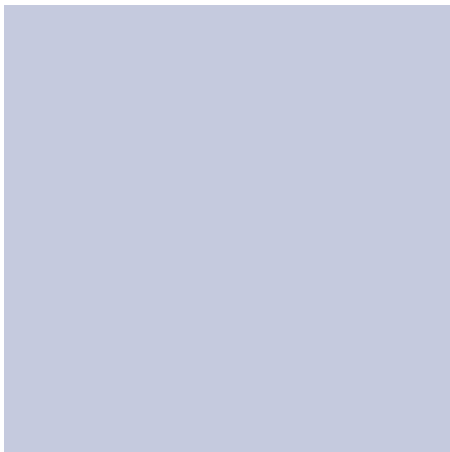
  
ЦЕНТР  
ПРОМЫШЛЕННОСТИ  
РЕСПУБЛИКИ  
БОЛГАРИЯ В МОСКВЕ

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

  
**VIRTUS**  
VIRTUS NOBILITAT



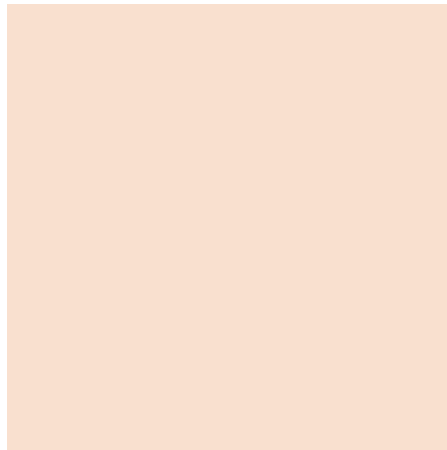
Городская  
недвижимость  
**116**



Загородная  
недвижимость  
**123**



Коммерческая  
недвижимость  
**122**



Зарубежная  
недвижимость  
**128**

# КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ



**Ленинский просп., 106, к. 1, ЖК «Квартал на Ленинском»**

Дома премиум-класса. Огорожена территория, охрана, подз./наз. паркинг. Благоустроенные двory, детские площадки. Рядом Воронцовский парк, парк им. 50-летия Октября, Тропаревский лесопарк. Метро в пешей доступности. Большое количество квартир, площадью от 56 до 250 м<sup>2</sup>. С отделкой и без.



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

+7(495) 517-11-88



**Минская, 1Б, ЖК «Золотые ключи – 1»**

Эксклюзивная квартира в стиле Модерн 127 м<sup>2</sup> в охраняемом ЖК «Золотые ключи - 1». Уютные 2 комнаты, кабинет, кухня-столовая, 2 с/у. Итальянская дорогая мебель, высококачественная сантехника. Прекрасные виды из окна.

Цена: \$60 000 000



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

+7(495) 517-11-88



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

Великолепная кв-ра для тех, кто ценит изысканный вкус, роскошь и комфорт. Дизайн. ремонт в стиле совр. классика, материалы и мебель из Италии. Разноур. освещение с люстрами Swarovski. Есть м/м за отдельную стоимость. ИПОТЕКА. Большой выбор квартир в ЖК «Шуваловский».



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

+7(495) 517-11-88



**Проспект Вернадского, 94, к. 4, ЖК «Миракс Парк»**

3-х комн. кв-ра 158 м<sup>2</sup>, евроремонт, интерьер в стиле совр.классика. Панорамное остекление, кондиционирование, дизайнерское освещение. Экологически чистый р-н Москвы, огорож. и охр. тер-ия. Подз. паркинг -3 м/м закреплено и включено в стоимость!



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

+7(495) 517-11-88



**Нежинская, 1, ЖК «Кутузовская Ривьера»**

Комфортная кв-ра 140 м<sup>2</sup> с великолепным видом на «Долину реки Сетунь». Гостиная -столовая-кухня, 2 спальни, гардеробная, санузел. Огорож. тер-я, профессиональная охрана 24-ч, подз. паркинг. Отличная транспортная развязка. Собственность.



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

+7(495) 517-11-88



**Архитектора Власова, 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



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

2-комн.квартира пл.140 м<sup>2</sup>. Кухня 19 м<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



**Мосфильмовская, 70, ЖК «Воробьевы горы»**

4-х комн. кв-ра 185 м<sup>2</sup> с дорогим дизайнерским ремонтом. Стиль арт-деко. 6/43 дома. Холл, гардеробная, 3с/у. Высококачественные отделка и оборудование. Окна на 2 стороны. М/м в подземном паркинге. Есть и другие предложения.



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

+7(495) 517-11-88



**Ленинградский просп., 52, ЖК «Помидор»**

4-х комн. кв-ра 192 м<sup>2</sup>. Ремонт в стиле ампира. Функциональная планировка. Совр. бытовая техника, итальянская мебель, джакузи-душевая; кабина-парная. Кондиционирование, спутниковое ТВ. Огороженная охр. тер-я с подз./наз. паркингом.



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

+7(495) 517-11-88



**Расплетина 22, к. 2, ЖК «Северная звезда»**

3-х комн. кв-ра 128 м<sup>2</sup>, дизайнерский ремонт в стиле Барокко. Мебель и предметы интерьера в дворцовом стиле. Квартира в собственности, возможна продажа с мебелью. Ремонт делался для себя, никто не жил. Огороженная территория, охрана, видеонаблюдение.



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

+7(495) 517-11-88



**Хорошевское шоссе, 16, к. 2, ЖК «Дом на Беговой»**

2-комн. кв-ра 80 м<sup>2</sup>, евроремонт в совр. стиле. Функциональная планировка: кухня-гостиная с зоной, выделенной под кабинет; спальня с гардеробной комн. Панорамный вид на Москву. Огорож., охр. тер-я с видеонаблюдением и подз. паркингом.



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

+7(495) 517-11-88



**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



**Можайское шоссе, 2, ЖК «Кунцево»**

5-комн. квартира 235 м<sup>2</sup> в элитном ЖК. Авторский ремонт в стиле дворцовой классики, в отделке дорогие материалы и фурнитура, ручная лепнина, фигурный паркет, люстры от Версаля. Функциональная планировка. В собственности более 3-х лет. Свободная продажа.



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

+7(495) 517-11-88



**Ярцевская, 27, к. 1, ЖК «Охуген»**

4-комн. квартира 156 м<sup>2</sup> с эксклюзивным дизайнерским ремонтом. Функциональная планировка. Охранная система: датчики движения, тревожная кнопка, договор с полицией. Огороженная территория, охрана, видеонаблюдение, подземный и гостевой паркинг.



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

+7(495) 517-11-88



**Авиационная, 79, к. 2, ЖК «Алые Паруса»**

4-комн. квартира 120 м<sup>2</sup>, ремонт в классич. стиле. Бытовая техника, мебель. Окна на две стороны, панорамный вид на реку. Прямая продажа, 1 совств., в собственности более 3-х лет. Развитая инф-ра: аквапарк, фитнес-центр, футбольное поле, теннисные корты, яхт-клуб.



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

+7(495) 517-11-88



**Ходынский бул., 5, к. 4, ЖК «Гранд Парк»**

3-комн. квартира 117 м<sup>2</sup>, евроремонт. Функциональная планировка квартиры: кухня-гостиная с обеденной зоной, спальня (с отведенной зоной под кабинет), детская, 2 с/у (один при спальне). Мебель. ЖК расположен на огороженной охр. тер-и с подземным паркингом, внутренняя инф-ра.



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

+7(495) 517-11-88



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

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, площадью от 67-500 м<sup>2</sup> в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без. Инфраструктура: детская площадка, яхт-клуб, боулинг, фитнес, салон красоты, ресторан, бойцовский клуб.

Продажа: от 35 800 000 руб.  
Аренда: от 150 000 руб./месяц



[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru) +7 (495) 925-45-45



**м. «Октябрьское поле», Маршала Соколовского**

Квартиры 2-3 комнат с ремонтами площадью от 60-125 м<sup>2</sup>. Дом с круглосуточной охраной и подземной парковкой.

Продажа: от 31 900 000 руб.  
Аренда: от 110 000 руб./месяц



[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, площадью от 110-500 м<sup>2</sup> в различных направлениях дизайна и планировки. Развитая инфраструктура: детская площадка, фитнес клуб.

Продажа: от 45 000 000 руб.  
Аренда: от 150 000 руб./месяц



[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru) +7 (495) 925-45-45



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

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы, площадью от 110-500 м<sup>2</sup> в различных направлениях дизайна и планировки. Инфраструктура: зона отдыха с ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клуб.

Продажа: от 42 000 000 руб.  
Аренда: от 170 000 руб./месяц



[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru) +7 (495) 925-45-45



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

Квартиры от 2-3 комнат в различных направлениях дизайна и планировки, с отделкой и без, площадью от 80 м<sup>2</sup>.

Продажа: от 26 000 000 руб.  
Аренда: от 90 000 руб./месяц



[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru) +7 (495) 925-45-45



**м. «Кропоткинская», 1-й Зачатьевский пер., 5, ЖК «Новая Остоженка»**

Квартиры, от 2-4 комнат в различных направлениях дизайна общей площадью от 163 м<sup>2</sup>. Инфраструктура: фитнес клубы, бассейн, салон красоты.

Продажа: от 130 000 000 руб.  
Аренда: от 300 000 руб./месяц



[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru) +7 (495) 925-45-45



**м. «Арбатская», Филипповский пер., 8 ЖК «Филипповский»**

Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в историческом центре столицы в различных направлениях дизайна и планировки площадью от 80-500 м<sup>2</sup>.

Аренда: от 250 000 руб./месяц



[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru) +7 (495) 925-45-45



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

Апартаменты 2-4 комн. от 105-238 м<sup>2</sup> с отделкой и шикарными панорамными видами на реку и город. Развитая инфраструктура: зона ландшафтным дизайном, фитнес клуб, рестораны и кафе, торговый центр, круглосуточная охрана, химчистки.

Продажа апартаменты: от 50 610 000 руб.  
Аренда: от 270 000 руб./месяц



[www.dsarenda.ru](http://www.dsarenda.ru) +7 (495) 925-45-45





**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, переменной этажности, 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.su](http://www.pgi.su)

**+7 (495) 926-21-11**



**Сочи, Хостинский р-н, Ручей Видный, поселок «Горки 11»**

Построен в пределах хостинской природной зоны. В первой очереди строительства на территории возведены 20 коттеджей 2 типов – 14 больших типа «Г» и 6 меньшего размера – типа «П». Это коттеджи площадью 350 и 300 м<sup>2</sup>, стоящие на участках 14 и 7 соток.

«СолидИнвестГрупп»

**+7 (495) 768-96-65**

**+7 (928) 445-45-46**

(Сочи)



**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**



**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 минутах ходьбы находится знаменитый песчаный пляж «Ривьера», морская и речная набережные.

«ГлавРусСтрой-Инвест»



Сочи: **+7 (918)901-67-17**

Москва: **+7 (495)748-55-66**

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



**г. Одинцово, микрорайон «ПАРК ГАРМОНИЯ»**

Широкий выбор квартир: площади от 28 м<sup>2</sup> до 150 м<sup>2</sup> свободные планировки. 5км. от МКАД по Кутузовскому проспекту, 5 минут пешком до станции Одинцово. Современная социально-бытовая инфраструктура.

Квартиры на этапе строительства – от 80000 руб. м<sup>2</sup>  
Квартиры в готовых домах – 120000 руб. м<sup>2</sup>

**+7 (495) 597 91 90,**  
**+7 (495) 597 91 88**

**ПАРК ГАРМОНИЯ**

**www.stroytechinvest.ru**



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

Жилой комплекс бизнес-класса с огороженной территорией на берегу канала им. Москвы. Подземный паркинг. На территории детский сад, супермаркет. Собственная набережная. Успей купить до Нового Года!

Цена: от 3,5 млн руб.



**www.p-bereg.ru**

**+7 (495) 221-21-64**



**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**  
**+7(499)1366767**

**+7(903)1366767**  
**+7(495)5792180**

**ЗАО «Стройсевер»**



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

«Новое Селятино» – это современный жилой комплекс, состоящий из трех 14-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>. Поселок городского типа Селятино Московской области расположен в 32 км от МКАД и находится в лесной зоне экологически чистой местности, обладает отличной инфраструктурой для полноценной жизни, работы и воспитания детей. Комплекс окружен тремя детскими садами, двумя современными средними школами, рядом расположен физкультурно-оздоровительный комплекс. В поселке находится районная больница № 5, Госпиталь Министерства обороны РФ, пункт скорой медицинской помощи. Застройщиком и Генпродядчиком жилого комплекса «Новое Селятино» является градообразующее предприятие с более чем полувековой историей ОАО «Трест Гидромонтаж».

Цена: от 56 000 руб./м<sup>2</sup>



**www.novo-sel.ru**

**+7 (495) 669-30-20**



**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**  
**+7 (495) 995-888-0**



**м. Кропоткинская, 1-й Зачатьевский пер., 10, ЖК «Палаты Муравьевых»**  
 Четырехуровневая квартира – таунхаус на Остоженке площадью 441.8 м<sup>2</sup>. Зимний сад, 5 террас, 4 спальни с гардеробными и санузлами, кабинет, гостиная, столовая. Отдельный лифт. Кухня. Дизайн и интерьер выполнены в классическом стиле. 2 м/м в подземном паркинге. Возможна ипотека, перепланировка узаконена.

[www.kvartiry-elitnye.ru](http://www.kvartiry-elitnye.ru) +7(495) 642-42-13



**м. «Академическая», Новочеремушкинская, 23, корп.2**  
 Продаю многокомнатную квартиру 7 минут пешком от м. «Академическая». 17/18-эт. монолит. Общая площадь 217 м<sup>2</sup>, без отделки, свободная, удобная планировка, 3 с/узла, 3 балкона, окна во двор. Свободна. Во дворе дома подземная парковка. Торг возможен.

+7(910) 419-71-26 +7(985) 999-06-81



**м. «Арбатская», Малая Никитская, 15**  
 Элитное предложение в клубном доме в районе Патриарших прудов. Продается отдельный этаж в реконструированном особняке с историческим фасадом. Общая площадь – 890 м<sup>2</sup>, французские панорамные окна, эркеры, камин, эксклюзивная отделка площадей общего пользования, 5 машиномест.

 [www.incom.ru](http://www.incom.ru)  
[www.incom-realty.ru](http://www.incom-realty.ru) +7 (495) 363-10-30



**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



**Нахабино, Новая Лесная, 7**  
 2-комн. квартира пл. 65,7 м<sup>2</sup>. Кухня 13 м<sup>2</sup>. Ремонт в спальне под круглую кровать. 9-й этаж 14-эт. дома. Окна выходят на две стороны. Рядом пруд и лес. Дом находится в 14 км от МКАД. Продает собственник.

Цена: 6,5 млн руб.  
 +7 (926) 302-31-22



**Чехов, Гагарина, 104**  
 Квартира в отличном состоянии в зеленом районе. Общая площадь 65/39/9. 1/9 панельного дома. Евроремонт. Санузел раздельный-отделка кафель. Новая сантехника, ламинат, новые двери. Лоджия застеклена, утеплена. Пластиковые окна выходят во двор и на улицу. Подходит под ипотеку.

Цена: 3,9 млн руб.

**Рубцова Ольга** +7(968)708-19-14



**Чехов, Лопасненская, 19, к. 1–3**  
 Квартиры без отделки, со свободной планировкой, так что будущие жильцы смогут проявить свою фантазию. Сдача дома – 2013 г. Общая площадь – 64,5 м<sup>2</sup>, кухня 12 м<sup>2</sup>. Помогаем оформить льготную программу ипотечного кредитования через Сбербанк. Оформление документов по наличному расчету бесплатно.

Цена: 1 комнатные от 2,55 млн руб., 2 комнатные - от 3,55 млн руб.

**Рубцова Ольга** +7(968)708-19-14



**Чехов, Ильича, 41**  
 2/14 эт. монолитно - кирпичного дома, общая площадь 72 м<sup>2</sup>. Без отделки, улучшенная планировка, изолированные комнаты, санузел раздельный, пластиковые окна, лоджия (выход с кухни), окна выходят на две стороны. Есть возможность оборудовать большую лоджию. Развитая инфраструктура. В шаговой доступности автостанция и ж/д вокзал.

Цена 5,1 млн руб.

**Рубцова Ольга** +7(968)708-19-14



**г. Иркутск. Депутатская, 32**

Эксклюзивное предложение: продается 4-х этажное офисное здание, в подземном этаже гараж. Год постройки 1975. Общая площадь 3303, 5 м<sup>2</sup>. Местоположение – одна из центральных улиц г. Иркутска, первая линия застройки. Удобная транспортная развязка. Собственная автопарковка во дворе. Состояние: отличное. Фундамент: ж/б блоки. Стены и внешняя отделка: кирпичные. Перегородки: кирпичные, гипсолитовые. Перекрытия: железобетонные. Полы: бетонные. Крыша: плоская, мембранная. Высота потолков: 2,9 м. Земельный участок - 2 320 м<sup>2</sup>. Площадь застройки: 847,9 м<sup>2</sup>. Здание оснащено системами жизнеобеспечения: охранно-пожарная сигнализация, системы вентиляции и кондиционирования; инженерными системами: внешнее и внутреннее видеонаблюдение, система контроля управления доступом (СКУД), оборудование бесперебойной работы (дизель-генераторные установки (ДГУ), источники бесперебойного питания (ИБП)), система холодоснабжения технологических помещений здания. Идеально подходит для организации различного рода бизнеса: офис крупной компании, административное здание ведомства, учебное заведение, банковская деятельность.

Цена: от 50 до 70 тыс./м<sup>2</sup>

**Тигунцева Екатерина +7 (3952) 28-20-96 urmtb@sbank.irk.ru**



**г. Иркутск. Декабрьских Событий, 23 А**

Продается коммерческая недвижимость: 4-х этажное отдельно стоящее офисное здание (+цокольный этаж), расположенное в центре г. Иркутска, в шаговой доступности от одной из главных улиц г. Иркутска – ул. Карла Маркса. Год постройки 1994, общая площадь 2 883,2 м<sup>2</sup>. Удобная транспортная развязка. Состояние: хорошее. Идеально подходит для административного здания или офиса крупной компании: посольства, визового центра, банка, а также учебного заведения или частной клиники. Фундамент: ж/бетонный. Стены и внешняя отделка: панельные, кирпичные. Перегородки: кирпичные, гипсолитовые. Перекрытия: ж/бетонные. Полы: линолеум, мозаичные, цементные. Крыша: скатная, шифер. Высота потолков: 3м. Земельный участок, на котором расположено здание, - 1 609 м<sup>2</sup>. Площадь застройки: 908,1 м<sup>2</sup>. Собственная автопарковка во дворе. Имеющиеся системы: охранно-пожарная, тревожная сигнализация с круглосуточным режимом работы, внешнее и внутреннее видеонаблюдение, система контроля управления доступом (СКУД), системы вентиляции и кондиционирования, оборудование бесперебойной работы.

Цена: от 50 до 70 тыс./м<sup>2</sup>

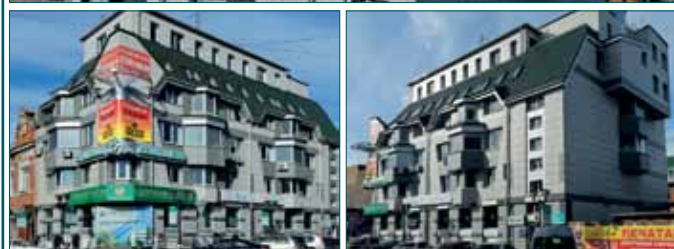
**Тигунцева Екатерина +7 (3952) 28-20-96 urmtb@sbank.irk.ru**



**г. Иркутск. Пискунова, 122**

Продается 3-х этажное офисное здание с пристроем (+цокольный этаж), 1963-го года постройки, общей площадью 2 443,2 м<sup>2</sup>. В 2004 г. был полностью произведен капитальный ремонт. Тихое, спокойное место на одной из центральных улиц г. Иркутска. Удобная транспортная развязка. Состояние: хорошее. Фундамент: бетонный ленточный. Стены и внешняя отделка: кирпичные, оштукатуренные. Перекрытия: железобетонные. Полы: бетон, половая плитка. Крыша: металлическая на деревянной обрешетке. Высота потолков: 2,7-3,3 м. Отлично подходит для организации ресторана, банкетного холла, банковской деятельности. Земельный участок, на котором расположено здание, оформлен в собственность, площадь под зданием 1629 м<sup>2</sup>. В помещении находятся: офисы, спортивный клуб, Предусмотрено место для размещения сотрудников службы безопасности (на въезде), возможна организация собственного въезда для автомобилей. Примечание: обременение – договор аренды с МАК-банком на 724,3 м<sup>2</sup> до 23.03.2014 г. Стоимость: от 50 до 70 тыс./м<sup>2</sup>.

**Тигунцева Екатерина +7 (3952) 28-20-96 urmtb@sbank.irk.ru**



**г. Иркутск. Дзержинского, 27А**

Уникальное предложение: офисное помещение в самом центре г. Иркутска – на Центральном рынке, в шаговой доступности от ул. Карла Маркса, ул. Урицкого – основных торговых улиц города. 3-й этаж 5-ти этажного административного здания, общей площадью 336,5 м<sup>2</sup>. Три отдельных просторных офиса (148 м<sup>2</sup>, 74 м<sup>2</sup> и 63 м<sup>2</sup>). Площадь балконов 7,1 м<sup>2</sup>. Служебные помещения: 51,5 м<sup>2</sup>. Год постройки: 2008г. Первая линия застройки. Состояние: хорошее. Фундамент: монолитный железобетонный. Стены и внешняя отделка: монолитный железо-бетонный каркас с кирпичным заполнением. Перекрытия: железобетонные. Полы: бетонные. Высота помещения: 2,83м. Отлично подходит для банковской деятельности, офисов. Стоимость: от 50 до 70 тыс./м<sup>2</sup>

**Тигунцева Екатерина +7 (3952) 28-20-96 urmtb@sbank.irk.ru**



**Дмитровское ш., 45 км от МКАД, д. Нерошино, КП Спортвилль**

«Спортвилль Дмитровка» — коттеджный поселок с высокоразвитой инфраструктурой, который позволит вам в полной мере насладиться отдыхом в Подмоскowie. Чистый густой хвойный лес, чистойшая река и широкие возможности для активного отдыха сделают пребывание на природе незабываемым.

**Инфраструктура:**

- 2 теннисных корта;
- Поле для мини-футбола;
- 2 волейбольные и баскетбольные площадки;

- 4 детские площадки;
- Мини трасса для тюбинга;
- Детский горнолыжный склон с подъемником;
- Зона для пейнтбола;
- 2 водоема для купания;
- Водоем для рыбной ловли;
- Минимаркет;
- Административное здание;
- Гостевые парковки.

Оправдывая свое название, «Спортвилль Дмитровка» просто создан для любителей активного времяпрепровождения. В поселке планируется строительство объектов спортивной инфраструктуры: жители смогут поиграть в теннис, футбол, волейбол, прокатиться по горнолыжной трассе, искупаться в чистой речке или же посидеть с удочкой. Также, вы сможете прокатиться на тюбинге, покататься на велосипеде или просто погулять по лесу. В поселке созданы все условия для жизни

с комфортом. Каждый участок снабжен центральными коммуникациями — водой, электричеством, газом и канализацией. По желанию каждый сможет подключиться к телефонной линии или сети Интернет. В поселке работает охранная служба и КПП на въезде.

**Сдача поселка - IV квартал 2013 года**  
**Стоимость сотки: от 104 тыс.руб.**

**Ипотека от Сбербанка, рассрочка без % до 1 года**

**www.dmitrov-ka.ru**  
**+7(495) 228-50-00**

**Дмитровка**

**Девелоперская компания «ДМИТРОВ-КА»**



**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./м²**

**ЗАО «Масштаб»**      **www.masshtab.ru**      **+7 (495) 777-02-72**



**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**      **+ 7 (495) 773-72-76**



**Киевское ш., 12 км от МКАД, ЖК «Благодать»**

Коттеджный поселок «Благодать» — Современный ЖК Премиум-класса, в котором располагаются Городские Виллы и Таунхаусы в единой архитектурной концепции. Поселок находится в одном из самых перспективных направлений Новой Москвы в стороне от шумных трасс. Удобный подъезд по Киевскому или Калужскому шоссе, с развитой сетью дорог и современной инфраструктурой, вблизи Валуевской усадьбы, в удивительном по красоте месте, на живописном склоне, в окружении смешанного леса протянувшегося на десятки километров. Покупка Городской Виллы в поселке Благодать — это возможность реализовать давнюю мечту многих — загородная жизнь в тишине, на лоне природы, в 30 минутах от центра мегаполиса. Поселок «Благодать» имеет единую архитектурную концепцию, что позволяет создать удобное для жизни пространство. Мы используем только натуральные и экологически чистые материалы: Натуральная французская черепица, натуральный мрамор, бельгийский кирпич ручной формовки Nelissen, оконные системы выполнены из дерева с тройным стеклопакетом. Виллы на земельных участках площадью от 15 до 46 соток и построены по авторским проектам, в соответствии со всеми стандартами качественного загородного жилья. Покупателям предлагаются проекты площадью от 272 м² до 850 м². На территории поселка 48 таунхаусов двух типов — 163 и 168 м², на собственных земельных участках от 2 до 7 соток. На первом этаже: прихожая, кухня-гостиная, санузел. На втором этаже (высота потолков 3,30 м): 3 спальни и 2 санузла. Тщательно продуманное зонирование делает таунхаусы удобными и уютными для всей семьи. Для тех, кто хочет жить в собственной Городской Вилле и при этом пользоваться всеми преимуществами городской жизни, поселок «Благодать» — наилучший вариант. Отдел продаж работает семь дней в неделю. Мы будем рады встрече с Вами, и каждый найдет для себя что — то особенное. **ПРИ ПОКУПКЕ ТАУНХАУСА — КОТЕЛЬНОЙ В ПОДАРОК!**

**+7 (985) 30-999-99**  
**+7 (916) 77-333-33**  
**+7 (495) 514-66-44**  
**www.5146644.ru**



**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., 20 км от МКАД**

Готовый дом в жилом поселке. Участок 20 соток, дом 515 м<sup>2</sup> и мансарда 180 м<sup>2</sup> с окнами. Все коммуникации. Технический надзор на всех этапах строительства.

Цена: \$1 870 000

**Собственник**

+7 (926)538-58-68



**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., 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 Подмоскowie. 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](http://www.novoriga100.ru)

+7 (495)669-37-37



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

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](http://www.ostrov-istra.ru)

+7 (495)662-48-44



**Новорижское ш., 23 км от МКАД, «Park Avenue»**

Новый элитный поселок таунхаусов Park Avenue входит в конгломерат элитных проектов. На территории 11,5 га строятся 187 таунхаусов площадью от 280 до 360 м<sup>2</sup> с придомовыми участками от 2,7 до 8 соток. Дома возводятся по технологии монолит-кирпич. В Park Avenue создаются все условия для комфортной жизни: парковая и прогулочная зоны, детские и спортивные площадки, широкие дороги с тротуарами. Территория круглосуточно охраняется. Рядом имеются рестораны, учебные заведения, магазины, фитнес-клубы, медицинские и SPA-центры. Park Avenue - просторные апартаменты для тех, кто ценит комфорт и заботится о своих близких.



+7 (495) 363-55-08



**Новорижское ш., 20 км от МКАД, «Millennium Park»**

Живописный участок площадью 17,25 сотки расположен в построенной очереди уникального элитного коттеджного поселка Millennium Park. В поселке действующие инженерные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. Millennium Park представляет собой законченное произведение дизайнерского искусства, в котором нашли отражение все передовые тенденции, принятые в мировой практике при строительстве элитных жилых комплексов. Особое внимание уделялось формированию неповторимого облика поселка, в котором единое целое составляют роскошные природные ландшафты, экологичные комфортабельные особняки и лучшие произведения садово-паркового искусства. Рукотворные реки общей протяженностью более пяти километров, пронизывающие всю территорию поселка, связывают между собой многочисленные озера, на их живописных берегах, украшенных статуями, павильонами, ротондами и цветниками, раскинулись великолепнейшие парки, занимающие тридцать гектаров. Здесь расположились детские игровые комплексы, спортивные площадки, теннисные корты, уютные кафе, благоустроенные пляжи. На территории одного из парков, занимающего восемь гектаров, на берегу озера, площадь зеркала которого составляет три гектара, планируется построить роскошный ресторан с непревзойденным дизайном. Проектом предусматривается создание бассейна, огромной летней веранды и детского клуба. Кроме того, в Millennium Park будут работать аптечный пункт и мини-маркет. В настоящее время поселок активно застраивается, ведутся ландшафтные работы с высадкой деревьев. Вблизи поселка находятся многочисленные инфраструктурные объекты, в том числе престижные учебные заведения.

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

+7(916) 674-00-04



**Новорижское ш., 25 км от МКАД, «Гринфилд»**

Роскошный двухэтажный кирпичный дом площадью 423 м<sup>2</sup> под отделку с мансардным этажом и гаражом на два автомобиля на участке 20 соток в элитном коттеджном поселке «Гринфилд». Этот величественный особняк, строгие линии фасада которого оживляет современная изысканная отделка, выдержанная в природной цветовой гамме, идеально вписывается в окружающий ландшафт. Участок огорожен изящной кованой оградой, выполнен эксклюзивный ландшафтный дизайн. Кроме того, на участке имеется полностью готовый к проживанию двухэтажный гостевой дом площадью 125 м<sup>2</sup>, построенный из клееного бруса. Он оснащен системой кондиционирования и мебелирован. Имеются все действующие инженерные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. На территории жилого поселка «Гринфилд» разместились многофункциональный общественный центр, ресторан, детский клуб, теннисный корт. Многочисленные прогулочные и рекреационные зоны оформлены лучшими ландшафтными дизайнерами. Изюминкой поселка стал роскошный парк с павильонами, беседками, гротами и фонтанами, разбитый на живописных берегах озера с островами, соединенными с набережной изящными мостиками. Примыкающий к поселку участок леса превращен в прогулочную зону. Здесь прокладываются пешеходные и велосипедные дорожки, оборудуются спортивные площадки. Всего в десяти минутах езды от поселка находятся пять общеобразовательных школ и три детских сада, и каждый сможет выбрать детское учебное учреждение максимально подходящее для своего ребенка.

Цена: 55,8 млн руб.



+7 (495) 363-55-08



**Новорижское ш., 8 км от МКАД, Горки-6**

Готовый дом 450 м<sup>2</sup>, в жилом КП «Ильинский квартал» на участке 10 соток, 2-я линия от соснового леса, современный, красивый, с большой площадью остекления, под чистовую отделку. Установлено газовое оборудование, радиаторы отопления, 15 кВт, центральная канализация. В доме гараж, бассейн (SPA зона), удобная планировка. На участке выполнен ландшафтный дизайн. Поселок жилой, охраняемый. Удобная транспортная доступность. Рядом школы, детские сады, фитнес центры, конный клуб. Полная инфраструктура.

Цена: \$2,1 млн

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

+7(916) 674-00-04



**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.

В непосредственной близости от поселка реставрируется Храм Рождества Христова.

В ВИП-территории поселка «КОРОЛЕВСКИЙ ЛЕС» предлагаются ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ЛЕСНЫЕ участки – от 210 тысяч руб./сотка.

**ЦЕНА строительства дома из КАМНЯ и дерева – от 13.500 руб./м<sup>2</sup>.**

**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.ruza-family-park.ru**



**г. Жуковский, Новорязанское ш., 26 км от МКАД, ул. Нижегородская, ЖК «Орёл»**

Группа компаний «Стройсоюз» представляет посёлок таунхаусов бизнес-класса «Орёл». Окруженный вековыми соснами, он находится в черте города Жуковский и в непосредственной близости со старыми дачами и ж/д станцией Кратово, городскими объектами социальной и коммерческой инфраструктуры. Имеется собственный подземный паркинг, в домах предусмотрены эксплуатируемые кровли. Все коммуникации, в т. ч. отопление — городские. В пяти минутах ходьбы — живописное

Кратовское озеро и храм Иконы Державной Божией Матери. О городе Жуковский: Один из самых зелёных, благоустроенных и динамично развивающихся наукоградов России. В городе сохранены сосновые рощи, расположены крупные научные центры, качество образования в школах — одно из лучших в Московской области. Высокий уровень культуры горожан и внимательное отношение администрации г. Жуковский к благоустройству города делают его прекрасным местом для жизни.

Степень готовности комплекса на 01.11.12 — 95%, подведены все коммуникации.

Количество таунхаусов — 29  
Площадь — от 207 до 340 м<sup>2</sup>  
Стоимость таунхаусов — от 12 млн руб. (включает 1 машиноместо в подземном паркинге)  
**Акция «Второе машиноместо в подарок» продлена до 30.11.12!**



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

**+7 (495) 551-87-21/22/23**





**Новорязанское ш., 19 км от МКАД, Кратово**

Лесной участок 44 сотки с уникальным жилым домом 240 м<sup>2</sup>. Дом построен по проекту французского архитектора. Все коммуникации действующие, электричество, газ, скважина, септик.

Цена: 31 000 000 руб.

+7(926) 337-32-38

+7(926) 761-71-31



**Симферопольское ш., 45 км от МКАД, д. Ишино**

Элитный коттедж 215 м<sup>2</sup>, на берегу реки. Все коммуникации. Гостевой домик 160 м<sup>2</sup>, бассейн, бильярдная. Баня 40 м<sup>2</sup>. Гараж на 2 а/м. Участок 40 соток. Ландшафтный дизайн. Свой пруд с фонтаном, зоной отдыха и пляжем. Огороженные футбольная и парковочная площадки. Зона барбекю.

Цена: 27 500 000 руб.

+7 (963) 656-60-18

+7 (495) 974-97-17



rimarcom.ru



**Симферопольское ш., 90 км от МКАД**

Дома и участки в охраняемом коттеджном поселке по доступным ценам. Живописный лес, красивый вид на Оку, по границе поселка протекает река Сквица. Подключены коммуникации. ИЖС. Скидки, рассрочка, ипотека.

Цена: 80 000 руб./сотка



www.berezkiino.ru

+7 (495) 221-21-64



**Симферопольское ш., 48 км от МКАД, д. Алачково**

Дом 190 м<sup>2</sup> под ключ + отдельная баня (гостевой дом). Участок 10 соток, огорожен. Все коммуникации в доме, кроме газа (получены техусловия). Разведено отопление, подключен котел + печь-камин. 4 спальни, веранда, прихожая, кухня совмещенная с гостиной.

Цена 5,3 млн руб.

Рубцова Ольга

+7(968)708-19-14



**Симферопольское ш., 48 км от МКАД, д. Алачково**

Дом 180 м<sup>2</sup>, из бруса 150x150 готов к проживанию. 4 спальни, гостиная совмещенная с кухней. Коммуникации: канализация – Евро Бион, скважина – 53м, электричество – 12кВт/380В. Отопление: печь и электрический котёл с разводкой радиаторов отопления по двум этажам. Газ 2013г. Участок 8 соток.

Цена 5,5 млн руб.

Рубцова Ольга

+7(968)708-19-14



**Симферопольское ш., 50 км от МКАД**

Дом 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 Подмоскovie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

Цена: от 3,95 млн руб.

Собственник

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



**Симферопольское ш., 48 км от МКАД, Алачково**

Дом 190 м<sup>2</sup>. 2 этажа со всеми коммуникациями, кроме газа (на газ получены техусловия). Полностью готов для проживания. Участок 12 соток, огорожен. 2 линия от леса. Недалеко река, магазины, автобусная остановка. Охрана, кпп. Хорошее транспортное сообщение - маршрутки от станции Столбовая.

Цена 6,5 млн руб.

Рубцова Ольга

+7(968)708-19-14



**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 м<sup>2</sup>, 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

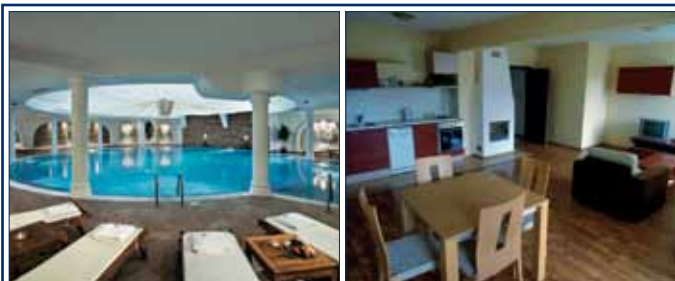


**Эстония. Таллин, ул. Уус 13**

Таллин, Старый город. Просторный дом 450 м<sup>2</sup> с участком 330 м<sup>2</sup>. 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



**Болгария. Банско, квартира в «MOUNTAIN DREAM»**

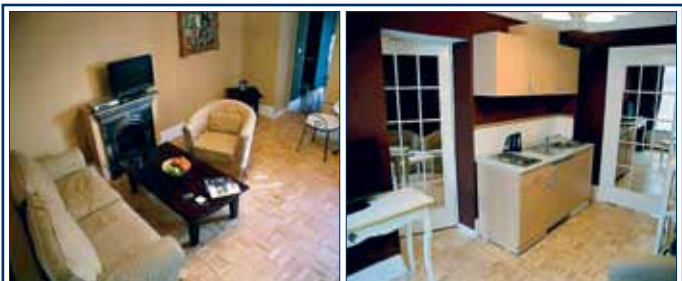
Бест Дил Пропертис предлагает вашему вниманию шикарную квартиру с двумя спальнями в современном элитном спа-комплексе Mountain Dream. Площадь 93 м<sup>2</sup>, полностью меблирована, есть камин.

Цена: €60 000



+7(916) 423-76-96  
+359877707730

[www.dom-zarubezhom.ru](http://www.dom-zarubezhom.ru)  
[olga@bestdeal-bg.com](mailto:olga@bestdeal-bg.com)



**Германия. Готовый бизнес, г. Берлин**

Продается готовый бизнес в Берлине. Здание находится в районе Шпандау, на острове КОЛК, в 2 минутах от туристического района АЛТ-ШПАНДАУ. Долгосрочный контракт по аренде.

Прибыль с аренды в год: €48 000

Цена: €690 000

Alexander Kagarlizky  
Immobilien

+49 177 825 99 40

[www.AK-BerlinImmo.de](http://www.AK-BerlinImmo.de)



**Финляндия. Губерния Пирканмаа**

Продается гостиница. Парковая зона, близко к центру города. Здание 5475 м<sup>2</sup> + разрешение на 3025 м<sup>2</sup>, 3 этажа, 83 номера, 5 саун, 2 ресторана, 8 конференц-залов, аренда 18637 м<sup>2</sup> до 2037 г. Оборот 2011 – €1,4 млн

Цена: €4 100 000

+7(921)932-22-35

Reim Group

[www.finrealstate.com](http://www.finrealstate.com)

русский/английский



**Финляндия. Хельсинки, остров Каскисаари**

3 трехуровневые квартиры в трехквартирном доме на берегу, с видом на море, собственными пляжем и лодочным причалом. Гостиная с камином и кухней, 5 спален, 5 ванных комнаты/туалета, сауна с джакузи, кладовые, теплый гараж на 2 места. Теплые остекленные террасы.

Цена: от €3 085 636 до €3 241 580

+7(921)932-22-35

Reim Group

[www.finrealstate.com](http://www.finrealstate.com)

русский/английский

28-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

«ДОМЭКСПО»

11 - 14 АПРЕЛЯ  
МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2013



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА  
МОСКВЫ



ОРГАНИЗАТОРЫ:

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА:



ОГРОМНЫЙ ВЫБОР  
РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

КВАРТИРЫ / ДОМА  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ / ИПОТЕКА

WWW.DOMEKSPORU



ВРЕМЯ РАБОТЫ:

ЧЕТВЕРГ-СУББОТА 11.00-19.00

| ВОСКРЕСЕНЬЕ 11.00-18.00

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

МИР & ДОМ

НЕДВИЖИМОСТЬ  
& ЦЕНЫ

Всё рух о руху

ДАЙДЖЕСТ  
НЕДВИЖИМОСТИ

КВАРТИРНЫЙ ЯЗЫК

ЖИТЬ

HOMES  
COLLECTION

tpm

ИДЕМ  
ДОМА

С АЛОНЬ  
НЕДВИЖИМОСТИ

ДОМ  
ИНТЕРЬЕР

НЕДВИЖИМОСТЬ @ mail.ru

ИПОТЕКА & КРЕДИТ

СОВЕРШЕННЫЙ  
ДОМ

exportar.ru

Real Estate

EXCELLENT

Home

3

НЕДВИЖИМОСТЬ

РБК  
НЕДВИЖИМОСТЬ

Tranio.Ru

ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕРЫ:

ДОМ

RussianRealty

Zagrandom.ru

Vseposella.ru

ORSN

Rambler-ORSN.RU

ИНДИКАТОРЫ  
РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ

gdeetodotdom.ru

ZAR

Cottage.ru

Just Real

commercialreality.ru

Лестрой

**БУТОВО ПАРК·2**

# КВАРТИРЫ



**БУТОВО  
ПАРК**

ЖИЛОЙ РАЙОН

**Новогодние  
скидки  
и подарки!**



/495/ **223 8900**

**www.2238900.ru**



Ипотечные программы

**СБЕРБАНК**

Всегда рядом



**GALAXY  
GROUP**

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 30.08.2010г. +7 (495) 500-55-50 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»