

122

ИЮНЬ 2017

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU



# БУДЬ

стр. 22

# БДИТЕЛЕН



**19 км по Новорижскому шоссе**

Настоящая



**Сказка**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Архитектура  
в стиле шале  
от 3,6 млн. руб.



495 988-44-22

**NDV.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

Двухуровневые квартиры на живописном полуострове. Террасы, камины, лифт. Авторский дизайн среды. Река и набережная для прогулок.

[skazka.ndv.ru](http://skazka.ndv.ru)



с. 12

## ЗОЛОТАЯ МОЯ СТОЛИЦА, ДОРОГАЯ МОЯ МОСКВА

DN

6 ..... Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Тонкости**12 ..... Золотая моя столица,  
дорогая моя Москва

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Правовая защита**

20 ..... В одной лодке

**Мнение**

22 ..... «Ежи» против реновации

**Тенденции**

30 ..... Маленькое хозяйство большого дома

**Всезнайка**

40 ..... Европа, доведенная до крайности

BP

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

47 ..... Новостройки и поселки

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Обзор**

56 ..... Сам себе продавец

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Путешествие**

66 ..... Красота по-гречески

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

**Classified**

73 ..... Объекты недвижимости на продажу



Пока едешь по хайвею, успеваешь проникнуться величием материковой Греции и понять, почему боги Олимпа влюблялись в здешних обитателей. Вытянувшиеся в линию облака и тающие следы от самолетов сходятся у горных вершин — будто сам Зевс собрал их в пучки и вот-вот начнет метать, как молнии, на землю. Но ничто не нарушает спокойной красоты.

Читайте на стр. 66



# FUTURO PARK

## ТАУНХАУСЫ

ОТ 67 000 РУБ./М<sup>2</sup>\*

Жизнь в окружении природы и доступная инфраструктура – всё, к чему вы привыкли, и даже больше есть в поселке таунхаусов Futuro Park. Всего 25 минут от МКАД по скоростной Новорижской трассе, и вы окажетесь в квартале европейского уровня с современной архитектурой, ландшафтным парком, озером и пляжем.

На территории Futuro Park предусмотрено все, что необходимо для постоянного проживания: от объектов начального образования до развлекательно-оздоровительного комплекса. А таунхаусы спроектированы так, чтобы вы и ваши близкие постоянно ощущали плюсы жизни за городом. Большие панорамные окна наполняют комнаты дневным светом, собственная терраса на кровле позволит по максимуму наслаждаться солнцем в теплое время года.

НОВОРИЖСКОЕ Ш., 23 КМ | [WWW.FUTURO-PARK.RU](http://WWW.FUTURO-PARK.RU)

(495) 974 00 10


\*Акция действует до момента продажи таунхауса ФРС-40-03. Организатор акции ООО "ГлавСпецМонтаж".  
Застраховщик ООО "ИнвестЛэнд". Подробные условия акции и процентная декларация на сайте.

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

## ООО «МЕДИА-ДОМ»

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

 @dnmagazin

 55.774323, 37.532267

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

Генеральный директор  
**Михаил Тимаков**  
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор  
**Николай Веденяпин**  
vede.nb@gmail.com

Финансовый директор  
**Алла Аббакумова**  
alla@d-n.ru

## РЕДАКЦИЯ

Главный редактор  
**Михаил Морозов**  
morozovm@gmail.com

Ответственный секретарь  
**Ирина Танина**  
iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы  
**Анна Семина**  
mintnm@gmail.com

Корректор  
**Людмила Ласькова**  
l.laskova@mail.ru

## ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик  
**Юлия Мальсагова**  
malsagova@gmail.com

Дизайнер  
**Денис Жуков**  
info@d-n.ru

## ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор  
**Ольга Боченина**  
bochenina61@mail.ru

PR-директор  
**Эльмира Потуданская**  
elya1@hotmail.ru

Администратор рекламного отдела  
**Ирина Туранская**  
tur@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела  
**Виктория Гуськова**  
vguskova@d-n.ru

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

Менеджер рекламного отдела  
**Кристина Пузунавичюте**  
kristina@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела  
**Оксана Боброва**  
okbobrova14@gmail.com

Координатор рекламного отдела  
**Анна Гальцова**  
agaltsova86@mail.ru

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



## ОБЛОЖКА

**Роман Новоселов**

Иллюстратор  
**Ange Shvets**

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

### Из архивов:

ДН,  
www.shutterstock.com,  
Thinkstockphotos.com, Anibal Trejo,  
Art Konovalov, Balakate, ccmakarov,  
Evgeniia Ozerkina, Pavel L Photo and Video /  
Shutterstock.com, «Kaskad Недвижимость»,  
«А101 Девелопмент», ДСК-1, ЖК «Сказка»,  
Игоря Порхомовского, компании «Колди»,  
компания «Химкинское СМУ МОИС-1»,  
концерна «Русич», «Лидер-Инвест»,  
«Московского бизнес-клуба»,  
«НДВ-Недвижимость», ФСК «Лидер».

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

Свидетельство о регистрации  
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.  
Тираж 65 000 экз. Авторские права защищены.

Отпечатано в типографии ЗАО «Алмаз-Пресс»:  
Москва, Столярный пер., 3/34  
Тел. +7 (495) 781-19-90

 Рекламные материалы

Полное или частичное воспроизведение  
статей и фотоматериалов, опубликованных  
в журнале «Дайджест российской и зарубежной  
недвижимости», запрещается без письменного  
согласия редакции. Редакция не несет от-  
ветственности за достоверность информации,  
содержащейся в рекламе.

**БАРБАРИС**  
СИТИ-КОМПЛЕКС



**НОВОГРАД  
ПАВЛИНО  
БАЛАШИХА**

**ЛАНДЫШИ  
КОМПЛЕКС**

**ТАТЬЯНИН ПАРК  
ГОВОРОВО**

**ЗЕЛЁНЫЕ АЛЛЕИ  
ВИДНОЕ**



**БАРБАРИС**

СИТИ-КОМПЛЕКС

- 8 минут пешком до метро «Бибирево»
- 4 типа апартаментов
- 13 видов планировочных решений
- 60 машиномест в подземном паркинге

# СИТИ-КОМПЛЕКС



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ  
ОФИС ПРОДАЖ  
Россия, Москва,  
Космодамианская наб.,  
д. 52, стр. 1Б



ОФИС ПРОДАЖ  
«БАРБАРИС»  
Россия, Москва,  
ул. Бибиревская,  
вл. 4



+7 (495) 266 4941  
[www.gk-mic.ru](http://www.gk-mic.ru)



САМЫЙ НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
По данным Минстроя Моск. обл., 2016 г.



### НА СНОС ДЕНЕГ НЕ ЖАЛКО

Мэр Москвы Сергей Собянин подписал закон, вносящий изменения в бюджет Москвы на этот год. Согласно документу, его расходная часть увеличится на 96,5 млрд руб. для подготовки реализации новой программы реновации устаревшего жилого фонда. Эти средства пойдут на формирование земельных участков для строительства новых домов, подготовку дополнительных площадок для строительства «стартовых» домов для переселения, а также выполнение предпроектных и проектных работ.



### COMMERCIAL В ФАВОРЕ

Спрос россиян на коммерческую недвижимость за рубежом увеличился в два раза за последние три года. Основной интерес инвесторов вызывают курортные отели, пансионаты, рестораны, студенческое жилье, автозаправки, автосалоны, фитнес-центры. Доходность этих инвестиций находится сегодня на уровне 5–10% годовых.



### МОИС-1 ОТМЕТИЛ 60 ЛЕТ

В июне компании «Химкинское СМУ МОИС-1» исполнилось 60 лет. За эти десятилетия в Московской области силами компании введены в эксплуатацию более 450 объектов различного назначения. Многим известны неповторимые архитектурные сооружения, возведенные МОИС-1 в родном городе Химки, такие как «Дом с часами», который уже давно стал символом города, ЖК «Аист» с фитнес-клубом и др. Благодаря многолетнему опыту и высоким требованиям, предъявляемым к качеству строительства, квартиры компании остаются всегда востребованы. 60 лет работы — солидный возраст, свидетельствующий о надежности компании, умении видеть современные тенденции, постоянно совершенствоваться. Все это позволяет компании оставаться одним из лидеров в строительной отрасли Московской области.

# 80

%

подмосковных дач, выставленных на продажу, являются переоцененными на 40–50%

# 8-е

место

заняла Москва в рейтинге городов с самой дорогой недвижимостью премиум- и ультрапремиум-класса

# \$4,3

млн

стоит квартира в Нью-Йорке, которую арендовал 44-й президент США Барак Обама

# 74

тыс.

многоквартирных домов отремонтировано в России с начала действия программы капитального ремонта

# 20

млн руб.

составляет минимальная стоимость сноса пятиэтажки, отключенной от инженерных коммуникаций, в Москве

# 260

площадок

отобрано московским правительством для переселения жителей по программе реновации



### ЛОФТЫ СТАНОВЯТСЯ БЛИЖЕ

Большинство людей, слыша слово «лофт», представляют себе жилое помещение, переоборудованное из бывшей фабрики: красные кирпичные стены и практически отсутствующие отделки. Однако подобное представление постепенно меняется благодаря появлению в Москве современных проектов. Сегодня лофт — это удобное красивое жилье, которое может быть и семейным, и статусным: клиент может обустроить его по собственному желанию. Именно таким является концепт-лофт Loftec, проект девелоперской компании «Колди». Loftec — это современные, высокотехнологичные лофты в 5 мин ходьбы от метро «Бауманская» и «Красносельская». Здесь реализована идея «Умный дом», которая позволяет с помощью мобильного приложения управлять различными системами в рамках всего здания.



Чтобы сделать ультрасовременное жилье более доступным для широкого круга покупателей, компания «Колди» регулярно предлагает специальные выгодные условия. В частности, в период с 24 мая по 30 июня «Колди» предлагает на лофты Loftec рассрочку на 12 месяцев при условии единовременного внесения 10% стоимости лота. Оставшаяся сумма погашается ежемесячно равными платежами без дополнительных процентов.



### ГОЛОСУЙ ИЛИ ПРОИГРАЕШЬ

В России необходимо снести или реконструировать порядка 500 млн м<sup>2</sup> ветхого и аварийного жилья, считает сопредседатель комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Российского союза строителей Константин

Пороцкий. Срок службы многих домов составляет 100–120 лет, но без надлежащего ремонта их придется снести, уточнил Константин Пороцкий. Он отметил, что во многих домах нет лифтов, старые сети, а также устаревшие требования к теплопроводности. Панельная застройка 50-х годов прошлого века обветшала и подлежит сносу, утверждает эксперт. По его мнению, главными преимуществами реконструкции домов является сокращение потребления энергоресурсов и увеличение площади в два-три раза. Однако, по его словам, снос требует колоссальных затрат — порядка 15 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. В рамках закона о реновации в предварительный список под снос попало около 4,5 тыс. домов в 85 районах Старой Москвы и шести поселениях Троицкого и Новомосковского административных округов. Голосование собственников квартир в пятиэтажках из предварительного списка началось 14 мая и продлится до 15 июня 2017 года.

# '17

ВЫПУСК №3, ДАЙДЖЕСТ  
СЕНТЯБРЬ 2017 НЕДВИЖИМОСТИ



## КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## НОВЫЕ РУБРИКИ!

NEW

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

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



## УРЛОДИСМЕНТЫ В «ЗАПАДНОМ КУНЦЕВО»

20 мая состоялся детский театральный фестиваль, организованный ФСК «Лидер» для своих жителей. Фестиваль «Урлодисменты» прошел на открытой площадке, расположенной на территории УР-квартала «Западное Кунцево». На одной сцене встретились участники студий Москвы и Одинцовского района.

Фестивалю повезло с погодой, в этот солнечный и пол-летнему теплый день посмотреть на представление собрались многие жители не только «Западного Кунцево», но и соседних территорий. Театральный праздник запомнится гостям надолго — такими яркими и креативными оказались выступления. Зрители увидели и оценили по достоинству выступление мастера оптической иллюзии из студии «Шанс», свои порции восхищенных аплодисментов достались

интерактивному перформансу московского театра Cardboardia и актрисам театра документальной пьесы Дос и театрального Центра им. Мейерхольда — специальным гостям праздника.

На ура приняли зрители и выступление театральной студии школы «Лидеры», которая находится в УР-квартале «Западное Кунцево» — ее участники представили мини-спектакль по отрывку из рассказа Тэффи «Счастливая». В программу фестиваля вошла также постановка «Разговор на полке в кукольной клинике» от одной из старейших московских школ искусств «Надежда».

Зрительский успех фестиваля оказался таким несомненным, что в перспективе «Урлодисменты» могут стать ежегодным культурным событием в проектах финансово-строительной корпорации «Лидер».

# В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «СКАЗКА» ОТКРЫТ ЛЕТНИЙ СЕЗОН!

Летний сезон в «Сказке» стартовал с большого семейного праздника, который смог отразить все плюсы загородного образа жизни на территории комплекса. Организаторы мероприятия — девелопер проекта и компания «НДВ-Недвижимость» — подготовили насыщенную программу, которую смогли оценить и будущие покупатели, и владельцы квартир в данном комплексе.

В «Сказке» все готово для открытия летнего сезона: территорию жилого комплекса украсили красивые цветочные композиции и газоны, а впереди — новые идеи и планы, о которых руководители проекта рассказали во время праздника. Также гости мероприятия могли узнать о необычной концепции первой детской площадки и планах застройщика на ближайшее время.

Отметим, что прошедшая суббота порадовала и погодой, и замечательной программой. Специально для посетителей «Сказки» шеф-повар Василий Емельяненко со своей командой приготовил самую большую пазлю с морепродуктами. Кроме того, для детей и взрослых была организована фермерская зона с натуральными продуктами от компании, занимающейся возрождением системы личных подсобных хозяйств. Всех ждали домашнее варенье, вкусный мед, компот, хрустящие бутерброды с сыром.

Для самых юных посетителей «Сказки» были организованы интересные мастер-классы по созданию фоторамок и плетению съедобных бус из макарон. Кроме того, отдельным пунктом программы стали подвижные игры: дети



с удовольствием катались с горки и состязались в меткости на поле для мини-гольфа. При этом взрослые были приглашены на пленэр: каждый смог проявить свои творческие способности и создать уникальную композицию с подсолнухами на открытом воздухе. Идея мероприятия полностью соответствует возможностям реализуемого жилого комплекса. Проект отличается необыкновенной и абсолютно самобытной атмосферой, которая воплощается и в архитектуре зданий, и в подходе к организации жилой среды. Согласно концепции застройки, в «Сказке» создается комьюнити,

состоящее из творческих и креативных людей. Именно поэтому планировочные решения отличаются нестандартностью, а в состав инфраструктуры входят объекты, которые подчеркивают главные особенности проекта. Здесь предусмотрен ресторан авторской кухни, спортивно-оздоровительный комплекс площадью около 2500 м<sup>2</sup>, детский развивающий центр. Также будут открыты гончарные и столярные мастерские для малышей, мини-ферма, собственный фруктовый сад, открытые павильоны для занятий йогой и пилатесом, бассейн, бани и спа-центр.

«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

# КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

**ЧТО?** СПРАВОЧНИК  
О НЕДВИЖИМОСТИ

**О ЧЕМ?** ВСЕ НОВОСТРОЙКИ  
МОСКВЫ И ОБЛАСТИ

**ЗАЧЕМ?** НАЙТИ ХОРОШУЮ  
КВАРТИРУ

**КОГДА?** СЕНТЯБРЬ  
2017 ГОДА

**СКОЛЬКО?** ТИРАЖ  
20 000 ЭКЗ.

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

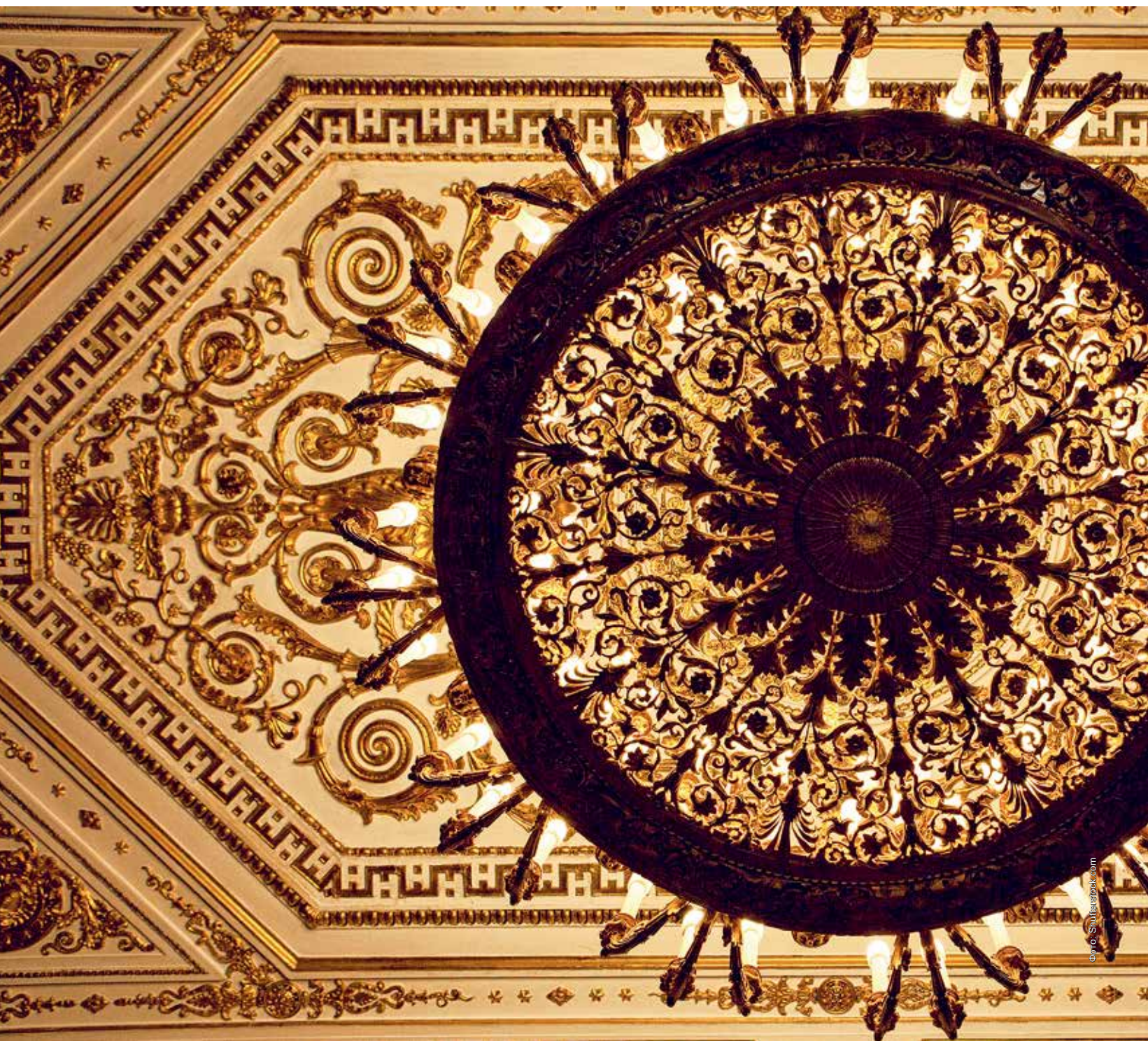


EL

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ЗОЛОТАЯ МОЯ СТОЛИЦА, ДОРОГАЯ МОЯ МОСКВА

АВТОР:  
*Наталья Самарина*



ПЕРВЫЕ ЭЛИТНЫЕ ДОМА МОСКВЫ ПОЯВИЛИСЬ НА МЕСТЕ ТРУЩОБ ОСТОЖЕНКИ И РЯДОМ С ЗАСЫПАННОЙ СВАЛКОЙ У МИНСКОЙ УЛИЦЫ. С КОНЦА 1990-Х СТОИМОСТЬ 1 М<sup>2</sup> В НИХ СКАКНУЛА С \$2 ДО 20 ТЫС. ПОВТОРИТЬ УСПЕХ «ЗОЛОТОЙ МИЛИ» ИЛИ «ЗОЛОТЫХ КЛЮЧЕЙ» ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЫТАЮТСЯ ДО СИХ ПОР. ТЕПЕРЬ ФАВОРИТЫ, НА КОТОРЫЕ ДЕЛАЮТСЯ СТАВКИ, – ЗАСТРАИВАЕМЫЕ ДОРОГИМИ КОМПЛЕКСАМИ ПРОМЗОНЫ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА.



Однако найти новые «золотоносные» места не так просто. «Не location красит девелопера, а наоборот», — предупреждает первый заместитель председателя правления компании «Баркли» Александр Красавин. Впрочем, пока повторить сногшибательный успех Бориса Кузинца и его Rose Group, превративших район малоэтажных барачков-коммуналок, населенных разношерстной, преимущественно люмпенской публикой, в «Золотую милю» Москвы, никому не удалось.

По словам управляющего партнера Savills в России Дмитрия Халина, Кузинец строил для себя, щедро платил брокерам, которые захлеб расхваливали состоятельной публике перспективный район: «Для 1990-х это была совершенно новая человеческая история». Почуввав запах больших денег, вслед за Rose Group в переулки Остоженки потянулись другие застройщики. И началась совсем другая история.

Площадки под дорогие дома расчищались разными способами: расселялись и выкупались коммуналки, в этом районе вдруг участились пожары. Моя подруга Елена, жившая тогда во 2-м Обыденском переулке, рассказывает, как их дом несколько раз «самовозгорался», пока они вели переговоры с риелторами, куда переезжать из центра: в Митино или Чертаново.

К середине нулевых район с видом на промзону «Красного Октября» и недостаточной инфраструктурой превратился в престижное место для российской элиты. В тучные для девелоперов докризисные годы 1 м<sup>2</sup> здесь уходил за несколько десятков тысяч долларов. Предложения в возведенных тут в 2000-е домах до сих пор присутствуют на вторичном рынке столицы. На сайте Kalinka Realty который месяц висит на экспозиции, например, пентхаус в Соорер House (455 м<sup>2</sup> за 1 млрд руб.).

Риелторы говорят, что общее предложение «Золотой мили» (включая апартаменты в двух новостройках: Nabokov от Vesper и «Резиденция на Всеволожском» от «Лидер-Инвеста») — около 100 лотов. «Для такого небольшого района это большой объем», — уточняет гендиректор агентства элитной недвижимости Finch Алена Бригаднова.

Местом обитания богатых людей «Золотая миля» так и не стала. Архитектор Адриан Гёзе из голландского бюро West8 на одной из лекций «Стрелки» отмечал, что главная проблема московских центральных улиц — отсутствие жизни: «Это улицы машин, а не людей». На Остоженке мало баров, ресторанов,



магазинов, а те, что есть, — с неадекватными качеством ценами. «Люди [в центре Москвы — *Прим. ред.*] не очень заботятся о привлекательности места, — соглашается с коллегой архитектор Фил Пен. — Дело не столько в дизайне, хотя и его не хватает, а в желании создавать такие пространства, куда хотелось бы приходить».

Закономерный результат — Остоженка неотвратно дешевеет. Компания Knight Frank подсчитала, что в I квартале 2017 года район Патриарших прудов обогнал по стоимости 1 м<sup>2</sup> (\$26 910) Остоженку (\$26 230 за «квадрат»).

Еще одной «пробой золотого пера» был возведенный на стыке конца 1990-х и начала 2000-х жилой комплекс «Золотые ключи» на Минской улице. Застройщиком выступила компания Сергея Полонского — тогда она называлась «Строймонтаж» (впоследствии Migaх Group, затем Potok).

В то время Москва получила шанс создать элитный квартал вокруг своего Булонского леса — Вольнского лесопарка. Но не сложилось. Алена Бригаднова приводит показательный случай из жизни своей клиентки. В начале 2000-х годов она решила принять в «Золотых ключах» деловых партнеров из Англии, чтобы не смущать чопорных британцев вызывающей

новорусской роскошью Остоженки. Когда она привезла гостей на парковку, то увидела, как вытянулись их лица: там стояли новинки самых дорогих автосалонов. Дама так и не смогла объяснить англичанам, что такой автопарк делает в периферийном районе Москвы.

Квартиры в «Золотых ключах» (и первой, и второй очереди) элитные агентства Москвы реализуют примерно по 70–80 млн руб. за лот площадью от 100 м<sup>2</sup>.

На вторичном рынке много «несвежих» предложений, признает управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. Квартиры, где в свое время был сделан ремонт «а-ля Версаль» (золото, лепнина, плюш), превратились в «дрова» — так на сленге риелторов называется малоликвидный продукт.

В современных элитных новостройках планировки и отделка подчинены функциональности и комфорту. «Недавно девелоперы активно продвигали пентхаусы, двухуровневые квартиры, квартиры с оранжереями. Сейчас эти планировки, даже в премиум-сегменте, устарели, все чаще встречаются студии и однокомнатные апартаменты небольших площадей», — комментирует директор департамента маркетинга и рекламы компании «Миэль-Новостройки» Анна Шишкина.



По данным Kalinka Group, за последние полгода средняя площадь лота в сегменте de luxe уменьшилась с 221 до 175 м<sup>2</sup>, в премиум-сегменте — со 132 до 124 м<sup>2</sup>. Средние рублевые бюджеты предложения тоже намного скромнее — на 34 и 17% соответственно (181 млн в de luxe и 82 млн в премиуме).

Специалисты подчеркивают, что на рынке много объектов, которые позиционируются как премиум-класс, но по факту таковым не являются. Несмотря на разговоры о том, что жилье с отделкой лучше продается, большой процент квартир сдается без нее. Хотя, полагает Дмитрий Халин, в новых и строящихся проектах будет появляться все больше готового жилья. Среди причин — развитие рынка арендного жилья, а также действия АИЖК. «В прошлом году оно купило примерно 1 тыс. квартир, то есть забрало 20% рынка, и влияние агентства будет усиливаться», — уверен эксперт.

Классы московских новостроек неотвратимо сближаются. «Нет большой разницы между сегментами», — говорила на круглом столе «Ведомости. Недвижимость» директор департамента розничных продаж ПСН Екатерина



*На Пресне Insignia завершает Redside, ПСН на Шлюзовой набережной отделяет ГМ, а на Шелепихинской «Дон-Строй Инвест» продает «Сердце столицы»*

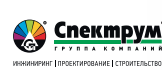
при поддержке:



соорганизатор:



стратегический партнер:



партнер конференции:



партнеры:



2017  
PROESTATE®

REAL ESTATE FULL CYCLE

Международный  
инвестиционный  
форум по недвижимости

МОСКВА RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW  
13-15 сентября

+7(495) 651-61-05



www.proestate.ru



proestate@proestate.ru

Тейн. Ее коллега директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер» Павел Брызгалов пошутил: «Бетон везде одинаковый».

Партнер «Химки групп» Дмитрий Котровский считает, что нынешний клиент хочет в каждом объекте видеть добавленную ценность, но платить за нее обычно не готов.

«Три-четыре года назад в сданной новостройке нельзя было купить квартиру: их к тому моменту просто не было, — утверждает Александр Красавин. — На данный момент очень хороший показатель остатков в эконом-классе — 13%, в бизнес- и премиум-классах — 15–17%». Если к завершению проекта не продано 50%, то они никогда не продадутся. «Цена достигнет предельного уровня, конкуренты будут выводить все объекты с новыми фишками, а ваш будет морально устаревать», — рисует он печальную картину для коллег-девелоперов.

Компании в Москве строят жилые комплексы даже премиум-класса на очень больших территориях, развивая бывшие промзоны. К примеру, на Пресне Insignia завершает Redside, ПСН на Шлюзовой набережной уже отделяет ГМ, а на Шелепихинской набережной «Дон-Строй Инвест» продает «Сердце столицы».



Главные параметры, за которые покупатели готовы доплачивать, перечисляет первый заместитель гендиректора «Дон-Строй Инвест» Ирина Прачева: высота потолков, безопасность среды обитания (консьержи, КПП, огороженная территория), улучшенный сервис.

Павел Брызгалов полагает, что классовое деление новостроек уступит место их специализации. На рынке наблюдается сегментация жилья по клиентским интересам: «Есть продукты, четко ориентированные на семейных людей, есть — предназначенные эгопрослойке, то есть молодым-неженатым, есть — на стыке этих покупательских слоев, диапазон очень широкий».

Девелоперы, как правило, стараются «раскрасить» проект какими-то фишками. Иногда в буквальном смысле раскрашивают здания. Так, глухая стена соседнего дома, на который выходили окна во дворе комплекса «Большой Афанасьевский, 28», была разрисована граффити.

Впрочем, и риелторам порой бывает сложно понять, что притягивает покупателей в тот или иной район. Алена Бригаднова вспоминает, как, показывая одному богачу квартиры в Гранатном переулке, она расписывала концепцию, талант архитектора Чобана, сервисные услуги, престиж, ручную резьбу по камню. На все эти чудеса маркетинга клиент ответил: «О, тут рядом отделение милиции, куда меня забирали подростком». Смахнул суровую мужскую слезу и купил квартиру за несколько миллионов долларов. Видимо, юношеские воспоминания столько и стоят. (PH)

Главная проблема московских центральных улиц — отсутствие жизни: «Это улицы машин, а не людей». На Остоженке мало баров, ресторанов, магазинов, а те, что есть, — с неадекватными качеством ценами





# Легко. Стильно. Эффективно.

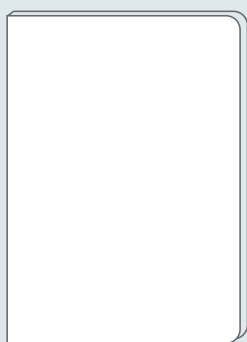
Дизайн и производство  
брендованных ежедневников

[www.meravega.ru](http://www.meravega.ru) / +7 (495) 188-58-27

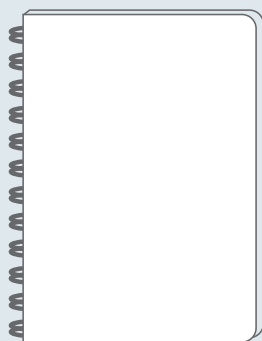


**MERAVEGA**  
for business

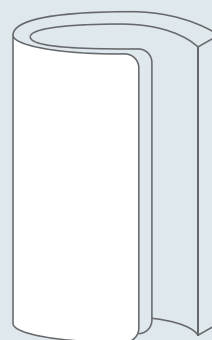
## ТИП ОБЛОЖКИ



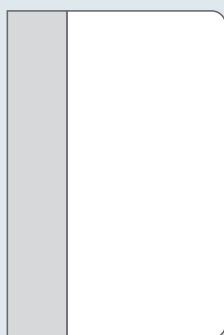
ТВЕРДАЯ



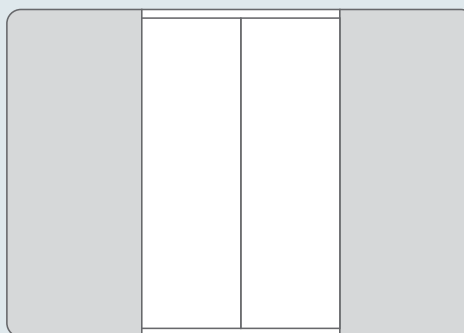
ПОЛУСКРЫТАЯ  
СПИРАЛЬ



ГИБКАЯ



SKETCHBOOK



ПОРТФОЛИО



## ВНУТРЕННИЕ БЛОКИ

A4 / A5 / A6 / SKETCHBOOK / ПЛАНИНГ  
ДАТИРОВАННЫЙ / НЕДАТИРОВАННЫЙ

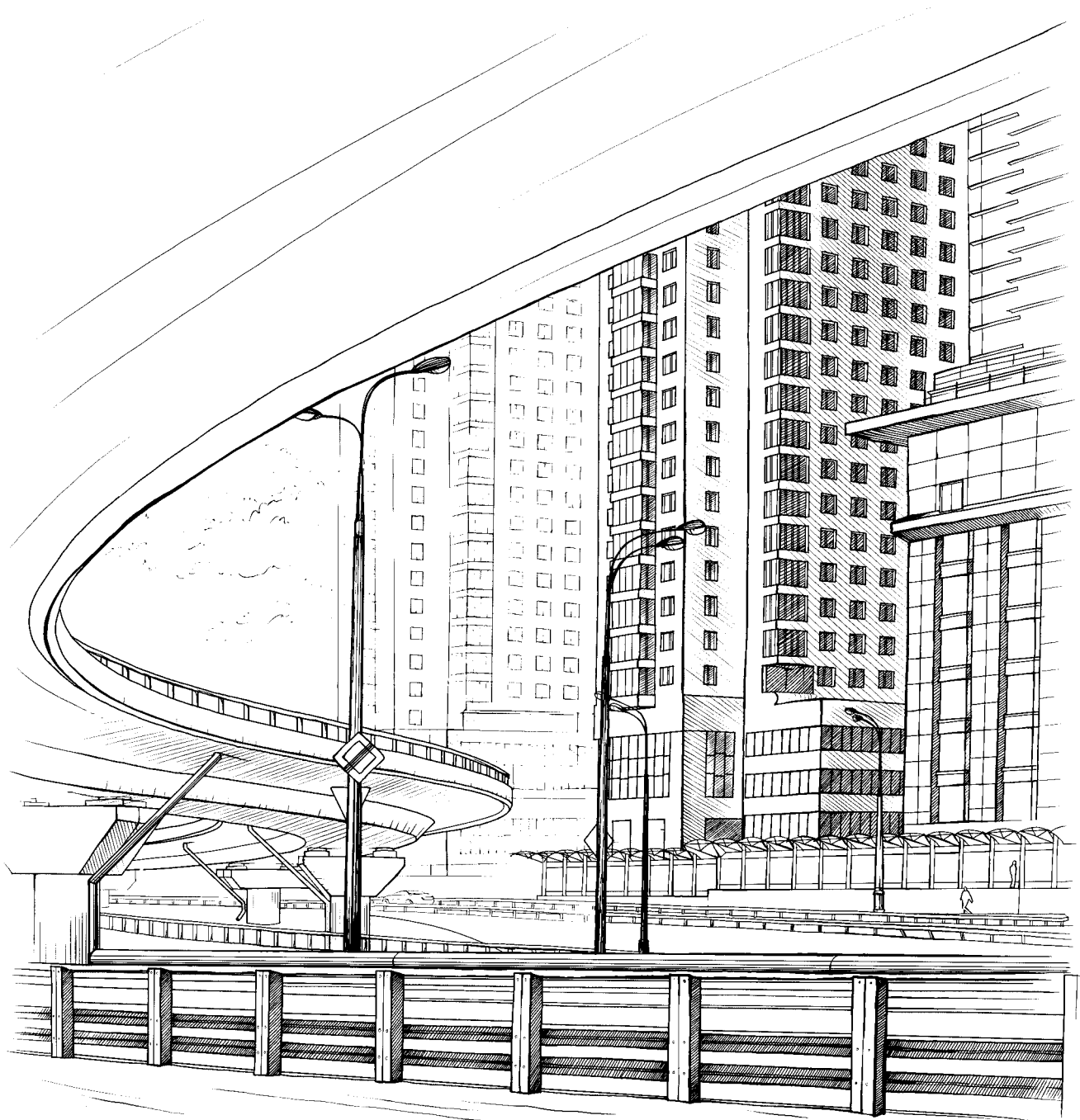
## ВИДЫ ПЕРСОНАЛИЗАЦИИ

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



**MERAVEGA**  
for business

[www.meravega.ru](http://www.meravega.ru) / +7 (495) 188-58-27



RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# В ОДНОЙ ЛОДКЕ

ЗАДЕРЖКИ СДАЧИ ДОМОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ СЛУЧАЮТСЯ, УВЫ, ДОВОЛЬНО ЧАСТО. ПО ОФИЦИАЛЬНЫМ ДАННЫМ, НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ В 66 СУБЪЕКТАХ СТРАНЫ НАСЧИТЫВАЕТСЯ СВЫШЕ 700 ЖИЛЫХ ДОЛГОСТРОЕВ, ПРИ ВОЗВЕДЕНИИ КОТОРЫХ НАРУШЕНЫ ПРАВА ПОЧТИ 40 ТЫС. УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**М**осковская область относится к регионам-лидерам по количеству проблемных объектов, но предпринимает серьезные усилия, чтобы изменить ситуацию. Только по итогам прошлого года в регионе удалось завершить возведение 17 долгостроев (без учета объектов печально известной группы компаний «СУ-155», санируемой с декабря 2015 года на федеральном уровне). Долгожданные квартиры получили почти 3 тыс. дольщиков.

Однако, по информации областного стройкомплекса, в черном списке остается еще более 20 недостроенных домов, для возведения которых девелоперы в свое время привлекли

средства 5,4 тыс. граждан. Правда, для большинства из этих объектов уже определены механизмы достройки, правительство Московской области нашло для этого более 8 млрд руб. инвестиций. Полностью закрыть вопрос проблемных объектов в регионе местные власти обещают к концу 2018 года.

При этом не все объекты одинаковы. И если в одном случае вмешательство государства идет им на пользу, в других — привлечение «внешних сил» способно только навредить дольщикам.

Дело в том, что на некоторых объектах ситуация не столь критична и вполне может быть разрешена

с помощью внутренних резервов девелопера, что выгодно обеим сторонам — и застройщику, и дольщикам. Но зачастую при первых признаках проблем нервничающих людей начинают успокаивать многочисленные «юристы» и «юридические консультанты», предлагающие решить проблему кардинально — через арбитражный суд путем признания должника банкротом.

В чем опасность таких решений, разобрался наш корреспондент на примере объектов, которые оказались в списке долгостроев. Важный критерий для продолжения работ — постепенное урегулирование взаимоотношений с клиентами, которые имеют вступившее в силу решение суда, и неиницирование застройщиком процедуры банкротства. В данном случае большая часть дольщиков ждет, пока компания достроит жилье своими силами. Ведь она в целом решила финансовые

проблемы и готова вплотную заняться окончанием строительства, если бы не возникающие проблемы с... финансированием из-за активности «юристов».

Самое распространенное заблуждение: «Если компанию-застройщика признать банкротом, дольщикам сразу отдадут все деньги». На деле это утверждение далеко от реальности. «Юристы» в большинстве случаев ориентируются исключительно на собственную прибыль и абсолютно не заинтересованы в завершении жилых объектов.

В соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ, процедура банкротства состоит из пяти стадий, которые по времени суммарно занимают до пяти лет. Это срок, в течение которого дольщики свои квартиры, скорее всего, не получат.

Вдобавок к этому возбуждение процедуры банкротства в отношении застройщика влечет некоторые негативные последствия для участников долевого строительства. Так, по закону суммы неустойки, взысканные судом с застройщика за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, а также денежные требования, связанные с расторжением ДДУ, учитываются в четвертой очереди в реестре требований кредиторов. Они подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов. На практике это означает, что не все дольщики получают свои деньги — по закону застройщик сначала должен расплатиться с внешними кредиторами — банками, подрядчиками и т.д. Все дольщики, покупая квартиру по ДДУ, несут солидарную с застройщиком ответственность по долгам — «разойтись» без их выплаты не удастся.

В такую ситуацию, например, попали дольщики компании «Сабидом»: после признания ее банкротом и выплаты долгов стройка полностью встала. Дольщики получили документы на недострой — часть завершает

свои таунхаусы самостоятельно, часть пока просто не знает, как поступить.

Аналогичная история с 12-летним (!) долгостроем — ЖК «Воскресенское». Дольщики инициировали банкротство, а власти предложили им создать ЖСК, стать девелоперами и самим достроить дома.

Есть и другая опасность банкротства и дальнейшего прихода нового застройщика на «доделку проекта» — уплотнение. Девелоперские структуры — коммерческие, а не благотворительные организации, поэтому бесплатно никто из них работать не будет. Бывают случаи, когда заинтересованные городские или местные власти предоставляют за достройку чужих проектов участки в других местах, но так бывает не всегда. Чаще «спасители» вынуждены выжимать выгоду из того же участка, а значит, ни инфраструктуры, ни больших дворов или прогулочных зон, предусмотренных изначальным генпланом, жители не дождутся.

К тому же удовольствие подать в суд на застройщика не бесплатное. Согласно закону, лицо, которое инициировало процедуру банкротства, оплачивает услуги арбитражного управляющего в минимальном размере 40 тыс. руб. в месяц. Кроме того, арбитражный управляющий вправе требовать оплату дополнительных услуг (проведение экспертиз, транспортные расходы, услуги сторонних специалистов и т.д.), объем и стоимость которых предусмотреть нереально.

Но самое неприятное состоит в том, что возбуждение процедуры банкротства влечет объективные сложности для участника долевого строительства в части регистрации права собственности (в том числе невозможность данной регистрации) на объекты долевого строительства, включая объекты, введенные в эксплуатацию. То есть страдать будут не только дольщики, не получившие квартиры в срок, но и те, кто квартиру получил, но теперь не вправе ею распоряжаться по своему усмотрению, например продать.

Следующий способ «юристов» заработать на и без того страдающих людях — содействие в получении денежных средств по исполнительным листам. Интерес «юристов» прозрачный. Они выполняют роль посредников в цепочке «передать исполнительный лист в нужный банк», за что берут около 10% суммы исполнительного листа. Помимо того что «подписавшийся» на нее несет объективные финансовые потери, схема откровенно опасная. Она даже на первый взгляд выглядит как коррупционная — такой она и является. А дольщик в этой ситуации становится соучастником и может быть обвинен в даче взятки.

Еще один популярный способ «достать» застройщика — так называемое массовое исполнительное производство. Дольщики — главные инвесторы, которые финансируют строительство многоквартирных домов, их деньги защищены законом. Но если финансовое положение застройщика шатко, подобные требования и ограничения влияют на способность застройщика исполнять свои финансовые обязательства. Действия приставов способны заблокировать деятельность застройщика на неопределенный срок. Это приведет к тому, что не удастся привлечь денежные средства, необходимые для расчетов с поставщиками, подрядчиками и кредиторами, а также завершить незаконченные корпуса жилых домов и объекты социальной инфраструктуры.

Что делать в ситуации долго-стройка? Во-первых, не паниковать. После естественной послекризисной санации на рынке осталось ограниченное число застройщиков, большая часть которых не преследует цель специально обмануть клиентов, а просто испытывает временные трудности. При определенном терпении небезнадежные застройщики после урегулирования спорных моментов с дольщиками, имеющими на руках вступившее в силу решение суда, готовы продолжать работу и завершать заявленные объемы. И тут главное — не мешать. (an)

# «ЕЖИ» ПРОТИВ РЕНОВАЦИИ

АВТОР:

*Ирина Цицилина*





ГЛАВНОЕ СОБЫТИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ — ОБЪЯВЛЕННЫЙ СНОС ВЕТХИХ И АВАРИЙНЫХ ДОМОВ. ПРОГРАММА ВСКОЛЫХНУЛА МОСКВИЧЕЙ: ПРОХОДЯТ МИТИНГИ КАК ПРОТИВ СНОСА, ТАК И ЗА НЕГО, В СОЦСЕТЯХ И СМИ ВЕДУТСЯ ЯРОСТНЫЕ СПОРЫ. СМУЩАЕТ НЕОДНОРОДНОСТЬ ДОМОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММУ, ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ НЕПРОРАБОТАННОСТЬ, СТОИМОСТЬ СНОСА СТАРЫХ И ВОЗВЕДЕНИЯ НОВЫХ ДОМОВ, УВЕЛИЧЕНИЕ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ. ДН ПУБЛИКУЕТ РАЗНЫЕ ВЗГЛЯДЫ НА ЭТОТ МАСШТАБНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ.

**Б**иолог и художник — два моих соседа — обсуждают, сколько противобульдозерных ежей из дорожных знаков реально сварить за ночь, чтобы огородить квартал от сноса. Я, ошарашенная, пересказываю разговор хрупкой соседке с глазами Бэмби. Секунду подумав, она замечает: «Я знаю, где хороший металл достать». Это все, что нужно знать об отношении к реновации жителей кирпичных среднеэтажных домов в старых московских районах.

Начиналось все, казалось бы, безобидно. В конце февраля появилась очередная программа о сносе хрущевок. Сносят их уже не одно десятилетие — ничего волнительного в этом нет. Паника поднялась в апреле. Именно тогда значительная часть сознательного населения Москвы вчиталась в проект федерального закона № 120505–7 «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации — городе федерального значения Москве». Вчиталась и поняла, что их ждет очередная волна экспроприации, депортации и прочих ужасов начала прошлого века. Законопроект покушался на святое — на право собственности.

Почему право собственности называют священным и неприкосновенным? В том числе и потому, что оно является гарантом стабильности экономических отношений и охраняется нормами чуть ли не всех отраслей права (уголовным, административным, семейным и прочими).



И вот этот «стержень системы» пошатнули. Выяснилось, что по законопроекту «владеть, распоряжаться» вправе не только собственники, но и некие загадочные реноваторы по непрозрачным основаниям и с невнятными целями.

Заявление мэра Москвы Сергея Собянина, что пятиэтажки в будущем будут аварийными и по этой причине их надо сносить сейчас, не выдерживает никакой критики. Все здания в будущем станут ветхими, и что, поэтому сегодня их стоит снести? По едкому замечанию члена Союза архитекторов России Юрия Эхина, люди тоже смертны, но их досрочная ликвидация является уголовным преступлением.

К этому остается добавить идеи законодателей выселять с приставами, отобрать право на судебную защиту, отсутствие вариантов для переселения и обещание когда-нибудь предоставить право частной собственности на другую новую квартиру.

Близкая угроза быть снесенным и депортированным неизвестно куда (или как раз известно: в Новой Москве не проданы миллионы квадратных метров) сплотила москвичей. За считанные недели во дворах, кварталах и районах образовывались советы и инициативные группы. Фейсбук предоставил площадку для обмена опытом, идеями и паническими атаками.

К 26 апреля — дню встреч с главами управ — горожане подошли взвинченными и подготовленными. К примеру, и.о. главы управы Тимирязевского района от народного внимания (люди стояли на сцене, на лестнице в школу, во дворе вокруг школы) начал заикаться. А на вопрос «На каком основании решение о сносе чужой собственности будут принимать наниматели? Жилищный кодекс этого не предусматривает» не придумал лучшего ответа, чем «Какой Жилищный кодекс?» В большинстве



управ их главы читали по бумажке выданную городскими властями брошюру по реновации в вопросах и ответах.

Мэр Москвы, его команда и непрофессиональные чиновники на местах, которые за последние лет 15 сытой и беззаботной жизни разучились разговаривать с людьми, за месяц сделали то, на что в цивилизованных обществах уходят десятилетия — сформировали гражданское сообщество. Оно мгновенно организовало гражданский протест. За сохранение права собственности; за право жить

там, где выбирает человек, а не ему — чиновник; за право жить в том доме, котором хочет, а не в том, в который выселят, и т.д.

14 мая в Москве прошел гражданский митинг на проспекте Сахарова. По разным данным, на него пришло от 20 до 60 тыс. человек. Через полчаса после официального начала прекратили пускать сквозь рамки, потому что проспект был заполнен людьми.

По данным опроса Высшей школы экономики, около 40% пришедших были жителями пятиэтажек. А большая часть — это те, кто понимает, что, начавшись с пятиэтажек, экспроприация частной собственности этим не ограничится. Любое здание рискует оказаться в зоне реновации и быть снесенным. Без суда, вариантов, компенсации.

Чиновники выступали везде, обещания становились все слаще, а речи — продолжительнее. Народ вроде бы дрогнул: «Собянин



по телевизору обещал квартиру в том же квартале, больше и бесплатно». На вопрос адекватных соседей «Вас сносить будут по обещаниям из телевизора или по закону?» часто следовал молчаливый грустный вздох, и дискуссия заканчивалась.

Сразу после окончания митинга, на день раньше заявленного срока, запустили голосование на «Активном гражданине». И в первый день, по данным мэрии, 100% голосов жителей 60 районов Москвы было «за» включение домов в программу реновации.

Дело не в том, что кто-то хочет быть снесенным, а кто-то — нет. Это нормально. Пятиэтажки, как и блюда в ресторане, разные. Кто-то годами ждет сноса, добивается признания дома аварийным, кто-то годами борется с желающими приписать дому аварийность.



Классическая «управская» тетенька с насечом в бессильной злобе кричала на нежелающих голосовать за снос: «А вас вообще уже девелоперам отдали!» В этом — все отношение властей к гражданам как к крепостным, которых вместе с землей можно отдать, подарить.

И законопроект «О статусе столицы», а по сути — о сносе столицы, отражает эту незатейливую мысль. Простейший инструментарий: правительственный ресурс «Активный гражданин» с непрозрачной и неконтролируемой системой голосования, выездные МФЦ на автобусах, где для голосования достаточно лишь паспорта («остальное мы сами соберем»), бланки, где написано «за» снос, и мощная пропаганда, — помогает добиваться нужных результатов.

Приведет ли массовый протест к реальным изменениям законопроекта о реновации?

Вряд ли. Единственно правильным решением было бы отклонить законопроект, потому что он нарушает Конституцию РФ, Жилищный, Гражданский, Гражданско-процессуальный кодексы и другие российские законы. Этого не произошло. Московская и федеральная власть пытается продеть реновацию в игольное ушко юридических ухищрений. В лучшем случае законодательная власть снизойдет до частичного приведения законопроекта в соответствие с Конституцией и кодексами.

Основные сражения с улиц перешли в кабинеты юристов. Но если бумажная битва будет проиграна, с первыми сносами и выселениями в промзоны и за МКАД протестное движение снова выйдет на улицы. И как тут не вспомнить обсуждение моих соседей: «Лучше «ежи», чем под бульдозер самим ложиться». (ФН)

# ПРОВЕРЕННОЕ КАЧЕСТВО ПО ЛУЧШЕЙ ЦЕНЕ



«ПЕРВЫЙ ЮБИЛЕЙНЫЙ» НЕ ПРОСТО НОВЫЙ ПРОЕКТ В БЛИЖНЕМ ПОДМОСКОВЬЕ — ЭТО УНИКАЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА, ГДЕ СТОЛИЧНЫЙ ДСК-1 ДЕМОНИСТРИРУЕТ, КАК ИЗ СОВРЕМЕННЫХ ПАНЕЛЬНЫХ ДОМОВ СОЗДАЕТСЯ ПРЕКРАСНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ АНСАМБЛЬ И ФОРМИРУЕТСЯ ИДЕАЛЬНАЯ СРЕДА ОБИТАНИЯ.

**Ж**илой комплекс «Первый Юбилейный» возводится в микрорайоне Юбилейный (ул. Тихонравова) города Королев, в окружении леса. Зеленый пояс обеспечивает чистый воздух, насыщенный кислородом, и места для спокойного и активного отдыха и досуга рядом с домом. В составе комплекса шесть корпусов, четыре из них панельные дома серий П-44Т модернизированная и П-44К от «Домостроительного комбината № 1» — мощного комплекса по производству и строительству жилья.

Реализация проекта «Первый Юбилейный» началась с корпуса № 4 — это 17-этажный дом легендарной серии П-44Т модернизированной. И хотя дома этой серии строят почти два десятилетия, интерес к ним огромный. Фасады с отделкой «под кирпич» смотрятся эффектно. Кровля — надежная и красивая черепица Braas. Планировки в квартирах — хорошо продуманные и очень удобные.

В доме предусмотрены квартиры, состоящие из одной, двух и трех комнат (от 38,5 до 78 м<sup>2</sup>) самых практичных планировочных решений.

Площадь кухонь — от 7,3 до 10,6 м<sup>2</sup>. В двухкомнатных и трехкомнатных квартирах есть эркеры.

На старте строительства минимальная цена предложения (корпус № 4) — 2,7 млн руб. Большое преимущество — все квартиры сдаются подготовленными под чистовую отделку и с высоким качеством поверхностей, поэтому новоселы смогут легко и без лишних затрат сделать ремонт, руководствуясь своим бюджетом и личным вкусом.

За счет включения в проект популярной серии П-44К, состоящей только из однокомнатных и двухкомнатных квартир, в проекте удалось расширить выбор самых популярных у покупателей квартир. Внешне дома серии П-44К элегантные и красивые. Для отделки фасадов используется разноцветная плитка «под кирпич». С ее помощью удастся индивидуализировать даже дома, расположенные в одном жилом комплексе. Эркеры в домах серии П-44К есть во всех квартирах. За счет эркеров увеличилась площадь кухонь до 10–12,9 м<sup>2</sup>. Помещения стали светлее и кажутся просторнее. Общая площадь квартир оптимальная — 39–64 м<sup>2</sup>.

Удобно, что первые этажи в домах ЖК «Первый Юбилейный» — коммерческие помещения. Магазины, салоны красоты, центры детского творчества, предприятия бытового обслуживания, которые в них расположатся, — это возможность получить необходимые услуги, не тратя время на дорогу.

Центральную часть двора занимает небольшой сосновый бор — это преимущество проекта! Лесные деревья и раньше росли на этом месте, но проектировщики включили пушистых красавиц в единый ансамбль озеленения и благоустройства, сделав территорией спокойного отдыха и релаксации. Не остались без внимания и юные новоселы: современные детские игровые и спортивные площадки не дадут им скучать в любое время года.

Очень важно, что жилой комплекс удачно интегрирован



Центральную часть двора занимает небольшой сосновый бор — это преимущество проекта! Лесные деревья и раньше росли на этом месте, но проектировщики включили пушистых красавиц в единый ансамбль озеленения и благоустройства, сделав территорией спокойного отдыха и релаксации



в сформированную инфраструктуру микрорайона Юбилейный. И очень практично, что школы, детские сады, поликлиники, аптеки, магазины располагаются в пешей доступности. Поблизости есть парки и скверы, где часто устраиваются городские праздники, народные гуляния, а также есть места для спокойного семейного отдыха.

Транспортная связь с Москвой удобна и разнообразна: на любом транспорте на дорогу до ближайшей станции метро уйдет меньше часа. Такой скорости позавидуют и в столице! ○

**1ДСК**  
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОМБИНАТ №1

+7 (495) 933-76-06  
www.dsk1.ru

# МАЛЕНЬКОЕ ХОЗЯЙСТВО БОЛЬШОГО ДОМА

АВТОР:

*Екатерина Сахарова*







РЕКЛАМА НОВОСТРОЕК ЧАСТО БАЛАНСИРУЕТ НА ГРАНИ, А ИНОГДА И ПЕРЕСТУПАЕТ ЕЕ. «НАРУЖКА» С ПОЛУГОЛЫМИ ДЕВУШКАМИ И ДВУСМЫСЛЕННЫМИ СЛОГАНАМИ НЕ РЕДКОСТЬ, НО ДО СИХ ПОР ЕДИНИЧНЫЕ ПРИМЕРЫ ВЫБИВАЮТСЯ ИЗ ОБЩЕГО ПОТОКА, ВЫЗЫВАЯ БУРНЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ КАК В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ СООБЩЕСТВЕ, ТАК И СРЕДИ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ.

**Н**есмотря на насмешки и осуждение, плоские шуточки продолжают использоваться в рекламе новостроек. ДН решил разобраться, почему это работает и стоит ли радоваться резонансу.

В последнее время внимание привлекают рекламные решения, которые использует компания «Гранель». Именно ее новостройки продвигались с помощью сомнительного слогана «Главное — хозяйство в тепле» в сочетании с красными «семейниками». Эта же компания использовала слоган «Вставляет как никто», который заметила даже Федеральная антимонопольная служба.

*«Мир сошел с ума», «реклама вызывает отвращение», «какое безобразие», — комментируют люди. Но двусмысленная реклама по-прежнему работает*

Конечно, не только этот застройщик прибегает к эпатажным фразам: многие не забыли «наружку» про «Сосну каждому покупателю», которую использовали в рекламной кампании коттеджного поселка. «Однушки» больших площадей в петербургском проекте «Пять звезд» рекламировались слоганом «Можно жить втроем» и изображением мужчины и двух женщин — явно не жены и дочери и не жены и тещи. Запомнилась и реклама «Купил «однушку», а надо — «двушку» с фото положительного теста на беременность. Подобных примеров, которые эксплуатируют образы, связанные с сексом, много.

При этом потенциальная аудитория не всегда в восторге, на форумах нередко встречаются нелестные комментарии. «Я никогда



Рекламные кампании новостроек эконом- и комфорт-класса ориентируются на пирамиду потребностей, которую описал Маслоу

не обращусь в компанию с такой рекламой. Покупателя унижают такой рекламой. Уровень культуры и порядочности налицо», — пишет один из посетителей сайта о рекламе. «Нет, он ниже пояса», — отвечает ему другой. «Мир сошел с ума», «реклама вызывает отвращение», «какое безобразие», «позорище», — комментируют люди. Но двусмысленная реклама по-прежнему появляется, а значит, она работает, иначе застройщики отказались бы от таких приемов.

Один из главных элементов рекламных кампаний — изучение целевой аудитории. По мнению психологов, рекламные кампании

новостроек эконом- и комфорт-класса ориентируются на пирамиду потребностей, которую описал Маслоу. Причем в случае с самыми бюджетными проектами они обращаются к самым базовым физиологическим потребностям.

«Чтобы продать жилье экономкласса, нужно разговаривать с потенциальными покупателями на их языке. Отсюда и образы, которые соответствуют потребностям первого уровня пирамиды Маслоу, включая сексуальные удовольствия. Люди, которые приобретают элитное жилье, уже не нуждаются в удовлетворении первичных потребностей, их интересуют такие



атрибуты, как признание, власть», — уверяет директор репутационного агентства «Шаги к успеху» Марина Рощина. Именно поэтому в рекламе дорогого жилья чаще используются образы, имеющие отношение к культуре, истории и другим сферам, которые подчеркивают статус покупателя такой недвижимости.

Потребности в безопасности в современном обществе удовлетворяются в основном благодаря финансовой стабильности и благополучию. При определенном уровне материального достатка человек не тревожится за выживание, он более избирателен и повышает качество жизни за счет комфортной недвижимости. Пока этот уровень благополучия не достигнут, образы, апеллирующие к первичным потребностям, эффективнее. Таким образом, применяя плоские слоганы для продвижения бюджетных проектов, маркетологи руководствуются социальными стереотипами, которые часто подтверждаются.

# ГЛАВНОЕ — ХОЗЯЙСТВО В ТЕПЛЕ



Основатель проекта PosPsy Денис Зеликсон полагает, что дело не столько в уровне дохода, сколько в уровне образования, хотя эти факторы связаны. «Мозг человека устроен так, что привычная информация воспринимается как более достоверная, поэтому контент хорошей рекламы должен быть по умолчанию знаком целевой аудитории. Народный фольклор или расхожие плоские шутки неплохо подходят для рекламы. При этом никаких отличительных особенностей людей, имеющих средний и ниже среднего достаток, нет — есть связь образования и уровня доходов», — поясняет эксперт.

Психолог и бизнес-тренер Марина Матюшина соглашается с коллегами, говоря, что реклама использует как базовые потребности, так и культурный и интеллектуальный уровень.

*Слоганы «главное — хозяйство в тепле», «вставляет как никто» нравятся покупателям, у которых есть требующие удовлетворения физиологические потребности*

«Задача рекламы — охватить большую часть аудитории, поэтому необходимо общаться со своей целевой аудиторией на понятном для нее языке, то есть подбирать те слоганы, которые будут доступны для восприятия, вызовут интерес. В понятие «культуры» также входит и отношение личности к себе, понимание своей ценности — из них складываются предпочтения человека в коммуникации и условиях жизни. Чем выше культурный и интеллектуальный

уровень, тем выше притязания», — уверена психолог.

При этом Марина Матюшина подчеркивает: даже когда реклама воспринимается негативно, она все равно работает. «Плоские слоганы — довольно хлесткие, диссонируют, вызывают отрицательные эмоции, но все же кампания достигает своего: информация доходит до потребителя. А следующие шаги, приближающие к сделке, основаны на четком попадании в целевую аудиторию и других факторах», — отмечает коуч.

Слоганы вроде «главное — хозяйство в тепле» и «вставляет как никто» нравятся покупателям, у которых есть требующие удовлетворения физиологические потребности. Поэтому обращение в компанию, которая использует подобные слоганы, психолог считает бессознательной попыткой реализовать актуальную потребность.

Таким образом, если верить психологам, использование плоских шуток в рекламе привлекает наименее платежеспособных клиентов с низким уровнем образования или неудовлетворенными первичными потребностями. Является ли эта аудитория самой желанной для застройщика? Вряд ли. И не будут ли стоить 50–100 клиентов, подходящих под приведенное выше описание, репутации, если она, конечно, была заработана?

К сожалению, до сих пор большинство застройщиков вкладывают деньги только в рекламу, ориентированную на продажи в течение определенного отрезка времени. Имиджевая реклама используется мало: она не приносит мгновенных продаж, а зарабатывать деньги на дальнейшее строительство надо.

«Сегодня ситуация такова, что все считают эффективность исключительно по продажам. Замечательные признаки здоровья бренда — лояльность, знание атрибутов, отношение, персонификация и прочие — не про современный рынок недвижимости и не про нынешнего покупателя. Аргументом для компаний мог бы стать грамотный замер, который бы четко показал, какую долю покупателей они теряют конкретно из-за подобного «креативного» подхода. Но таких замеров не существует», — сетует директор по стратегии брендингового агентства Derot WPF Фара Кучкаров.

Среди лидеров Московской области по количеству заключенных ДДУ нет компаний, которые эксплуатируют пошлость в рекламе. В перспективе уважение к потребителю всегда выгоднее, чем отсылка к «основному инстинкту», уверен Фара Кучкаров.

*До сих пор большинство застройщиков вкладывают деньги только в рекламу, ориентированную на продажи в течение определенного отрезка времени*





Выходит, спорная коммуникация, двусмысленные слоганы и намеки создают резонанс, провоцируют обсуждение, притягивают внимание тех, кому близок такой уровень чувства юмора, и отталкивают тех, кто его не разделяет. Но девелопмент всегда подразумевает долгосрочные отношения, в которых имидж имеет гораздо больший вес, чем думают некоторые компании. Имидж создается в том числе и рекламными ходами — он управляет ожиданиями и уровнем удовлетворенности покупателей. В процессе формирования имиджа компании пошлые шуточки способны сыграть отрицательную роль.

Еще один немаловажный момент — стратегические планы девелопера. Фара Кучкаров выделяет очевидную тенденцию: чем дальше компания планирует играть на рынке, тем

*«Плоские слоганы — довольно хлесткие, вызывают отрицательные эмоции, но кампания достигает своего: информация доходит до потребителя»*

меньше примитива. Обычно такими вещами балуются либо некрупные застройщики, которым надо продать один объект, либо «жесткие дискаунтеры», либо компании без понятной стратегии, не стремящиеся к развитию, работающие по «немаркетинговым» схемам. «Чем серьезнее бизнесмен и бизнес в целом, тем меньше у него желания доносить до общих масс свои комплексы или тайные желания», — резюмирует он. (АН)

БАРБАРИС  
СИТИ-КОМПЛЕКС



НОВОГРАД  
ПАВЛИНО  
БАЛАШИХА



Татьянин Парк

ТАТЬЯНИН  
ПАРК  
ГОВОРОВО

ЛАНДЫШИ  
КОМПЛЕКС

ЗЕЛЁНЫЕ АЛЛЕИ  
ВИДНОЕ

- Монолитно-кирпичные дома повышенного комфорта
- Собственные детские сады и общеобразовательная школа
- Пешеходный бульвар с центральной аллеей
- Подземные и наземно-подземные паркинги
- Удобное расположение – 500 м от МКАД
- Ипотека от крупнейших банков

# Квартиры в Новой Москве



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ  
ОФИС ПРОДАЖ  
Россия, Москва,  
Космодамианская наб.,  
д. 52, стр. 1Б



ОФИС ПРОДАЖ  
ЖК «ТАТЬЯНИН ПАРК»  
Московская обл.,  
Боровское шоссе,  
500 м от МКАД



+7 (495) 266 9124  
[www.gk-mic.ru](http://www.gk-mic.ru)



САМЫЙ НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
По данным Минстроя Моск. обл., 2016 г.



# «СКАНДИНАВИЯ» НА КАРТЕ НОВОЙ МОСКВЫ

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

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

гармоничной жизни и спокойного отдыха в окружении природы.

## **ДЫШАТЬ ЧИСТЫМ ВОЗДУХОМ**

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

## **БЫСТРО ДОБИРАТЬСЯ В ЦЕНТР**

Жить в лесу и максимально быстро добираться до центра

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

## **ЖИТЬ КРАСИВО**

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





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

### РАДОВАТЬСЯ ЖИЗНИ

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

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



### ВЫГОДНО РЕШИТЬ КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

На старте продаж минимальная цена на квартиру в ЖК «Скандинавия» начинается от 2,8 млн руб., а стоимость квадратного метра — от 137,8 тыс. руб. Приобрести квартиру в жилом комплексе «Скандинавия» можно в рассрочку или с использованием ипотечного кредита в крупнейших российских банках-партнерах. Продажа квартир ведется в соответствии с 214-ФЗ. ○



Город, где хочется жить!

+7 (495) 241-92-84  
[www.a101.ru](http://www.a101.ru)

# ЕВРОПА, ДОВЕДЕННАЯ ДО КРАЙНОСТИ

АВТОР:  
*Анна Шкуратова*





ПУТЕШЕСТВЕННИКАМ, КОТОРЫЕ МЕЧТАЮТ ПОБЫВАТЬ НА КРАЮ ЗЕМЛИ, НО НЕ ГОТОВЫ РАДИ ЭТОГО ПРЕОДОЛЕВАТЬ ТЫСЯЧИ КИЛОМЕТРОВ, НЕОБЯЗАТЕЛЬНО СОВЕРШАТЬ ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ПОДВИГИ. ДОСТАТОЧНО ПОСЕТИТЬ ПОРТУГАЛИЮ И УЕХАТЬ ЗА 40 КМ ОТ ЛИССАБОНА. ЗДЕСЬ, НАД ВОЛНУЮЩИМСЯ АТЛАНТИЧЕСКИМ ОКЕАНОМ, ВОЗВЫШАЕТСЯ МЫС РОКА — САМАЯ ЗАПАДНАЯ ТОЧКА ЕВРОПЫ.

Европа как часть света в Северном полушарии обладает четырьмя крайними географическими точками: в Португалии, Испании, Норвегии и России. Португальский мыс Рока, или Кабо-да-Рока, на территории национального парка Синтра-Кашкайш — самая западная точка не только Европы, но и всего континента Евразия. На специально сделанной площадке на вершине скалы стоит каменная стела с мемориальной доской. На ней высечены координаты места, а также слова знаменитого португальского поэта Луиса Камозанса: «Где кончается земля и начинается море».

*Дороги к четвертой крайней точке Европы нет вообще. В поисках самого восточного края придется отправиться на Полярный Урал, в Уральские горы*

Скалы возвышаются над океаном более чем на 140 м, они долгое время служили важным ориентиром для мореплавателей. В эпоху Великих географических открытий отсюда отчаливали португальские корабли, которые направлялись в неизведанные земли. Уже в XIV веке корабли великой португальской державы со знаменитым крестом на парусах исследовали западную и южную Атлантику и в 1500 году достигли берегов Бразилии, где были основаны многочисленные колонии.

В XVI веке на скалах появился укрепленный форт, призванный охранять морские подходы к Лиссабону. До наших дней постройка не сохранилась. Сегодня на вершине мыса Рока стоят каменный крест и маяк, возведенный по приказу премьер-министра маркиза де Помбала.

В 1758 году маркиз, руководивший восстановлением Лиссабона после разрушительного землетрясения 1755 года, поручил министерству финансов выделить средства на возведение маяков на западном побережье. До этого в Португалии было только два маяка — на севере и юге страны.

Маяк на отвесной скале Кабо-да-Рока строился с нуля. Его высота составила 22 м, а свет маяка был виден на 50 км вперед. Сначала источниками света служили масляные светильники, а в 1897 году их заменила электрическая лампа мощностью 3 тыс. Вт. Это почти в три раза больше, чем на других электрифицированных маяках того времени. Из-за особой важности маяка на мысе Рока (и еще в трех маяках в Португалии) до сих пор работают смотрители. Другими давно управляет автоматика.

Популярным туристическим объектом мыс Рока стал только в 1979 году, когда за ним окончательно закрепили звание самой западной точки. До этого западным «краем света» считался мыс Финистерре в Испании (Finis terrae с латыни переводится как «конец земли»).

Самая южная точка континентальной Европы — мыс Марокки на окраине города Тарифа в испанской провинции Кадис. Мыс расположен в самом узком месте Гибралтарского пролива, соединяющего Атлантический океан и Средиземное море.

Многие годы власти Испании и Марокко хотели создать под Гибралтарским проливом железнодорожный или автомобильный туннель по аналогии с тем, который связал Францию и Великобританию под проливом Ла-Манш. Рассматривался и вопрос строительства моста через пролив высотой 900 м и протяженностью 15 км.

В 1920-х годах активно обсуждался амбициозный проект «Атлантропа» — Гибралтарский пролив предлагалось перегородить дамбами. В результате уровень воды в Средиземном море понизился бы приблизительно на 100 м. Это позволило бы не только получать электроэнергию, но и подавать опресненную воду в Сахару. Европа и Африка превратились бы в один континент — Атлантропу, а вместо Средиземного появилось бы искусственное Сахарское море.

Пока же Гибралтарский пролив по-прежнему разделяет два континента, а ближе всего к берегам Африки — на расстоянии 14 км — находится бывший остров Лас-Паломос (соединен с материком дамбой) и мыс Марокки. В 711 году тут высадился



На специально сделанной площадке на вершине скалы стоит каменная стела с мемориальной доской. На ней высечены слова знаменитого португальского поэта Луиса Камозанса: «Где кончается земля и начинается море»

берберский командир Тариф ибн Маллук, по имени которого и назван город. В начале арабского правления город был скромной рыбацкой деревней, но потом здесь появилась крепость.

В конце XIII века Тарифа перешла к Кастильской короне. История города из-за его местоположения всегда была связана с войнами. Его стратегическое значение возросло в 1704 году, когда Гибралтар был передан Великобритании. А в 1810 году Тарифу осаждали войска Наполеона. Армия даже вошла в город, но, встретившись с серьезным сопротивлением со стороны местного населения и донимаемая непогодой, вынужденно отступила.

В 1925 году в Тарифе построили новый порт и две дамбы, чтобы расширить гавань и увеличить количество рыбацких судов. Потом тут базировалась военно-морская база. В 2001 году остров Лас-Паломас получил статус исторической достопримечательности. Его территорию, до этого занятую военной частью, открыли для гражданских лиц. Туристам разрешили подниматься на мыс, с которого можно увидеть побережье Марокко.

Самая северная точка Европы — мыс Нордкап — принадлежит острову Магерё на севере Норвегии. Мыс является частью большой

*Португальский мыс Рока на территории национального парка Синтра-Кашкайш — самая западная точка не только Европы, но и всего континента Евразия*



**SHOWROOM**

ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**КВАРТИРЫ И ДОМА В ТРЦ «ОКЕАНИЯ»**

**8 – 18 ИЮНЯ**

SHOWROOM-REALTY.RU

СРЕДИ УЧАСТНИКОВ:



PG-Девелопмент





*Сейчас мыс Нордкап — популярное туристическое место, на котором оборудована смотровая площадка. Ближайшим к мысу портом является Хоннингсвог*



гранитной скалы, разбитой трещинами на три выступа, самой большой из них и есть Нордкап.

Название мысу дал английский исследователь Ричард Ченслер, который в 1553 году прошел рядом с мысом в поисках Северного прохода, ведущего через арктические моря в Китай и Индию. Из трех кораблей экспедиции уцелел лишь один, капитаном которого был Ченслер. В августе 1553 года исследователь высадился в устье Северной Двины и благополучно

добрался до Москвы. Иван Грозный устроил английскому мореплавателю торжественный прием и выразил желание наладить торговые отношения с Англией. В 1554 году Ченслеру была пожалована грамота на право торговли с Московским государством, он покинул Москву и вернулся в Лондон.

Ченслер составил подробное описание своего путешествия 1553–1554 годов, в котором упоминался и Нордкап. В дальнейшем мыс



посещали и другие исследователи. В 1873 году по скале на плато взобрался король Норвегии Оскар II, а в 1907 году тут побывал король Таиланда Чулалонгкорн.

В 1943 году у мыса Нордкап состоялся морской бой, в котором корабли ВМФ Великобритании потопили немецкий линкор «Шарнхорст». Этот бой считается самым северным морским сражением в истории. За победу адмиралу Фрэзеру был присвоен титул лорда мыса Нордкап. Правительство СССР вручило адмиралу Фрэзеру и вице-адмирала Барнетту ордена Суворова 1-й степени, английские моряки получили ордена и медали.

Сейчас мыс Нордкап — популярное туристическое место, на котором оборудована смотровая площадка. Ближайшим к мысу портом является небольшой рыбацкий городок Хоннингсвог.

Самая северная часть континентальной Европы — мыс Хиннароден на полуострове Нордкин — тоже находится в Норвегии. Это



скала высотой до 234 м, которую омывают воды незамерзающего Баренцевого моря. На полуострове действует самый северный в мире материковый маяк — до него можно доехать на машине от деревни Гамвик. До самого мыса придется добираться пешком по узкой грунтовой дороге.

А вот дороги к четвертой крайней точке Европы нет вообще. В поисках самого восточного края Европы придется отправиться

Самая южная точка континентальной Европы — мыс Марокки на окраине города Тарифа в испанской провинции Кадис. Мыс расположен в самом узком месте Гибралтарского пролива



на Полярный Урал, в северную часть Уральских гор, по которым проходит условная граница между Европой и Азией. Несмотря на суровый климат, Полярный Урал любят туристы. Но долгое время восточная оконечность Европы была обозначена только в справочниках.

Если береговая линия Европы на севере, юге и западе позволяет точно обозначить соответствующие крайние точки, то сухопутная восточная граница оставалась предметом споров. Иногда восточная граница Европы проводилась по Волге, иногда — по реке Буг. Некоторые включали в Европу всю систему Уральских гор. В итоге граница была проведена по главному водоразделу, между верховьями рек Малая Уса и Малая Щучья, несущими воды в Обь и Печору.

Только в сентябре 2003 года путешественники из Бреста, ранее посетившие другие крайние точки Европы, решили найти и четвертую. Экспедиция отправилась за 130 км на северо-восток от Воркуты. К ее участникам присоединился сотрудник Института географии РАН и корреспондент «Российской газеты». Добравшись до предполагаемой цели на вездеходе, группа обнаружила, что обозначенная на карте граница смещена на 5 км от реального водораздела.

Найдя правильное место, экспедиция установила на высоте с отметкой 418 м памятную стелу в виде глобуса и двух стрелок, указывающих на Европу и Азию. Теперь точно известно, что координаты крайней восточной точки на границе Республики Коми и Ямало-Ненецкого автономного округа 67° северной широты и 66° восточной долготы. (АН)

Самая северная часть континентальной Европы — мыс Хиннароден на полуострове Нордкин — находится в Норвегии.





BP

# ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

Квартал «Новые Котельники» — современный комплекс комфорт-класса, строящийся к юго-востоку от Москвы. Отличительной особенностью проекта является его уникальное местоположение — всего в 1,5 км от МКАД в большой рекреационной зоне Томилинского лесопарка. Проект предусматривает строительство 14 домов переменной этажности высотой от 13 до 25 этажей. Покупатели квартир оценят концепцию квартала, сочетающую в себе высокое качество строительства, все атрибуты комфортной жизни и разнообразный досуг.

Разработкой проекта занимались лучшие специалисты архитектурного бюро концерна «Русич», поэтому здания в «Новых Котельниках» отличает узнаваемость и продуманный стиль. Для входных групп реализовано дизайнерское решение в современном стиле. Фасады домов будут облицованы панелями нескольких оттенков, от бежевого до шоколадного, а также украшены эффектными ажурными вставками. В квартале представлены как компактные студии для холостяков, так и просторные трехкомнатные квартиры, которые отлично подойдут семьям с детьми. Все квартиры предельно комфортны и удобны для проживания, имеют большие кухни, застекленные лоджии, а некоторые предусматривают наличие кладовых помещений.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Жители квартала будут обеспечены всей необходимой инфраструктурой. На его территории запланировано строительство четырех детских садов на 630 мест, школы на 1500 учеников, медицинского центра, многофункционального комплекса, подземных и наземных автостоянок. Рядом с новостройкой расположено несколько больших сетевых гипермаркетов: «МЕГА Белая Дача», OBI, «Ашан», «Стокманн», где владельцы квартир смогут совершать необходимые покупки. «Новые Котельники» — пример новостройки с комфортной средой, где созданы все возможности для ведения здорового образа жизни. Застройщиком уделено особое внимание спортивной инфраструктуре: кроме различных секций и спортивных студий здесь будут открыты площадки для волейбола и хоккея, скейт-парк,

вейк-парк, тренажеры для воркаута, велодорожки, беговые и лыжные трассы. Кроме того, пространство во дворах планируется дополнить специальными площадками для подвижных игр. Это любимые всеми классики, городки, модный твистер.

В окружении новостройки также есть все, что нужно для активной жизни. Рядом с «Новыми Котельниками» находится несколько крупных рекреационных зон, включая благоустроенный Томилинский лесопарк с конноспортивными клубами, водоемами с благоустроенным пляжем. Совсем рядом расположен горнолыжный спуск с электрическими подъемниками, где можно будет прокатиться на лыжах, сноубордах, тюбингах. Для любителей водных видов спорта открыт прокат вейкбордов и квадроциклов.



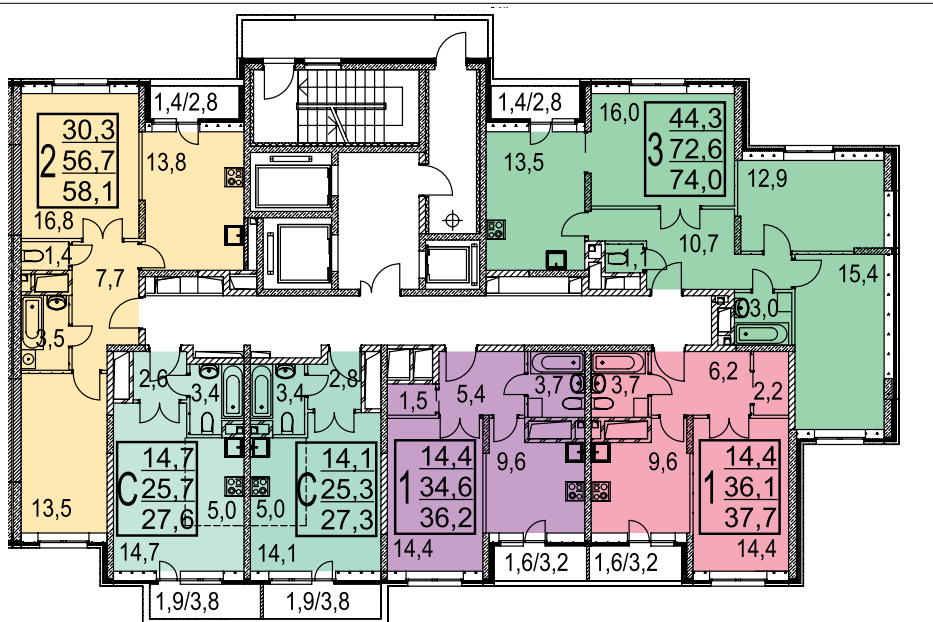
# КВАРТАЛ «НОВЫЕ КОТЕЛЬНИКИ»

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

**ЕЛЕНА БОЗУКОВА,**  
коммерческий директор концерна «Русич»



Квартал «Новые Котельники» на сегодняшний день не имеет аналогов среди новых проектов в Подмосковье. Его уникальное расположение на границе Томилинского лесопарка и пляжной зоны с базой водных видов спорта, наличие горнолыжного комплекса и пула клубов и центров активного досуга ставят квартал «Новые Котельники» в совершенно особый разряд продаваемого жилья на сегодняшнем рынке новостроек. Разнообразие предлагаемого досуга для будущих жителей просто поражает! Это и конный клуб, и лосяная ферма, и картинговый центр, красивейшая заповедная зона Николо-Угрешского монастыря. Хотя комплекс позиционируется как комфорт-класс, некоторые его опции соответствуют бизнес-классу: огороженная охраняемая территория, панорамные виды на парк и озеро, современное дизайнерское решение входных групп, собственные детские сады и школа со спортивным уклоном на территории квартала, подземный и надземный паркинги. Высокому спросу на квартиры в квартале «Новые Котельники» способствует наличие ипотеки от ведущих банков с минимальной ставкой 6,9%, а также несколько вариантов рассрочки от застройщика и гибкая политика предоставления скидок.



## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Квартиры в данном квартале станут настоящим выгодным приобретением: цены начинаются всего от 2,1 млн руб., а в реализации представлены варианты площадью от 26,8 до 77,6 м<sup>2</sup> с возможностью объединения в большие площади.

«Новые Котельники» аккредитованы крупнейшими банками страны, включая Сбербанк, ВТБ24, Промсвязьбанк, Металлинвестбанк, Газпромбанк, Уралсиб.

Кроме того, покупатели смогут воспользоваться гибкими условиями рассрочки и программой взаимозачета, предусматривающей обмен вторичной недвижимости на новое жилье.

## ОФИС ПРОДАЖ



**НОВЫЕ КОТЕЛЬНИКИ**  
КВАРТАЛ

Офис компании «НДВ-недвижимость для вас» на строительной площадке:  
г. Котельники, ул. Угрешская, напротив дома № 6 (метро «Котельники»).

Время работы: 09.00–20.00 (ежедневно)  
+7 (495) 249–46–46

Объект	квартал «Новые Котельники»
Адрес	г. Котельники, микрорайон «Южный», 23
Срок ГК	первая очередь — III квартал 2018 года
Этажность	13–25
Проект	индивидуальный
Общая площадь квартир	315 тыс. м <sup>2</sup>
Количество комнат в квартирах	студии, однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные, есть возможность объединения квартир



+7 (495) 249–46–46  
kvartalkotelniki.ru

# ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



## **i** О ПРОЕКТЕ

«Консул-дом. Лидер на Ленинском» относится к редкому для объектов бизнес-класса формату клубных домов – в нем всего 56 квартир. Монолитное 12-этажное здание с большой площадью остекления фасадов и двухуровневым подземным паркингом, строящееся по авторскому архитектурному проекту, безусловно, станет украшением района.

На первом этаже будет расположена удобная входная группа, а также объекты коммерческой инфраструктуры. На втором – детский учебный центр с группой кратковременного пребывания. Обязательным атрибутом хорошего дома является уютный и безопасный двор. Именно такой двор – зеленый, с детскими и спортивными площадками, будет в «Консул-доме», и доступен он будет только для его жителей.

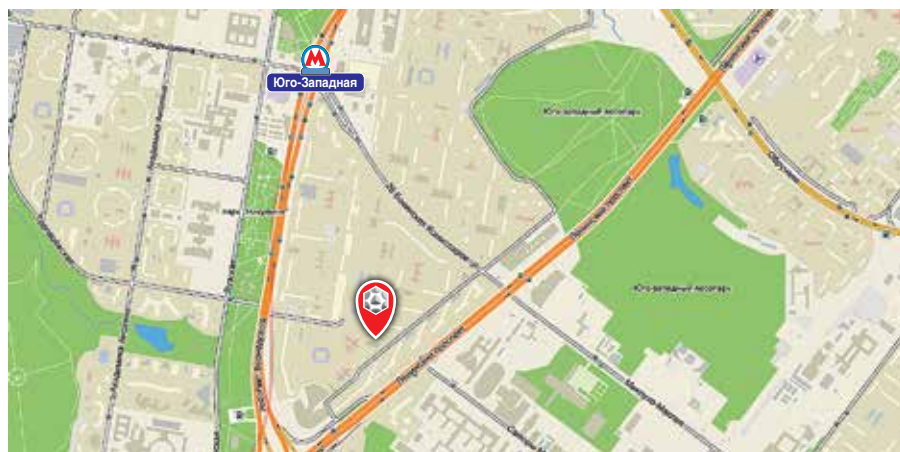
Дом оснащен лифтами европейского производства, оборудован системой кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией. Жителям предоставляется цифровое ТВ в пакете с домашним интернетом, городским телефоном и мобильной связью. Абсолютную безопасность им обеспечит комплексная система охраны, включающая контроль доступа, систему видеонаблюдения, видеодомофон, круглосуточную охрану и консьерж-сервис.

## **и** ИНФРАСТРУКТУРА

Дом расположен в одном из самых зеленых и чистых районов Москвы. Половину его площади занимают парковые зоны, в частности, уютный и красивый ландшафтный заказник «Тропаревский».

Из-за большого числа располагающихся на его территории научных и образовательных учреждений, а также респектабельного контингента жителей район пользуется репутацией интеллектуального и научного центра столицы. Здесь находится шесть престижных вузов, 10 общеобразовательных школ, 16 детских садов,

три центра образования и две музыкальные школы. Рядом с «Консул-домом» есть все необходимое для комфортной жизни: школы, магазины, детские сады, поликлиники, аптеки, стоматологические клиники, спортивные центры, почтовые отделения, банки и другие объекты. В шаговой доступности – модный московский «Театр-студия на Юго-Западе». Прямо по соседству – входящая в топ самых престижных школ города знаменитая «Гимназия на Юго-Западе» и любимый всеми маленькими жителями района центр детского творчества «Созвездие».



# «КОНСУЛ-ДОМ. ЛИДЕР НА ЛЕНИНСКОМ»



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



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

В основу проекта «Консул-дом. Лидер на Ленинском» положен принцип гармонии комфорта и функциональности. Дом обладает целым рядом неоспоримых преимуществ. Он имеет великолепное местоположение в престижном, зеленом и очень интеллигентном районе Москвы. Его отличает хорошая транспортная доступность, а поблизости есть все необходимое для комфортной жизни: школы, магазины, детские сады, престижные столичные вузы, знаменитые культурные и спортивные центры, поликлиники, банки и другие объекты. Кроме того, неподалеку расположено большое количество скверов, водоемов и парковых зон, в частности, одно из самых приятных и красивых мест отдыха на юго-западе города – ландшафтный заказник «Тропаревский». Строится дом по индивидуальному – яркому и запоминающемуся архитектурному проекту. При этом его создатели не стремились сделать объект большим – он является достаточно камерным и, можно сказать, эксклюзивным – в доме всего 56 квартир разумных площадей и функциональных планировок, что позволяет покупателям не переплачивать за лишние метры.

## ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

В доме всего 56 квартир – от однокомнатных до четырехкомнатных, площадью от 49 до 120 м<sup>2</sup>, с потолками высотой 3,1 м и панорамным остеклением. Каждая из них очень грамотно спланирована, оснащена системой индивидуального кондиционирования и соответствует всем, самым высоким современным стандартам комфорта жилых помещений. Большинство квартир имеет прекрасные видовые характеристики. Стоимость квартир начинается от 11 млн руб. «Лидер-Инвест» предлагает гибкие условия их приобретения. Помимо 100%-ной оплаты покупатели могут воспользоваться рассрочкой и ипотечными программами от ведущих российских банков, лидеров ипотечного кредитования, которые предлагают клиентам компании «Лидер-Инвест» эксклюзивные условия: минимальная величина ипотечной ставки составляет 10,25% годовых в рублях.

## ОФИС ПРОДАЖ

**Центральный офис продаж:** просп. Андропова, 18, к. 9 (БЦ «Декарт»), 17-й этаж

**Офисы продаж на объектах компании:**

- г. Москва, Даев пер., 14 (м. «Сретенский бульвар»)
- г. Москва, 1-й Нагатинский пр-д, вл.14 (м. «Нагатинская»)
- г. Москва, ул. Зеленодольская, 41, к. 2 (м. «Кузьминки»)
- г. Москва, ул. Демьяна Бедного, 15 (м. «Хорошево»)
- г. Москва, ул. Фабрициуса, 18 (м. «Сходненская»)

**График работы офисов:**  
ежедневно с 9:00 до 21:00

<b>Объект</b>	жилой комплекс бизнес-класса «Консул-дом. Лидер на Ленинском»
<b>Адрес</b>	Москва, Ленинский просп., 154, к. 2
<b>Срок сдачи</b>	III квартал 2018 года
<b>Начало монтажа</b>	I квартал 2017 года
<b>Состояние монтажа</b>	работы на стадии котлована
<b>Этажность</b>	12
<b>Проект</b>	индивидуальный, монолит
<b>Количество комнат</b>	1–4
<b>Особенности проекта</b>	удобное расположение в районе с отличной экологией, рядом с метро, авторская архитектура, благоустроенная территория, подземный паркинг, детский центр развития



8 (800) 234-99-88  
l-invest.ru



## МАЛОЭТАЖНАЯ ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ

На живописном участке, в окружении леса, рядом с водоемом и всего в 19 км от МКАД по скоростному Симферопольскому шоссе, реализуется жилой комплекс KASKAD Park – один из самых ярких и успешных малоэтажных проектов на столичном рынке с уникальной инфраструктурой.

Первая очередь ЖК KASKAD Park состоит из стильных кирпичных таунхаусов шести типов площадью от 97,4 до 177,4 м<sup>2</sup>. Строительные работы ведутся со значительным опережением графика, уже продано или забронировано более 80% от всех объектов. С момента начала продаж в марте 2015 года в проекте наблюдался повышенный интерес со стороны покупателей, в связи с чем

в феврале 2017 года была анонсирована вторая очередь строительства с таунхаусами площадью от 100 до 167 м<sup>2</sup>. Во второй очереди жилого комплекса будет реализована идея квартальной застройки, главная цель которой – создать уютные дворовые пространства, идеально подходящие для прогулок на свежем воздухе и игр с детьми.

Инфраструктура KASKAD Park включает множество оборудованных спортивных площадок и пешеходный бульвар со спортивными и детскими площадками, беговыми и велосипедными дорожками, скейт-парком и веревочным городком. В рамках социального соглашения с городским округом Подольск будут построены детский сад и школа.

Симферопольское шоссе, 19 км от МКАД

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



Популярность ЖК KASKAD Park объясняется четкой концепцией проекта, в рамках которой для жителей загородного комплекса создается максимально комфортная и безопасная среда обитания – в тихом уголке Подмоскovie, но со всеми благами цивилизации. Логичным и продуманным шагом стал запуск второй очереди проекта, которая, очевидно, будет столь же благосклонно встречена покупателями, как и первая очередь. Высокий спрос обеспечит безупречное качество строительства, богатая социальная и бытовая инфраструктура, удачное местоположение и доступная цена.

**KASKAD**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

**Жилой комплекс  
KASKAD Park**

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

**Цена: от 4,6 млн руб.**



## УЮТНЫЙ ПРИГОРОД ПО ДОСТУПНЫМ ЦЕНАМ

В живописной части г. Апрелевка, в окружении лесного массива и в 25 км от МКАД по Киевскому шоссе, ведется строительство загородного комплекса «Парк Апрель». Ж/д станция Дачная располагается всего в 1,5 км. В 200 м от ЖК находится автобусная остановка. На участке площадью 23 га возводятся комфортабельные двухэтажные таунхаусы площадью от 113 до 180 м<sup>2</sup>. Фасад таунхаусов выполнен из стильного бельгийского облицовочного кирпича ручной формовки. Все продажи осуществляются по ДДУ, в рамках 214-ФЗ. Доступна ипотека от крупных банков и беспроцентная рассрочка. Цена на таунхаусы в ЖК «Парк Апрель» существенно ниже средней стоимости

жилья данного типа на Киевском шоссе. При этом в стоимость уже включено подключение к центральным коммуникациям.

Более 6,6 тыс. м<sup>2</sup> в жилом квартале отведено под качественную инфраструктуру: детский сад и школу, спортивные площадки, игровые комплексы, торговый центр, велодорожки и красивые прогулочные зоны.

С трех сторон жилой комплекс окружен лесом, поблизости расположены престижные стародачные места и респектабельные коттеджные поселки. В трех километрах находится усадьба Петровское-Алабино и церковь Петра Митрополита, в шести километрах – Вознесенская церковь.

Киевское шоссе, 25 км от МКАД

**ВАЛЕРИЯ  
МОЗГАНОВА,**

руководитель  
отдела  
«Недвижимость»  
радиостанции  
Business FM



Таунхаусы считаются оптимальным малоэтажным форматом для окраин мегаполисов, однако потенциал этого типа жилья еще не раскрыт. Создание качественного и прибыльного проекта с таунхаусами – непростая задача, которая под силу только опытным застройщикам. У ЖК «Парк Апрель» есть все составляющие, чтобы стать успешным проектом. Высокое качество строительства, развитая инфраструктура, живописное окружение, отличная транспортная доступность – все эти преимущества превращают ЖК «Парк Апрель» в идеальное место для активной и яркой загородной жизни.

**KASKAD**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**

**Жилой комплекс  
«Парк Апрель»**

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

**Цена: от 4,9 млн руб.**



## 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 Подмоскovie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

Общие характеристики:

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

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

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

**Цена: от застройщика**





VP

# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# САМ СЕБЕ ПРОДАВЕЦ

АВТОР:

*Оксана Самборская*





ЛЕГЕНДАРНЫЙ ФОРМАТ «ШЕСТЬ СОТОК» НА ДОЛГИЕ ГОДЫ ПРОПАЛ ИЗ ФОКУСА ВНИМАНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: СТАРАЯ «ВТОРИЧКА», СДЕЛКИ ПРОИСХОДЯТ ТИХО И НЕЗАМЕТНО, МЕЖДУ СВОИМИ. ИНТЕРЕСУЮТ УЧАСТКИ ПО ШЕСТЬ СОТОК В ОСНОВНОМ ЛЮДЕЙ НЕБОГАТЫХ — О ЧЕМ ТАМ ГОВОРИТЬ? ОДНАКО ЕСЛИ ПОСМОТРЕТЬ НА СТАТИСТИКУ, ОБЪЕМ РЫНКА «ШЕСТИСОТОЧНЫХ» ДАЧ ДОВОЛЬНО ВЕЛИК.

**С**адоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) советских времен популярны по разным причинам. Чаще всего они подразумевают окультуренную землю, большие деревья на участках, отсутствие голого поля и вечного ощущения стройки вокруг. Кроме того, на таких участках редко строят капитальные дома, то есть круглогодичного ухода и больших затрат недвижимость не требует.

По статистике ЦИАНа, на сегодняшний день только на территории Московской области в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях (товариществах, партнерствах, кооперативах), а также в границах сел, поселков и деревень предлагается на продажу более 6,8 тыс. объектов с земельными участками, площадь которых не превышает шести соток. Это участки с постройками (68,7% — 4,7 тыс. объектов) и свободные участки (32,3% — 2,1 тыс. объектов).

*В масштабах всего рынка загородных домовладений Московского региона доля участков площадью не более шести соток с домами оценивается в 8,5%*

Вероятно, множество участков в базу ЦИАНа не попали: их продавцы ищут покупателей старым проверенным способом — через соседей или расклеивая объявления на столбах подмосковных платформ, где останавливаются электрички.

Но вернемся к статистически более-менее прозрачной Московской области. Как свидетельствуют данные ЦИАНа, в рассматриваемом сегменте лидером по объему предложения



участков с домами является Казанское направление — на его долю приходится 17,1% всех объектов. За ним следуют Горьковское и Курское направления: 14,7 и 13,4% соответственно. Меньше всего объектов представлено на Павелецком направлении (6%). В масштабах всего рынка загородных домовладений Московского региона доля участков площадью не более шести соток с домами оценивается в 8,5%.

Если посмотреть на географию участков по шесть соток, то их больше всего далеко от МКАД, хотя бы потому, что основная масса когда-то выдавалась разным ведомствам, заводам и научным институтам. Доля домовладений с участками шесть соток далее 45 км

занимает 46,8% всего предложения такого типа. Почти равные объемы сосредоточены в интервалах 15–30 км и 30–45 км — 20,4 и 20,8% соответственно. Меньше всего подобных лотов в ближнем поясе от МКАД (до 15 км) — лишь 12%. Последнее не удивительно, так как это зона «старых дач», где шесть соток получались только после раздела стандартного, скажем, площадью 24 сотки участка между несколькими наследниками.

Но и тут есть своя география: большинство «ближних» дач по шесть соток выставлено на продажу по Курскому направлению — 19,3% общего количества предложений в радиусе до 15 км от МКАД.





# Вотчина Country Club

Владимирская область, Юрьев-Польский р-н

**100% ГОТОВНОСТЬ**

**ГАЗ / СВЕТ / ДОРОГИ**

## #ЖИВИ НА ВОТЧИНЕ

«Вотчина Country Club» — поселок больших участков. Площадь участков — 100, 150 и 200 соток. Газ, свет, дороги. Охрана, сервис, экология! Всего 100 участков расположены на территории 320 га. Поселок окружен вековым лесом. Посередине — каскад из четырех прудов. Превосходный ландшафт, родники.

## УЧАСТКИ ВАМ ПО РАЗМЕРУ

0,5 га ..... 1,1 млн руб.  
 1,0 га ..... 1,6 млн руб.  
 1,5 га ..... 3,0 млн руб.  
 2,0 га ..... от 4,0 млн руб.  
 2,5 га ..... от 5,0 млн руб.

## ПОСЕЛОК БОЛЬШИХ УЧАСТКОВ

В поселок «Вотчина Country Club» ведут три федеральные трассы: Ярославское, Горьковское и Щелковское шоссе. Круглый год сервисная служба поселка поддерживает дороги в рабочем состоянии. Безопасность жителей — одна из важных задач, поэтому в поселке дежурит проверенная служба охраны.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НАВСТРЕЧУ

- 5% скидка при единовременной оплате
- 5% скидка за быстрое бронирование
- 2 года рассрочка от компании (без банка)



**ВОТЧИНА**  
*Country Club*

**+7 (495) 565-32-32**  
**www.votchina.ru**

*Лидером по объему предложения участков с домами является Казанское направление — на его долю приходится 17,1% объектов*



В поясе от 15 до 30 км лидирует Горьковское направление с показателем 21,3%. Этому же направлению принадлежит первое место и между 30-м и 45-м км — 17,8%. А вот на удалении более 45 км от МКАД больше всего вариантов на Казанском направлении — 24,4%, что объяснимо: Казанское направление знаменито своим поясом послевоенных генеральских и маршалских дач. Землю тогда нарезали щедро, и угодила военачальников-победителей в зависимости от заслуг составляли от 24 до 57 соток, а иногда и 1 га.

Половина собственников шести соток хотят за них от 1 до 3 млн руб. Есть варианты и дешевле: в ценовой категории «до 1 млн руб. включительно». Таких на ЦиАНе 16,7%. Еще 15,8% объектов стоят в интервале от 3 до 5 млн руб. Доля лотов стоимостью свыше 5 млн руб. — 17,6%.

Две трети самых дешевых (до 1 млн руб.) продаются на Казанском и Горьковском направлениях. В категории дорогих вариантов лидирует Рижское направление — 17,4% общего количества вариантов стоимостью более 5 млн руб. Но это в среднем.

Если посмотреть на самые дешевые и самые дорогие предложения, то разброс цен — от 175 тыс. до 60 млн руб. Самый дешевый объект — участок площадью шесть соток в Шатурском районе в садоводческом товариществе. На территории расположены два сарая и баня, проведено электричество. Ценовой максимум — особняк в стиле английской классики. Довольно приличных размеров дом (340 м<sup>2</sup>) удалось втиснуть на те же шесть соток. Он находится в садовом некоммерческом товариществе «Выбор» в 2 км от МКАД по Минскому шоссе.

Аналогичная ситуация в Петербурге. В окрестностях Северной столицы наиболее востребованными считаются участки не далее 30 км от Петербурга. Как рассказывает генеральный директор ГК «Недвижимость в Петербурге» Николай Лавров, на территории Ленобласти более 3 тыс. садоводческих товариществ.

Среди них — «Дунай-Сады» во Всеволожском районе, которое многие называют самым крупным садоводством страны. Среднее предложение на участок с возможностью подведения коммуникаций в пределах 30 км от Петербурга — от 1 млн руб. Для сравнения: участок с подобными характеристиками на удалении 80–100 км от города обойдется в 600 тыс. руб. Если брать еще более дальние участки — в пределах 150 км от КАД, то они стоят от 100 тыс. руб.

На северном направлении спросом пользуются Всеволожский, Выборгский, Приозерский

# Участки ИЖС под Анапой от 99000 р./сотка



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



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

**Отдел продаж:**

+7 (86133) 66-771

+7 (918) 380-38-50

[www.anapa-vinograd.ru](http://www.anapa-vinograd.ru)

[info@anapa-vinograd.ru](mailto:info@anapa-vinograd.ru)



и Курортный районы. В настоящее время активно развивается южное направление — такие районы, как Гатчинский, Петродворцовый, Красносельский и Ломоносовский.

Удивительно, но садоводства есть и в пределах Петербурга. И их не одно-два, а больше 110. Среди них Николай Лавров называет массив «Славяночка», СНТ «Волхонское», «Левашово». На шести сотках вырастают хоромы, которые занимают участок практически целиком, тем не менее они считаются индивидуальным жилым домом. Дома очень востребованы переезжающими в Петербург семьями жителей Севера, которые привыкли к частным владениям и большим площадям, комментирует ситуацию Николай Лавров. Дом площадью 150 м<sup>2</sup>

реально приобрести за 5–6 млн руб., то есть по цене двухкомнатной квартиры. Конечно, он будет каркасный, зато большой и с земельным участком.

Конечно, рынок предложения участков по шесть соток — это одно дело, а вот продать участок что в Москве, что в Петербурге — совсем другое. Сложность связана с двумя факторами: особенностями спроса и риелторской работы.

Что касается портрета покупателя, то московские риелторы выделяют несколько групп. Прежде всего это москвичи, живущие в том же районе города, откуда ведет дорога на дачу. То есть жители Головинского района будут искать дачу по Ленинградскому, Волоколамскому





и Дмитровскому направлениям и вряд ли обратят свой взор на Рязанку или Симферопольское шоссе.

Исключение — те, у кого в конкретном СНТ или рядом есть друзья и знакомые. Место им нравится, а дорога через весь город не пугает. Кстати, именно во втором случае лучше всего работает местная реклама, считает руководитель отдела продаж городской и загородной недвижимости офиса «На Киевской» «Миэль-Сеть офисов недвижимости» Светлана Вольская.

Отдельная категория покупателей — владельцы дач в СНТ, которые со временем превратились в полноценные дорогие коттеджные поселки. Часто это бывает в стародачных местах, когда соседи расширяют свои владения. Кстати, подобные предложения даже не доходят до риелторов и внешнего мира, а расходятся «по своим».

Светлана Вольская отмечает, что к помощи риелтора обращаются, когда продать землю соседям не удастся — чаще всего это означает, что цена неадекватно завышена. Эксперт добавляет, что цены завышают не только владельцы



*Большинство «ближних» дач выставлено на продажу по Курскому направлению — 19,3% общего количества предложений в радиусе до 15 км от МКАД*

**Repra** Организатор  
REAL ESTATE PROFESSIONALS' ASSOCIATION

**WOW AWARDS 2017**

**Единственная премия за лучшие рекламные проекты в области недвижимости!**

**Работы принимаются\* до 30 июня!**

**Церемония награждения состоится 7 сентября.**

Подробности: +7 499 394 29 60, [manager@repa-pr.ru](mailto:manager@repa-pr.ru), [wowawards.ru](http://wowawards.ru)

\* Подача работ была и остаётся бесплатной.

земли в дорогих местах, но и те, у кого участки в стандартном СНТ. Люди привыкли к докризисному уровню цен и отказываются признавать, что возврата к ним не произойдет.

Избавляются от дачи те, кому она не нужна, — есть загородная недвижимость в семье, часто их продают пожилые люди, у которых не хватает сил содержать участок и дом в порядке, а деньги не помешают.

По словам жителей СНТ, важную роль играет при продаже и фактор везения. Два одинаковых участка, расположенные рядом, выставляются по сопоставимой цене, но один висит на продаже три года, второй продается через месяц после начала расклеивания объявлений или обращения к базам недвижимости. А вот на специалистов надежды мало — с такими лотами они возиться не любят.

Для московского риелтора главная сложность — расстояние до объекта и связанные с этим проблемы, сетует Светлана Вольская. «Представьте себе, риелтор живет в районе, допустим, Третьего транспортного кольца, а у него объекты на продажу на Дмитровском, Симферопольском и Щелковском шоссе. Даже на один показ потребуется потратить целый день, а это и время, и расходы на бензин и амортизацию транспорта, и невысокая вероятность конвертации показа в сделку». Кроме того, продавцы дают информацию о продаже дачи не только риелтору, но и председателю или бухгалтеру СНТ — бывает, риелтор работает, проводит показы, рекламирует объект, а покупатель заходит с улицы, получает контакты продавца от председателя, и все, дача продана,



риелтор старался впустую. Вообще рынок СНТ — это хлеб скорее местных риелторов, а не московских, поясняет Светлана Вольская.

Помимо расстояний и непростых взаимоотношений риелтора и администрации СНТ для столичных риелторов рынок «шестисоточников» и не слишком выгоден — затраты превышают прибыль. Допустим, приводит пример эксперт, участок шесть соток в СНТ неподалеку от Истринского водохранилища стоит около 600 тыс., уйдет он за 500 тыс. Даже за 50 тыс. (а это слишком высокая комиссия для данного лота) риелтору работать невыгодно. Причины те же: бензин, амортизация, дорогая реклама, отсутствие гарантии эксклюзива.

Согласны с этим подходом и в Петербурге. «Себестоимость одной сделки для риелтора по участку на удалении 50 км от города — около 100 тыс. руб. Соответственно, если цена объекта сопоставима со стоимостью услуг профессионала, участие в сделке для риелтора не имеет смысла, — уверен Николай Лавров. — В таком случае мы даем рекомендации по продаже, иногда берем сделку на сопровождение за сумму от 30 до 50 тыс. руб. при наличии покупателя. Риелторы подключаются на сделках при цене участка от 800 тыс. руб.»

Так что совет один: если вы присматриваете себе дачу в СНТ или хотите ее продать, обратитесь в местные агентства, расклейте объявления, сообщите о вашем желании в правление СНТ и соседям и будьте готовы к разумному торгу. Тем более лето уже наступило: покупателям не страшны расстояния до далеких СНТ, а продавцы хвалятся зелеными лужайками и урожайными грядками. (дн)





ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# КРАСОТА ПО-ГРЕЧЕСКИ

АВТОР:  
*Наталья Самарина*

ДОРОГА ИЗ АФИН НА ПЕЛОПОННЕС ДЛИННАЯ И ЧАСТИЧНО ПЛАТНАЯ. ПОКА ЕДЕШЬ ПО ХАЙВЕЮ, УСПЕВАЕШЬ ПРОНИКНУТЬСЯ ВЕЛИЧИЕМ МАТЕРИКОВОЙ ГРЕЦИИ И ПОНЯТЬ, ПОЧЕМУ БОГИ ОЛИМПА ВЛЮБЛЯЛИСЬ В ЗДЕШНИХ ОБИТАТЕЛЕЙ. ВЫТЯНУВШИЕСЯ В ЛИНИЮ ОБЛАКА И ТАЮЩИЕ СЛЕДЫ ОТ САМОЛЕТОВ СХОДЯТСЯ У ГОРНЫХ ВЕРШИН — БУДТО САМ ЗЕВС СОБРАЛ ИХ В ПУЧКИ И ВОТ-ВОТ НАЧНЕТ МЕТАТЬ, КАК МОЛНИИ, НА ЗЕМЛЮ. НО НИЧТО НЕ НАРУШАЕТ СПОКОЙНОЙ КРАСОТЫ.

**Б**езмятежный пейзаж за окном автомобиля понемногу расслабляет. Уже не переживаешь, что прилетела в Афины, а не с пересадкой в Каламату, откуда до места назначения — курорта Коста-Наварино — добираться было бы намного быстрее. Но из Москвы авиакомпания Aegean Airlines летает только в столицу Греции. В несезон билет туда-обратно обойдется в сумму около 6 тыс. руб., в пик сезона — вдвое дороже.

Кстати, больше всего международных рейсов в аэропорт Каламаты прилетает из Германии, но он принимает и самолеты из Франции, Италии, Австрии и Дании. Сам город находится менее чем в 10 км от аэропорта и славится своими оливками: гурманы греки различают этот продукт на вкус и даже составляют рейтинги лучших сортов.

В Мессинии (так называется местность, к которой относится Коста-Наварино) гастрономические восторги неразрывно связаны с Navarino Icons: местными винами, джемами, пастилками, оливковым маслом. Теперь могу сдавать экзамен на знание масла: в отеле, где я жила, регулярно проводились мастер-классы





с дегустацией. Главное, что отличает качественный «эликсир», — резкий травянистый запах вкупе с другими характеристиками, прежде всего высокой ценой.

Чтобы «запечатать» полезные свойства продукта, его разливают в металлические емкости. Специалисты не рекомендуют покупать оливковое масло в стеклянной таре: свет — его враг, так же, как тепло и время. Лучшее масло — свежее масло. В Греции понимаешь: экономить на нем не следует. Ведь так просто налить его в блюдо, сыпануть немного соли и макать в него кусочки свежеспеченного хлеба с розмарином. Устоять невозможно, даже если сыт.



Греки едят хорошо и много. Обычно стол заставлен разнообразными блюдами так, что отыскать на нем свободное место для какой-нибудь новой закуски чрезвычайно трудно. В городе Пилос, куда я отправилась посмотреть замок Неокастро, я распробовала местные сыры. Сыр не люблю, но греки его готовят, по-моему, сотней разных способов: жарят, поливают соусами и вареньями, пичкают приправами, посыпают орешками и зеленью, сочетают с мясом и помидорами. Названия — как песни Демиса Руссоса: проникают в душу, хотя запомнить их нереально. Да и не нужно — берите любое блюдо из сыра, все равно будет вкусно.

*Возвращаясь в Коста-Наварино, сделайте остановку, не доезжая Пилоса, на смотровой площадке. И оцените вид на каменный остров Челонаки*

Еще рекомендую сувлаки (так греки называют шашлык) и цацики (соус на основе йогурта). И для сравнения попробуйте греческий салат — поверьте, он выгодно отличается от того, который вы ели в пафосном московском ресторане. Для быстрого перекуса подойдет гирс — привычная нам шаурма. В кафешках его

подают на тарелке с разными закусками. Цены на все это кулинарное великолепие в греческих тавернах — €5–15. Самое дорогое блюдо, как часто бывает в морских городах, — рыба. Стараясь ее не заказывать: мало в каких прибрежных регионах ее хорошо готовят.

Таверны на Пелопоннесе я выбирала, как всегда за границей: сворачивала с туристической тропы и смотрела, где столуются местные. После обеда — достопримечательности. Уже упомянутый замок Неокастро (или Наварино) известен с XVI века, был и под турками, и под венцианцами, пока его не освободили французы. Он отлично сохранился. С его стен открывается потрясающий вид на море. Впрочем, эта фраза справедлива по отношению к сотне, если не к тысяче, других мест на Пелопоннесе.

Ионическое море — как матрешка, это самая глубокая часть Средиземного, у берегов Италии сталкивается с Тирренским, образуя Мессинский залив. Близко я с ним познакомилась в прошлом году на Сицилии: по привычке далеко заплыла от берега и меня, удивленную, трижды пытались спасти — сначала рыбаки, потом спасатели, затем полиция, которая,

Со стен замка Неокастро открывается потрясающий вид на море. Впрочем, эта фраза справедлива по отношению к сотне, если не к тысяче, других мест на Пелопоннесе



наконец, объяснила мне на ломаном французском, что местные течения опасны для жизни.

Еще один замок на Пелопоннесе из ряда must-see — венецианский форт Метони в одноименном городке. Попетляв по дорогам на машине, я выехала на главную площадь Метони: с одной стороны ее ограничивает море с небольшим пирсом, с других — кафешки и отель с большой террасой. Первый осмотр замка рекомендую сделать именно с этой террасы, попивая кофе и вытянув пятки навстречу солнцу. Потом, взяв сандалии в руки, дойти по кромке моря до фортификационного сооружения: говорят, оно было возведено на развалинах акрополя VII века. Впрочем, в Греции куда ни посмотри — либо античные развалины, либо античные же постройки.

Возвращаясь в Коста-Наварино, сделайте остановку, не доезжая Пилоса, на смотровой площадке. И оцените вид на каменный остров Челонаки — рядом с ним обожают ловить волну серферы.

Сам Пилос — милый портовый город. О нем писал знаменитый историк Фукидид, отмечая, впрочем, его заброшенность. Сидя в кафешке на набережной, приятно наблюдать, как местные детишки учатся управлять лодками. Кстати, мэрия, которая находится в здании рядом





## ЯРМАРКА КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ

БИЛЕТЫ



[visit.openvillage.ru](http://visit.openvillage.ru)



**БИЛЕТЫ  
В ПРОДАЖЕ!**

**OPEN  
VILLAGE**

ЯРМАРКА  
КОМФОРТНОЙ  
ЖИЗНИ

15.07 – 15.08  
2017 ГОДА

ЧЕХОВСКИЙ РАЙОН  
МОСКОВСКАЯ ОБЛ

с набережной, тоже местная достопримечательность. В начале прошлого века в этом доме жил Константинос Циклитирас, греческий легкоатлет, который завоевал для своей страны единственную золотую медаль на Олимпиаде 1912 года. В следующем, 1913, году он пошел воевать и умер от менингита.

Недалеко от Пилоса расположено местечко Ялова, или Гиалова. От моего отеля в Коста-Наварино до него было легко добраться на велосипеде. Там есть свой старый замок (по-гречески он так и называется). Стоит замок на горе, если вы натренированы, подъем займет менее полутора часа. Сверху можно бесконечно долго восхищаться заливом Наварино и его пляжами.

Один из них — в бухте Войдокилия — облюбован редким видом головастых морских



черепах (на латыни *Caretta caretta*). В сезон они откладывают в песок яйца. Несмотря на то что черепаховый суп — признанный во всем мире деликатес, их тут не едят, а всячески охраняют. Волонтеры ищут кладки, огораживают прутиками и следят, чтобы никто их не потревожил. Черепахи, кстати, очень быстро плавают под водой — я видела одну в протоке, когда шла на пляж.

Название Войдокилия переводится как «вымя буйволицы». Если смотреть на залив сверху, то очертаниями он как раз его и напоминает. Не исключено, его совершенная форма и привлекла сюда Телемаха, сына Одиссея: греческие мифотворцы утверждают, что тот причаливал к здешним берегам.

Курорт Коста-Наварино несколько лет назад выбрали для большого девелоперского проекта. 1 тыс. га земли отданы греческой компании Temes для освоения. Она проложила дороги, построила два пятизвездочных отеля, гольф-поле, начала возводить виллы на продажу. Представитель девелопера подчеркивает, что местные жители выступают за этот проект: он дает региону рабочие места и не нарушает экологию.

За соблюдением «зеленых» норм в Греции следят строго. Ведь природные красоты и чистый воздух — важная статья дохода местной экономики. Туризм дает до 20% ВВП. В 2016 году страну посетили 27,5 млн туристов. К 2019 году власти намерены принимать как минимум 30 млн человек ежегодно. Греция давно входит в десятку самых популярных направлений для путешествий в мире. Надо признать, заслуженно. (аи)



CF

# КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



**МОСКВА, М. «МЕНДЕЛЕЕВСКАЯ»,  
2-Я ЯМСКАЯ, 11**

Квартира площадью 43 м<sup>2</sup>, с ввроремонтом, 5/10 этажного монолитного дома. Меблированная спальня, гостиная-студия. Перепланировка узаконена. Паркет. Застекленная лоджия, высота потолков 3 м. Встроенная техника, кондиционер. Охраняемая территория, парковка. Развитая инфраструктура. Более 3 лет в собственности. Один собственник.

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



**МО, ЛЕНИНСКИЙ Р-Н, ВИДНОЕ, ТРАССА М4,  
2 КМ ОТ МКАД, ЖК «БИТЦЕВСКИЕ ХОЛМЫ»**

Квартиры с ключами от застройщика в центральном парке. Монолитно-кирпичные дома с богатой инфраструктурой. 10 мин. пешком до ж/д станции «Расторгуево». 15 мин. общ. транспортом до ст. м. «Кантемировская». Цена: от 3,3 млн руб.

+7(495) 266-21-31 [www.bhdom.ru](http://www.bhdom.ru)



**МОСКВА, М. «НИЖЕГОРОДСКАЯ» (МЦК),  
РЯЗАНСКИЙ ПР-Т, ВЛ. 6А, ЖК «КВАРТАЛЫ 21/19»**

Жилой комплекс комфорт-класса «Кварталы 21/19» находится в Юго-Восточном административном округе Москвы в пешей доступности от метро «Нижегородская» и 5 км от ТТК. В названии проекта отражена его масштабность: на участке площадью 19 га будет построен 21 жилой дом. Каждая очередь проекта образует квартал, состоящий из 3-5 жилых домов с закрытым для проезда автомобилей двором. Возведены первые четыре корпуса панельной серии П-44Т, идет строительство детского сада на 100 мест и надземной многоуровневой автостоянки. Последующие очереди проекта будут состоять из монолитных многоквартирных домов, а также двух детских садов, школы, подземного паркинга, многофункционального коммерческого комплекса.

В рамках проекта запланировано создание бульвара, который пройдет вдоль всего жилого комплекса по направлению к станции метро «Стахановская» (открытие в 2018 году). Вдоль бульвара будут размещены детские и спортивные площадки, велодорожки, липовая аллея и разновозрастные досуговые зоны. Выдача ключей 1 очереди – июнь 2017 года! Квартиры с отделкой от 5,4 млн руб. Без отделки от 5,1 млн руб. В июне ипотека 8,4% от ПАО Сбербанк

+7(495) 104-40-61  
www.2119.ru



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

3-комн. квартира 120 м<sup>2</sup> в комплексе премиум класса в самом центре Москвы. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Дизайн по авторскому проекту, вся техника: Miele, Geggenu, Kuppersbusch, Gira, Daikin. Дубовый паркет. Электротехническое оборудование квартиры - немецкого производителя Gira. Кв-ра оборудована системой приточно-вытяжной вентиляции Daikin с раздельным управлением в каждой комнате. Возможно купить м.м. Свободная продажа. Более 3 лет в собственности.

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



**МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 5/3А,  
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Продается 2-комнатная квартира в клубном доме площадью от 30 до 145 м<sup>2</sup>. Есть машиноместо.

+7(495) 669-92-41 Цена: от 85 тыс. руб./ м<sup>2</sup>



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

Квартира 76 м<sup>2</sup> с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в доме на Патриарших. Расположена на 5-м этаже 7-этажного малоэтажного клубного дома 2006 г. постройки. Мебель мировых брендов, кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Видеонаблюдение, охрана, система ресепшн. Система бесперебойного электропитания, пожарная и охранный сигнализация, кухня-гостиная, спальня со своим с/у и французским балконом. Потолки — 3,4 м! Система кондиционирования «Daikin».

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



**МО, ВИДНОЕ,  
МЕДИЦИНСКАЯ, 8, ЖК «ПРЕМЬЕР»**

Дом сдан! Квартира общей площадью 60 м<sup>2</sup>, элитная новостройка, натуральные материалы строительства, закрытая территория, исторический центр.

+7(495) 669-92-41 Цена: 95 тыс. руб./ м<sup>2</sup>



**МОСКВА, М «РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ», ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ., 20, ЖК «НА ЛЕНИНСКОМ ПРОСПЕКТЕ»**

ЖК на Ленинском проспекте расположен в зеленой зоне Старых Химок: от канала им. Москвы до комплекса отделяет полоска леса, которую в ближайшее время превратят в современный парк с множеством детских и спортивных площадок и зонами отдыха. Противоположная сторона домов смотрит на знаменитый Химкинский лесопарк с вековыми дубовыми рощами. Помимо экологических зон, в районе также предусмотрена вся необходимая для жизни современного человека инфраструктура: в шаговой доступности находятся школы, детские сады, спортивный комплекс «Родина» (с олимпийским бассейном и множеством спортивных секций), парк им. Толстого (с пляжной зоной, зоопарком и велодорожками), ЦРБ, аптеки, а также лыжный стадион «Снежинка» и ж/д станция «Химки».

ЖК «На Ленинском проспекте» в Химках состоит из 4-х жилых кирпично-монолитных корпусов (24-25 этажей), первые два корпуса были сданы в эксплуатацию в 2016 году, третий введется в эксплуатацию во 2 квартале 2017 года, четвертый – в 3 квартале 2018 года.

Продажа квартир на Ленинском проспекте осуществляется по ДДУ в соответствии с Федеральным Законом 214 - ФЗ и по договорам купли-продажи.

На территории ЖК построены подземный паркинг и детский сад, рядом остановка общественного транспорта. Подробнее о ЖК, строительстве и заселении Вы можете узнать по телефону.

+7(499)707-76-03  
www.moist.ru



**МО, ОДИНЦОВО, СЕВЕРНАЯ, 5, КОРП. 4, ЖК «ОДИНБУРГ»**

Жилой комплекс бизнес-класса. Студии от 29 м<sup>2</sup>, квартиры от 47 до 151 м<sup>2</sup>. Рядом лес. Скоростная трасса до Москвы. 11 км от МКАД. Отопляемый подземный паркинг. Дом готов. Ф3-214. Цена: от 80 тыс. руб./м<sup>2</sup>

+7(495) 256-20-79

www.odinburg.ru



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

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

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**Г. ЧЕХОВ, ВЕСЕННЯЯ, 29, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

1-комнатная квартира 43 м<sup>2</sup>. 17/17 этажного панельного дома. Квартира в отличном состоянии продается с мебелью и техникой. Документы в порядке. Отличный район оборудована детская площадка, в шаговой доступности дворец спорта «Олимпийский», школа, 3 детских сада, поликлиника, магазины. 10 минут пешком до авто и железнодорожного вокзала. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 3,6 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**МОСКВА, М. «БУЛЬВАР РОКОССОВСКОГО»,  
ИВАНТЕЕВСКАЯ, 23, ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ**

Помещение Общ. пл. 244,2 м², 1-й эт. Зальная планировка. Коммуникации. Цена 70 млн руб., торг. (рассрочка от ДИГМ на 60 мес. на 20 млн руб. под 1/3 ставки рефинансирования ЦБ, т.е. продажа 100% долей компании за 50 млн руб.)

+7(903) 610-91-71

Собственник



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

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

+7(985) 763-74-19

www.transk.ru



**МОСКВА, М. НОВОГИРЕЕВО, ШОССЕ ЭНТУ-  
ЗИАСТОВ, 98 Б, АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ**

Сдается помещение общ. пл. 285 м², 7 мин. транспортом. 1-й эт. 2 входа, зона погрузки-разгрузки, Потолки 3,35 м. Свободная планировка. Коммуникации центральные, эл-во 50 кВт с возможностью увеличения. Стоянка. Цена 770 000 руб./мес.

+7(916) 595-04-00

Собственник



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

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

+7(926) 872-26-72



**МОСКВА, М. «ТЕКСТИЛЬЩИКИ»,  
ВОЛГОГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ, 45, СТР. 1**

Продается помещение свободного назначения, площадью 1504,5 м². Все коммуникации. Собственник. Дата торгов 29 июня 2017 года. Организатор торгов (открытый аукцион) АО «Единая электронная торговая площадка».

+7(495) 276-16-26

www.roseltorg.ru



**МО, ОДИНЦОВО, СЕВЕРНАЯ, 5, КОРП. 4,  
ЖК «ОДИНБУРГ»**

Продажа коммерческих помещений свободного назначения от 80 м² до 190 м² на первом этаже ЖК бизнес-класса «Одинбург» в г. Одинцово. Скоростная трасса до Москвы. 11 км от МКАД. Дом готов. Помещения подойдут под магазины, кафе, офисы.

Каждое помещение имеет отдельный вход с улицы, высота потолка 4 м. Во всех помещениях витражное остекление. Цена: 150 тыс. руб./м²

+7(495) 181-28-39

www.odinburg.ru



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

Аренда: 50-508 м², ПСН, 1-й этаж ЖД, 104 кВА! 2 входа со двора + 2 входа с пешеходного бульвара, под чистовую отделку. Виды наилучшего применения: офис, магазин, кафе, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow



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

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

+7(925) 004-35-75



**ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРЬКОВСКОЕ Ш.,  
135 КМ ОТ МКАД, СЕЛО ОСОВЕЦ**

Усадьба на Клязьме, 6 домов на 50 чел., ресторан. Территория 1,2 га, пруд. Теннисный корт, сауна, баня, тренажерная. Гараж на 2 м/м и стоянка на 25 машин. Яхта и Форд-пикап. Миниферма. Цена: 65 млн руб. Без минифермы 55 млн руб.

+7(495) 210-89-49

www.osovec.ru



**КРЫМ, ЕВАТОРИЯ.  
ПАНСИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

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

+7(915) 415-17-59

+7(925) 462-53-25



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

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

+7(985) 765-94-47

Собственник



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

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

+7(903) 774-56-50

+7 (499) 955-24-64

www.moscow-realty.org



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

Продается коттедж 164 м<sup>2</sup> на участке 7 соток. Асфальт до участка, в доме газ, вода, свет, 15 кВт 3 фазы, канализация. Отделка «под ключ».

+7(495) 669-92-41

Цена: 12 млн руб.



**МО, КАЛУЖСКОЕ Ш., 39 КМ ОТ МКАД,  
НОВАЯ МОСКВА, Д. НОВОГРОМОВО**

Лесной участок 290 соток, полностью в лесу, огорожен, свой лес и пруд на территории. Электричество, скважина, септик. Тихое, уединенное место. Цена: 29 млн руб. Собственник.

+7(926) 585-23-59

www.земля-в-лесу.рф



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

Общая площадь строений 400 м<sup>2</sup> на участке 16 соток. Сборка по австрийской технологии. Полностью меблированы дорогой мебелью. Ландшафтный дизайн. Военизированная охрана, все коммуникации. Цена: 49 900 000 руб.

+7(903) 968-73-30

+7(915) 073-44-00



**МО, НОВОРИЖСКОЕ Ш., 27 КМ МКАД,  
КП «ПО-РИЖСКАЯ МЕЧТА»**

Готовый посёлок на 35 домов в окружении леса, центральные коммуникации. Ипотека. Рассрочка. Площадь дома 338 м<sup>2</sup>, участок 15 соток. Цена: 25 млн руб.

+7(495) 798-15-86

www.porige.ru



**ЧЕХОВСКИЙ Р-Н, СИМФЕРОПОЛЬСКОГО Ш.,  
55 КМ ОТ МКАД, Д. ЛЕГЧИЩЕВО**

Участок 45 соток под ижс или дачу. Отличный участок в окружении леса и ручья. Хорошая транспортная доступность, удобный заезд без пробок, асфальт практически до участка. Красивое тихое место. На участке построен солидный навес на 4 м/м, блок для охраны или строителей и гостевой дом-баня 60 м<sup>2</sup>, который на время строительства может создать вполне приемлемые условия для проживания. В доме все коммуникации, газ ведут. Документы на участок и дом. В шаговой доступности река Лопасня, лес, поселок Новый быт с развитой инфраструктурой, автобусная остановка.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



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

Дом из оцилиндрованного бревна 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. Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, с/у, гостевая комната; второй этаж – три спальни и с/у. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь»

+7(926) 811-20-67

+7(926) 105-82-02



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

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

+7(985) 765-94-47

Собственник



#### КИПР, ЛИМАССОЛ, ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ONE

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

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

**Pafilia**



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

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

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

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

Бесплатные консультации по телефону.

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

**Pafilia**



#### КИПР, ЛИМАССОЛ, ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС AUREY

- 3-х и 4-х спальные виллы
- всего 11 вилл в комплексе
- большие участки
- вид на море
- рядом с городской инфраструктурой и пляжами
- красивый ландшафт

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

Бесплатные консультации по телефону.

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

**Pafilia**



#### КИПР, ЛИМАССОЛ, ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС PARK RESIDENCE

Комплекс Парк Резиденс расположен в сердце космополитного города Лимассол. В предложении 2- и 3- спальные апартаменты очень продуманной просторной планировки. Большие балконы дарят впечатляющие виды на город, а внутренняя отделка квартир выполнена в стильной современной палитре.

Проект находится в престижном районе, рядом с парком, и в пешей доступности до пляжа, предлагая сочетание роскоши и удобства.

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

**Pafilia**





# ГРАЖДАНСТВО ЕС ЧЕРЕЗ ВОЗВРАТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

## Гражданство Евросоюза и его преимущества

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

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

## Финансовые критерии

- Инвестиции в недвижимость от **€2 млн**.
- Условия
- Для сохранения гражданства Кипра инвестор должен всегда иметь в собственности недвижимость стоимостью €500 тыс. Остальная недвижимость может быть продана по истечении трех лет.
- Заявители не должны иметь судимости.

**Обратитесь к нам за бесплатной консультацией!**

# Pafilia

Москва,  
Краснопресненская наб., 12,  
офис 1032

+7 (495) 258-19-70

[Russian@pafilia.com](mailto:Russian@pafilia.com)

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

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

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

**Цена: от застройщика**

# Второе дыхание рынка недвижимости

20 апреля в конгресс-парке «Волынское» прошла ежегодная XIX практическая бизнес-конференция «Второе дыхание рынка недвижимости», организованная «Московским бизнес-клубом». В конференции приняли участие первые лица сферы недвижимости. Спикеры подвели итоги рынка за I квартал, обсудили значимые тренды, сделали краткосрочные и среднесрочные прогнозы, представили успешные проекты, соответствующие запросам завтрашнего дня. Также слушателям была представлена актуальная экспертная аналитика рынка.

Модерировал деловую часть конференции партнер компании «Химки Групп» **Дмитрий Котровский**.

Открыл конференцию **Максим Гасиев**, президент компании «Группа ПСН». В своем докладе господин Гасиев обозначил позитивные тенденции, подающие надежду участникам рынка недвижимости.

**Анатолий Францев**, президент группы компаний «Инград», поддержал и продолжил оптимистичный настрой конференции. В своем докладе он осветил вопрос актуальности реализации столичных и подмосковных проектов, которым способствуют высокие темпы развития транспортных коммуникаций.

Далее выступила **Марина Любельская**, заместитель генерального директора концерна «Крост», с докладом «Новый урбанизм против старых пятиэтажек». В своем докладе Марина Любельская сообщила о наступлении нового этапа в развитии города. Город становится городом для людей. Москва должна быть комфортной для жизни населения, с максимально удобной городской средой и общественным пространством.

Логическим продолжением предыдущей темы стал доклад директора департамента продаж «Галс-Девелопмент» **Екатерины Батынковой**. Она представила портрет покупателя жилья высокого сегмента. «Более 85% квартир и апартаментов сегодня приобретается для собственного проживания, а не для инвестиций. Современный покупатель требователен и расчетлив, разбирается



в технологиях и архитектуре, оптимизирует затраты при приобретении недвижимости, выбирая качество и оптимальный метраж. Около 50% — это женщины, 70% покупателей состоят в браке, в 90% имеют детей, много путешествуют», — озвучила Екатерина Батынкова. В качестве примера она представила проект «Искра-Парк».

**Станислав Киселев**, генеральный директор группы компаний «Кортрос», в неподражаемой манере с элементами юмора красочно описал нового клиента рынка недвижимости и то, за что он сегодня голосует рублем. По его словам, современному потребителю важен бренд и надежность, местоположение, планировка, качество инфраструктуры. В связи с этим необходимо предложить новые жизненные стандарты, новые финансовые и технологические решения, инновационные возможности,

развитый сервис и комфортную социальную среду.

Следующим докладчиком выступил член правления, вице-президент, руководитель комплекса продаж и маркетинга компании «Лидер-Инвест» **Дмитрий Коробейкин**. Дмитрий отметил, что инфраструктурная составляющая и благоустройство сегодня являются вопросом как общегородского уровня, так и каждого отдельно взятого девелопера в его стремлении обеспечить комфорт своим будущим жильцам. **Дмитрий Гордов**, генеральный директор компании Landwerk, в своем выступлении осветил изменение потребительских предпочтений в загородных объектах недвижимости. Его доклад также был призван ответить на актуальный вопрос: «Что сейчас нужно покупателю?» Он продемонстрировал, что современный покупатель умный, его покупка всегда рациональна, ему важна



транспортная доступность инфраструктуры, а сами объекты должны быть готовы к проживанию.

**Дмитрий Котровский, партнер компании «Химки Групп»**, поднял злободневную тему сноса хрущевок и связанную с ней социальную проблему переселения жильцов. Также он поднял вопрос выхода из довольно непростой ситуации на строительном рынке. Он подчеркнул, что девелоперы находятся в крайне непростой ситуации. Дмитрий Котровский считает: «Если делать ставку на государство, его надо рассматривать не как регулятора, а как интегратора. Тогда проблема будет решена».

**Кирилл Кулаков, первый заместитель генерального директора Центра независимой экспертизы собственности (ЦНЭС)**, раскрыл сложности новых изменений в оценке кадастровой стоимости недвижимости и связанную с этим изменившуюся налоговую нагрузку, которая,

если учесть указанные нововведения, только увеличится.

**Наталья Круглова, генеральный директор компании «Метриум Групп»**, выступила с докладом, в котором обозначила проблему увеличения объема предложения и укрупнение рынка. В связи с этим Наталья поставила задачу сделать каждый проект максимально дифференцированным, рассчитанным на свою целевую аудиторию, для чего необходимо делать проработку параметров/характеристик проекта на всех стадиях жизни — от разработки концепции до технологий продаж и продвижения.

**Дмитрий Земсков, коммерческий директор «Главстрой Девелопмент»**, определил квартирографию как ключевой инструмент продаж. При этом он дал развернутую аналитику по тому, что и как покупают в Москве и Подмосковье. **Владимир Кристов, генеральный директор компании «Галерея проектов»**,

определил квартиры с отделкой как один из главных трендов рынка жилой недвижимости.

**В завершение конференции выступила Елена Чегодаева, руководитель аналитического отдела агентства недвижимости «Бон Тон»**, с развернутым аналитическим докладом по теме «Изменение квартирографии проектов». Елена отметила снижение покупательной способности, требующее создания оптимальных решений по квартирографии и расширения линейки планировочных решений на любой бюджет. Также было показано, что за приемлемый бюджет потребитель хочет приобрести жилье с качественной планировкой.

После деловой части гости смогли попрактиковаться в стрельбе из пневматического оружия, прокатиться по парку на сегвеях. В честь десятилетия «Московского бизнес-клуба» был устроен праздничный фейерверк.

# **КАСКАД** НЕДВИЖИМОСТЬ



## **АКАДЕМИЯ ПАРК**

Киевское ш., 22 км

от **5,99** млн руб.

## **КАСКАД ПАРК**

Симферопольское ш., 19 км

от **4,9** млн руб.



## **ПАРК АПРЕЛЬ**

Киевское ш., 25 км

от **4,9** млн руб.

## **САБУРОВО ПАРК**

Пятницкое ш., 12 км

от **9,5** млн руб.



## **ФЕДОСКИНО ПАРК**

Дмитровское ш., 15 км

от **4,85** млн руб.

## **СЕРЕДНИКОВО ПАРК**

Пятницкое ш., 22 км

от **5,35** млн руб.



## **АЛЕКСАНДРИЯ ТАУН**

Каширское ш., 23 км

от **3,89** млн руб.

# **ТАУНХАУСЫ +7 (495) 241-81-30**

[WWW.KASKAD-N.RU](http://WWW.KASKAD-N.RU)