

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 24 мая 2007 №88 (№3664 с момента возобновления издания)

Ипотека для богатых

финансовый план

На рынке ипотеки активно развивается новое направление кредитования — для покупки городской и загородной недвижимости класса «премиум». Такой вид кредитов оказался более чем востребован среди покупателей дорогой недвижимости. Готовы к работе с каждым крупным заемщиком по индивидуальной программе и банки. Новые программы кредитования на сумму от полутора миллиона долларов появляются ежеквартально.

От миллиона и выше

Ипотека для покупки жилья премиум-класса банкам, безусловно, выгодна. Риск минимален: квартира или дом остается предметом залога до погашения ипотеки, уровень цен на элитную недвижимость медленно, но растет, даже если в других сегментах рынка цены падают. Кроме того, процент неовзврата по ипотечным кредитам, по оценкам финансистов, ничтожно мал. Он составляет от 0,01 до 1% в разных банках, но и эти невыплаченные займы не являются проблемой для кредитных институтов: такую недвижимость успешно и быстро перепродают.

Первые, единичные ипотечные кредиты от \$500 тыс. банки начали выдавать еще полтора года назад на покупку загородных коттеджей. Первоначально такие кредиты выдавались в основном в тех случаях, когда сам банк финансировал строительство.

Сейчас ситуация принципиально иная. Такие банки, как ВТБ 24, Райффайзенбанк, «Сосьете Жeneralь Восток», Русский ипотечный банк, Московский международный банк, Сбербанк, Московский

кредитный банк, Собинбанк, Банк Москвы, «Городской ипотечный» и Москоммерцбанк, заявляют, что готовы выдавать ипотечные кредиты на элитную недвижимость.

«Если говорить о различии ипотечных программ для дорогого жилья и жилья эконом-класса, следует искать разницу скорее не в самих программах, а в подходах к заемщику», — рассказывает Елена Кураткина, руководитель отдела ипотеки Первой ипотечной компании. — В большинстве российских банков существуют стандартные программы, в которых верхняя граница выдаваемого кредита в среднем составляет от \$300 тыс. до \$500 тыс. Как правило, решение о выдаче кредита заемщику в соответствии со стандартными условиями принимается в рамках кредитного подразделения либо малого кредитного комитета».

Дело не в сумме, которую готовы выдать банк, уверены ипотечные брокеры. В Сбербанке или в банке «Сосьете Жeneralь Восток» вообще нет ограничений размера кредита, ВТБ 24 выдает ипотечный заем на сумму до \$1 млн. Главное, чтобы заемщик мог доказать кредитному комитету свою платежеспособность, утверждают эксперты.

Идеальный заемщик

За крупными кредитами к брокерам чаще всего обращаются люди старше 35 лет. Среди них крайне редко встречаются те, кто работает по найму — как правило, это владельцы собственного бизнеса. Они берут кредит не потому, что у них не хватает средств для покупки. Просто для таких заемщиков выгоднее взять кредит, нежели изъять деньги из собственного дела.

(Окончание на стр. 36)

Стоимость месячной ренты в загородном элитном сегменте начинается от \$10–15 тыс. и зашкаливает за несколько десятков тысяч долларов. Предложения арендной недвижимости класса de luxe в коттеджном секторе оценили авторы «Ъ-Дома» **Ольга Соломатина** и **Андрей Воскресенский**.

Вилла на время

аренда

В общем и целом

Сейчас стоимость аренды коттеджей класса «премиум» начинается от \$10 тыс. Ценовой потолок загородной аренды, по данным риэлтеров, — \$50 тыс. в месяц. Специалисты со стажем вспоминают, как искали жильцов для дома, за который просили \$100 тыс., и насколько хлопотно это оказалось.

Руководитель направления аренды «МИАН-агентство недвижимости» Наталья Сивко приводит такую классификацию потребительских качеств коттеджей в зависимости от цены: «\$6,5–12 тыс. в месяц стоит дом в охраняемом поселке площадью 400–700 кв. м, с несколькими спальнями, двумя-четырьмя санузлами, бильярдной, каминным залом, сауной, купелью или бассейном. Должны быть интересные ландшафтные решения или взрослые лесные деревья на территории. И все это на 15–25 сотках. Наиболее востребованные направления: запад, юго-запад, северо-запад, север, но в первую очередь Рублево-Успенское и Новорижское шоссе, удаленность — до 10–15 км. От \$15 тыс. в месяц (но, как правило, не дороже \$25–40 тыс.) — это «особенные» места, такие, как Барвиха на Рублевке, «Бенилюкс» или «Княжье озеро» на Новорижском шоссе. По типу строения это резиденции или особняки в полном смысле этого слова площадью от 500 кв. м, с тремя-четырьмя уровнями, эксклюзивной отделкой и мебелью, суперсовременной бытовой техникой. Размер участка —



не менее 25 соток (в более удаленных местах речь может идти и о гектарах), с вековыми деревьями, например корабельными соснами. В объектах этой ценовой категории должен быть предусмотрен домик для прислуги и охраны, гостевой дом, полноценный бассейн, часто — выход на открытую воду. Поселок должен быть хорошо охраняемым, с развитой инфраструктурой. И, конечно, одно из основных требований — солидные и именитые соседи.

Объекты за \$50 тыс. в месяц (характерные показатели —

около 1 тыс. кв. м жилой площади на участке в пару гектаров) через агентства сдают редко. Их, как правило, предлагают только знакомым. Более дорогие предложения в арендном секторе вообще единичны. «Максимальная стоимость аренды загородного дома, с которой брокеры нашей компании сталкивались в своей практике, составляла \$100 тыс. в месяц», — рассказывает Иван Потапов, ведущий консультант департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard. — Как правило, это дома

площадью 1 тыс. кв. м, с участком от 60 соток до 1 га, в лесу, с бассейном, домом для охраны и прислуги, в охраняемом поселке, расположенные не более чем в 7 км от МКАД. Впрочем, такие объекты на рынке аренды — большая редкость, так как их чаще предлагают на продажу».

На год и на лето

Впрочем, подыскивая дачу даже за \$10–20 тыс. в месяц, нужно быть готовым к тому, что хозяева будут внимательно присматриваться к потен-

циальным жильцам и вполне могут отказать. Однако расстраиваться не стоит.

«Рынок предложений загородной аренды постоянно пополняется, и в основном за счет коттеджей, построенных специально для сдачи в аренду», — говорит Сергей Ганусов, руководитель отдела загородной недвижимости «БЕСТ-недвижимости». — Это очень удобно для арендаторов, ведь дома и частные дома вне поселков строятся с учетом их пожеланий».

(Окончание на стр. 42)

30	страница
Грозит ли кризис московской недвижимости?	
37	страница
Как инвестировать в «хрущевки»	
38	страница
Коломенское без промзон	
41	страница
Когда поумнеют подмосковные дома	
44	страница
Корпоративные поселки сейчас и прежде	
48	страница
Самые нелепые московские топонимы	

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!

Жилой дом на Ленинском проспекте
М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2

Жилой комплекс Дом на Пресне
М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д, вл. 20

Жилой комплекс Теплый Край
М «Теплый Стан»
ул. Ак. Виноградова, вл. 7, к. 5

Жилой комплекс на проспекте Буденного
М «Семеновская»
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2

ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ

105 77 10

ДОМ

проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ
НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Топ-класс на новом месте

Москва

Количество выходящих в продажу дорогих домов в последние год-полтора заметно уменьшилось. И сегодня покупатели готовы рассматривать не только окрестности Остоженки и запад Москвы, но и другие места. Одно из таких — кварталы, прилегающие к проспекту Мира за Садовым кольцом. Недавно здесь, по адресу улица Гиляровского, д. 55, началось строительство нового дома топ-класса.

Дом Г-образной формы возводится между Баннным проездом и Больничным переулком и примыкает к современному административному зданию. По проекту, разработанному архитектором Алексеем Гинзбургом, дом возвышается ступами от трех до семи этажей, создавая открытые террасы на эксплуатируемой кровле. За счет этого образовалось четыре пентхауса с собственными зимними садами.

В доме будет всего 35 квартир, причем предусмотрены площади разных форматов. Есть, к примеру, две совсем небольшие квартиры площадью 46,8 и 51 кв. м, находящиеся на втором этаже, причем к середине мая вторая из них оставалась непроданной и предлагалась по \$10 000 за метр.

Площадь остальных квартир варьируется от 137 до 180 кв. м. Цена на самом нижнем, втором этаже начинается от \$8000. Площадь пентхаусов составляет от 262 до 280 кв. м, а цена — от \$11 000 до \$14 000 за 1 кв. м. В площадь каждого пентхауса входит примерно 60 кв. м зимнего сада, который предлагается с коэффициентом 0,3 от цены 1 кв. м в квартире.

Стоит отметить, что проект весьма хорошо продуман. Так, высота потолков составит 3,6 м, что позволит не экономить пространство на стадии отделки. На первом этаже предусмотрен общий холл, из которого устроены входы в четыре секции подъезда дома. В подземной части расположится двухуровневый гараж на 62 машиноместа. Впрочем, нормой для элитного дома считается не менее двух машиномест на семью, здесь она невыполнена.

Обычно на рынке недвижимости топ-класса продажи начинаются тогда, когда отработана вся необходимая для этого документация. К дому на Гиляровского это не относится. Дело в том, что он строится на участке, по которому заключен краткосрочный договор аренды земли, по законодательству же для заключения договора долевого участия в строительстве положено иметь долгосрочную аренду земли. Поэтому квартиры в доме продаются по предварительным договорам купли-продажи, подразумевающим оформление недвижимости



КЛУБНЫЙ ДОМ НА УЛИЦЕ ГИЛЯРОВСКОГО

Адрес	улица Гиляровского, д. 55
Этажность	3–7
Всего квартир	35
Количество машиномест	62
Площадь квартир (кв. м)	46,8–280
Высота потолков (м)	3,6
Цена 1 кв. м (\$)	8000–14 000
Цена квартир (\$)	510 000–3 748 000

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики: оригинальное архитектурное решение, наличие площадей разного формата, высокое качество инженерии, выгодная цена предложения.

Отрицательные характеристики: неоднородное соседство, отсутствие парковых зон в шаговой доступности, стесненный участок застройки, ограниченные видовые возможности.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Виктор Козлов,
коммерческий директор
ОАО «Авгур Эстейт»:

— Для того чтобы проект выделялся на рынке недвижимости, его должны отличать не только высокие характеристики, но и оригинальность концепции. В проекте дома на улице Гиляровского разработчикам удалось сохранить историческое наследие прошлого, совместив кирпичную стену XX века с новым, современным проектом, отвечающим самым последним требованиям жилья высокого класса. Для покупателей, которые никак не могли определиться с выбором — покупка недвижимости в новом доме или ста-

ром с «историей», — этот проект, возможно, станет хорошим вариантом решения проблемы.

Александр Кравченко,
руководитель отдела продаж
корпорации «Баркли»:

— Район проспекта Мира никогда не считался элитным, несмотря на близость к историческим памятникам. Однако в последнее время здесь появляется все больше домов не только бизнес-, но и премиум-класса. Это обусловлено удобством транспортных развязок и развитой инфраструктурой. С появлением новых интересных и качественных проектов стоимость жилья в этом районе будет расти.

сти в собственность после завершения строительства дома.

При этом застройщиком дома на Гиляровского является

вполне надежная компания

«Трансидрострой». Это предприятие, ведущее работы по созданию масштабных инженер-

ных сооружений, в то же время занимается реализацией проектов в области жилой недвижимости. На рынке «Трансидрострой» присутствует уже около десяти лет. Среди завершенных жилых проектов компании — дом на улице Сокольнической Слободки. Кроме того, компания занималась строительством коттеджных поселков «Барвиха-2» и «Ромашково».

В ходе строительства будет сохранена часть стены старого здания начала XX века. Хотя других частей исторической застройки нет, щит на стройплощадке тем не менее сообщает о «реконструкции». В настоящее время на площадке идут работы нулевого цикла. Кроме того, возведены монолитные конструкции, укрепляющие старую стену, и начато строительство этажей в части, примыкающей к Больничному переулку. Стоит отметить, что качество уже выполненных монолитных работ никаких претензий не вызывает. В качестве срока завершения строительства на щите у ограды стройки указан III квартал 2008 года. Учитывая, что строители могут до начала зимы выйти на монтаж этажей, данный прогноз можно считать близким к реальности.

У дома на Гиляровского довольно любопытная рыночная позиция. Дело в том, что конкурентов в ближайших окрестностях почти не наблюдается. Можно привести в качестве примера клубный дом «Хортус гармония» в Ботаническом переулке. Несомненным его преимуществом перед проектом на Гиляровского является непосредственная близость уникального природного объекта — Ботанического сада МГУ. Но дело в том, что в доме по Ботаническому переулку все продано, и предложений по вторичным сделкам пока не намечается. Нереализованным пока остался лишь один пентхаус площадью около 340 кв. м, причем цена его близка к верхнему пределу по Москве — \$23 450 за 1 кв. м.

Окрестности стройки на улице Гиляровского, безусловно, и ранее привлекали инвесторов. В качестве примера можно назвать ряд домов бизнес-класса постройки пяти-десятилетней давности, расположенных ближе к Садовому кольцу. Кроме них, можно назвать ряд завер-



Дом на улице Гиляровского строится стремительно ФОТО ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА

шенных проектов, как, например, новый дом в Банном переулке, построенный в конце 1990-х годов. Один из довольно крупных завершенных жилых проектов находится буквально напротив стройки на Гиляровского, по четной стороне. Однако, во-первых, названные дома относятся к бизнес-классу, а во-вторых, заведомо уступают новому проекту по качеству — в 90-е годы не было еще тех материалов и той инженерии, которые применяются в дорогих проектах в настоящее время.

Однако у данной площадки есть и свои недостатки. Во-первых, строительство идет на участке, с трех сторон плотно окруженном городской застройкой. Уловую часть квартала занимает офисное здание, вокруг которого и был спланирован новый дом, поэтому видовые квартиры находятся только на верхних этажах. При этом не стоит излишне обольщаться наличием в окрестностях невысокой старенькой застройки, над ко-

торой дом будет возвышаться. Через какое-то время на ее месте могут оказаться новые жилые комплексы, и пока неизвестно, каковы они будут по архитектурному решению. Хотя район и входит в зону строгого градостроительного регулирования, никто не поручится, что облик города здесь с годами не изменится. Кроме того, помимо будущего архитектурного соседства есть и наследие советской эпохи в виде высоких домов, заслоняющих панорамные виды города.

К недостаткам места можно отнести и то, что близости от дома на Гиляровского, 55 нет сколько-либо крупных зеленых массивов. Самые близкие — сад Центрального дома российской армии и парк на месте Лазаревского кладбища. Можно добавить находящийся по другую сторону проспекта Мира Ботанический сад МГУ. Но все эти парковые территории находятся вне пределов пешеходной доступности.

Тем не менее дом пользуется успехом, а цены на квартиры растут, хотя появились он на рынке только в конце прошлого года. Если в декабре 2006 года цена метра в доме колебалась от \$7000 до \$11 000, то в этом году поднялась уже до уровня \$8000–14 000, и это явно не предел. При этом цены в традиционных престижных районах исторического центра Москвы, в окрестностях Арбата или на Чистых прудах сегодня начинаются от \$15 000 за метр, поэтому в инвестиционном отношении дом на Гиляровского можно считать привлекательным.

Хотя, с другой стороны, можно говорить о некоторой недооцененности района проспекта Мира в целом. Объектов топ-класса здесь пока единицы. В профессиональных кругах иногда высказывается мнение о том, что со временем окрестности проспекта Мира между Садовым кольцом и третьим транспортным кольцом станут новым районом дорогого жилья,

своего рода альтернативной Остоженкой. Рид оснований для подобного прогноза есть. В этих местах находится много ветхих домов, которые со временем ждут судьба старых кварталов Бутиковского и Зачатьевских переулков. Близость к центру и наличие тихих переулков подсказывают, что здесь будут строиться дома высокого класса. Однако район имеет существенное отличие от остальной Остоженки оказались почти не тронуты застройкой советского времени, а с кварталами вокруг проспекта Мира дело обстоит иначе. Городская среда здесь неоднородная, то есть дома топ-класса будут находиться в соседстве с кирпичными и панельными корпусами советского времени. Несомненно, здесь будут реализовываться дорогие проекты, однако в обособленную территорию миллионеров район не превратится.

Валентин Корнев

АКАДЕМИЯ ЛЮКС

Жилой комплекс

Проспект Вернадского, 84

www.academy-lux.ru

(495) 363 7545

«ЗАО «Проминдустрия АГ»

«Гусарская баллада» — это уникальный жилой комплекс, в котором каждому дому присвоено имя гусара — героя войны 1812 года.

ПРОГРАММА "МОЛОДАЯ СЕМЬЯ" ИПОТЕКА

ЖИЛИЩНЫЙ Капитал

www.gilcapital.ru

Проектная декларация размещена на сайте

www.gilcapital.ru

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ГУСАРСКАЯ БАЛЛАДА

Достойн новой России!

959-07-48 959-07-47

ЗАО "Группа компаний "Жилищный капитал"

- на границе города Одинцово
- 11 монолитно-кирпичных домов
- 3 очереди строительства
- 1-я очередь — 5 домов, окончание строительства I квартал 2008 г.

На правах рекламы

ДОМ проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ
НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Рублевка. Недорого

ПОДМОСКОВЬЕ

Можно ли представить себе жилье на Рублево-Успенском шоссе менее чем за миллион долларов? Причем не в деревенском домике (там таких осталось еще на удивление много), а в жилом объекте, который позиционируется застройщиками как элитный? Оказывается, да — только если это не коттедж, а квартира в многоэтажном доме. Таким, как жилой комплекс «Сосны, Николина гора». А в том, насколько такой объект действительно может считаться элитным, разобрался обозреватель «Ъ-Дома»

Андрей Воскресенский.

Когда я проезжаю по Рублевке, мне всегда кажется, что я в Москве, а не за городом. Почему-то не основные заросли первым делом останавливают взгляд, а бутики, рестораны и фитнес-центры. Плотность этой застройки, конечно, поменьше, чем на Тверской улице, но ведь и пространства несравнимые. Ну а если это почти город, то и строить логично соответствующим образом. В общем, многоквартирная застройка на Рублевке не такой уж ноу-сенс, как может показаться на первый взгляд.

Конечно, все дело в конкретном расположении. Строить жилой комплекс среди коттеджей по меньшей мере неразумно. А вот ЖК «Сосны, Николина гора» возводится по соседству с уже имеющейся многоквартирной застройкой. Тут надо объяснить ситуацию. Всем известен санаторий управления делами президента «Сосны», расположенный на 21-м километре Рублевки. Его обслуживают десятки сотрудников, для которых еще в советские времена на соседней территории было выстроено несколько домов, в том числе и общежитий. И вот на этой территории застройщик и реализует свой проект. А в качестве платы за землю построит еще парочку домов по соседству для управделами президента.

Эти общарианные общежития прямо рядом с уже готовым первым корпусом жилого комплекса поначалу меня немало смущали. Но, как объяснил риэлтер, в скором време-

ни старые строения снесут, а на их месте будет разбит небольшой парк. Жилые дома, построенные в советские времена, останутся. Они хоть и кирпичные, но вид у них малопрезентабельный, и это соседство, пожалуй, главный минус нового проекта.

Второй минус — слишком маленькая (по крайней мере для загорода) огороженная территория комплекса. На ней разместились только детская площадка, газон и не слишком вместительная стоянка для машин. Автостоянка предназначена только для гостевых машин — жители будут держать свои автомобили в подземном паркинге. Правда, всем не хватит: на 112 квартир в «первоочередном» корпусе только 84 машиноместа. Казалось бы, за городом, где земли хватает, а под землей никаких тебе веток метро, можно было бы сделать и побольше машиномест. Но, как пояснил риэлтер, такое соотношение застройщики посчитали оптимальным, поскольку не все жители

будут пользоваться автомобилями. Данный факт имеет непосредственное отношение к портрету будущего покупателя, но об этом чуть позже.

Что же касается портрета самого дома, то он вполне привлекателен. Выполненный в красно-белых тонах, с закругленными лоджиями, в окружении сосен, он отлично вписался в ландшафт. Внутри уже закончена отделка общественных зон, причем у каждого из пяти подъездов собственная цветовая гамма. Первый этаж нежилой — здесь разместятся сервисные службы. Предполагается, что арендуют помещения туристические компании, бутики, службы доставки цветов и прочие подобные конторы. Причем для офисных помещений предусмотрены входы как из подъездов — для жильцов, так и с улицы — для окрестных рублевских жителей. При таком варианте недостатка в клиентах явно не будет.

Квартиры сдаются, естественно, без отделки, но достаточ-



но одного взгляда, чтобы понять: бетонные работы выполнены на совесть, инженерия использована самого высокого качества. В принципе планировка полностью свободна, есть только несущие колонны, спрятанные в стены. Но и полноценную студию даже из самых маленьких квартир сделать не удастся: стоянки с коммуникациями проходят по центру пространства. Соответственно, там же должен находиться и санузел, то есть неизбежно разделение кварти-

ры на две зоны — приватную и гостевую. Кстати, бетонную стену между комнатой и лоджией многие наверняка захотят сломать, чтобы расширить жилое пространство.

Риэлтер пояснил, что в договорах с покупателями прописывается пункт о том, что они обязуются закончить отделку квартиры в течение двух лет после покупки. Правда, если владелец квартиры нарушит этот пункт или, например, захочет потом отделать кварти-



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СОСНЫ, НИКОЛИНА ГОРА»

Расположение	Рублево-Успенское шоссе, 21-й км
Количество квартир	112
Общая площадь (кв. м)	16 000
Площадь квартир (кв. м)	от 90 до 192
Количество жилых этажей	7
Высота потолков (м)	3,05
Количество машиномест в подземном паркинге	84
Цена (\$/кв. м)	6000–8700
Девелопер	компания DHS
Инвестор	ОАО «АКБ „Пробизнесбанк“»
Консультант по маркетингу и продажам	Knight Frank

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики: хорошее расположение, возможность пользоваться инфраструктурой санатория «Сосны», надежная система охраны, выразительное архитектурное решение.

Отрицательные характеристики: неоднородное социальное окружение, маленькое пространство внутреннего двора.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Ъ-Дома».

ру заново, никаких санкций применить к нему невозможно. Так что это просто некое моральное обязательство, что, впрочем, тоже нелишнее.

А теперь о главной фишке дома, которая и должна в первую очередь привлечь к нему покупателей. Все жильцы автоматически получают пропуск на территорию санатория «Сосны» (до него пять минут несчастливым шагом) со всей его медицинской, оздоровительной и спортивной инфраструктурой. Включая закрытый пляж.

А это, согласитесь, многого стоит. Между прочим, вся территория санатория, в том числе и та, на которой находится жилой комплекс, тщательно охраняется. Так что получается тройная система защиты: шлагбаум на въезде в «Сосны», ворота с охранником у самого комплекса и консьерж в подъезде.

Цены в жилом комплексе соответствуют добротному бизнес-классу на территории

Москвы. Самые дешевые квадратные метры — на первом жилом этаже: 5500 у. е. (одна условная единица равняется 28 руб.). А самые дорогие, естественно, на последнем, седьмом — 8000 у. е. Для этого места, пожалуй, недорого, но не так уж и мало: самая дешевая квартира стоит около 800 тыс. у. е. Купив здесь квартиру, вы, конечно, станете полноценным жителем Рублевки, но прелести загородного образа жизни в собственном доме обойдут вас стороной.

Вернемся, однако, к вопросу о потенциальном покупателе. Такая квартира вряд ли может рассматриваться как единственное жилье. Ее логично использовать как пристанище для наездов в выходные или как загородные представительские апартаменты. Другой вариант: у обитателей рублевского коттеджа подросток, ему пора уже иметь собственное жилье, а отпускать далеко от себя не хо-

чется. Тогда квартира в «Соснах» — идеальный вариант. То же самое — если надо перевести родственников из другого города. В результате из «Сосен» получится такой молодежно-пенсионерско-представительский дом. Поэтому и мест в подземном паркинге меньше, чем квартир. Все разумно.

Ездить каждый день на работу в Москву отсюда довольно утомительно: это хоть и 21 км от МКАД, но дальняя сторона Рублево-Успенского шоссе, не самого, прямо скажем, просторного в Подмоскovie. Но спрос на эту недвижимость сейчас будет. Застройщики сейчас планируют вторую очередь жилого комплекса — новый корпус расположится по соседству, через дорогу, зеркально «отражая» первый. А затем и третью, в глубине леса — там будут строиться таунхаусы.

Можно ли считать это жилье по-настоящему элитным? Да, если только оно не единственное.

на правах рекламы

Лэйнхаусы на Ильинке

- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмоскovie - Русской Швейцарии - основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.
- Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.
- Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей - правительственному Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.

www.ilynka.ru

933-35-35

ДОМ

проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ
НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

В центре
Замоскворечья

ЭЛИТНЫЙ СЕКТОР

Начались продажи в строящемся жилом комплексе на Озерковской набережной, 26. Это будет объект класса «премиум» в историческом центре Москвы.

Особое своеобразие и прелесть Замоскворечью придают глубокая излучина Москвы-реки и плавная дуга Водоотводного канала, омывающие этот район. Обилие парков создаст в этом историческом районе Москвы прекрасные видовые характеристики, а тишина замоскворецких переулков придаст ему особую привлекательность. Замоскворечье является самым перспективным районом для застройки, и с каждым годом здесь возводятся все больше элитных домов.

Одним из них станет жилой комплекс на Озерковской набережной. Комплекс переменной этажности (шесть-семь этажей) будет состоять из трех корпусов. Первая очередь включает 91 квартиру общей площадью 14 430 кв. м. Общее количество машиномест в подземном паркинге — 432. На территории разместятся детская игровая площадка, зона отдыха и искусственный пруд площадью 245 кв. м. В доме большой выбор квартир различной площади — от 65 до 300 кв. м. Цена квадратного метра в настоящее время от \$7700 до \$17 000. Срок окончания строительства — первый квартал 2009 года.

Михаил Аржанов



Экономичная
Экология

ЭКОНОМ-КЛАСС

Компания RIGroup представляет новый проект с рабочим названием **Есо? (Double Eсо)** — **коттеджный поселок экономкласса вблизи деревни Котово в Истринском районе. Эта местность обладает богатым натуральным ландшафтом: хвойные и лиственные леса, реки, озера, водохранилище и источники минеральных вод.**

Новый поселок будет построен на участке площадью 100 га в 30 км от МКАД по Новорижскому направлению. На участке, с трех сторон окруженном лесом, предполагается размещение 400 коттеджей трех архитектурных типов общей площадью от 180 до 300 кв. м. Разрабатываемая в данный момент концепция поселка будет основана на двух основных моментах — экологичность и экономичность.

Экологичность проекта заключается в соблюдении принципов строительства жилья, широко распространенных сейчас на Западе: использование экологичных материалов на основе природного сырья — кирпич и дерево, причем из зоны окружения не более 150 км от застройки; отказ от асфальтированного покрытия в пользу брусчатки, лесных до-

рог и тропинок, комплексное применение высокоэффективных теплоизоляционных решений и др. В итоге коттеджи в новом поселке, построенные в соответствии с биолого-экологическими критериями, будут соответствовать основным характеристикам экодома: энергоэффективность, неагрессивность по отношению к окружающей среде и его обитателям, максимальная автономность систем жизнеобеспечения.

Экономичность проекта будет достигнута за счет оптимального соответствия инфраструктуры и жилого фонда: в поселке не будет лишних объектов инфраструктуры, увеличивающих цену за дом с участком и размер ежемесячной платы за обслуживание. Большинство объектов инфраструктуры, обеспечивающих комфортные условия жизни потенциальным жителям поселка, — больницы, детские сады, школы, магазины, спортивные и досуговые комплексы и т. д. — находятся в непосредственной близости от будущего поселка.

Сумма инвестиций в проект — \$200 млн. Строительство поселка начнется в четвертом квартале 2007 года.

Дарья Фоменко



Предместье таунхаусов

Рублевка

Компания «Моспромстрой» начала продажи в жилом комплексе «Рублевское предместье», расположенном в одном из самых живописных мест престижного района Рублево-Успенского шоссе — вблизи усадьбы Архангельское.

Жилой комплекс «Рублевское предместье» достойно впишется в среду замечательных архитектурных ансамблей, построенных под Москвой в конце XVIII — начале XIX веков.

Он расположен на территории 29,5 га и включает 54 многоквартирных корпуса (от трех до семи этажей) с подземными автостоянками. В комплексе создается хорошо развитая инфраструктура: спортивно-развлекательный комплекс с теннисным кортом, бассейном, спортзалами, спорт-баром, детские игровые комплексы, рестораны, музыкафе, интернет-кафе, киноконцертный зал, видеозал, сауна с бассейном, бильярдная, салон красоты, банк, отделение связи, медицинский центр. Также на территории будут построены школа и детский сад.

Дома скомпонованы из четырех различных по архитектуре и планировке типов. Фасады выполня-



ются в нескольких вариантах отделки и цветовых решений (для разных типов номенклатуры домов). Инженерное обеспечение поселка: собственная газовая котельная (с резервным топливным хозяйством); водозаборный узел на две скважины; группа собственных электроподстанций (ТП); очистные сооружения поверхностного стока ливневой канализации.

В поселке будет организована единая служба эксплуатации и централизованное обслуживание инженерных систем и коммуника-

ций, уборка территории, круглосуточная охрана, текущий ремонт инженерных систем и конструктивных элементов жилья.

Проектом предусмотрено девять очередей строительства, десятая очередь — строительство объектов торговли, отдыха и спорта. Ориентировочный срок окончания строительства первых трех очередей — третий квартал 2007 года — второй квартал 2008 года. Стоимость квадратного метра на сегодняшний день \$3300–3800.

Михаил Полинин

Будущее Коммунарки

МЕГАПРОЕКТЫ

Компания «Авгур Эстейт» приступила к работе над проектом района комплексной жилой застройки, расположенного в 3 км от МКАД по Калужскому шоссе на территории 34-го квартала поселка Коммунарка. Это часть проекта «А101» по комплексному развитию земель Калужского направления, который ведется управляющей компанией «Масштаб».

На осваиваемом участке «Авгур Эстейт» планирует построить жилой квартал нового формата. Квартал будет совмещать в себе комфорт городской среды и камерность загородной жизни. По заданию «Авгур Эстейт» архитектурной мастерской «Группа АРК» уже разработана концепция развития территории площадью 26 га, площадь застраиваемой территории ограничится участком 13,6 га. Проектом предусмотрено строительство 120 тыс. кв. м жилья.

Основу жилой застройки составят дома средней и малой этажности с просторными внутренними дворами, центральным парком, бульварами и необходимой инфраструктурой современного города. На первых этажах домов разместятся предприятия бытовой и социальной инфраструктуры, магазины шаговой доступности.

Благодаря сложному рельефу с небольшими перепадами высот новая застройка будет решена по принципу амфитеатра. Это позволит выделить видовые достоинства квартала, обусловленные особенностями участка и его расположения, а также



отгородить новый район от уже существующей застройки поселка Коммунарка. Кроме того, принцип амфитеатра разграничивает автомобильные и пешеходные пути. Движение транспорта будет максимально вынесено за периметр домов, оставив во внутренних дворах приоритет за пешеходными зонами.

В центре квартала будет возведен единственный высотный дом, который выступит архитектурной доминантой всего проекта застройки и объединит вокруг себя небольшую площадь, парк и близлежащие бульвары. Центр квартала будет призван стать излюбленным местом гуляний жителей и проведения городских мероприятий.

Строительство будет вестись монолитно-кирпичным способом, что позволит обеспечить оптимальные потребительские характеристики будущему жилью: высокие потолки, гибкие планировочные решения и внешние решения фасадов.

Близкое расположение к черте города обеспечит будущим жителям хорошее транспортное сообщение с Москвой.

Андрей Александров

коттеджный посёлок

- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Собственная инфраструктура поселка с рекреационными и парковыми зонами
- Спортивный городок, игровые детские площадки, административно-бытовой комплекс
- Естественный ландшафт с лесной прогулочной зоной
- Круглосуточная служба сервиса
- Трехуровневая система безопасности

10 км. Калужское шоссе

Северо-Запад
управляющая компания

www.nwest.ru

797-5454

РЕКЛАМА

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА «ЛЮКС»

ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ



WWW.CAPITALCITY.RU

Многофункциональный комплекс «Город Столиц»

Краснопресненская набережная, участок №9

ООО «Капитал Групп» приступило к реализации апартментов в многофункциональном комплексе «Город Столиц», расположенном на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити», в 4 км от Кремля. Проект многофункционального комплекса «Город Столиц» включает в себя две башни, названные в честь двух столиц – Москвы и Санкт-Петербурга, высотой 73 и 62 этажа соответственно, а также отдельно стоящий офисный комплекс.

К работе над проектом были привлечены лучшие западные специалисты.

Удобная транспортная доступность к основным автомагистралям города и линиям метрополитена, скоростная трасса до аэропорта Шереметьево. В состав многофункционального комплекса «Город Столиц» входят роскошные апартменты, бизнес-центр класса «А» и торговые галереи.

Основные преимущества «Города Столиц»

- Расположение на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити», на Краснопресненской набережной, благодаря чему открываются великолепные панорамные виды на центр Москвы и Москву-реку
- Апартаменты в «Городе Столиц» предлагаются под чистовую отделку с уже проработанными вариантами дизайна интерьеров. Над созданием интерьеров специалисты компании ООО «Капитал Групп Дизайн» работают совместно с легендарными западными архитекторами
- Самая большая подземная парковка в комплексе ММДЦ «Москва-Сити» – 6 уровней, 2100 м/мест из расчета 2 м/места на апартамент и 1 м/место на 60 кв. м офисной площади
- Высокопрофессиональная команда западных специалистов
- Круглосуточный room-service и служба консьержей
- Торгово-развлекательная зона: эксклюзивные бутики, магазины аксессуаров, бары и рестораны с панорамным видом на Москву-реку
- Суперсовременные фитнес- и SPA-центры

Партнер проекта – Сбербанк России ОАО



Генеральная лицензия №1481, выдана Банком России 03.10.2002 г.



Загородные резиденции «Барвиха Хиллс», жск

8-й км Рублево-Успенского шоссе, поселок Барвиха

«Барвиха Хиллс» – престижные загородные резиденции с абсолютно новым взглядом на устройство загородной жизни. Это современный поселок западного типа в экологически чистом месте, на территории легендарной Барвихи, с уникальной системой подземных дорог.

Необычная для загородного строительства архитектура, органично вписывающаяся в местный ландшафт, изолированность и абсолютная безопасность, новейшие технологии делают этот проект одним из самых привлекательных мест обитания в районе Рублево-Успенского шоссе.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА «ПРЕМИУМ»



Жилой комплекс «Университетский», жск

Ленинский проспект, владение 67А

- Индивидуальный архитектурный проект
- Развитая инфраструктура района
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков – более 3 метров
- 2-уровневая подземная автостоянка на 204 м/места
- Рекреационная зона на первых этажах
- Скоростные лифты от ведущих производителей
- Оптико-волоконная связь
- Каркасно-монолитная технология строительства
- Благоустроенная, охраняемая, огороженная территория



Жилой комплекс «Тихвинская Усадьба», жск

Тихвинская улица, владение 39

- Авторский архитектурный проект
- Прекрасное расположение в ЦАО на улице Тихвинская, у представительства Ватикана
- Современные технологии строительства
- Ощущение приватности и спокойствия
- Комфорт просторных апартаментов
- Удобство планировочных решений
- 2-4 квартиры на этаже
- Благоустроенная, охраняемая, огороженная территория

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»



Жилой комплекс «Аэробус», жск

Кочновский проезд, владение 4



Многофункциональный комплекс «Авеню 77», жск

Мкр. Северное Чертаново, владение 1А



Жилой комплекс «Дмитровский», жск

Дмитровский проезд, владение 4-6

- Экологически чистый район
- Соседство с Тимирязевским лесопарком
- Развитая инфраструктура района
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков – более 3 метров
- Подземная автостоянка
- Скоростные лифты
- Охраняемая, огороженная территория
- 2 минуты ходьбы от метро «Дмитровская»



Жилой комплекс «Северный Город», жск

Дубинская улица, владение 40-42

ДОМ ПОСТРОЕН



Жилой комплекс «ТРИКОЛОР», жск

Ростокинская улица, владение 2

НАЧАЛО ПРОДАЖ

WWW.CAPITALGROUP.RU

Приоритетное направление деятельности ООО «Капитал Групп» – комплексное развитие проектов в сфере недвижимости. Основные направления – начальный анализ потенциального земельного участка, исследование рынка недвижимости для определения продукта, который может быть востребован рынком на конкретном земельном участке. Также это детальное бизнес-планирование, организация процесса строительства, контроль качества выполняемых строительно-монтажных работ на площадке, определение маркетинговой и рекламной политики, а также политики продаж, управление финансами и рисками, дальнейшее управление и эксплуатационное обслуживание построенных объектов недвижимости.

ООО «Капитал Групп» построило, ведет строительство и проектирует более 50 объектов коммерческой и жилой недвижимости общей площадью более 5 000 000 квадратных метров, большинство из которых имеют награды Российской академии архитектуры и строительных наук, Московского правительства.

ДОМ ЦЕНЫ

Рост по-научному

ИССЛЕДОВАНИЯ

Прошло больше полугода с того времени, как бурный рост цен на жилую недвижимость в Москве сменился стабилизацией, а в некоторых секторах рынка — даже незначительным падением. И всех: как участников рынка, так и потенциальных покупателей квартир — интересует, надолго ли эта стабилизация и в какую сторону произойдет откат. В середине мая аналитики исследовательской группы «РЭА—Риск-Менеджмент» при Академии имени Плеханова и центра Realty Monitor представили методику, претендующую на научное прогнозирование ситуации на рынке недвижимости. Их вердикт: цены будут расти в ближайшие три года. «Ъ-Дом» получил комментарии как разработчиков методики, так и участников финансового рынка — специалистов по макроэкономике.

Мнение исследователей

Принято считать, что рынок недвижимости развивается волнообразно: периоды роста сменяются спадами или даже кризисами, после чего снова начинается рост. Даже длительность периодов примерно известна — от 8 до 12 лет в разных странах. Наша ситуация по своему уникальна: еще 15 лет назад в нашей стране вообще не было рынка недвижимости, поскольку квартиры не обращались в свободной продаже. И, строго говоря, ни одного кризиса этот рынок с тех пор не пережил. Ведь дефолт 1998 года был общим для всех отраслей экономики, а московская недвижимость оправилась тогда от потрясений едва ли не первой.

Недвижимость — та сфера экономики, где цена объекта крайне слабо связана с его реальной себестоимостью. Например, прошлогоднее повышение цен в среднем на 70% значительно превысило рост стоимости стройматериалов, тарифов и заработной платы. Реальная цена зависит прежде всего от соотношения спроса и предложения, и, делая прогнозы, эксперты анализируют прежде всего возможный платежеспособный спрос. При этом оценки делаются зачастую эмоционально и немотивированно — как в одну, так и в другую сторону.

Эксперты РЭА имени Плеханова и центра Realty Monitor задались целью составить методи-

ку прогнозирования, основанную на сугубо научном подходе. Для этого была разработана логарифмическая формула, учитывающая прогноз инфляции, цены на стройматериалы, среднестатистические доходы в регионе, индекс РТС, а также планы ввода жилья в эксплуатацию и возможные факторы риска. «Большинство существующих исследований предполагают прогноз на основе анализа цен за прошлый период времени, мы же попытались создать модель, анализирующую историю не цен, а экономических показателей, влияющих на цены», — объясняет старший риск-аналитик группы «РЭА—Риск-Менеджмент» Михаил Четогов.

На основании разработанной модели и используя имеющиеся статистические данные, исследователи как бы задним числом произвели прогноз цен, доходов населения и объемов ввода жилья в Москве для прошедших лет. Как видим (см. графики), результаты моделирования практически полностью совпали с фактическим положением вещей. На основании этой же методики был произведен прогноз на ближайшие три года. По данным исследователей, цены на первичном рынке жилья будут расти. В 2007 году, по их прогнозам, средняя стоимость квадратного метра вырастет с 76,8 тыс. руб. до 88,7 тыс. руб. (15,5%), в 2008-м — до 98,2 тыс. руб. (10,6%), в

2009-м — до 107,4 тыс. руб. (9%) за 1 кв. м. Всего за три года стоимость московских новостроек увеличится на 40%. А в Московской области рост цен будет практически незаметен: в этом году аналитики прогнозируют рост с 39,1 тыс. руб. до 41,7 тыс. руб. (6%), в 2008-м — до 42,6 тыс. руб. (2%), в 2009-м — до 43,4 тыс. руб. (2%).

Вот как комментирует этот прогноз член исследовательской группы, старший аналитик экспертного центра Realty Monitor Виктор Штомпель:

— В целом рост цен на жилье будет обусловлен падением доллара и инфляционными процессами. Кроме того, любое развитие политической ситуации приведет к росту цен: либо к концу 2007 года стабилизируется политическая ситуация (возникнут конкретные претенденты на президентский пост), что создаст определенность у платежеспособной категории населения и активизирует ее, либо, наоборот, ситуация дестабилизируется, а недвижимость по-прежнему остается самым надежным вариантом сохранения средств.

Летом, скорее всего, часть населения начнет приобретать жилье, на которое в данный момент цены стагнировали или несколько скорректировались в сторону уменьшения. Спрос активизируется в начале осени. Это подстегнет цены, и по итогам 2007 года средний рост цен может составить от 10 до 20%.

В секторе загородной коттеджной недвижимости в настоящее время наблюдаются разнонаправленные тенденции, что связано с постепенным повышением стоимости земли и в то же время появлением более дешевых конструкций, приспособленных к быстрому возведению на участке, усилением конкуренции в данной сфере. Если брать весь сегмент, цены будут расти, но достаточно медленно. Если разбивать по категориям, то по-прежнему будут расти цены на элитные коттеджи с полной инфраструктурой и, возможно, снизится средняя цена на недорогие постройки.

Цены на жилье в многоэтажных домах за пределами Москвы продолжат расти по всем направлениям. Это объясняется тем, что спрос на более дешевое, но качественное жилье сохраняется. Наличие автомобильного транспорта у платежеспособной категории населения нивелирует риски, связанные со значительной удаленностью от города, кроме того, из отдельных, расположенных возле границ города районов Московской области добираться в центр столицы проще, чем из отдельных районов самой Москвы.

По итогам года рост цен может превысить 20–25%. В сфере элитного московского жилья рост цен объясняется особой категорией потребителей. Элитное жилье в России хотя и достигло качественного уровня аналогичных проектов



РЕКЛАМА ЗАО «ИНТЕКО»

Жилой Квартал
м. Университет

www.magistrat.ru

КВАРТИРА С ВИДОМ НА БУДУЩЕЕ...

Шуваловский

ИНТЕКО

232-08-08

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.magistrat.ru

Новый жилой комплекс
на 3-ей Песчаной улице, д. 2а

ПРИВАТ
М. Аэропорт
М. Полежаевская

СКИДКИ
ИПОТЕКА

ЕВРОТРАСТ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Горячая линия: 8-926-615-70-91 и
8-926-615-70-92

ПЕРСОНАЛЬНЫЕ СКИДКИ!

- Квартиры в престижном районе — от инвестора.
- Монолитный несущий каркас с декоративной отделкой и дополнительным утеплением. Два корпуса переменной этажности.
- Оптоволоконная связь, выделенная линия.
- Интернет, неограниченное число телефонных номеров в каждой квартире.
- Двухуровневая подземная автостоянка на более чем 400 машиномест.
- Три новых автобусных маршрута.
- Любимое место отдыха старожилов — парк «Березовая роща» виден из окна Вашей гостиной.
- Полувековая липовая аллея вдоль жилых корпусов.

786 26 46

**ДОМ ПОСТРОЕН И
СДАН ГОСКОМИССИИ**

www.etrealty.ru

ДОМ ЦЕНЫ

Нью-Йорка или Лондона, но по ценам еще отстает от них. Во многом изменение или стагнация цен на данную категорию жилья объясняется не объективными рыночными механизмами, а вопросами престижности, что достаточно сложно прогнозируемо. Доходность для строителей и риэлторов в данной категории жилья достаточно высока, что создает определенную возможность для колебания цены в случае необходимости. но, учитывая небольшие объемы строительства при постоянном притоке в столицу платежеспособных потребителей в лице топ-менеджмента крупных компаний, можно предположить рост цен на 15–18%.

Жилье премиум-класса и бизнес-класса вырастет в цене на 8–12%. Прошлый год дал достаточно сильный рост цен, что привело к сужению группы потребителей данных категорий жилья. По сути, часть потенциальных потребителей жилья бизнес-класса сейчас переориентировалась на жилье экономкласса в столице или многоэтажные новостройки за пределами Москвы.

Жилье экономкласса по итогам года вырастет в цене на 11–16%. С одной стороны, из-за роста цен сократилось число потенциальных потребителей, но, с другой стороны, значительно снизились объемы строительства жилья экономкласса, что в совокупности с программой расселения ветхого и аварийного жилья создает ощутимый дефицит. Наличие дефицита в данном сегменте постоянно будет подстегивать цены.

Что касается вторичного рынка, то по мере ввода в строй новых домов цены на вторичку советского периода постройки (за исключением сталинок) будут либо стагнировать либо падать. Это объясняется низким качеством их строительства и быстрым переходом в категорию ветхого жилья. Жилье, построенное в течение последних десяти лет, будет расти в цене в соответствии с ростом цен на аналогичные категории новостроек, но с меньшей скоростью.

Мнение финансистов
Для банкиров недвижимость прежде всего финансовый ин-

струмент и обеспечение совершения ипотечных сделок. Понятно, что резкое падение цен приведет к тому, что реально выданные кредиты окажутся не обеспечены залогом. Рост объемов ипотечного кредитования в последние годы свидетельствует о том, что банки придерживаются оптимистического прогноза относительно ситуации на рынке жилой недвижимости. Вот мнение Сергея Бессонова, директора департамента ипотечного кредитования Юнистраум Банка:

— В связи с тем, что ипотечные кредиты представляются для совершения реальных сделок, наши расчеты построены на анализе этих данных, без изучения предложений от агентств недвижимости и прямых продавцов, содержащихся в информационных источниках (интернет, специализированная пресса и проч.). По нашим расчетам, жилье экономкласса до конца года подорожает незначительно (5–7%). Цены на жилье бизнес-класса и премиум-класса вырастут больше, так как по-прежнему высок спрос именно на него. Рост составит порядка 10%. Цены на элитное жилье будут расти совсем незначительно, в пределах 3–5%. Вторичный рынок в целом будет соответствовать данным тенденциям.

Кроме того, говоря о колебании цен на первичном рынке, следует учитывать значительную разницу цен при приобретении жилья на разных этапах строительства. Разница в стоимости квадратного метра, приобретенного в строящемся доме на уровне фундамента, и доме, который уже подготовлен к сдаче или сдан, может составлять до 60%.

Впрочем, не все представители банковского сообщества разделяют это мнение. Некоторые прогнозируют даже падение объемов ипотечного кредитования из-за стагнации цен на рынке.

Вот что говорит об этом Данила Левченко, главный экономист банка «Зенит»:

— В последнее время цены на недвижимость определялись бурным ростом доходов населения — порядка 10% в год, а достаточного предложения жилья не было. Кроме того, спрос под-



стегивал большой рост денежной массы из-за роста экспортной выручки и притока капитала, что вызывало инфляцию активов. Плюс к этому стала развиваться ипотека и банковское кредитование.

Впрочем, сейчас, мне кажется, ценовой предел уже фактически достигнут, что приведет к стагнации цен на жилье. Кроме того, с социальной точки зрения, цены вышли за пределы разумного, и трудно представить себе человека, готового платить такие деньги за жилье в Москве. По-моему, в ближайшее время можно будет наблюдать стагнацию спроса на квартиры и перераспределение его в другие, более ликвидные активы или потребление. Это обусловлено тем, что доходность на рынке жилья будет сокращаться. Я считаю, что в среднесрочной перспективе цены будут стабильными. На это повлияет и то, что в течение трех-четырех ближайших лет ипотека будет развиваться не очень бурно, а недвижимость превратится в актив с сомнительными перспективами роста.

Представители банковского сообщества, которые считают, что цены в Москве в ближайшее время расти не будут, предсказывают рост региональных рынков. На этом акцентирует внимание Ярослав Лисоволик, главный экономист банка Deutshe UFG:

— Цены на недвижимость главным образом определяются изменением благосостояния населения, факторами, связанными с развитием финансового сектора и непосредственно ипотеки. Как в Москве, так и в регионах цены во многом зависят от развитости финансового сектора, так как недвижимость оста-

ется очень значимым финансовым активом. Еще один фактор, который сказывается на темпах роста цен, — степень развитости жилищной инфраструктуры. Если старый жилищный фонд в большей степени заменен, то фактор инфраструктуры оказывает меньшее влияние на темпы роста цен. В России, и особенно в Москве, большую роль играют внешние факторы — цены на нефть и приток прямых иностранных инвестиций. Отрасль строительства последнее время остается второй по притоку иностранных инвестиций.

В Москве наибольший откат цен на недвижимость был в апреле. Мне кажется, что уровень цен останется стабильным до конца 2007 года и в ближайшее время серьезного роста цен на недвижимость не будет, в том числе скажется и перегрев рынка. Спрос на жилье в Москве ос-

танется значительным, но рост цен в некоторых сегментах прекратится.

А вот вне Москвы, как мне кажется, в этом году сохранится тенденция роста цен на недвижимость. Более того, фундаментальная тенденция превышения спроса над предложением сохранится и в среднесрочной перспективе. В ближайшие три-четыре года снижение цен на нефть вряд ли повлечет за собой снижение цен на недвижимость, падение нефтяных цен вполне компенсирует развитие ипотеки, и строительство будет оставаться одной из самых динамично развивающихся и привлекательных отраслей.

Характерно, что даже отрицательные факторы — такие, как возможное падение цен или пессимистические политические ожидания, — аналитики финансового рынка не считают

препятствием для развития рынка недвижимости. В некоторых случаях, наоборот, они могут подстегнуть его развитие. Об этом говорит Юлия Цепляева, главный экономист инвестиционного банка ING Russia:

— Есть несколько макроэкономических факторов, которые влияют на цену недвижимости, в том числе и в Москве. Прежде всего это факторы спроса и предложения, а также факторы политического плана и ожидания.

Как ни пытаются быстро строить, все равно ничего не получается. Цена на жилье во многом привязана к росту доходов средне- и высокодоходной группы населения, а они растут гораздо более высокими темпами. Кроме того, все стремятся иметь недвижимость в Москве, пока цены на нефть высокие. В такой ситуации, чтобы полностью удовлетворить спрос, надо в разы увеличивать предложение жилья. И, наконец, политический аспект — плохие ожидания. Их подстегивает негативная ситуация на рынке акций и слухи об ее ухудшении. А, как известно, спрос на недвижимость растет как раз в плохие времена, так как многие воспринимают ее как наиболее надежный финансовый инструмент. В хорошие времена люди предпочитают инвестировать в другие, более ликвидные активы.

Если люди будут верить в то, что строительство удвоится (как это обещает президентская программа «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»), и в падение цен, то, возможно, цена стабилизируется. Я, однако, думаю, что мы не будем свидетелями падения цен на жилье в ближайшее время. Возможны некоторая коррекция и диверсификация цен в зависимости от качества жилья. Сейчас цена совсем не зависит от качества, и это, по-моему, ненормально. Более того, если вспомнить, какими темпами сейчас развивается ипотека, то в падение цен совсем не приходится верить. Принято думать, что к концу 2007 года цены упадут на 10% — я в это не верю!

Даже если цены на нефть упадут до \$33 за баррель, что является критическим уровнем для то-

го, чтобы бюджет оставался бездефицитным, цены на недвижимость вряд ли упадут существенно. Ведь \$35 за баррель вполне комфортный для страны уровень. Такой эйфории на рынках уже не будет, но и объективных рыночных причин для падения цен не будет тоже. Темпы роста доходов населения снизятся примерно до 5% в год, но даже такой рост доходов является серьезным подспорьем для роста цен на недвижимость. Прежде всего потому, что есть серьезные ограничения предложения и эта отрасль непрозрачна и достаточно коррумпирована.

Предварительные итоги
Как видим, выводы исследователей и финансистов во многом совпали. Даже наиболее пессимистичные прогнозы не предполагают обвала рынка, а в худшем случае обещают продолжение стабилизации на московском рынке. А разработанная представителями Плехановского института и центра Realty Monitor методика показывает уверенный рост на ближайшие годы.

Может ли их формула предсказать кризис на рынке недвижимости? «Эта методика прежде всего инструмент объективной оценки, — утверждает Виктор Штомпель, — Мы закладываем в формулу объективные данные и, соответственно, получаем объективный результат. Если бы существовали тенденции, могущие привести к обвалу рынка, мы получили бы именно такой результат. Сейчас объективных предпосылок для кризиса в этой сфере нет. Мы исходим из того, что московская недвижимость ориентирована на фондовый рынок в качестве стабилизирующего фактора».

Конечно, стоит отнестись со здоровым недоверием к прогнозам, выполненным исследователями «задним числом», и почти полному совпадению результатов их вычислений с фактами. Проверкой методики может быть только сравнение сделанных прогнозов с тем, что на самом деле произойдет на рынке в ближайшие годы. «Ъ-Дом» обязательно проведет такое сравнение.

Андрей Воскресенский, Алексей Шаповалов, Ольга Кондрашова

МЕСТ НЕТ...

Менеджер по продажам
Ной

РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС



Реклама
Гран-При "Поселок года - 2004-2005" портала WWW.KOTTEDJ.RU
Лауреат премии "РосБизнесКонсалтинг" в номинациях "За высокое качество - 2004" и "За формирование новых стандартов качества жизни - 2005"
Золотая премия в номинации "Поселок года - 2005" класса Элит Экспертиза "Проверено. Building" - ***** (высший балл)

77 555 11

Новорижское шоссе

www.benelux.su

ДОМЦЕНЫ

Мягкая корректировка

Москва

Ситуация на ценовом рынке Москвы в апреле—мае по-прежнему характеризовалась небольшой корректировкой цен вниз. Цены снизились в среднем на 1–2%. При этом, как и раньше, переоцененное в прошлом году жилье дешевело быстрее всего, а цены на некоторые объекты первичного рынка повысились.

Заметного роста спроса в прошедшем месяце не произошло — покупатель ожидает дальнейшего снижения, несмотря на то что большинство участников рынка предсказывают недолговечность этой тенденции. На вторичном рынке замедлился «выброс» инвестиционных квартир, о чем свидетельствует достаточно низкий по сравнению с предыдущим периодом объем появившихся новых предложений: чуть более 4 тыс. «вторичных» квартир в апреле против 10 тыс. квартир, которые пополнили рынки в марте.

Между тем весной нынешнего года стало известно о планах реализации ряда масштабных проектов, которые могут значительно увеличить количество возводимого нового жилья в Москве. Реконструкции подвергнется северо-восток столицы, при этом ядром проекта станет район Марфино. К сносу запланировано 52 жилых дома, а также ряд нежилых новостроек. Общая площадь сносимых зданий составит 169,46 тыс. кв. м. После окончания реконструкции в Марфине должно появиться 675 тыс. кв. м жилья.

На западе столицы началась реорганизация промышленных зон для возведения жилья. В марте правительство Москвы поддержало решение департамента градостроения о реорганизации промзоны в Западном административном округе. Она расположена между улицей Лобачевского (Киевское направление Московской железной дороги) и Мичуринским проспектом (Западный административный округ). На освободившейся территории будет построен жилой микрорайон.

На Люберецких полях аэрации власти планируют возвести 5 млн кв. м жилья. Еще один новый жилой микрорайон вырастет на месте деревни Юрово, прилегающей к микрорайону Куркино.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Алексей Кудрявцев, руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»:

Несмотря на то что цены в переоцененных сегментах жилой недвижимости продолжают корректироваться в сторону понижения, это не вызывало ответного всплеска со стороны спроса. По оценкам аналитиков «МИАН-агентство недвижимости», в апреле спрос со стороны потенциальных покупателей в целом по рынку увеличился по сравнению с мартом примерно на 15%. Это произошло в основном благодаря росту спроса в сегменте вторичного жилья. В первичном сегменте рынка спрос условно можно характеризовать как «слабоактивный». По нашему мнению, такая ситуация объясняется формированием на рынке второй волны отложенного спроса, обусловленной ожиданиями дальнейшего снижения цен. Представители массового спроса, не имеющие острой потребности в приобретении жилья для проживания, ошибочно восприняли корректировку цен как общую рыночную тенденцию. Показатели изменения цены в этом месяце практически не зависели от сегмента рынка: как в новостройках, так и во вторичном жилье стоимость квадратного метра снизилась по сравнению с мартом на 1,8–2%. Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке в Москве составила в апреле \$3851 (снижение по сравнению с мартом на 2%), на вторичном рынке этот показатель снизился на 1,8% и составил \$4546. Московский рынок вступил в стадию автоматической корректировки цен в отдельных переоцененных сегментах. Это старые панель и кирпич 70-х и ранее годов постройки. Такое жилье не пользуется спросом, ввиду этого падение его стоимости может достигнуть 15–20% к концу года.

Строящиеся жилые комплексы Москвы				
Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Изменение цены, (% к марту 2007 года)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — третий квартал 2007 года	3675	–1
Ул. Коломенская, 21	—	Сдан ГК	4750	0
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	4176	0
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	13320	0
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	8000	0
Барыковский пер., 6, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	16000	0
Кочновский пр., 4	—	Сдача ГК — 2007 год	3866	0
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	6000	0
Ул. Лобачевского, 100А	—	Сдача ГК — 2009 год	4400	Не предлагался
Ленинградский пр., 66	—	Сдача ГК — 2008 год	6200	Не предлагался
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	10000	0
Ул. Кунцевская, вл. 6	—	Сдача ГК — 2008 год	4966	Не предлагался
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	18000	6
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	18000	12
Ул. Б. Пироговская, вл. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	9900	0
Б. Саввинский пер., вл. 2, 4, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	12000	0
Щемилевский пер., 5А	«Михаон»	Котлован	6500	0
4-й Новомихалковский пр., вл. 2	—	Сдан ГК	3333	–2
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	4254	–10
Пр. Загорского, вл. 20, стр. 5	«Сетунь»	Сдан ГК	6500	0
Трубиновский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	33555	13
Ул. Старовольнская, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	9000	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	1847	0
Ул. Суворова, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2007 год	4466	0
Ул. Бахрушина, вл. 13	—	Сдан ГК	12000	9
Ул. Шумкина, 11А	—	Сдан ГК	5912	0
Ул. Петрозаводская, 28	—	Сдан ГК	3790	1
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	5537	0
Леоновский пер., 11	—	Сдан ГК	15610	8
Просп. Маршала Жукова	—	Сдан ГК	3450	0
Ул. М. Трубецкая, 1	«Фьюжи парк»	Сдача ГК — 2007 год	10377	2
Ломоносовский просп., вл. 27Б	«Шуваловский»	Сдан ГК	6640	0
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК в 2007 году	4273	0
Просп. Вернадского, 105	—	Сдан	5116	10
Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	3800	–4
Ул. Новогиреевская, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	3206	0
Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан ГК	2613	0
Ул. Лукинская, вл. 2	—	Сдача ГК — 2007 год	2378	0
Ул. Б. Академическая, вл. 67	—	Сдан	3251	1
Кожуково, мкр. 1, 2, 3	—	Сдан ГК	2881	1
Ул. Академика Анохина, 11А	—	Сдача ГК — 2008 год	4250	Не предлагался
Южное Тушино, мкр. 11, к. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	2500	0
Ул. Малигина, вл. 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	2930	0
Просп. Вернадского, вл. 93	Mirax Park	Сдача ГК — 2007 год	5000	0
Ул. Нежинская, вл. 3	«Кутузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	6500	0
Б. Дровяной пер, вл. 14–16, к. А	—	Сдача ГК — 2007 год	8857	0
Ул. Старовольнская, вл. 12	«Вольнский»	Сдача ГК — 2008 год	6000	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	13000	0
Ул. Пырьева, вл. 2, секция А	«Дом на Мосфильмовской»	Сдача ГК — 2008 год	9400	0
Ул. 4-я Парковая, вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	3100	0
Пер. Медиков, вл. 68	—	Сдача ГК — конец 2007 года	4000	0
Цветной бульв., 13	—	Сдача ГК — 2008 год	8000	0
Ул. Маломосковская, 4, стр. 1	ЖК «Алексеевский»	Сдача ГК — конец 2008 года	5100	0
Б. Тишинский пер., вл. 10	«Дом на Тишинке»	Сдача ГК — 2008 год	8500	Не предлагался
Цветной бульв., вл. 2	ЖК «Легенда Цветного»	Сдача ГК — 2009 год	15000	0
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21, к. 2	«Академдом»	Сдача ГК — конец 2007 года	4900	0

Источники: «Мизель», МИАН, Vesco Realty.

Монолитное, кирпичное (качественный нестарый кирпич) жилье и «сталинки» на вторичном рынке также являются переоцененными, но пользуются устойчивым спросом. Здесь коррекция цен будет небольшой — не более 7–10% к концу года, и, само собой, она будет сопровождаться увеличением спроса и сокращением предложения. На первичном рынке Москвы снижение стоимости панельных домов маловероятно ввиду стабильного спроса. Монолит на первичном рынке не должен дать существенного снижения: отдельные прецеденты понижения цен в течение месяца будут «погашены» активизирующимся спросом.

Мы предполагаем, что, ввиду того что большая часть сделок откладывалась покупателями на два–четыре месяца из-за необходимости понимания дальнейшей конъюнктуры цен, летом на рынке недвижимости традиционного затишья не предвидится. Потребительский интерес подстегнет и корректировка цен.

Сергей Заблочкин, аналитик компании «Инком-Недвижимость»: — Можно с уверенностью сказать, что за апрель—начало мая цены на первичную недвижимость не изменились. Имеются единичные случаи увеличения стоимости по некоторым объектам-новостройкам, связанные с непоплым объемом продаж по ним и приближающимся сроком сдачи. Также встречаются случаи снижения стоимости жилья в размере 2–5%, обусловленные желанием продавцов стимулировать низкий уровень спроса, особенно в сегменте «эконом».

На рынке появилась тенденция стабилизации цен и пониженный уровень спроса (по сравнению с прошлым годом). Он, скорее всего, не воз-

растет в ближайшее время, и игрокам рынка придется приспосабливаться к сложившимся условиям. Возможно, с рынка в скором будущем уйдет ряд малых и средних компаний.

Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»: — В целом можно говорить о том, что цены на первичную элитную недвижимость в Москве значительных изменений не претерпели. В различных районах ЦАО наблюдались разнонаправленные колебания средних взвешенных цен в пределах 1–2%, но в абсолютном выражении стоимость конкретных предложений первичного рынка изменилась несущественно даже по сравнению с январем. При этом и понижений, по крайней мере заявляемых цен, не происходило. И лишь в 5–6 объектах из 28, находящихся в реализации в ЦАО на май 2007 года, в период с января по май 2007 года произошли повышения цен на 2–6 %.

В 2007 году предполагаемый общий объем вышедшего на рынок предложения может составить 1313 единиц жилой недвижимости (с учетом новых объектов и объемов в объектах, продажи в которых были приостановлены). Подобного объема вполне достаточно для восстановления во втором полугодии 2007 года—первом полугодии 2008 года нормальных объемов предложения на первичном рынке элитной недвижимости Москвы.

Лана Волохина, директор департамента городской недвижимости Vesco Realty: — В настоящий момент рынок элитного жилья миновал стадию стагнации, что сказалось в первую очередь на росте количества заявок и сделок. Если в I квартале 2007 года возросшие

объемы предложения, в основном исходящие от частных инвесторов, являлись причиной роста сроков экспозиции объектов, то к апрелю ситуация несколько изменилась в сторону стабилизации временных рамок продаж. Тем не менее ценовые коррекции рынка на настоящий момент связаны исключительно с сегментом строящихся проектов, тогда как на вторичном рынке практика скидок в размере 3–5% от стоимости предложения стала нормой. В итоге на рынке сложилась ситуация, когда дороже самое дорогое и дешевле самое дешевое. Среднерыночные данные: элитные объекты подорожали на 0,7%, что привело к коррекциям среднерыночных показателей до \$12 240 за 1 кв. м.

Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood: — Изменение цен на первичном рынке элитной недвижимости в апреле—начале мая было статистически незначимым — менее 1%. Основные тенденции этого периода — ценовая стабилизация, нехватка нового, ликвидного предложения, осторожность покупателей — сохранились. Среди крупных проектов, появившихся на рынке в апреле 2007 года, можно назвать проект «Форт Кутузов». Проект строительства жилого комплекса реализуется на участке 46 га, ограниченном улицами Кременчугская, Славянский бульвар и Давыдовская (ЗАО). По данным девелопера (MIRAX GROUP), область застройки будет поделена на два сектора: в первом будут возведены дома повышенной комфортности, второй станет местом строительства жилого комплекса премиум-класса. Также в рамках проекта планируется возведение всей необходимой инфраструктуры.

TWEED

Недвижимость



Минское ш., 10 км

Очарование старой Франции в 20 минутах езды от Кремля. Поселок с полным спектром коммуникаций и инфраструктуры. В центре комплекса расположено озеро площадью 16 га. Предлагается дом на берегу в первой линии общей площадью 750 м² на лесном участке. Размер участка – 23 сотки.



Посольский дом

«Посольский дом» расположен в самом сердце Арбата. Два корпуса объединены подземным паркингом и придомовой территорией. Предлагаются две квартиры без отделки – 229 и 245 м². Панорамное остекление. Продуманные планировочные решения.



М. Николопесковский пер.

В полностью заселенном элитном доме на 28 квартир предлагается удачно зонированная двусторонняя квартира с отделкой общей площадью 155 м². 2 спальни, кабинет, просторная гостиная, кухня, 2 санузла, постирочная. 1 машиноместо в подземном паркинге. Инфраструктура дома – бассейн, сауна, тренажерный зал, массажный кабинет – только для жильцов.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
ОЦЕНКА

221-77-71
www.tweed.ru

ДОМ ЦЕНЫ

Застройщики удаляются

Подмосковье

На рынке загородной недвижимости столицы жизнь бьет ключом. За апрель—май цены в большинстве строящихся поселков увеличились в среднем на 2–5%. Продолжилась тенденция выхода на рынок масштабных проектов, в том числе и на значительном удалении от города, за пределами Московской области.

Впрочем, некоторые участники рынка полагают, что рост цен в загородном секторе в большей мере связан с постепенным повышением степени готовности строящихся поселков, чем с ажиотажным спросом. Многие покупатели пока не делают свой выбор, ожидая, что стагнация на рынке жилья столицы коснется и загородной недвижимости. Такие настроения не мешают девелоперам анонсировать все новые и новые коттеджные поселки. О начале продаж домов в двух поселках — «Графские пруды» и «Крона» — заявила компания «Мизэль-недвижимость».

Новый заявленный в апреле проект — коттеджный поселок «Павловы озера» на 180 га. Он будет построен на 15-м километре Новорижского шоссе. «Смешанный» поселок составят более 650 домов: в первой зоне расположатся настоящие усадьбы (дома площадью 900–1000 кв. м), во второй зоне — дома площадью 350–500 кв. м, в третьей — дома по 200–250 кв. м. Другой поселок — «Праймвилл» — расположится на 12-м километре Калужского шоссе. Поселок будет включать 56 домов по 350–650 кв. м с участками 15–25 соток.

Характерно, что крупные проекты, рассчитанные преимущественно на москвичей, девелоперы начинают реализовывать вне Московской области. Первым таким крупным проектом стал «Гагаринленд» в Смоленской области, располо-

женной на территории 500 га. Второй анонсированный в апреле объект коттеджной застройки — курорт «Экомир». Начало строительства курорта «Экомир» планируется на осень 2007 года. Поселок займет участок 1,5 тыс. га в 90 км от МКАД в Калужской области и будет состоять из комплексов имений, развлекательного парка «Мировая этнодеревня», агротуристического комплекса, гольф-поля, конноспортивного комплекса и охотничьих хозяйств.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Каролина Жинган,
директор департамента загородной недвижимости Vesco Realty:

— Количество сделок в апреле сохранилось на уровне марта, тем не менее количество показов значительно возросло. Каждый брокер ведет несколько клиентов, которым понравились конкретные объекты, тем не менее большинство покупателей ожидают изменений на рынке недвижимости, считая, что ценовая стагнация рынка городских объектов рано или поздно затронет и загород. Говоря о росте цен предложения, опять подчеркнем, что подавляющее большинство растущих в стоимости объектов являются строящимися поселками, и изменения цен связаны с маркетинговой политикой застройщиков.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья									
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к апрелю 2007 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к апрелю 2007 года)
«Новокосво»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	5004	0	«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4729	0
«Павлово»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2007 год	4800	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	1760	0
M.O.N.A.K.O.V.O.	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	2500	0	«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	1600	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2500	0	«Усадьба Вельяминово»	Новорижское ш., 23-й км	Построен	1605	0
«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	3981	0	«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	3500	8
«Пестово»	Новорижское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	4863	0	«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	2000	0
«Солнечный берег»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Под чистовую отделку	2300	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	3432	0
«Лукки-2»	Новорижское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	3167	0	«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	1544	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	3750	0	«Кеды»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	3100	0
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	3750	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	1886	2
«Околица»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	4700	0	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	2800	0
«Знаменское поле»	Рублево-Успенское ш., 15-й км	Построен	3300	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	2230	0
«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3400	0	«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	2190	0
«Величь»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	2250	0	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	1853	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	3344	10	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1107	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2564	0	«Спаское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1980	0
«Бельгийская деревня	Калужское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2007 год	7432	0	«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	1600	0
«Грибово-де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	2120	2	«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	1450	0	«Михалково»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	3500	4	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	1025	0
«Коргиашин»	Осташковское ш., 15-й км	Построен	1065	0	«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	1559	10
«Раздолье-2»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	4161	10	«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	1618	0
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	1943	0	«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	1300	0
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0	«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	3500	0
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	1900	20	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	1
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	1820	0	«Русские узоры»	Калужское ш., 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	1000	10
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	2300	8	Prinivill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	3100	0
«Сверкиво»	Пятичное ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	2000	Не предлагался	Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	3250	6
«Михалково»	Можайское ш., 34-й км	Срок сдачи — 2008 год	1600	Не предлагался	«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2009 год	2173	Не предлагался
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	1250	Не предлагался	«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	2800	Не предлагался
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	2400	Не предлагался	«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	2625	0

Источники: Vesco Realty, «Ином-недвижимость», «Мизэль».

Роман Попов,
аналитик компании Villagio Estate:

— С начала весны на рынке загородной недвижимости отмечается сезонное повышение покупательской активности — это выражается как в росте количества звонков по объектам, так и в росте продаж домов в поселках. В сегменте экономкласса наблюдается рост покупательского спроса (свыше половины от общего числа спроса), поэтому девелоперы уделяют сегменту загородной недвижимости особое внимание: активно анонсируются и выходят на рынок новые поселки экономкласса.

В сегменте класса de luxe наблюдается тенденция укрупнения поселков. Преобладающее большинство активных и выходящих на рынок поселков этого класса состоят из 40 и большего числа домовладений. Все чаще появляются поселки, которые включают в себя несколько сотен домов. Например, расположенный на Новорижском шоссе поселок «Риверсайд» рассчитан на 113 домовладений, «Гринфилд» — на 262, а крупнейший элитный поселок Millennium Park — на 670 домовладений.

Иван Шульков,
директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»:

— Как застройщики, так и частные лица в период с февраля по май традиционно осуществляют сезонные изменения цен. В 2007 году наблюдается следующая ситуация.

Застройщики демонстрируют повышения цен на 5–30% (в среднем 10–20%). Частные лица — преимущественно в сторону повышения (на 5–150%, в среднем 20–30%). Однако 20–30% всех изменений цен предложений, напротив, демонстрируют понижение на 5–30% (в среднем 10–15%). Впрочем, подобная ситуация вполне объяснима. В условиях высоко конкурентного рынка продавцам объектов неудовлетворительного качества или с зави-

шенной ценой для сохранения перспектив реализации приходится корректировать ее до справедливого уровня.

Отличительная черта новых проектов — более высокий уровень инфраструктуры, необходимой для постоянно проживания. Подобные улучшения становятся возможными в основном за счет увеличения масштабыности проектов.

Помимо этого проектируются и возводятся отдельные инфраструктурные анклавы в местах сосредоточения крупных организованных загородных жилых комплексов. Например, «Павловская слобода» и Nova Riga.

Константин Ковалев,
управляющий партнер компании Blackwood:

— За апрель и первую неделю мая цены на первичном рынке загородной недвижимости в среднем выросли на 3,3%. Если учесть, что за первый квартал 2007 года рост цен составил 3,5%, то можно говорить о всплеске активности на рынке загородной недвижимости. Таким образом, за первые четыре месяца в среднем цены на объекты загородной недвижимости выросли на 6,9%, что говорит о развитии этого рынка.

Кроме того, можно отметить, что рынок загородной недвижимости вышел за пре-

делы Московской области и загородное строительство начинает вестись в соседних областях. Причем строительство ведется масштабное, проекты позиционируются как «дачные» и ориентированы в основном на жителей Москвы.

Наконец, продолжает развиваться тенденция укрупнения проектов. Также наметилась тенденция увеличения объема инфраструктуры в дачных проектах. Если раньше в дачных поселках экономкласса предполагался минимальный объем инфраструктуры, то сейчас в таких поселках присутствует максимальный комплекс объектов развлекательной инфраструктуры.



MILLENNIUM PARK

ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ

Новорижское шоссе, 24 км

Гринфилд | Риверсайд | Шервуд | Лазурный Берег
ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ КОРПОРАЦИИ «ИНКОМ»

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGIO
ESTATE

Рояль в кустах

шедевр

Главные мастера неуместного в московской архитектуре Михаил Лабазов, Андрей Савин и Андрей Чельцов придумали для курорта «Пирогово» дом. Он похож на столичный европейский аэропорт, но поднимается из оврага. А вокруг ничего. Выглядит как явление из другого мира. А это коттедж на две семьи.

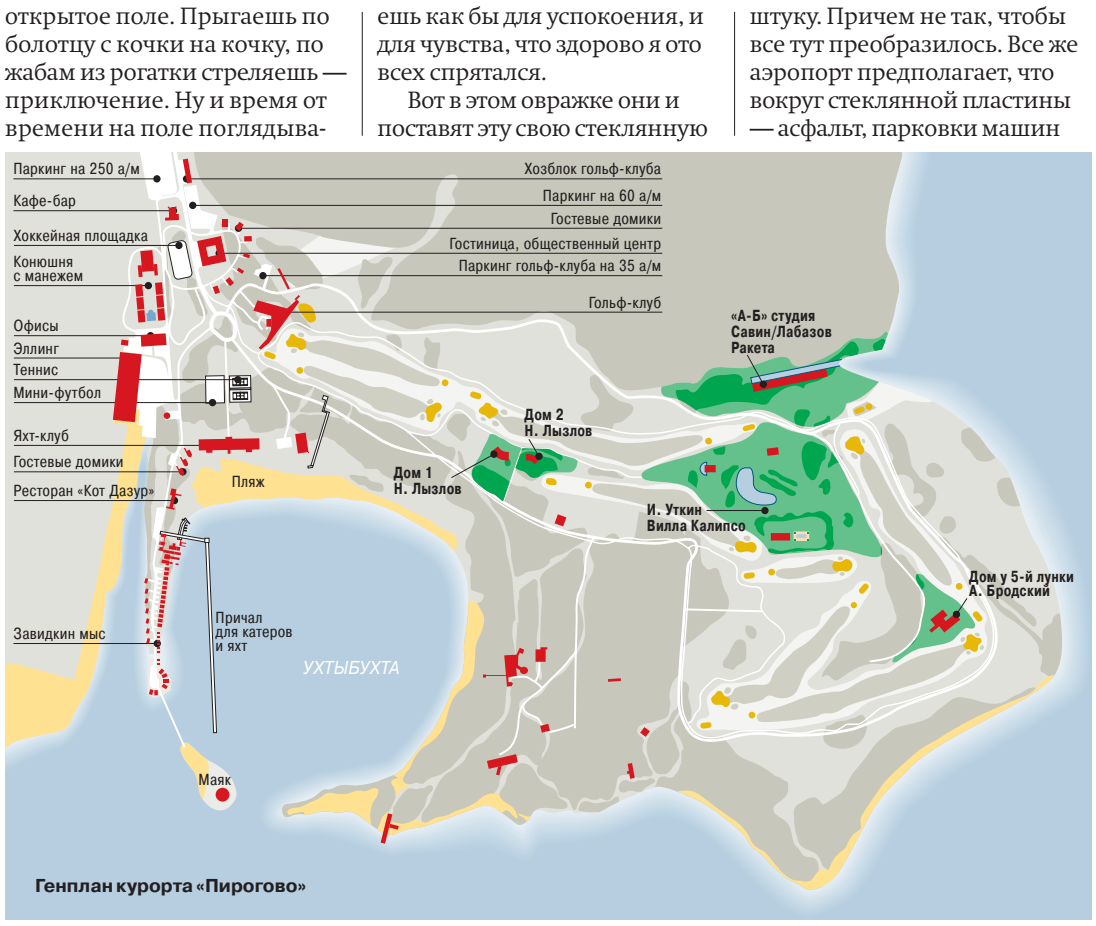
Однажды я жил в Венеции, в районе Дорсодуро, который, если бы не вода, был бы вылитый провинциальный городок с маленькими аккуратными домиками, соседями, переговаривающимися из окна в окно, крошечными палисадничками и звуками гармошки, доносящимися с соседней улицы (там по каналу плавали гондолы с японцами). Мобильный телефон там брал плохо, приходилось выходить из дома на горбатый мостик через канал и орать оттуда: «Алле! Алле! Да, я! Доброе утро!» Так все делали, что придавало месту дополнительное провинциальное очарование. Как-то раз я стоял поутру на этом мостике и кричал в трубку и вдруг увидел, как на нашей улочке появился небоскреб. Ну, не настоящий, не в сто двадцать этажей, а так, московская высотка, этажей 30, но все равно колоссальный. Этот небоскреб медленно двигался, усиливая ощущение нереальности происходящего. Я даже говорить по телефону перестал от удивления и так и стоял на мостике, разинув рот, с подключенной к Москве трубкой.

Это по Джудекке плыл семнадцатипалубный океанский теплоход. Очень медленно, аккуратно, потому что движение его винта, думаю, могло смывать все это Дорсодуро, если бы он крутанулся чуть сильнее. И все равно было страшно, но величественно. Это было явление из другого мира. Фантастика.

Дом, который придумало бюро «А-Б» (Михаил Лабазов,

Андрей Савин и Андрей Чельцов) для курорта Пирогово, представляет собой двухэтажную пластину. Длина дома — сто восемьдесят метров, а ширина — метров шесть. Один фасад на протяжении ста восьмидесяти метров — прямой, второй немного петляет волнами. Оба стеклянные, стекло даже без перемычек, просто гигантские витражи. Высота у дома приличная, метров семь. Ну что сказать? Двести метров длиной стеклянная пластина. Аэропорт, причем не какой-нибудь там провинциальный, маленький, а такой столичный европейский аэропорт. Знаете, когда подходишь к одному краю, а там нельзя войти, потому что это «выход», и приходится пилить двести метров вдоль стеклянного фасада, чтобы дойти до «входа», весело волоча за собой два чемодана и восемь пакетов.

В Пирогове на границе гольф-поля есть такой овражек. Там дальше залив, а это, видимо, раньше была какая-то протока, наверное, ключ был, но постепенно все стало заболочиваться, и теперь то ли есть ручеек, то ли просто мокро. Весной он есть, а летом исчезает. За ним — сосновый лес, а в нем по руслу — знаете, как это бывает, — кусты какие-то, ивы, березки, птицы поют, кочки, лягушки, ежики. В детстве в таких местах здорово было играть в индейцев — вроде и таинственно, тень, но и не страшно, потому что вон оно,



с одной стороны и летное поле с другой. А тут все остается. Я уже говорил, что один фасад петляет — это он аккуратно обходит уже растущие деревья и кусты. Правда, сам ручей прочищается и углубляется так, чтобы к дому можно было подплыть на яхте, но весь его берег с сосновым лесом остается нетронутым. То есть трава, кустики, птички, жуки, ящерицы, а рядом — сто восемьдесят метров длиной стеклянная пластина. Так может начинаться детская сказка: «Одна жаба как-то припрыгала к аэропорту и думает: сейчас все брошу и улечу...»

Это я еще не все рассказал. Знаете, в советское время была изобретена особая типология — колхозный дом на две семьи, и такого довольно много построено в Московской области. Потому что считалось, что если в колхозном доме живет одна семья, то это как-то не по-коллективистски, порождает дух единоличника, а это неправильно. И опять же удобнее с точки зрения сохранения тепла — один топят, а у других тоже теплее.

Так вот этот аэропорт на самом деле не аэропорт. Это, как бы так сказать, коттедж на две семьи. В принципе можно и на одну, но далеко ходить из одной комнаты в другую — сто восемьдесят метров, да еще в двух этажах. Поэтому в принципе запроектировано на две семьи.

Хотя, повторю, можно и на одну, если семья спортивная. Тогда тот стеклянный зал, который разделяет два дома, чтобы люди друг другу не мешали — метров сто площадью, — можно подо что-нибудь приспособить, например, поставить там рояль. Знаете, есть такое выражение — «рояль в кустах». Выражение есть, а как выглядит, никто не знает. То есть замысел такой, что люди приезжают, заезжают внутрь своего стеклянного дома прямо на машине, места там хватает, как-то обустраиваются, а потом с другой стороны пересаживаются на яхты. То есть это не аэропорт, а немого как бы морвокзал.

Архитектурное бюро «А-Б» известно своим домом «Стольник» в Малом Левшинском переулке. Это арбатский переулок с очень

какими-то разными, разновременными и даже разноцветными домами, которые все, однако же, друг к другу подладились, все выстроились в одну линию и примерно одного роста. А дом «Стольник» — это... это неопишимо. Два огромных, мощных, оплетенных металлом крыла нависают над этим переулком, их разлет обещает какие-то волнующие дали, и кажется, будто ты стоишь не в арбатском переулке, а на краю утеса, как Пушкин на картине Айвазовского, и там, где Большой Левшинский и Чистый переулки — там не канцелярия Московской патриархии, поликлиника и аптека, а грозно бушующий океан, а на Пречистенке, где Академия художеств — там, пожалуй, и торнадо.

В московской архитектуре сейчас главная тема — быть уместными. Все архитекторы стремятся сделать дом так, чтобы быть уместными, незаметными, как бы так все построить, что вроде бы ничего не построили. Это, надо честно сказать, не очень у них получается, в общем-то, заметно, что они много чего построили, но они стараются.

А Лабазов, Савин и Чельцов — это главные мастера неуместного в московской архитектуре. Они придумывают такие здания, которые в этом месте, в таком виде, с такой функцией никак не могли тут быть. Просто представить себе никто не мог, что такое сказать, не между прочим, особый талант. То есть выпендриться, конечно, хочется многим, но так, чтобы все рты разинули от удивления, как это у них так получается, это немногим дано. Нет, вы только представьте себе. Подмосковье, поле, овраг, кусты, птицы, лягушки. Из оврага поднимается большой европейской аэропорт, огромный, величественный, суперсовременный — но он один, ни летного поля, ни машин, ни гостиниц, ни автобусов, ни взлетно-посадочной полосы — ничего. Трава вокруг. И людей нет. Явление из другого мира. Фантастика.

Григорий Ревзин

Архитектурная выставка
проекты загородных домов
знаменитых московских
и зарубежных архитекторов
с 3 июня по 15 октября 2007
курорт «Пирогово»

Андрей Савин: будем надеяться, волна самостроя сходит на нет

Андрей Савин, Андрей Чельцов, Михаил Лабазов являются основателями и руководителями архитектурного бюро «А-Б студия». Архитекторы на чинали свой путь с бумажной архитектуры, впрочем, к настоящему времени у них накопился значительный опыт создания вполне материальных объектов, в том числе здания компании «Сибнефть», торгового центра «Домино» на Ленинском проспекте, элитного жилого дома «Стольник» в Малом Левшинском переулке. Скоро к этому ряду добавится и дом на территории курорта «Пирогово».

— Насколько интересным вам представляется проект в Пирогове? — В последние 20 лет культура заказчика у нас развивалась бурно. Благосостояние культуры опережало. При этом, надо сказать, среди всей массы архитекторов профессионалов совсем немного. Так было и так есть. На всех заказчиков хороших архитекторов не хватает. Каждый человек полагает, что он немного архитектор. И этого «немного», по его мнению, должно было хватить для строительства собственного дома.

В последнее время наметилась тенденция выравнивания культуры и благосостояния. Заказчик стал много ездить по миру, у него появилась возможность сравнивать, он начал понимать, что качество — это совокупность критериев, названных выше. Он начал понимать, что надо иметь не только свой красивый дом, но и что-то вокруг: хорошую среду и красивые дома. Стало понятно, что надо обращаться к профессионалам, потому что самому такого не сделать.

Люди поняли, что к загородной архитектуре надо подходить профессионально, что одно «я хочу» ничего не значит. Будем надеяться, что волна самостроя уже сходит на нет. Нам бы хотелось надеяться, что появятся и другие поселки. Отдельные объекты точно есть,



что же по поводу поселков — пока нам об этом неизвестно. Зато появилось Пирогово. На этой территории мы увидели нормальный современный взвешенный подход. Заказчик — один из немногих людей, который сразу начал работать с профессионалами, проекты которых можно охарактеризовать как осмысленные, продуманные высказывания. До Пирогова он вел другой проект. Бухту радости, там с ним уже работали Саша Бродский, Тотан Кузембаев.

Для Пирогова Евгений Асс разработал генплан, были привлечены специалисты по гольф-полям, медленно вырастала программа самого комплекса. Параллельно в Пирогове проводились фестивали современного искусства «Арт-Глиэма», происходило осмысление территории, ее потенциал. Владелец очень правильно начал — с создания среды. Эта среда затем позволила ему сделать правильные шаги по наполнению объектами. Это место оказалось наиболее гармонизированной единицей в том хаосе, который происходит в Подмосковье.

— Что представляет собой ваш проект для курорта «Пирогово»? — В Пирогове есть прекрасное гольф-поле с какими-то ноу-хау вроде лунки, плавающей на понтоне, есть водохранилище и окружающий лес. Эти три фактора кажутся основными, с этой троицей мы и играем. Мы пытаемся сделать линейный дом, очень длинный, порядка 170 м в длину при ширине 15 м. Дом абсолютно проз-

рачный. Вдоль дома будет пущен линейный же канал до водохранилища и терраса с навесами. С одной стороны дом одностаянный, стеклянный, с другой — двухэтажный (за счет перепада рельефа). Подходя к дому, вы видите сквозь него лес. То есть дом есть, но как бы его и нет. Происходит игра с рельефом, с ландшафтом, попытка сделать так, чтобы человек оказывался на природе. Роль архитектуры как посредника между человеком и природой мы постарались свести к минимуму. Но этот минимум должен точно попадать в геометрию стихий и ландшафта. Красота в простоте. Есть нижний этаж — публичный, и есть спальни наверху. Каждая спальня выходит и на гольф-поле, и на канал с лесом. На самом деле идея довольно простая, на выставке в начале июля мы постараемся проиллюстрировать свою идею максимально доступными средствами. Дом разбит на две секции, рассчитан на две семьи. Площадь каждой из них — порядка 1800 кв. м.

— Каким вы видите будущих домовладельцев? — Мы полагаем, что человек, который сможет там жить, имеет определенное представление о том, что такое комфортное жилье не в плане роскоши, а в плане естественности, простых ценностей — земли, воды, полей, леса, пространства. Предполагается, что этот человек не будет заморачиваться на том, какой у него в уборной стоит унитаз — за тысячу долларов или за десять тысяч.

— Среди олигархов есть созерцатели? — Человек, который будет жить в доме, не просто созерцатель, он имеет активную жизненную позицию — тут довольно большие пространства, которые надо осваивать. Представьте себе человека, который имеет главный вход в дом через гараж. Так у нас, по сути, и происходит. В прозрачном гараже-холле будет стоять его любимый, условно говоря, Bentley. Далее мы попадаем в гостиную, но, даже

войдя в дом, через стекло продолаем видеть канал, соединенный с гаванью. У причала, примыкающего к дому, пришвартована яхта. Внутри дома находится бассейн, примыкающий к каналу, отделенный от него стеклянной стеной. Этот человек не меланхолик, он обладает известной широтой взглядов. Возраст его — от 35 до 50 лет. Понятно, что скорее этот человек будет привлечен водным видам спорта. Впрочем, возможности дома и курорта в целом позволяют в равной степени заниматься и гольфом, и яхтингом.

Если возвращаться к разговору о личности, то тут надо учитывать, что в дом въедет не один человек, а целая семья со своими внутренними функциональными связями.

Вообще говоря, проектировать дом или квартиру довольно сложно — по той причине, что в будущем там будет жить какой-то человек, имеющий свои представления о жизни и комфорте, и ставить над ним архитектурные эксперименты неправильно. Все-таки среда влияет на жизнь человека, на события, которые происходят в доме.

— Насколько ваш дом будет встроен в архитектурный контекст курорта «Пирогово»? — Основопологающий контекст там — природа. Задача гармонизировать всю застройку не стоит. Может быть, там и будут отдельные визуальные связи, но в любом случае сама территория позволяет расположить дома так, что они воспринимаются как отдельные объекты. Курорт «Пирогово» — это не поселок в классическом понимании этого слова. Согласно генплану, дома между собой архитектурной связи не имеют. Каждый дом — отдельное архитектурное высказывание, в том и была задача проекта. Думаю, это правильно. Самое ценное там — природа, и задача архитектуры — выявлять, подчеркивать природные особенности.

**Беседавал
Николай Кириллов**

Юрий Аввакумов: выставку я делаю так, как делал бы ее в Третьяковской галерее

событие

3 июня на территории курорта «Пирогово» откроется необычная выставка «Арабеск(и)», представляющая лучшие проекты загородных домов известных архитекторов России и мира. Куратор выставки Юрий Аввакумов — один из идеологов направления в отечественной архитектуре, получившего название «бумажная архитектура».

— Расскажите, пожалуйста, об архитектурной выставке, которую вы готовите провести 3 июня в Пирогове.

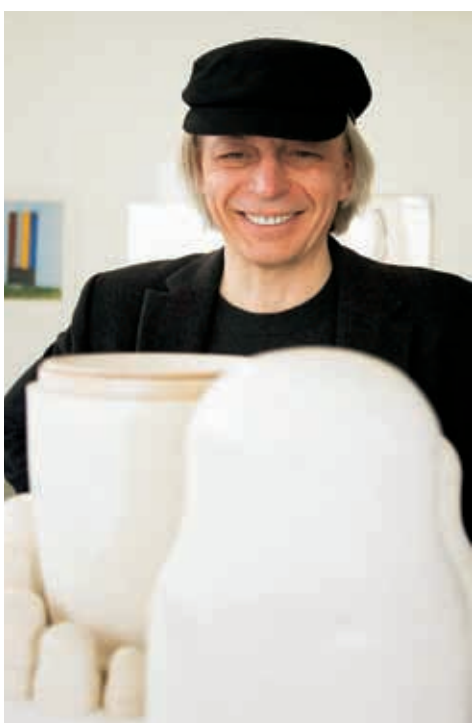
— Это будет простая выставка. Мы покажем 11 больших загородных домов и 5–6 маленьких. Казалось бы, даже и говорить не о чем. Ведь обычно архитектурные выставки забываются день на третий-четвертый. А тут мы решили сделать выставку не совсем архитектурную. И подумали о послевкусии. Название выставки почти гоголевское — «Арабеск(и)». Как известно, арабески — это, во-первых, собрание музыкальных и литературных произведений, а в нашем случае — собрание произведений архитектурных. Во-вторых — это орнамент, в котором сочетаются растительные — в скобках ставим «Пирогово» — и геометрические мотивы — в скобках пишем «архитектура». Наконец, это одна из позиций классического танца. Сейчас мы приглашаем к сотрудничеству танцевальное агентство «Цех», которое организует постановку 12 танцев по мотивам представленных на выставке проектов. Мы собираемся сделать комплексное исследование на тему архитектуры и пространства, телесного и визуального обживания этого пространства, повторить то, чем занимались когда-то Оскар Шлемер в «Баухаусе» или Айседора Дункан в России.

— Девушки будут «танцевать дома»?

— Девушки будут танцевать внутреннее пространство дома. Мы ведь дома в природном окружении знаем чаще всего по фотографиям, например, как виллу «Савой» или усадьбу в Кукове. Любой загородный дом проектируется не столько для того, чтобы на него взгляды из-за забора, сколько для того, чтобы его обитатели наслаждались природой из самого дома.

Самый яркий пример в этом смысле — вилла «Ротонда» близ города Виченца. Студенты архитектурных институтов всего мира изучают ее по знаменитым фасадам Андреа Палладио. Но, оказавшись внутри виллы, понимаешь, что главное — это видлы на все четыре стороны: в город, в поле, в лес и просто во двор с конюшней. Можно сказать, фотоаппарат, камера-обскура. Немаленькая, кстати, «камера» — под 2 тыс. кв. м — спроектирована для любования этими видами. А еще владелец эти пространства по-всякому обживает.

Способ обживания — ходить, лежать, сидеть, стоять — очень близок к танцу как высшей, гармонизированной форме человеческого движения. В этом смысле связь между архитектурным пространством и танцем мне кажется прямой.



Любопытно, что когда я начал готовиться к реализации проекта в Пирогове, то набрал сначала в «Яндексе» словосочетание «архитектура и танец», а потом в Google «architecture and dance». На русском нашлись две с половиной релевантные ссылки, в английском я наткнулся на огромное количество диссертаций по данной теме. Та традиция, которая была заложена в «Баухаусе» в 1920-е годы, на Западе не прерывалась, а у нас восстановилась только в начале 1990-х. Можно отдельно рассуждать о Рудольфе Штайнере, эзритмии и проч. Мне самому интересно, что из этого получится. В выставках интересно то что-то исследовать.

— Получается, что у нас есть архитектура, танец и фотография. На этом синтез искусств заканчивается?

— Над танцевальными клипами работают, кстати, Дима Булыгин, которого некоторые помнят по его собственному танцу «Лола» из ранних «Синих носов», который он отплысывал в малогабаритной квартирке под Марлен Дитрих, музыканты из группы «Ядерный лось» и хороший американский оператор Джордж О'Брайен. Возмозно, будет еще и литература. Есть вероятность, что появится писатель, который напишет свою серию арабесков на тему наших домиков.

— Как вы полагаете, является ли на сегодняшний день Пирогово пространством искусства?

— Полагаю, что является. Выставку я делаю там так, как делал бы ее в Третьяков-

ской галерее, с такой же серьезностью. Замечательно, что есть заказчик, который ждет от меня нестандартных решений, радуется и принимает их и, более того, активно участвует в процессе.

Ведь по советской, наверное, еще привычке часто думаешь очень узко: получил задание — выполнил. А тут масса творческих идей, которые я даже не возьмусь сейчас пересказывать. Я ведь еще бар из мраморных костей доминио в гольф-клубе Тотана Кузембаева проектирую, фонтан в форме кургана, скульптуру на гольф-полях...

— Останется ли искусство в Пирогове после того, как дома построят и продадут?

— Не знаю. У выставки, конечно, есть своя коммерческая цель. Ни к чему скрывать. Это один из слоев выставки, но я этим не занимаюсь. Моя задача — выстроить пространство так, чтобы проекты было удобно рассматривать. Пока справляюсь. Когда дома будут проданы...

Если же говорить о Пирогове в целом, то там искусство уже давно институционализировано (сейчас художники уже не навоят шорох на местное население) — под временные выставки выделяется эллинг, который в это время года простаивает, поскольку яхты в море. Парковая скульптура остается, а вот акций по запуску петард в космос проводить, скорее всего, уже не будет. Рамочная ниша для искусства там найдена, и ничто не мешает ему и дальше существовать в этих рамках.

— В чем будет отличие этой выставки от предыдущих?

— Довольно смешная должна быть выставка. Материал — все те же складские поддоны, которые использовались в прошлом году для выставки Дубосарского и Виноградова, так что это уже фирменный материал для пироговского эллитна, а во-вторых, там строится барная стойка на 100 мест, вдоль которой официанты будут кататься на роликовых коньках, а посетители смогут сидеть и ленивым взглядом обозревать экспозицию.

Выставка откроется 3 июня — в воскресенье, в последний день «Арх-Москвы», грандиозным пижником для всех участников, круглым столом, на котором в преддверии Московской архитектурной биеннале 2008 года будут обсуждаться проблемы архитектурной презентации и т. д. Девушек обещают катать на плавсредствах, юношам давать уроки гольфа, если погода не помешает (ее, к сожалению, мы запланировать не можем). Обо всем остальном (кроме погоды) мы позаботимся.

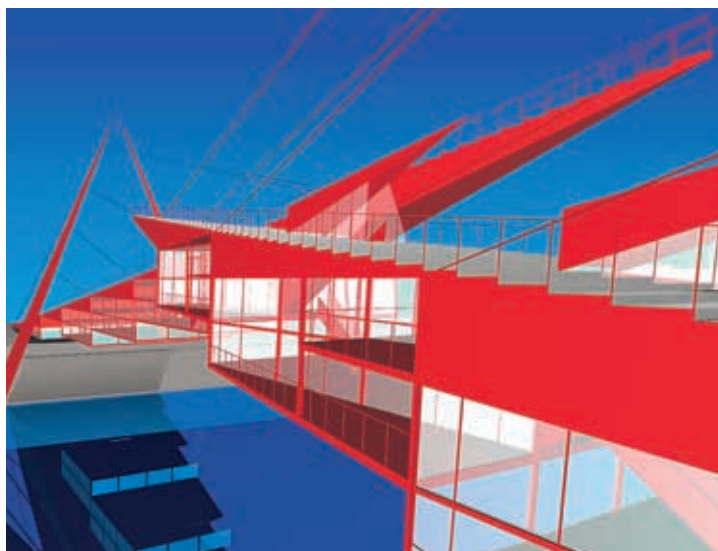
Беседовал Николай Кириллов

Строитель бумажных замков

явление

В начале нашей встречи я предложил Аввакумову обменяться визитками. Он развел руками — нет у него визиток. «Это архитекторам нужно, я же не архитектор», — сказал он. В самом деле, не архитектор: проекты проектами, но ничего построенного. Правда, не так давно Фонд Соломона Гуггенхайма в рамках строительства огромного культурно-выставочного центра близ города Абу-Даби пригласил Аввакумова спроектировать один из выставочных павильонов.

● Юрий Аввакумов родился в Тирасполе в 1957 году. Окончил МАРХИ в 1981-м. С начала 1980-х работает с наследием русского авангарда, проектировал выставки Поповой, Розановой, Мельникова, Татлина, в 2002 году реконструировал архитектор Малевича. Курировал выставки бумажной архитектуры в Москве («Юность», 1984; МАРХИ, 1992; Музей архитектуры, 1994), Люблине (SCUC, 1986), Париже (La Villette, 1988), Милане (Palazzo dell'Arte, 1988), Франкфурте (Deutsches Architekturmuseum, 1989), Цюрихе (Architekturforum, 1990), Брюсселе (Foundation pour l'Architecture, 1990), Кембридже (List Visual Arts Center, MIT, 1990), Кельне (Linsen, 1991), Новом Орлеане (Contemporary Arts Center, 1991), Осинге (Huntington Gallery, 1991), Амстердаме (Fine Arts Center, 1992), Волгограде (Музейно-выставочный центр, 1997) и т. д. В 2000–2003 годах организовал 36 выставок архитектурной фотографии в Музее архитектуры и Доме фотографии. Его собственные произведения хранятся в коллекциях Государственного Русского музея, Государственной Третьяковской галереи, Государственного музея архитектуры, Немецкого музея архитектуры (Франкфурт), Музея Виктории и Альберта (Лондон) и др. В 1984 году в редакции журнала «Юность» состоялась первая в СССР выставка работ молодых отечественных архитекторов. «Мы долго не знали, как ее назвать. В последнюю ночь перед выставкой мне пришлось делать приглашение и принимать решение единолично. Я выклеил в приглашении название выставки «Бумажная архитектура». Оно прижилось», — вспоминает Юрий Аввакумов.



Проект моста Красная горка через Москву-реку, получивший в 1997 году премию на конкурсе Британского совета, пока остается на бумаге



Павильон Биеннале на о. Саадият, в районе Абу-Даби, Юрий Аввакумов спроектировал вместе с другим бывшим «бумажником» Андреем Савиным

Строго говоря, термин «бумажная архитектура» Аввакумов все-таки не изобретал. Он лишь концептуализировал его в России. Сам он вспоминает: «Когда я учился в МАРХИ, преподаватель вполне мог назвать какого-то слишком оторвавшегося от реальности студента „бумажным архитектором“».

Словосочетание «бумажная архитектура» было в среде специалистов начиная с середины XVIII века. Праотцом этого вида искусства считается Дж.-Б. Пиранези, венецианский архитектор, рисовавший и гравир, работавший в Риме. Он создал огромные серии гравюр с изображениями реальной римской, а также им придуманной небывалой архитектуры. С тех пор выражение приобрело смысл ироничной характеристики архитектурной графики, связанной с идеями проектов, не выполняемых или заведомо невыполнимых в материале.

По мнению Аввакумова, бумажная архитектура — это искусство утопии. Более того, утопия — один из его рабочих терминов.

Его собственная художественная практика — фантазия на темы русского искусства 1920–1930-х годов и мирового искусства в целом. Скелеты «Рабочего и колхозницы», встроенные в татлинский памятник Третьему интернационалу («Рабочий и колхозница international»), Грандиозный каталог всех нереализованных проектов: от кремлевского дворца Василия Баженова — через Дворец Советов — до виллы «Кластрофобия» Бродского/Уткина (эта инсталляция включала 480 проектов и называется «Депозитарий „Русская утопия“»). Проект «Летающий пролетарий», посвященный Владимиру Маяковскому: длинная байдарка, где вместо весел крылья, с двумя командами гробцов, сидящих на разных половинках корпуса

Леонид Макарон: в Пирогове играть в гольф можно в домашних тапочках

стиль жизни

Мнение о курорте «Пирогово» высказывает Леонид Макарон — генеральный директор компании «Пронто-Москва» (выпускает газету «Из рук в руки»), выпускник Гарвардской бизнес-школы, заядлый яхтсмен и гольфист.



— Как вы относитесь к проекту «курорт Пирогово»?

— Пирогово мне небезразлично. Периодически гоняю там на лодке...

— На «Дракон»?

— Да, на «Дракон». Совсем недавно вернулся с Мальорки, где проходил соревнования в этом классе яхт. Из 90 яхт 13 представляли именно нас, пироговский яхт-клуб. Одна из главных заслуг Пирогова и собственно владельца, что он дал второе дыхание этому классу лодок в России.

— Вы все же более известны публике как гольфиста...

— Да, пожалуй. Но в Пирогово поле только открылось. В этом году я там сыграл еще до того, как все прочие клубы объявили о начале сезона. Надо сказать, что там особое поле — оно не слишком сложное с точки зрения конструкции, но исключительно живописное. Природа среднерусской полосы, которую там каким-то образом сохранили, придает полю удивительную самобытность. Остальные поля у нас делаются более или менее классическими, а это поле, несмотря на то что там выполнены все требования к гольф-полю, по своему дизайну все-таки необычное. Таких полей у нас нет. Оно вписано в существующий природный ландшафт.

— Насколько они сочетаются — яхтинг и гольф?

— Очень сочетаемы. Общего у них много. Это те два вида спорта, которыми за пять минут не займешься, это даже не теннис. На каждый из них надо тратить часы, и не раз в неделю, а два-три раза в неделю.

— Ну, если жить в Пирогове, это не так уж недостижимо...

— Да, пожалуй. Я представляю такую картину довольно живо: хорошим июньским утром, когда птички поют (а птички там замечательно поют), прохлада идет от воды, еще не сошла роса, и ты выходишь из дома, берешь тележку и покатил по полю. Это то же Нахабино, только более домашнее. Гольф в тапочках. Гольф, при котором перекусить можно у себя дома.

— Планируете ли вы купить дом в Пирогове?

— Тема интересная, но пока не планирую. Да там пока ничего не продается. Хотя это, конечно, вопрос формулировки. Насколько участие в проекте можно назвать покупкой дома — большой вопрос: скорее всего, владелец дома не будет волен продать его стороннему лицу без согласования с управ-

ляющей компанией и другими участниками проекта.

— Доводилось ли вам бывать в каких-то аналогичных поселках за границей?

— Да, доводилось. Но я ни разу не видел поселка, который так совмещал бы в себе гольф- и яхт-клуб, чтобы это было единой и неразрывной системой. Бывает так, что где-то по соседству находится гольф-клуб, в котором отдалении, на берегу — яхт-клуб, где-то рядышком — конноспортивный клуб. Но места, где бы это было объединено одной инфраструктурой, одним менеджментом, такого нет.

Аналогов нет не только в Подмосковье, но и нигде в мире. Приятно, что там забора не будет — природа видна. Еще год, и, думаю, территория от Москвы до поселка Горки-10 будет состоять из одних шестиметровых заборов. А внутри этих заборов — такие же заборы между дачами. Я близок к тому, чтобы принять участие в реализации одного из объектов на территории Пирогова.

— На ваш взгляд, будет ли Пирогово успешным в коммерческом плане?

— Если те, кто его реализует, правильно урегулируют все юридические нюансы, такие как совмещение права человека на собственность с желанием сохранить атмосферу, то успех будет.

Я могу привести пример подобного рода кондоминиума. Когда экс-президент США Джеральд Форд захотел купить себе в Майами в одном из элитных кондоминиумов квартиру, жильцы отказались его принять. Не потому, что они его не любили, просто было понятно, что наличие экс-президента — это режим, охра-

на и проч. Они выкупили у продавца его жилище, чтобы обеспечить себе спокойствие. И перепродали тому человеку, проживание которого сочли приемлемым (такие люди всегда найдутся).

— Вы полагаете, что в России возможно достижение такого коллективного сознания?

— Хочется, чтобы идея Пирогова получила воплощение. Это универсальный рекреационно-спортивный центр, который обеспечивает высокие стандарты жизни. Помимо всего вышеперечисленного, там есть хоккейная коробка (зимой я там играю), есть бассейн. Централизованное газоснабжение и водопровод, есть канализация. Будут и объекты инфраструктуры, связанные с питанием (помимо уже существующего ресторана). Будет построен великопленный Club-house, который вы сможете, живя здесь, считать своей гостиной. Такого продуманного решения в России я еще не видел.

— Как вы полагаете, обеспеченные заказчики реагируют на имена архитекторов, это для них имеет значение?

— Думаю, что в принципе это очень реагируют. Но уверен, там соберутся люди, которые будут если и не большими знатоками архитектуры, то, по крайней мере, ее ценителями. Это будут люди, ментально открытые для нестандартных решений. Русская усадьба — свой особый мир (она отличалась от западной архитектуры такого типа). Появление архитектуры Пирогова, вполне возможно, обогатит архитектурную историю России и, может быть, подвигнет кого-то еще на подобные поиски.

Записал Николай Кириллов

Павел Здрадовский: место это похоже на русскую сказку «Маша и медведи»

экспертиза

Председатель совета директоров компании Paul's Yard Realty Павел Здрадовский дает экспертную оценку проекту курорт «Пирогово».

● Компания Paul's Yard Realty является одним из крупнейших игроков на рынке элитной недвижимости, оказывая консалтинговые услуги, занимаясь реализацией инвестиционных проектов, операциями с торговыми, офисными и производственными помещениями, покупкой и продажей элитной жилой, загородной и зарубежной недвижимости.

— Как вы оцениваете проект курорт «Пирогово»?

— У него есть и минусы, и плюсы. Минусы отчасти устраняемы. Пробки на дорогах в этом месте — проблема частично устраняема. Насколько я знаю, сейчас там строят новую дорогу, которая, возможно, будет платной. Второй минус, который со временем может стать плюсом, — там не будет собственности на землю, есть аренда. Но сам дом, наверное, будет в собственности. Очевидные плюсы — уникальная природа, доступ к воде, большое пространство, чем-то напоминающее территорию пансионата — без высоких заборов, за которыми никто не прячется, замечательное гольф-поле. Люди, приезжая туда, покупают атмосферу, окружение и возможность заниматься разными видами спорта.

— Мне кажется, что, покупая любую, а в особенности дорогую вещь, люди покупают именно атмосферу. Это касается и Рублевки, и Пирогова. Как вы полагаете, насколько они готовы покупать тот об-



раз, ту атмосферу, которая продается в Пирогове?

— Чтобы быть готовым купить этот образ, нужно там побывать. Любой состоятельный человек, который там побывает, задумается о том, чтобы купить один из домов. Потому что атмосфера своеобразная. Такой нигде в Москве и Подмосковье не встретишь. Красивый реликтовый сосновый лес на берегу залива — это замечательно. Каждый пятый из тех, кто там побывает, купит дом. Если домом хватит. Таких мест, уникальных точек зрения природы, в Подмосковье в принципе мало: Петрово-Дальнее, «Лесные дали», санаторий «Десна», ну и Пирогово.

— Но ведь при этом есть еще такая проблема: дома официально нельзя называть домами по той причине, что они находятся на территории заповедника... По этой причине Пирогово — курорт.

— Я не вижу в этом большой проблемы. С начала 1990-х годов возникла такая ситуация, когда люди, не имея загородных домов, поселились в пансионатах управления делами

президента, например в пансионате «Петрово-Дальнее». Живут там по 10–15 лет, вырастили там детей, сроднились с этим местом. Если вдруг произойдет такое чудо, что у них появится возможность покупать эти дома или маленькие номера, они все купят, несмотря на то что земли в собственности не будет.

Так же и здесь. Приобрести такую атмосферу, такой дом в другом месте весьма проблематично. Человек, приезжая туда, сразу готов совершить эмоциональную покупку. Тот минус, что земля не будет принадлежать владельцам домов, можно считать и плюсом: когда человек имеет право собственности на землю, он может делать на ней все что хочет. Аренда, в свою очередь, накладывает ряд обязательств и ограничений — на вырубку леса без согласования с собственником, на ограждение участка и проч. Покупая дом и арендуя землю на 99 лет, человек понимает, что вокруг — такие же арендаторы. Владелец дома в Пирогове не грозит оказаться в окружении соседских заборов, ему никто не перекроет (как это любят у нас сейчас в некоторых поселках) дренажи. Здесь в этом смысле все четко. Может быть, для покупателя лучше иметь землю в аренде.

— Через десять лет цены на эти дома не будут выше первоначальной стоимости?

— Не исключено, что выше. Элитная недвижимость растет в цене. Так что место приобретет особую ценность, когда, в частности, появятся хорошие развязки.

Несмотря на то что такая покупка — эмоциональная, цену ей можно назначить отнюдь не любую. Реальные цены пред-

и стремящихся поднять свою часть лодки выше другой. По замыслу автора, воздушное судно порхает, движимое энергией соревнующихся, а затем скрывается в неизвестном направлении, устремившись в свободный полет. Такая метафорическая реализация образа 1920-х со всеми его идейными и художественными устремлениями.

Не чужды Аввакумову и современные сюжеты. В 2004 году, например, он выпустил альбом офортов «Троянские Елены». Внимание художника привлекли наиболее популярные интернет-ресурсы — порносайты. Офорты Аввакумова — обобщенные портреты девушек из интернета, созданные методом многослойного наложения фотографий. Это ли не утопия?

«Бумажный проект, по моим представлениям, не реализуется прямым путем. В нем нет программы реализации как таковой. А строительство по мотивам — возможная и необходимая практика. Бумажный проект — это во всех смыслах сублимированный продукт, абсолютно перметичный. Какое-то время бумажной архитектуре хватало собственных рефлексий, и при некотором везении можно было ожидать дальнейшего саморазвития, но изменить общую ситуацию — все равно что построить социализм в отдельно взятой стране», — полагает Аввакумов.

По его убеждению, главное, что принесла бумажная архитектура, — персональное переживание свободы. Свободы от всего дурного советского — от начальника, от худсовета, от привычки. В 1988 году была запущена сборная выставка, куратором которой стал Аввакумов. Объехав полимира, в 1992 году выставка вернулась в Москву, и в МАРХИ была устроена экспозиция, названная «Бумажная архитектура: Alma Mater». Тогда же эту коллекцию «бумажников» купил банкир Александр Смоленский для банка СБС. Пару лет назад коллекция была передана им в дар Государственному Русскому музею, тем самым получив весомое подтверждение своей культурной ценности.

Практически с начала 90-х почти все «бумажные архитекторы», не стовариваясь, перестали участвовать в конкурсах — появилась возможность реализовывать собственные идеи на практике.

Николай Кириллов

ДОМ ДЕНЬГИ

Ипотека для богатых

финансовый план

(Окончание. Начало на стр. 25).

Немало заявок на получение дорогой ипотеки и от топ-менеджеров крупнейших российских и западных компаний. Эта услуга интересна тем, кто платит за аренду несколько тысяч долларов в месяц. Зачастую такие арендаторы не имеют достаточно средств, чтобы сразу купить жилье соответствующего класса, но обладают ежемесячным доходом, который позволит им выплачивать большой кредит. Есть среди заемщиков и иностранцы.

С точки зрения банков, идеальный «дорогой» заемщик выглядит следующим образом: это скорее мужчина, нежели женщина, 30–45 лет, занимающий руководящую должность в крупной (лучше западной) компании. С ежемесячным доходом не менее \$15 тыс., обладающий собственной недвижимостью, дорогостоящим имуществом или ценными бумагами. Желательны впечатляющие выписки с его банковских счетов, положительная кредитная история и солидный поручитель. Лучшим поручителем считается компания-работодатель.

Эксперты отмечают, что московские банки стали лояльнее относиться к пакету документов для получения кредита в размере около \$0,5 млн. Причем они рассматривают не только сегодняшние заработки заемщика, но и делают ставку на перспективный доход, который будет получен в результате развития его бизнеса. Появляются все больше программ под залог имеющейся недвижимости, развивается ломбардное кредитование. Новые возможности появились на рынке загородной недвижимости: теперь в кредит можно приобрести не только загородный дом или коттедж, но и земельный участок.

«Банки сами прежде всего заинтересованы в крупных заемщиках, поэтому предоставляют нашим клиентам целый ряд льгот,— объясняет Марина



Эту квартиру в Романовом переулке стоимостью \$4 млн можно приобрести по ипотеке

Мелконян, руководитель направления ипотеки компании Penny Lane.— К примеру, в отличие от программ кредитования недорогой недвижимости, крупный заемщик нередко сначала выбирает квартиру или загородный дом, а потом получает кредит под конкретный объект. Большой популярностью среди наших клиентов пользуются кредиты с нулевым первоначальным взносом. Однако получить такой кредит без ипотечных брокеров клиентам очень непросто».

Условия кредитования каждого крупного заемщика, по словам Марины Мелконян, абсолютно индивидуальны. Банки, с которыми сотрудничает компания Penny Lane, как правило, предлагают кредиты с процентной ставкой от 9% годовых в долларах США, от 13% в евро, от 15% в рублях. Заемщики могут рассчитывать на целый ряд преференций по программам банков—партнеров ризлтерского агентства, но решение о снижении ставки по кредиту принимается опять же для каж-

дого клиента индивидуально. Срок кредитования на сумму около \$1 млн может составлять от года до 40 лет. Кредиты на небольшие сроки пользуются большей популярностью среди таких заемщиков. Однако кредиты на срок более 20 лет также востребованы в этом сегменте рынка. Их оформляют клиенты, которые хотят иметь минимальный ежемесячный платеж.

Оценка ценности
Помимо оценки платежеспособности заемщика для банков

крайне важна оценочная стоимость самой элитной недвижимости. Ведь сумма, на которую будет выдан кредит, зависит прежде всего от оценочной стоимости квартиры или коттеджа, а не от цены, которую хочет получить продавец. Существует три метода оценки недвижимости: сравнительный, доходный и затратный.

Сравнительный метод оценки представляет собой сравнение объекта с аналогичными предложениями. На стоимость недвижимости влияет местопо-

ложение, планировка, вид строительных материалов. Оценить загородный коттедж гораздо сложнее, чем квартиру в многоэтажке. Средняя стоимость квадратного метра жилья в многоэтажных домах высчитывается исходя из используемых материалов (бетон, кирпич и т. д.) и местоположения объекта. Частные загородные дома оценивают прежде всего путем «сравнения с аналогичными объектами».

«Стоимость частного жилья в Подмоскowie зависит отнюдь

не только от цены используемых в строительстве материалов и качества работ,— рассуждает Сергей Ганусов, управляющий центра загородной недвижимости компании «БЕСТ-недвижимость». — На нее влияют и другие факторы, в частности наличие коммуникаций, расположение участка относительно Москвы, удаленность от МКАД, наличие инфраструктуры, живописность места, наличие или отсутствие близости свалок или промпредприятий».

Доходный метод — это анализ прибыльности объекта. Речь прежде всего идет о сдаче недвижимости в аренду. Такой подход приемлем прежде всего для городских квартир. Сложность заключается в том, что рынок аренды у нас по-прежнему теневой и предоставить банку официальные данные об арендных ставках практически невозможно. Хотя многие банки, рассматривая заявки на ипотечный кредит, требуют, чтобы оценщики обязательно использовали и метод доходной оценки. Для оценки загородной недвижимости такой подход применяется редко, поскольку разбор цен на аренду коттеджей еще больший, нежели в городе при прочих равных условиях.

Затратный метод подразумевает, к примеру, подсчет совокупности затрат на строительство дома. Применим он прежде всего к загородной недвижимости.

«Оценка недвижимости класса «премиум» происходит по тем же стандартам, что и любой другой, но она занимает больше времени. К работе с дорогим сегментом допускают только опытных сотрудников агентств,— подчеркивает Екатерина Бочкова, руководитель отдела оценки оценочного агентства «Современные технологии консалтинга», аккредитованного ВТБ 24.— Городская недвижимость оценивается сравнительным методом, а также оценкой доходности объекта. Для загородной недвижимо-

сти оценка доходности имеет меньшее значение — здесь используются сравнительный и затратный методы оценки».

На оценочную стоимость влияет и юридическое состояние квартиры или дома. По словам оценщиков, оформленная в собственность недвижимость, в которой никто не живет, всегда дороже аналогичной, но требующей расселения или оформленной как инвестиционный контракт. В то же время, по наблюдениям экспертов, в «элитное» у нас зачастую записывается любое дорогое жилье, хотя оно может не соответствовать заявленному классу по уровню строительных работ, району, планировке. Правда, попадаются и прекрасные недооцененные квартиры и дома. Задача оценщиков в том, чтобы выявить настоящую рыночную цену выбранного клиентом объекта.

«Переоценка объектов элитной недвижимости чаще встречается среди городских квартир, чем среди загородных домов, отмечает Екатерина Бочкова.— Банк выдает клиенту именно ту сумму, в которую мы оценим объект недвижимости».

Важно это, по наблюдениям экспертов, только в тех случаях, когда заемщик претендует на кредит максимального размера. Особой популярностью в секторе дорогой ипотеки пользуются кредиты без первоначального взноса. Банки же, как правило, настаивают на том, чтобы кредит не превышал 80–90% стоимости недвижимости. Дело в том, что если заемщик окажется неплатежеспособным, банку придется заниматься продажей объекта. В связи с этим банк хочет быть уверен в компенсации затрат и времени. Кроме того, заемщики, желающие купить недвижимость класса «премиум», должны быть готовы к тому, что придется указать полную стоимость объекта. Это условие не всегда устраивает продавцов, особенно на вторичном рынке загородного жилья.

Ольга Соломатина

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

КОНТИНЕНТАЛЬ

РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ

- Экологически благополучный район
- Панорамные виды из окон
- Развитая инфраструктура
- Новейшие технологии

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора. Адрес объекта: пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74.

КВАРТИРЫ

Площадь от 70 до 300 кв.м и более. Свободная планировка от 1 до 5 комнат и более.

ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА:

• Деловой центр • Детско-юношеский досуговый центр • Детская музыкальная школа • Ресторан • Супермаркет • Салон красоты • Бильярд • Многоуровневая парковка

ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»

+7 (495) 933-35-35, www.konti.ru

квартал

открытое акционерное общество

ЭЛИТНЫЕ

квартиры

на Ленинском

ИПОТЕКА

232-22-11 www.kvartal.ru

Ленинский пр-т, 126-1

проектная декларация опубликована на www.kvartal.ru

реклама

клубный поселок

Проникнут настроением эпохи...

Элитный коттеджный поселок
25 километров по Калужскому шоссе
21 дом с собственным видом на реку
400 метров благоустроенной набережной
Парковая территория

8 (495) 643 01 33
www.levitan-club.ru

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Пятиэтажная прибыль

сектор рынка

Квартиры в пятиэтажках — товар на первый взгляд неприглядный: малогабаритные, тесные, с множеством коммунальных проблем (санузел совместный, лифт и мусоропровод отсутствуют). Но спрос на это жилье был и остается устойчивым. Причем покупают такие квартиры не только те, у кого не хватает денег на что-нибудь получше, но и частные инвесторы. Корреспондент «Ъ-Дома» выяснил, что по доходности этот сектор рынка сравним с элитным жильем. Правда, и риски значительно выше.

В ожидании сноса

Городские власти обещают, что через несколько лет Москва полностью избавится от пятиэтажной застройки. Уже сейчас старые панельные дома с зелеными дворами и старушками у подъездов освобождают территорию новым монолитным зданиям. Тем не менее на рынке вторичного жилья хрущевки по-прежнему представлены довольно широко: объем их предложения на вторичном рынке квартир столицы едва ли не превосходит объем предложения других типов жилья. Понятно, что главным достоинством пятиэтажек в глазах потенциальных покупателей всегда была и остается их относительная дешевизна по сравнению с хорошими панельными и уж тем более монолитными домами, не говоря о современных новостройках, превосходящих пятиэтажки по своим потребительским качествам в несколько раз. И тем не менее квартиры в домах, формально предназначенных к сносу, сдвигаются в долгосрочную аренду, продаются и покупаются. Однако только ли дешевизна этого жилья является фактором, привлекающим внимание покупателей? Возможно, у частных инвесторов есть тайный расчет.

Начнем с небольшой истории — такую же могут рассказать жители буквально любой московской хрущевки. Александра Николаевна Иванова живет на 9-й Парковой улице уже 30 лет, с тех пор как они с мужем вселились в квартиру на первом этаже новенького пятиэтажного дома в десяти минутах от станции метро «Щелковская». И зеленые дворы в их районе не дар блогородных инвесторов, а результат деятельности жителей. «Молодые были, активные, — вспоминает Александра Николаевна. — На субботах все дворы вокруг деревьев засадили. Теперь клены и березы стоят ровень с крышам». Квартира Александры Николаевны давно уже требует капитального ремонта. Трубы без конца засоряются, полы стгнили, оконные рамы рассохлись. Можно было бы обратиться к внучкам и племянникам. Но Александра Николаевна не хочет.

«Зачем тратить деньги на ремонт, если дом сносить будут, — рассуждает она. — О сносе говорят все жители. Когда это произойдет, точно неизвестно. Но все знают, что год-другой — и пятиэтажек в нашем районе не останется. Если так — зачем зря вкладывать деньги в квартиру?»

Наталья, племянница Александры Николаевны, придерживается того же мнения. У себя на 11-й Парковой она только переклеила обои. На большее тратить жалко. Правда, все равно время от времени приходится что-то латать: дом старый — постоянно портится то одно, то другое. Иногда Наталья даже думает: может, продать? Однако на сумму, которую она выручит за свою трехкомнатную квартиру, можно купить разве что «двушку», если не переезжать за МКАД. Вот и ждет обещанного переселения.

Такие же мысли не оставляют жителей сотен пятиэтажных домов по всей Москве. Наибольшее их количество на сегодняшний день сосредоточено на севере («Речной вокзал»), юго-западе («Профсоюзная», Черемушки) и юго-востоке Москвы (Текстильщики).

Обмен с доплатой

Программа сноса пятиэтажного и ветхого жилья была утверждена постановлением правительства Москвы еще 2 июля 2002 года. На сегодняшний день уже практически не осталось пятиэтажек в Центральном и Южном округах столицы, Юго-Восточный освободится от «хрущоб» в 2008-м, Восточный и Северо-Восточный — в 2009-м, а Северный, Юго-Западный и Зеленоградский — в 2010-м.

Причем надо отметить, что программа сноса пятиэтажных зданий в Москве действительно выполняется. И обещанному вполне можно верить. Таким образом, любое пятиэтажное здание Москвы обречено на снос. Вопрос только в сроках.

Здесь-то и начинается самое интересное. Как ни странно, квартиры в московских пятиэтажках со временем только дорожают. Цена на них зависит не только от района, но и от срока сноса. Чем ближе к «роковой черте», тем дороже. По словам экспертов, стоимость квартиры в пятиэтажке, у которой точно известна дата сноса, вырастает как минимум на 10%. И сегодня доля таких квартир на вторичном рынке недвижимости не так уж и мала — примерно 18%.

Покупателей «обреченных» квартир условно можно разделить на две категории. К первой относятся люди, для которых главное достоинство жилья — его дешевизна. Пятиэтажки представляют собой

идеальный вариант для желающих приобрести недорогую жилплощадь в Москве: за \$90–120 тыс. можно присмотреть «однушку» или даже «двушку» на приемлемом расстоянии от метро. Причин столь низких для современной Москвы цен множество, выделим две основных. Эти квартиры очень некомфортны и малы. Зато дешевы, в значительной степени и из-за своей небольшой площади, ведь абсолютная стоимость квартиры в столице в большинстве случаев вычисляется путем перемножения количества квадратных метров на некую условную стоимость.

Другая категория покупателей — частные инвесторы. У них дальний прицел: они знают, что неказистая, дешевая квартира в хрущевке через год-два превратится в новое жилье, которое будет стоить намного дороже. Ведь по своему желанию владелец жилплощади в сносимом доме может получить за нее компенсацию денег или квадратных метров. В первом случае ему возмещается стоимость квартиры по рыночной цене плюс стоимость всех издержек, связанных с покупкой нового жилья и переездом (комиссионные риэлтерской компании, которые придется заплатить за поиск новой квартиры, оплата труда грузчиков и т. п.).

Если же человек выбирает компенсацию «натурой», то в соответствии с новым Жилищным кодексом и законом «Гарантии города Москвы лицам, освобождающимся жилые помещения» ему предоставляется квартира в том же районе, что и дом, предназначенный к сносу. Исключение составляют Зеленоград и Центральный административный округ: в них квартиры дают в пределах округа. Что, впрочем, совсем неплохо для жителей центральной части города: квадратный метр дорог во всех частях ЦАО.

Самое приятное для расселенца то, что предоставляемая квартира должна иметь столько же комнат, как и та, которой человек лишился. Причем требование о соответственном количестве комнат никоим образом не зависит от фактического размера квартиры и ее планировки. Очевидно, что большинство переселенцев заметно выигрывают в метраже. Для сравнения: стандартный размер однокомнатной квартиры в старых домах — 30–32 кв. м, двухкомнатной — 45–50 кв. м. В современных новостройках экономкласса средний размер «однушки» — 40–45 кв. м, «двушки» — 55–70 кв. м. То есть опытный инвестор, с хорошими навыками и обладающий необходимой инсайдерской информацией, может, вовремя (то есть до закрытия продаж в притоворенном доме) купить квартиру в сносимой пятиэтажке, выиграть просто на количестве квадратных метров. Их может в различных вариациях набегать от 10 до 20. Перемножаем на те же усредненные \$4 тыс. за квадратный метр и получаем сумму порядка \$50–60 тыс., которые инвестор получает фактически гарантированно.

За дополнительный метраж человек либо ничего не доплачивает, либо доплата минимальна. Город фактически дарит эту площадь бывшему владельцу за право снести дом, в котором он проживал. Вот этот подарок и становится чистой прибылью покупателей старых квартир. Отметим, что размеры прибыли никак не зависят от потребительских качеств квартиры: жители первых этажей, например, получают новые квартиры на общих основаниях.

Причем выгода не только в метраже. Стоимость нового жилья априори выше, чем старого. Цена самых скромных однокомнатных квартир в новых домах начинается в районе \$110 тыс. Стоимость новостроек растет на глазах по мере появления новых этажей, и, несмотря на сегодняшнюю стабилизацию, специалисты по-прежнему прогнозируют рост стоимости новостроек не менее чем на 15% до конца года. Так что при тщательном выборе вариантов подобная операция может в короткие сроки принести ощутимую прибыль.

Сегодня можно купить двухкомнатную квартиру в хрущевке в пяти минутах езды общественным транспортом от станции метро «Щелковская» за \$122 тыс. В десяти минутах от той же станции цена «двушки» в строящемся доме сегодня составляет около \$183 тыс. При этом площадь первой — 42 кв. м, второй — 72,2 кв. м.

Риски и расчеты

Несмотря на привлекательность подобного способа инвестирования, на этом пути есть свои подводные камни. Во-первых, при подобной сделке легко ошибиться со сроками. Новый Жилищный кодекс требует, чтобы жителей дома предупреждали о



Даже кирпичные пятиэтажки не устоят перед новой застройкой ФОТО ГАЛЕРЕЯ МЕЛЬНИКОВА

сносе как минимум за год. Однако всем известно, что требования закона в нашей реальности порой преломляются самым непредсказуемым образом. Не раз риэлтерам приходилось сталкиваться с тем, что людям сообщали о выселении буквально за месяц до сноса дома. Все очень просто: как только нашлся инвестор, власти начинали торопиться. Впрочем, стать обладателем подобной информации вовсе не так сложно, как может показаться на первый взгляд. Разного рода подготовительными мероприятиями, предшествующими подписанию постановления правительства Москвы о признании здания аварийным либо подлежащим сносу в рамках какой-либо городской программы, все равно занимаются специалисты на уровне префектуры. Знакомство с ними будет полезным для любого начинающего инвестора. Услуги их стоят недорого, порой бывает достаточно совместных походов в ресторан. А информация, получаемая от них, может оказаться поистине бесценной. Хотя и они не всеведущи: проект может затормозиться и в самых верхних эшелонах чиновничьей власти — везде работают люди, которые получают свою долю от процесса, и если кого-то обнести, то проект постановления может и затеряться. Случайно.

Так что графики соблюдаются, но «гибко». Дата сноса как приближается, так и отдаляется. То есть ожидания, что через год вы переедете в новую квартиру, могут не оправдаться, и вам придется еще пару тройку лет воевать с протекающими трубами и сквозняками.

Хотя это можно учесть еще на стадии покупки. Следует иметь в виду, что очередность зависит не только от графиков мэрии, но и от популярности района. Например, в Черемушках снос идет гораздо активнее, чем где-нибудь в Марьиной роще. Если район востребован девелоперами для новой застройки, то и пятиэтажки там сносятся быстро.

Другой важный момент: квартира в качестве компенсации предоставляется человеку только в том случае, если у него в собственности нет другого жилья. В противном случае «утешительным призом» ему станет денежная компенсация. И, как правило, эта сумма несоизмеримо ниже реальной стоимости квартиры на рынке. Хотя на самом деле случаев, когда кто-либо решался воспользоваться правом получения денежной компенсации при сносе дома, в московской истории пока не было. Во всяком случае, опрошенные нами риэлтеры и юристы подобного припомнить не могут. Да и прецедентов судебных разбирательств нам найти не удалось. Причина этого видится в крайне неурегулированном порядке исчисления этой самой компенсации. Норм не существует, понятие «рыночная оценка» достаточно растяжимо. Четыре года назад один из переселенцев решил запросить реальную рыночную стоимость своей трехкомнатной квартиры в центре города, да еще и с учетом произведенного в ней всего два года назад неплохого ремонта. Но ему доступно объяснили, что максимум, на что он может рассчитывать, — это сумма, рассчитанная путем перемножения квадратных метров общей площади квартиры на некую среднюю стоимость квадратного метра в столице. Человек все правильно понял и взял причитающееся новой квартирой.

Наконец, есть вероятность, что квартира, предоставленная взамен утраченной, окажется все-таки не в вашем районе. В 90% случаев закон соблюдается, но все-таки были прецеденты, когда человеку, вопреки его желанию, давали квартиру не там, где

он жил до этого. И никакие суды не помогали. Подобные ситуации — исключение, но от них никто не застрахован.

Цена прописки

Сама процедура покупки квартиры в доме, подлежащем сносу, пока осуществляется тем же порядком, что и приобретение квартиры в любом другом доме. Никаких ограничений законодательством в данном случае не установлено. Но когда выходит постановление о сносе дома и начинается его расселение, регистрация сделок по этому объекту прекращается. Когда наступит это событие, предугадать сложно. Сроки зависят исключительно от постановления местного паспортного стола — в ка-

кой момент он перестает прописывать в этих квартирах. Никаких общих установленных правил для этого нет. А паспортные столы стараются это делать загодя, иначе им приходится сталкиваться с главной проблемой расселяемых домов — резким увеличением разводов и числа зарегистрированных родственников. Заметим, что представители столичной власти научились достаточно эффективно доказывать, что развод фиктивный, а регистрация родственника состоялась после того, как в доме «закрыли» прописку.

Происходит это из-за того, что в московском жилищном законодательстве существует такая тонкость: жильцы пятиэтажек могут встать на учет для улучшения своих

жилищных условий, если на каждого прописанного жильца приходится меньше 10 кв. м жилплощади. Для коммунальных квартир цифра составляет 15 кв. м. Надо отметить, что данная категория жильцов при расселении получает новые квартиры вне очереди. Немаловажно и то, что граждане, проживающие в одной квартире, объединенные признаками родства или свойства, но имеющие свои источники дохода, отдельный бюджет и ведущие раздельное хозяйство, при наличии их волеизъявления признаются разными семьями. И соответственно, подлежат отдельной постановке на учет как нуждающиеся в улучшении жилищных условий. То есть если в одной квартире живут родители и их совершеннолетний ребенок с семьей, они могут независимо друг от друга подать заявление на улучшение жилищных условий. К тому же запрещено селить в одну комнату совершеннолетних граждан разного пола без их письменного согласия (если они не супруги). Площадь, выделяемая на одного человека, согласно закону города Москвы, составляет 18 кв. м. Как это работает в реальности? Возьмем, к примеру, среднестатистическую семью (муж, жена и их совершеннолетний сын), которая проживает в пятиэтажке в однокомнатной квартире. Такой семье должны выделить двухкомнатную квартиру. Условным ситуацию. Сын женился и прописал жену к себе. Он и его родители отдельно подали документы на улучшение жилищных условий. В этом случае они могут рассчитывать на две квартиры. Если прописать еще и бабушку, которой срочно понадобился уход, то можно получить и три. Дальше усложнять, наверное, не стоит, логика и так ясна.

Как явствует из многократно приводимого главой московского стройкомплекса Владимиром Ресиним примера, однажды представителям департамента муниципального жилья, занимающегося вопросами расселения сносимых домов, пришлось столкнуться с таким вариантом: в однокомнатной квартире было прописано 14 жильцов. Причем все были прописаны на вполне законных основаниях. Из чего следует вывод: нет предела человеческому хитроумию, извлекающему пользу из любой государственной халатии. И вывод номер два: даже в условиях стабильного рынка, когда цены не растут, а на ряд категорий жилья даже снижаются, у специалистов, знакомых с тонкостями законодательства и внимательно изучивших проблему, всегда есть возможность неплохо заработать. На то они и специалисты.

Альберт Акопян

• ДОМИНАНТА •

Жилой комплекс на Щукинской

- Рядом с парком
- «Покровское-Стрешнево»
- Окна с видом на лес
- Чистый, свежий воздух
- Утреннее пение птиц
- Пешие прогулки по парку
- Тишина, уют и спокойствие

БАРКЛИ

СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ

www.barkli.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте

На правах рекламы ЗАО «Баркли Строй»

933 0000

Лицензия № ГС-1-50-02-22-7720186190-005644-1

ДОМ строительство

Прибрежный край

оазисы

Места для загородных царских резиденций выбирались с особым вниманием. Сегодня они оказываются очень привлекательными для застройщиков. К числу таких мест относится Коломенское, где находится едва ли не самый успешный столичный музей-заповедник.

Бывшая деревня

Старейшим из гражданских строений в селе Коломенском был деревянный дворец царя Алексея Михайловича. Городская застройка пришла сюда в XX веке, когда бывшие села Коломенское и Нагатинское вошли в городскую черту. От советских времен здесь остались все поколения серийных домов, начиная от пятиэтажек и заканчивая кирпичными и панельными домами 1970-х годов.

Эта территория, ныне входящая в муниципальные районы Нагатинско-Садовники и Нагатинский затон, несколько отличается от других, аналогичным образом застроенных мест Москвы. Здесь остались какие-то приметы еще дореволюционной жизни. Сохранились огороды, представляющие собой подсобные хозяйства городских жителей, а в комплексе музея-заповедника «Коломенское» до сих пор стоят несколько обитаемых домов — остаток расселенной по большей части деревни, одного из сельских островов внутри мегаполиса. Оба района примыкают к Москве-реке и при этом обладают значительными перспективными земельными ресурсами, которые через какое-то количество лет будут востребованы.

Хотя в советское время это была территория комплексной застройки, к 1990-м годам здесь оставалось несколько свободных земельных участков. Сейчас на их месте стоят новые

дома, как панельные, так и бизнес-класса. Свободной земли внутри жилых кварталов почти не осталось — кроме одной земельной зоны, как ни странно, самой привлекательной для инвестора. Это участки, прилегающие к берегам Москвы-реки. Видимо, в прежние времена такие земли считались трудными для освоения. Однако сегодня именно на прибрежных территориях возводятся новые жилые дома. Все актуальные для сегодняшнего рынка новостройки в окрестностях метро «Коломенская» стоят у берега реки, благодаря чему удачно конкурируют с новыми домами, не имеющими панорамных видов на воду, и потому довольно быстро распродаются.

Коломенские новостройки

Одним из лучших прибрежных домов является комплекс, построенный группой компаний ПИК на Нагатинской набережной, вл. 54. Это здание переменной этажности, высотой от 11 до 20 этажей. Дом планировалось сдать в конце 2007 года, но удалось сделать это досрочно — нечастый случай в столичной строительной практике. Все квартиры здесь проданы. Возможно, остались какие-то площади в других новостройках бизнес-класса у реки, например по Коломенской улице, вл. 21.

Весьма активным участником застройки прибреж-



ных территорий Коломенского является компания СУ-155. Она завершает строительство трех 20-этажных монолитных башен, расположенных ближе к метрополитану, чем дом группы ПИК. Это односекционный

дом, его строительный адрес: Нагатинский затон, мкр. 3, к. 5. Аналогичный дом по адресу мкр. 4, к. 6, двухсекционный, уже имеет и городской адрес: Нагатинская набережная, 46.

Самый свежий объект, где только недавно начались строительные работы, — Нагатинская набережная, к. 35, с восточной стороны Нагатинского бульвара. Здесь будет возведен четырехсекционный дом



переменной этажности (16–18–20–24 этажа). Работы только начинаются и завершатся не ранее 2008 года. Свободные квартиры еще есть. Цена метра в зависимости от величины квартиры составляет от \$3600 до

\$4300. Продажи идут с недособранной документацией — по предварительным договорам, тем не менее значительная часть квартир уже продана, в частности, не осталось ни одной однокомнатной.

Любопытно, что, несмотря на активные поиски девелоперами земли под застройку, по берегам Москвы-реки в Коломенском еще остались свободные участки. Ближайшим объектом для освоения станет

РЕКЛАМА

Загородный ДОМ в городе

Таунхаусы в "Ближней даче"

Изысканная роскошь в сочетании с практичностью и точным расчетом — вот что такое «Ближняя Дача». Именитый жилой комплекс в Вольском лесу давно завоевал симпатии искушенных ценителей элитной недвижимости. Отмечают его удачное расположение на исторической, экологически чистой территории, в нескольких минутах езды от Кремля, чудесные виды на Парк Победы и лес. Прелести этого дивного места ценились веками — русскими боярами, князьями и советской элитой. Естественно, инфраструктура комплекса, службы безопасности и обслуживание управляющей компании на высочайшем уровне.

Сегодня «Ближняя дача» предлагает чудесное решение для тех, кто всегда мечтал сочетать несочетаемое — собственный дом на природе и минутную доступность до центра города. Встроенные в жилой комплекс двухуровневые таунхаусы с видом на Вольский лес и выходом на липовую аллею, с индивидуальным входом и собственными оригинальными двориками, — такой дом по-настоящему вдохновляет на творчество. Представьте, как можно функционально зонировать несколько сотен квадратных метров с 3-6-метровыми потолками и цокольным этажом: здесь можно разместить сауну, домашний кинотеатр, использовать его под кабинет, офис, мастерскую, тренажерный зал или игровые комнаты для детей. Согласитесь, такая квартира идеальна как для большой семьи, так и для роскошных апартаментов одного хозяина.

Не всегда есть возможность построить вокруг себя именно такую жизнь, которая бы способствовала творческому росту и развитию. Таунхаусы в «Ближней Даче» — это ваш путь к гармонии через самовыражение.

Ближняя дача
элитный квартал

тел. 722-77-11
www.bdacha.ru

на правах рекламы

Перво-классные дома

→ быстрые сроки строительства
→ минимальные затраты на отделку
→ нормативный срок эксплуатации — 100 лет

Новостройки Москвы и Подмосковья

1 ДСК

933-7606 • www.dsk1.ru
Реализация квартир ДСК-1 и Компания

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО



площадка у берега напротив корпусов домов 12–14 по Нагатинской набережной (там уже стоит забор, это перспективная площадка СУ-155). Так что земельные ресурсы можно отыскать, и они активно осваиваются.

Завод и музей

Одно из лучших мест в районе Коломенского — Нагатинский затон, проще говоря, залив, расположенный с восточной стороны мыса. Земли близ залива заняты Московским судостроительным заводом, одним из старейших московских предприятий советской эпохи, основанным в 1936 году. МССЗ — действующее и экономически успешное предприятие. Европейские дизайнерские и конструкторские бюро разработали для завода новый модельный ряд судов. Сейчас завод выпускает яхты класса «люкс» (длина от 25 до 50 м) и экспедиционные суда. Они пользуются спросом у отечественных покупателей, и в период навигации их можно видеть не только на подмосковных водохранилищах, но и на других популярных водных маршрутах европейской части России.

Однако через несколько лет может оказаться, что содержать такое производство в городской черте, причем в инвестиционно привлекательном

месте, нерационально. В случае же перемещения производства в другое место здесь высвободится огромная территория, которая неизбежно будет застроена жильем бизнес-класса, а возможно, и более высокого уровня.

Центром притяжения территорий Коломенского является музей-заповедник. Это один из самых богатых усадебных комплексов Москвы. Говорят, что музей весьма симпатичен Юрию Лужкову. На территории «Коломенского» есть любимая московским мэром пасека, которую он посещает в редкое свободное время. Здесь проводятся медовые ярмарки, на которых продаются тонны меда разных сортов. В яблоневых садах Коломенского — из десяти плодовых садов сохранились только они — собирают большие урожаи яблок.

Колоссальный поток посетителей (на деловом жаргоне — «проходняк», причем в бук-

вальном смысле: приезжать в «Коломенское» на автомобиле имеет право только патриарх, все остальные ходят пешком) обеспечивает доходность всех заведений, которые открываются на территории музея, и мероприятий, которые он проводит (здесь организуют даже театрализованные русские свадьбы). Музей-заповедник работает как городская увеселительная усадьба и приносит доход.

Здесь не предполагается никакого строительства. Единственным объектом, который планируется возвести, станет дворец Алексея Михайловича, который восстановят по сохранившимся чертежам. Правда, он будет располагаться не на прежнем месте (за 300 лет там успели вырасти деревья), а в селе Дьяково. Недавно статус музея повысился до международного: в феврале церковь Вознесения в Коломенском была взята под опеку ЮНЕ-



СКО как один из особо ценных объектов мирового культурного наследия. Сейчас она находится в стадии исследований ее инженерного состояния и реставрации. А сам музей намерен как-то обезопасить другой архитектурный памятник — церковь в селе Дьяково, стоящую на оползневоопасном склоне.

Будущая реконструкция

Перспективный процесс, который начался около года назад, — реконструкция внутренних кварталов как в Нагатинском затоне, так и в Нагатине-Садовниках. В обоих районах есть панельные пятиэтажки и еще более старые ветхие дома, на месте которых можно построить новое жилье. Довольно крупный проект реконструкции планируется осуществить на месте скопления старого жилья по улице Речников (дома 18, 20, 22, 24, 26, все адреса с прибавкой «к. 2»), а также

на площадке по Судостроительной улице (д. 26). Здесь будет снесено около 30 тыс. кв. м устаревшего жилья и на его месте построено около 110 тыс. кв. м нового. Видимо, процесс реконструкции находится пока в стадии оформления и выбора вариантов переселения жителей — при осмотре кварталов, где расположены старые дома, признаков строительных работ обнаружено не было. Также довольно значительный строительный проект намерен осуществить ДСК-1. Весной прошлого года комбинат выиграл конкурс на реконструкцию территории площадью 33,93 га, заплатив за право работать здесь около \$25 млн. Тогда это стало абсолютным рекордом для городских инвестиционных конкурсов.

Не все ветхие панельные дома в районе Коломенского привлекательны в инвестиционном отношении. Застройка здесь смешанная и

весьма плотная. Зачастую хрущевки расположены точно и окружены вполне пригодными для жизни домами, поэтому при их сносе высвободятся очень небольшие площадки, а переуплотнять кварталы нецелесообразно. И без того в скором времени площадь жилой застройки в окрестностях Коломенского вырастет примерно в 1,5 раза. Тем не менее серийные дома в не очень удаленном от центра районе будут пользоваться устойчивым спросом.

К тому же в Коломенском через несколько лет улучшится транспортная ситуация. Здесь пройдет участок четвертого транспортного кольца, часть которого будет представлять собой туннель под музейно-заповедником «Коломенское». Туннель, кстати, самый крупный в России, будет двойным. Его верхняя часть будет предназначена для автомобилей, а в нижней пройдет линия метро — участок нового кольца Московского метрополитена, соединяющий Коломенское с Печатниками. Сочетание серийного жилья и неплохой транспортной обстановки превратит Коломенское в привлекательный для покупателей жилья экономкласса район — конечно, с учетом московских цен на недвижимость.

Валентин Корнев

МНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА

Михаил Новицкий,
начальник отдела продаж компании «Московский ипотечный центр»:

— Коломенское — хороший и перспективный район. Это определяется рядом факторов, самый важный из которых — наличие большой зеленой зоны. Сейчас это уже не настолько спальный район, каким казался когда-то. Здесь развитая инфраструктура, есть крупные торговые центры. Лет через десять, если Москва продолжит развиваться так, как это происходит сейчас, Коломенское превратится в своеобразный район центра Москвы, только без старой застройки. Сейчас там много места занимает промышленная зона, но в перспективе ее, скорее всего, уберут. После ликвидации промзоны освободится земля такого качества, что в этом месте будет настоящий город-сад.

Виктор Савостьянов,
глава компании «ОСК-Сервис»:

— В районе Коломенского сейчас наводят порядок, благоустривают набережную. Вкладывать в недвижимость здесь не менее выгодно, чем в иных районах города, хотя в принципе, если посмотреть на перспективу в несколько лет, инвестировать выгодно везде. Через какое-то время в районе Коломенского разовьются все составляющие городской инфраструктуры, промзоны исчезнут или будут, по крайней мере, облагоустроены и реорганизованы, то есть по периметру сегодняшней промышленной территории появится офисная часть, а в глубине, может быть, и останутся какие-то производственные мощности, но уже не влияющие на экологическую обстановку в городе. Однако, скорее всего, это будет сделано за счет инвесторов, а не городских средств. Подобные проекты требуют больших и «длинных» денег, поэтому сказать, когда все это будет на самом деле и сколько еще времени все будет оставаться как есть, трудно.

Анатолий Баталин,
менеджер проекта компании «Ленинградский проспект-М»:

— В Коломенском будет строиться большой деловой центр,

и сейчас идет подготовка этого проекта. С точки зрения развития рынка жилья — район очень перспективный. Цена метра там уже соответствует тому уровню инфраструктуры, который будет достигнут лет через десять. Люди это понимают, и, можно сказать, сами покупатели голосуют за Коломенское — предпочтения видны уже сегодня. В дополнение к этому большим достоинством района является очень хорошая транспортная доступность.

Андрей Уфимцев,
директор по продажам компании «Новое качество»:

— Сегодня Коломенское — это район преимущественно жилого экономкласса. Однако у этих мест есть достаточный потенциал для реализации здесь проектов бизнес-класса, причем хорошего уровня.

Денис Габа,
директор по продажам компании «Габа Эстейт»:

— У Коломенского хорошие перспективы развития коммерческой недвижимости. Сейчас многие стараются переводить офисы за пределы центра, потому что в исторической части города это безумно дорого. В этом смысле Коломенское — такой же район, как и другие. Однако у него есть ряд особенностей. Это зеленый район, что делает его привлекательным. Плюс к тому здесь есть привязка к воде — там, где сейчас находится промзона. Все, что связано с водой, делает землю очень привлекательной для освоения. При этом наличие промзоны фактически означает, что район хорошо обеспечен электричеством, другими инженерными коммуникациями. Поэтому промзона неизбежно исчезнет, и на этом месте появится нечто совершенно иное. Другое дело, что такой крупный проект требует больших инвестиций. Поэтому перемены могут начаться как минимум через три-четыре года, не раньше. И плюс к тому для работы с промышленными территориями нужен продуманный, осознанный план развития. Крупный проект может быть удачным, только когда тщательно составлен сценарий развития территории.



Жизнь — это сегодня



Мировой лидер в области деревянного домостроения

www.honka.ru

Санкт-Петербург, Миллионная ул., 11
тел. (812) 325-7450

Москва, Минская ул., 1Б
«Золотые ключи», тел. (495) 101-3001

ДОМ ДЕНЬГИ

Комната без страхов

БЕЗОПАСНОСТЬ

Вышедший в 2002 году фильм «Комната страха» открыл для россиян новый способ обеспечить домашнюю безопасность — так называемые «паник рум». Как выяснилось, первые «тревожные комнаты» появились и у нас — почему-то пока только в Петербурге. Адресов клиентов мы не получили, поскольку сама идея «паник рум» состоит в том, что о наличии ее в квартире или загородном доме не должен знать никто. О принципах организации таких комнат нам рассказали поставщики, которые работают на петербургском рынке недвижимости.

Полная секретность

«Комната страха» (комната безопасности) представляет собой надежно укрепленную комнату для обеспечения безопасности людей и сохранности имущества. Это полностью адаптируемые модульные конструкции, которые могут быть установлены во всех типах как существующих, так и строящихся домов, квартир, офисных помещений. Комнаты безопасности должны быть оснащены тревожной кнопкой, резервным электропитанием, отдельными системами вентиляции, связи и системой видеонаблюдения за помещениями вне комнаты безопасности. Пуленепробиваемая взломостойкая входная дверь также оснащена воздухо-непроницаемым стыком и может закрываться только изнутри. Как рассказывает председатель совета директоров ЗАО «Секьюрикоп охрана» Андрей Григорьев, в принципе такой комнатой может быть оборудована практически любая квартира либо загородный дом. «Сама комната занимает 10–12 кв. м, так что разместить ее в квартире либо коттедже не проблема», — говорит Андрей Григорьев. — В принципе площадь может быть и больше, но главное — оснастить ее так, чтобы хозяину было удобно и комфортно пережить опасное время. Можно даже бар там поставить. Но чаще в них устанавливаются шкафы, сейфы с электронными замками, огнестрельное оружие и т. д.». Продукт, который продвигает «Секьюрикоп охрана», представлен компанией Alpha Security (Люксембург). Комнату производят по особым параметрам



В жизни «комната страха» надежнее, чем в одноименном фильме

для каждого конкретного заказчика. Само производство находится под Парижем. Там оборудование монтируют, проверяют, потом опять разбирают и через Люксембург на трейлерах доставляют в Россию. В княжестве в трейлеры садятся монтажники, которые не знают, куда они едут. «Все это позволяет сохранить ту долю секретности, которая необходима. Основная задача такой комнаты — чтобы она оказалась неожиданностью даже для очень подготовленного и информированного грабителя», — рассказали в «Секьюрикоп охрана».

Не как в кино

Канонизировал «паник рум» вышедший в 2002 году однои-

менный триллер. Мэг Олтман вместе со своей дочерью Сарой ищут новое жилье. Они переезжают в большой дом в Нью-Йорке. Оказывается, что в доме есть потайная комната — «комната страха», panic room, которая построена специально для того, чтобы в ней можно было спрятаться в любой момент при опасности. Она полностью бронирована десятисантиметровым слоем стали, снабжена системой камер слежения, автономной телефонной линией, есть запасы, необходимые для автономного выживания в течение месяца. Там есть все, чтобы отсидеться в критической ситуации. Вскоре Мэг и Саре приходится воспользоваться «комнатой страха», когда ночью в их

дом проникают трое грабителей. Однако то, что нужно грабителям, сейф с ценными бумагами, также находится в этой комнате. Теперь тройке бандитов нужно любыми средствами выманить мать с дочерью из их убежища, а «комната страха» становится настоящей ловушкой для Мэг и ее дочери.

Как рассказывает Андрей Григорьев, сам фильм имеет к реальности мало отношения: «Смешно смотреть, как грабители, в число которых входит и разработчик комнаты, пытаются проникнуть в panic room. Они пытаются выманить заложниц: перерезают провода, пускают по системе вентиляции газ. В реальности это невозможно, так как комната обо-

рудается полностью автономными системами — ни перерезать провода, ни пустить газ не получится, как бы ни старались плохие парни. Попасть в комнату невозможно. В идеале обитатели дома должны запереться в комнате и вызвать полицию по автономной телефонной линии, то есть сидеть в ней предстоит до приезда, что составляет полчаса от силы».

Тем не менее фильм подтолкнул интерес потенциальных покупателей. «Когда мы предложили этот продукт, многие им интересовались. Но реальных сделок по установке комнат у нас не было. Может, отпугивала цена, а она составляет около \$15 тыс. за 1 кв. м. Может быть, люди больше надеются на другие способы охраны. К сожалению, в России этот вид убежищ пока не пользуется спросом. Видимо, мы предложили этот продукт слишком рано, но уверен, в конце концов он будет востребован», — признает Андрей Григорьев.

Опрос строителей также не выявил особого интереса к «паник рум». «В элитных домах используется многоуровневая система безопасности и контро-

ля доступа. Например, в «Резиденции на Крестовском» она реализована в полном объеме и включает контроль доступа на территорию огражденного двора, въезда в паркинг, входа в парадную. Жилы дома пользуются магнитными ключами и брелками, которые идентифицированы и позволяют определить даже время входа и въезда. Для посетителей предусмотрен придирчивый контроль — на посту охраны фиксируется информация

от видеокamer, встроенных в домофоны, а также расположенных в паркинге и на территории двора. Мне кажется, гораздо разумнее потратить деньги на комплекс средств по предотвращению проникновения в квартиру, чем на такие «паник-румы», — уверена Ирина Калинина, руководитель отдела маркетинга инвестиционно-строительного департамента группы компаний «Невский альянс». С ней согласен и Илья Андреев, директор по маркетингу и продажам ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». «Мы считаем, что это неэффективное решение для обеспечения безопасности владельца квартиры. Существенны финансовые затраты для приобретения и установки необходимого оборудования, а также неминуемые значительные потери площади помещения. Полученный эффект безопасности, достигнутый за счет этого решения, не будет адекватен ожидаемым масштабам безопасности», — говорит Илья Андреев.

Риелтеры, опрошенные «Ъ-Домом», считают, что установка такой комнаты имеет смысл только при наличии квартиры в центре города, в «неоднородном подъезде». «В Петербурге, когда в начале 90-х расселились коммуналки, остались так называемые неоднородные подъезды, когда невозможно обеспечить полноценную охрану. Тем не менее на моем веку сделок с такими комнатами не было», — говорит генеральный директор Агентства развития и исследований в недвижимости Алексей Бегунов.

Павел Никифоров

ПРЯМАЯ РЕЧЬ А ВЫ КАК ОБЕСПЕЧИВАЕТЕ БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЛИЩА?

Юрий Кобаладзе, управляющий директор компании X5 Retail Group: — Никак. Я надеюсь, что меня Бог милует. В своей жизни я так часто бывал в бронированных комнатах, что теперь дома не хочу иметь ничего, что бы напоминало мне какую бы то ни было броню. Такие «шкатулки» — необходимый атрибут сотрудников спецслужб, которым есть что скрывать от ушей противника. А для простого обывателя — это паранойя. В конце концов, во многих домах стоит сигнализация или тревожная кнопка — вызови милицию, и тебе спасут. А прятаться в блиндаж — не выход. Может случиться так, что, спрятавшись там, выйдешь на поверхность, а вокруг уже пустыня. Так что живите без страха и, главное, в свое удовольствие.

Елена Андреева, президент холдинга охранных предприятий «Бастион»: — Во-первых, надо поставить сигнализацию с датчиками движения по периметру. Это дорого, но охрана приезжает в течение пяти-семи минут. Во-вторых, надо договориться, чтобы дежурные не пускали в подъезд незнакомых без предварительного уведомления. Если есть дети, в доме обязательно должны быть секретные кнопки для связи с вневедомственной охраной — в кухне, в ванной, туалете... Наконец, с домашними надо провести тренинги по непредвиденным ситуациям, особенно нападению грабителей при выходе хозяев из квартиры. Например, я с сыном провела тренинги «Что делать, если напали грабители», «Что делать, если возникла угроза похищения». А «паник рум» вряд ли для нас.

Константин Ремчуков, владелец «Независимой газеты»: — Сейчас в России и так все дома и квартиры как одна сплошная тревожная комната — бронированные двери, решетки на окнах, а вокруг круглосуточная охрана. В доме, где я живу, все соседи платят очень большие деньги за эту охрану, поэтому ничего дополнительного для себя придумывать не хочу. Мы же не на Запале, где даже входные двери

стеклянные. Наверное, там люди и устраивают для себя на всякий случай бронированные комнаты. А в нашей стране даже на средних этажах решетки стоят, куда же еще и бронированные комнаты строить?

Андрей Козырев, бывший министр иностранных дел России: — У меня в доме есть тревожная кнопка и хорошая сигнализация. А вот о тревожной комнате я пока не задумывался, хотя, наверное, и надо бы. Время действительно наступает тревожное, и надо нам самим позаботиться о сохранении своего имущества и личной безопасности. А так как в типовых проектах домов такие комнаты не предусмотрены, то и каждый сам для себя решает, нужна ему такая комната или нет.

Ольга Вдовиченко, председатель внешнеторгового объединения «Машинимпорт»: — У нас самые обычные средства охраны, а на даче лучше собаки охранника нет. Хотя ситуация с ограблениями становится все напряженней, многих знакомых прямо паника какая-то охватила, только и слышно, что там кого-то обокрали, там ограбили. Люди боятся, боятся слишком большой разницы, которая возникла между богатыми и бедными. И возможно, создание «тревожных комнат» — не такая уж далекая реальность.

Дмитрий Фонарев, президент Национальной ассоциации телохранителей России: — Эта комната нужна только идиоту. Она не дает никаких гарантий. Я считаю, что звезды не должны скучиться на свою безопасность и начинать не дилетантов за \$800, а профессионалов. Менеджер по безопасности, который будет охранять ваш дом, стоит \$3,5 тыс. В таком случае у вас не возникнет таких глупых проблем, как у Николая Баскова, которого недавно обворовали. Впрочем, ситуация с этим ограблением выглядит настолько глупой, что мне даже казалось, что ограбления не было, а был придуманный PR-ход.

Согласна стать домашней

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА

«Кутузовская Ривьера» — жилой комплекс PREMIUM-класса, расположенный в одном из самых престижных и респектабельных районов Москвы: на западе столицы, рядом с Кутузовским проспектом.

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, roomservice пятизвездочного отеля, передовые системы обеспечения безопасности, уникальное благоустройство территории — все пропитано духом элегантной роскоши.

MIRAX GROUP

Лучшее для лучших

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
www.7211000.ru

ООО «Монит». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.7211000.ru

Телефоны менеджеров на объекте: +7 (903) 720-4166, 969-6000

Что такое «хорошая ипотечная программа»?

На правах рекламы

Обзор ипотечных предложений представляет руководитель «Центра Ипотеки» Корпорации «БЕСТ-Недвижимость» Андрей Кузнецов:

С каждым годом ипотека в России становится все более доступной и разнообразной. Например, сегодня можно использовать ипотечный кредит для инвестирования в недвижимость, и такое предложение интересно для владельцев бизнеса, у которых деньги находятся в постоянном обороте.

Для большинства же людей, живущих в мегаполисах, ипотека является доступным способом получить деньги для приобретения недвижимости в качестве жилья. В Москве сейчас действуют более 40 банков, и каждый из них предлагает несколько — от трех до пяти программ.

Как человеку неискушенному ориентироваться в этом многообразии? Ведь потенциальный заемщик может обращать внимание только на формальные признаки заявленных программ, а как же иначе? Без специалиста, которому доверять, очень трудно выбрать хорошую программу ипотечного кредитования. Причем понятие — «хорошая программа», это не только низкие процентные ставки годовых, минимальные расходы, лояльное отношение банков к разным группам заемщиков и к прозрачности их доходов. Если провести классификацию именно по этим признакам, можно сказать, что разные банки предлагают очень схожие кредитные продукты: процентные ставки варьируются от 9 до 11 процентов годовых сроком от 10 до 25 лет. Вместе с тем есть и эксклюзивные предложения — 6,9 процентов годовых при сроке кредитования от 10 до 40 лет как с первоначальным взносом, так и без него. Заслуживает внимания и программа «Ломбард», обеспечивающая кредит под залог имеющейся недвижимости. Кроме того, существует программа, позволяющая привлечь в качестве созаемщиков родителей, друзей и знакомых.

Так что же такое — «хорошая ипотечная программа»? Для партнеров и клиентов банков сейчас на первое место выходит качество обслуживания, сервис.

Сегодня потенциальные заемщики хотят получать оперативный и качественный сервис: чтобы специалисты банка без промедления отвечали на их звонки, чтобы сделки купли-продажи проходили тщательно подготовленными и в оговоренные сроки, чтобы не надо было стоять в очередях при оплате кредита и терять время. Очень важно, чтобы и партнеры банка — страховые, оценочные компании также работали быстро и слаженно, в одном темпе с банком. Риэлторы выполняют основную работу по поиску недвижимости и по подготовке сделки, и мы знаем, как важно слаженное взаимодействие всех звеньев в цепочке одобрения и выдачи кредита.

Нашей Корпорацией накоплен огромный опыт работы со всеми банками, и мы всегда рекомендуем клиенту не только выгодные с финансовой точки зрения кредитные продукты, но и комфортные условия обслуживания. Ведь подписывая кредитный договор, заемщик в среднем 5–6 лет будет общаться с банком, и необходимо, чтобы это общение было позитивным.

Сегодня риэлторы и банки — это партнеры, которые помогают клиенту решить его жилищный вопрос. Мы всегда первыми узнаем новые условия ипотечных программ, проходим обучение в банках и сами выступаем инициаторами в изменении подхода банков к вопросу недвижимости, подготовки сделок в Москве и Подмосковье. Для наших клиентов существуют скидки как по процентной ставке годовых, так по скорости рассмотрения заявок на кредит, в некоторых банках существует скидка при оплате комиссии за выдачу кредита. Особое отношение банков к нашей компании обусловлено четкой, грамотной, оперативной и профессиональной работой наших сотрудников.

БЕСТ НЕДВИЖИМОСТЬ
www.best-realty.ru
105-3396

Развивая лучшее...

Скоро сдача!

Жилой Комплекс бизнес-класса "Нескучный Сад" с охраняемой территорией и подземным паркингом. Расположен в 3 минутах от ст. м. Ленинский проспект. Виды из окон на Нескучный Сад и Донской монастырь. Квартиры от застройщика площадью от 41 до 180 метров.

Квартиры из резерва на новых условиях!

(495) 64-888-75, 956-18-10, www.d-sad.ru

С проектной документацией и планировками Вы можете ознакомиться на сайте нашей компании: www.d-sad.ru Застройщик: ООО "Русское Земельное Агентство"

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Пора умнеть

ВЫСОКИЕ ТЕХНОЛОГИИ

Самый продвинутый умный загородный дом был много-много веков назад придуман в России специально для нужд Бабы-яги — тот, что по первому зову готов был повернуться к лесу задом, а при необходимости и вовсе начать передвигать своими куриными лапами. Инсталлируемые в подмосковных коттеджах современные системы, называемые «умным домом», пока даже в первом приближении на такие подвиги не способны. Зато способны на многое другое.

Внешние данные

Несколько лет назад в главный офис известной американской компании, занимающейся разработкой и установкой систем smart house («умные дома»), попытались проникнуть два до неприличия длиннобродых бомжа. Якобы для того, чтобы заказать себе самую последнюю модификацию «умного дома». Охранник, как мог, пытался отразить натиск необычных визитеров, уверяя их, что нищим, даже американским, «умный дом» ни к чему. Да и явно не по карману, раз средств не хватает даже на бритве. Но бомжи уходить не спешили, настаивая, что руководство компании ждет их с распростертыми объятиями. Уже мысленно попрошавшись с работой, охранник все же набрал номер телефона дирекции.

Какого же было его удивление, когда выяснилось, что «бомжи» не обманули! Они действительно пришли, чтобы заказать себе «умный дом», и их действительно ждали. Внешний вид визитеров сыграл с охранником злую шутку: под «бомжеватой» личиной скрывались музыканты всемирно известной рок-группы ZZ Top, а длинные бороды — это их фирменный опознавательный знак. Один из этих заказчиков (а его коттедж теперь один из самых известных «умных домов» в мире) первым делом, конечно же, пожелал обезопасить своих гостей от всевозможных казусов с охранниками. Поэтому среди прочего «умного» оборудования, в доме ZZ Top установлена система распознавания желательных визитеров (наличные поклонники и папарацци в их число не входят) как по номерным знакам их автомобилей, так и по лицам. Идентифицируя их, система автоматически распахивает ворота на гостевую стоянку для машин и двери дома для самих гостей. В офисах же компаний подобная система себя не оправдывает: слишком разные посетители туда наведы-

ваются. Поэтому даже компании, торгующие системами «умный дом», как правило, не оснащены таким оборудованием для собственных нужд и предпочитают держать ставший привычным штат охранников.

Мотай на ум

Большинство заказчиков «умных» систем для подмосковных коттеджей внешне не столь экзотичны. Львиная доля их (если можно говорить о «львиности», учитывая, что их не так-то и много) приходится на чиновников высшего ранга и жен бизнесменов. Однако по специфике их заказов легко можно судить о том, что именно клиенты считают «умным домом». Как говорят в московских компаниях, занимающихся инсталляцией интеллектуальных систем в частных подмосковных домовладениях, большинство заказов сугубо индивидуальны. Хотя, по статистике, самые востребованные в России функции «умного дома» — это система «мультирум» (multiroom) и управле-

ние освещением, однако сейчас модных веяний на отдельные, похожие по сути элементы управления домом проследить практически не удается. За всю менее чем десятилетнюю историю интеллектуализации загородной жилой недвижимости было, пожалуй, лишь одно исключение: некоторое время назад вошло в моду управление освещением с помощью простого хлопка в ладоши. Тогда эта разработка только появилась на рынке. Специалисты, как могли, отговаривали заказчиков: система пока несовершенна и может реагировать не только на хлопок, но и на любой резкий звук. Что и происходило на практике. Эта мода быстро сменилась другой: появилось повальное желание управлять своим домом с помощью голосовых команд. Но и это не прижило. Вла-

дильной функции «умного дома» пришлось запомнить сотни ключевых слов, проносить их всегда с одной и той же скоростью и одним тембром. Но самое главное — пока подобные системы срабатывают лишь в 95% случаев. Вроде бы и небольшая погрешность, но очень неприятная. Например, если с помощью голосовой команды должна открываться входная дверь, то каждый двадцатый раз на подходе к дому возникнут сложности с попаданием внутрь. Несмотря на то что за последние пару лет подобные системы конструктивно стали гораздо более совершенными, широкая мода на них не вернулась.

Коттедж с быстрой реакцией

Более четкая взаимосвязь прослеживается между событиями, произошедшими во внешнем мире, и заказываемыми элементами «умного дома». Так, после участившихся несколько лет назад терактов наиболее популярным пользовалась система «анти-террор», частично позаимствованная у израильских защитных установок, стоящих на границе с Палестиной. Она анализирует изображение со всех видеокамер, расставленных по периметру коттеджа и придомовой территории, и фиксирует все вновь появившиеся предметы. Если такой предмет долгое время никто не забирает (а теоретически это может быть, например, пакет с взрывным устройством), об этом тут же формируется владелец дома (с помощью особого сигнала или по электронной почте ему передается изображение этого предмета), который затем принимает решение, как действовать дальше.

В последнее относительно спокойное время подобных заказов стало значительно меньше. Хотя сам их принцип продолжает использоваться при выполнении самых экзотических пожеланий клиентов. Подобный случай был в практике руководителя инсталляционного отдела компании VIP-Systems Германа Лопатина, смонтировавшего очень интересную систему безопасности в одном из подмосковных коттеджей. В отличие от системы «анти-террор», она выявляет не предметы, а неподвижных людей. Заказчик объяснил необходимость в подобном оборудовании следующим образом. В мансарде принадлежащего ему коттеджа проживают его престарелые родители, каждый в своей комнате. Они очень любят тишину и покой, поэтому много времени предпочитают проводить в полном одиночестве. Именно из-за этого междоустраивается в этом же доме (а родители часто нуждаются в медицинской помощи), запрещено понапрасну их тревожить. В то

же время определить момент, когда срочно требуется медицинская помощь, просто необходимо. Для этого в комнатах разместили множество видеокамер, а система анализирует изображение, как и в случае «анти-террора». Если человек падает или принимает непривычное положение, то в комнате медсестры раздается звуковой сигнал. Медсестра сначала связывается с мансардой по телефону и, если трубку никто не поднимает, идет на помощь. Причем, чтобы система сработала, человек без движения должен пробыть некоторое время (чтобы можно было отличить потерю сознания от ситуации, когда требуется лечь на пол, чтобы, скажем, достать упавший предмет, или, например, нагнуться, чтобы завязать шнурки). Кстати, родители до сих пор не знают, что дом за ними «следит».

Пенная процедура

Систему обратной этой, реагирующую на движение, часто заказывают для детской. Сигнал раздается, когда ребенок приближается к опасным для него, с точки зрения родителей, предметам, например, окну или двери (впрочем, вместо нее можно поставить систему, оповещающую об открытии ребенком окна, двери, включении им телевизора или другой техники: тогда вместо видеокамер достаточно установить специальные датчики на все эти предметы). Интересный момент: и в том случае, когда система реагирует на неподвижность, и в том, когда она следит за движением, изображением никто, кроме самого «умного дома», не видит. Хотя некоторые клиенты и не прочь, чтобы картинка из таких комнат контроля передавалась на центральную управляющую панель (она, как правило, представляет собой висюльки на стене жидкокристаллический монитор). Но проектировщики с таким подходом не согласны: слежка — всегда на грани закона. Если не в юридическом, то, во всяком случае, в моральном понимании этого слова.

Вообще экзотические пожелания — это специфика заказов интеллектуализации подмосковных домов. Хозяйка одного коттеджа, например, пожелала установить датчики, которые будут уведомлять о том, что ванна наполнена водой и можно приступать к водным процедурам. Единственное, что ее смущало: такие датчики придется монтировать в саму ванну, повредив собой эмаль. Проектировщики пошли на хитрость и установили эти датчики... на потолке. Они оценивают расстояние между потолком и поверхностью воды, и как только вода поднимется достаточно высоко — раздается звуковой сигнал. Маленький нюанс:

системе требуется учитывать и то, что шапка добавленной в воду пены для ванны начинается выплескиваться «за борт» задолго о того, как вода достигнет критического уровня. В поисках решения этой проблемы исполнителей заказа занесло на пивоваренный завод, где пены не меньше, чем в ванне. Там они обнаружили давно реализованную технологию контроля за уровнем пены и применили ее при выполнении частного заказа. Хозяйка осталась довольна.

Склад российского ума

Все эти примеры говорят лишь об одном: компании, занимающиеся инсталляцией smart house, и заказчики по-разному определяют для себя понятие «умный дом». По словам Ильи Шаурова, финансового директора занимающейся установкой такого оборудования компании «Бэримор», основной акцент разумнее делать на автоматическое управление всеми системами коммуникаций, а отнюдь не на зрелищную составляющую. Именно в этом главное удобство системы. Именно такой подход превращает «умный дом» в «дом экономный», самосберегающий ресурсы. Через идею экономии, как это принято на Западе, и попытались продвигать в России «умные» системы для домашнего пользования.

Применительно к жилью идея не сработала: коммунальные платежи в нашей стране по-прежнему раз в пять дешевле, чем за границей. «По расчетам компаний-производителей, подобные системы способны экономить до 30% затрат на отопление и свет в доме», — говорит исполнительный директор компании Blackwood Мария Литвиненкая. — Однако учитывая российскую специфику, небольшие счета за электроэнергию и газ и высокий уровень доходов владельцев таких систем, — можно понять, что энергосбережение не основная цель установки «умных» систем». К тому же сами клиенты рациональности предпочитают безопасность и зрелищность. «Для большинства покупателей загородной недвижимости, с которыми я говорил, «умный дом» — это пока забавная игрушка. Игрушка на любителя», — говорит директор по маркетингу коттеджного поселка «Величь» Петр Кирилловский. Но и получить игрушку за большие деньги хотят далеко не все. Подтверждением этой мысли служит и тот факт, что на вторичном рынке «умных» загородные коттеджи появляются крайне редко. «Переплачивать исключительно за наличие «умной» электроники в доме на данный момент готовы не более 5–7% клиентов, ориентированных на приобретение недвижимости класса «бизнес» и «де люкс», — рассказывает директор де-

партаментов загородной недвижимости Vesco Realty Каролина Жинган. — В нашей практике количество заявок на «умные коттеджи» несколько выросло за последние два-три года, тем не менее, составляет всего порядка одной-двух заявок в месяц».

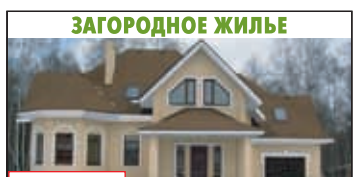
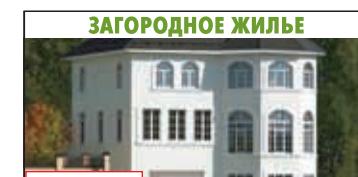
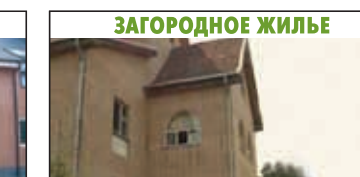
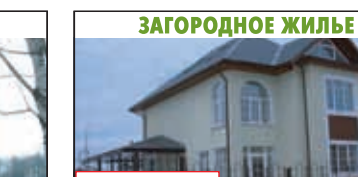
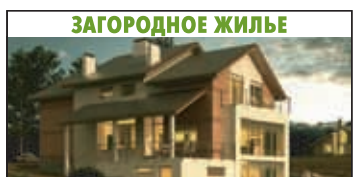
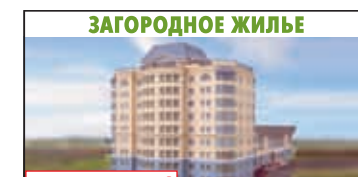
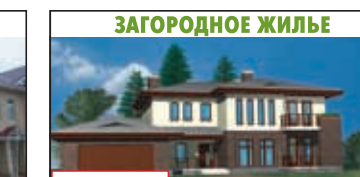
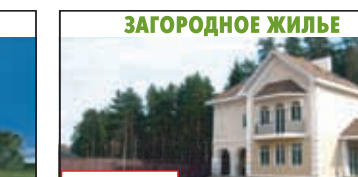
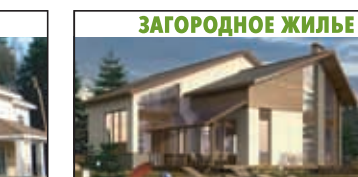
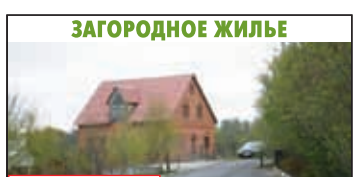
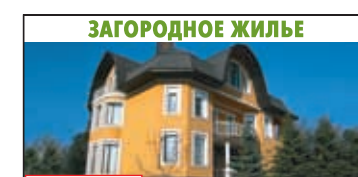
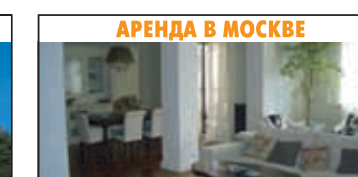
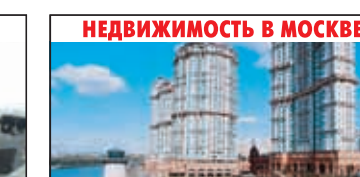
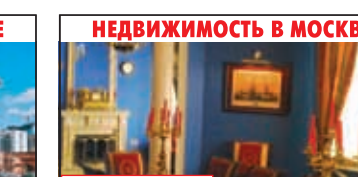
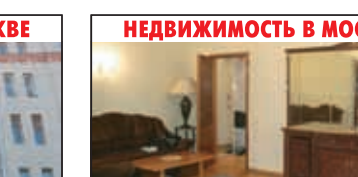
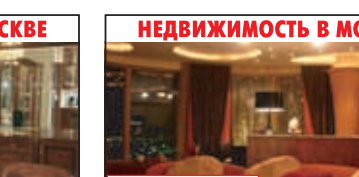
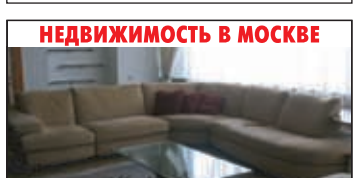
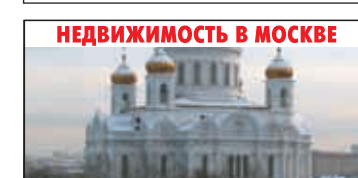
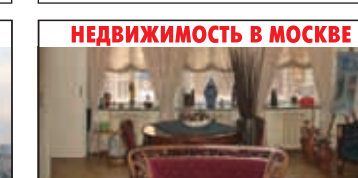
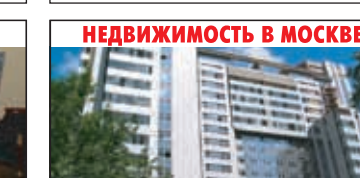
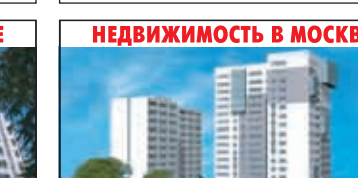
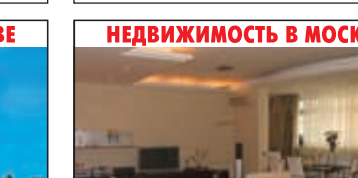
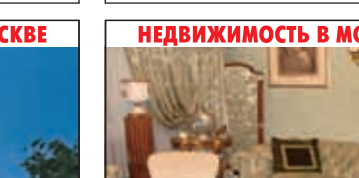
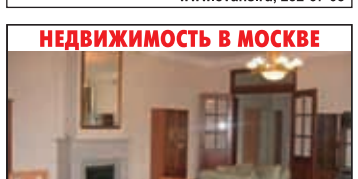
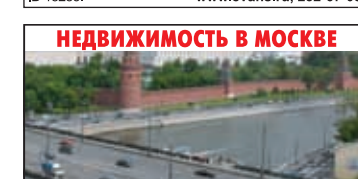
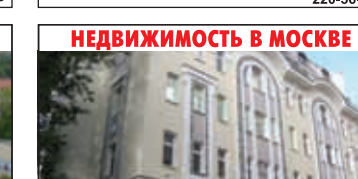
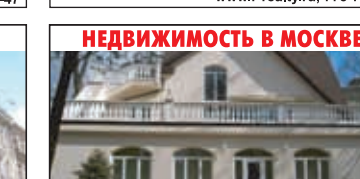
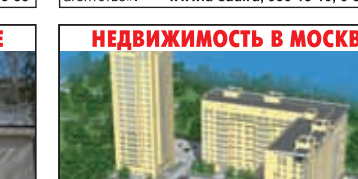
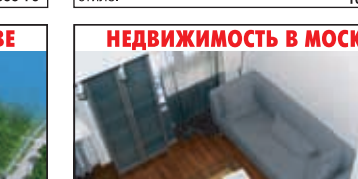
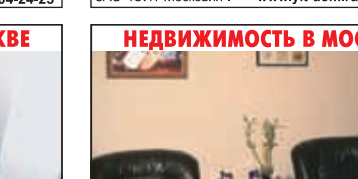
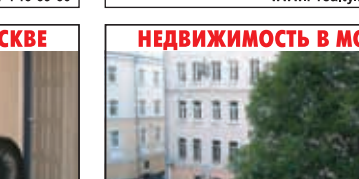
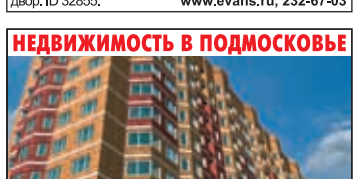
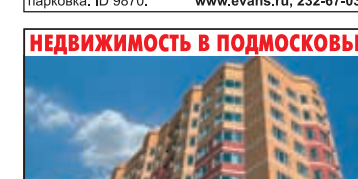
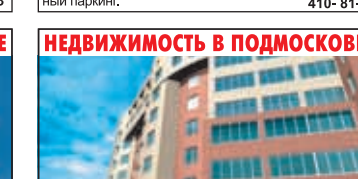
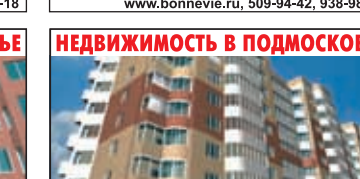
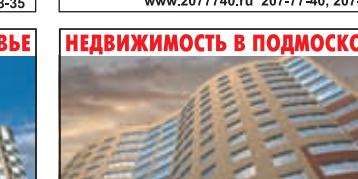
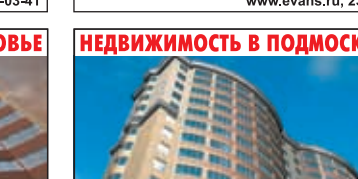
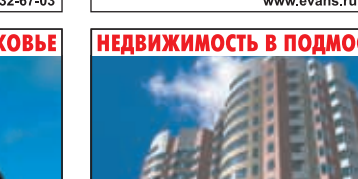
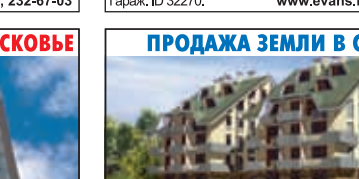
Мозговой штурм откладывается

Если на вторичном рынке «умные коттеджи» хоть и редкие гости, но они все же встречаются, то среди первичных предложений их нет вовсе. «Инсталляция «умного дома» потребует от застройщика внутренней отделки дома «под ключ», и все это доведет к цене дома больше \$500 тыс., — говорит Мария Литвиненкая. — Поэтому застройщики просто проводят все необходимые коммуникации для подключения «умного дома» и предлагают клиентам выбор: подключить систему или нет». Из-за непредсказуемости пожеланий покупателей изначально не оснащают отдельные коттеджи «умной» начинкой и не спешат даже те застройщики, которые в рамках своих поселков в том или ином объеме интеллектуальные системы все-таки применяют. И они оказываются правы. Например, в поселке «Величь» централизованно устанавливается один из элементов «умного дома» — в каждом доме за горячую воду, за отопление радиаторов и за теплые полы отвечают трехконтурные автоматические водонагреватели с монтированными в них контроллерами, передающими данные о состоянии котла, температурных режимах и осуществляющих обратную связь с диспетчерской в офисе службы эксплуатации. Но воспользоваться возможностями «умной» системы в своих собственных домах пожелали лишь два-три владельца коттеджей. Максимум, на что пошли хозяева, это одновременное управление с пульта водой, светом и кондиционированием плюс «умная» система сигнализации (датчики объема и прочее).

Еще скромнее дела обстоят в отчасти «умном» поселке «Барвиха-2» (девелопер «Мизаль-недвижимость»), где существует центральный пульт, на который выводится информация о работе всех 94 газовых котлов, есть единый пульт охраны. В поселках «Барвиха CLUB» и «Моначово» заложены возможности дистанционного контроля работы котлов и других систем. «Однако дальнейшего развития это явление не получило, — поясняет директор управления загородной недвижимостью компании «Мизаль-недвижимость» Савелий Орбант. — В домах сегодня консервативное ручное управление, и пока никто из жильцов не изъявлял желания модернизировать «начинку» дома».

Наталья Павлова-Каткова

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ договорная 21 км от МКАД. В о.п., коттеджный посёлок Ново-Троицкое-1420 м² с парком на 1 км на участке 26,5 сот., все коммуникации, гостиная, кухня-столовая, каминный зал, 2 су, 4 спальни, терраса, зимний сад. От застройщика, без отделки. 782-45-54, 508-32-95	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ договорная 21 км от МКАД. В о.п., коттеджный посёлок Ново-Троицкое-4-уровневый дом 824 м² на участке 20 соток, приватизация, клею, все коммуникации, кухня, 2 гостиные, 4 спальни, балкон, парков на 2 км. От застройщика, с черновой отделкой. 782-45-54, 508-32-95	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ 72 800 руб./м² Горьковское, Новосимонское ш., 5 км от МКАД. Трёхэтажный в м.п., Спальни, Кухня, Гостиная, Санузел, 137 кв. м, общий пл. 160 м² до 200 м². Центр, коммуналь., охр., спорт, терраса, Гибкие условия оплаты. www.stroysever-garant.ru 723-55-03, 521-74-21	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Дмитровское ш., 7 км от МКАД, с-Троицкое, посёлок VIP класса. Дом площ. 1055 м², уч. 14 сот., 3 этажа + цоколь. Жилая площ. 311 м², городские коммуникации, телефон, интернет, бассейн, спортзал, стоянка для катера. 8-903-708-28-43	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Калужское ш., 5 км от МКАД. Трёхэтажный от 20-230 м² с участками от 2-6 соток в собственность, центральные коммуникации, свободная планировка, куполообразная крыша, Развитая инфраструктура, охраняемая территория, Парковка, бассейн, сауна, фитнес-клуб, детская площадка. www.dubrovka.info 739-06-06	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Калужское ш., 20 км от МКАД. В о.п., коттедж, пос. Ново-Троицкое. Уютный, финишный интерьер, под ключ 350 м² на благоустр. уч. 15 соток. Кухня-столовая, гостиная, 3 спальни, 2 су, мансарда, сауна, веранда, парков. Все коммуникации. 508-32-95, 782-45-54	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Калужское ш., 24 км от МКАД. Дом с мансардой на берегу Десны. Общая площадь 240 м², 4 спальни, гостиная и каминный зал, все коммуникации, участок 12 соток, рядом лес. www.bonnieville.ru, 509-94-42, 938-98-35	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Коттеджный посёлок «Крючково-2», 38 км по Новоросскому шоссе. Уникальное предложение от застройщика - компания «Русский дом недвижимости». Большой выбор проектов коттеджей. Выездные скидки. www.ekoland.ru 785-785-5
 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Коттеджный посёлок «Опушкино», 38 км по Новоросскому шоссе. Земельные участки от 16 сот. Большой выбор современных архитектурных проектов. Развитая инфраструктура. Выездные скидки. www.opushkino.ru 785-785-5	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Новоросское ш., 15 км от Звенигород. Жилой комплекс «Океания» на берегу Москвы-реки в окружении леса. Апартаменты, свободная планировка от 75 до 140 м². Охрана, благоустр. тер. 14 га. ЗАО «Спиритинвест». www.spiritinvest.ru, 506-46-46, 939-22-91	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Новоросское ш., 27 км от МКАД, с. Раменское, м.п. 10. 4 типа таунхаусов площадью 131-160 м², расчётная платформа. ЗАО «ЮИТ Мосовия». www.yit-dom.ru 747-81-33	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Новоросское ш., 28 км от МКАД, Истринский р-н, Павло-Слободской сельский округ, близость села Раменское, коттеджи шести типов 432-783 м², расположенные на участках 0,15-0,23 га. С учётом стоимости земли. www.rozhd.ru 229-68-18	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Новоросское ш., 30 км от МКАД, ОКТ «Богини», 4-уровневый коттедж «под чистовую отделку» 460 м². Участок 15 соток (возможно увеличение). Все коммуникации центральные. www.invest.ru, 772-76-58	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Новоросское ш., 38 км от МКАД. Коттеджный посёлок «Опушкино». Предложение от инвестора - компании «Русский дом недвижимости». Современный архитектурный стиль. Заполнены места застройщиком. www.opushkino.ru 785-785-5	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Новоросское ш., 38 км от МКАД. Коттеджный посёлок «Крючково-2». Единый архитектурный стиль. Разнообразие коттеджных проектов. Земельные участки от 15 соток. Выездные скидки. www.ekoland.ru 785-785-5	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Рублёво-Успенское ш., Жуковка. «Дом у Дачи». Элитный клубный дом на 23 квартиры: большая благоустроенная территория, собственный фитнес-центр с бассейном. В продаже всего 5 квартир. NEW www.r-realty.ru 775-73-35
 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ Симферопольское шоссе 11 км. Буяново. Кирпич, дом индивидуального строительства 250 м², 3 уровня. Уч. 15 сот. Этно, вода, канализация, газ по границе, подвал, ограда, река, озеро, бассейн, ПЛК. Цена 3 320 тыс. Свободный график. www.velvetgroup.ru, 226-82-51, 247-58-30	 ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЁ договорная Рублёво-Успенское ш., 21 км от МКАД. Насилие Гора. Коттедж 4-уровневый 80 м² под ключ. Современная мебель, Уютная планировка. Участок 30 соток с ландшафтным дизайном, бассейн, дач, ограда, бассейн, дача для детей. Рядом Москва-река. www.invest.ru 772-76-58	 АРЕНДА В МОСКВЕ м. Смоленская, ЖК «Дом на Пшаву». Роскошный апартаменты студийного типа, общ. площадь 151 м², студия 76 м², 2 су, Авторский дизайн, эксклюзивная мебель, все бытовые техники Miele. Охрана 1 км. Свободный график. www.bonnieville.ru, 130-59-94, 939-98-35	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Авиационная ул. Пятиэтаж. 385 м², без отделки в новом элитном доме на берегу р.ам. Великая. Панорамный вид на город, набережную и Серебряный Бор. Охраняемая тер-рия, подземная стоянка, парков для авт. С 34902. www.evans.ru, 232-67-03	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ договорная Апартаменты в Никитской. Двухуровневые апартаменты 278 м². Классик, интерьер в стиле «Амстердам». Камин, сауна, домашний кинотеатр. Единая гармоничная картина представительных и жилых помещений. Охрана. 410-81-18	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Арбат ул. 2-комн. квартира в доореволюционном доме в самом центре Москвы. Общая площадь 110 м², 1 санузел, 4-этаж, лифт, домофон. Тихий дворик. ID 35223. www.evans.ru, 232-67-03	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Денежный пер. 80 м², евро-ремонт в классическом стиле, мебель, паркет, полностью кондиционированная. Перепланировка, студия - 40 м², чистый подвал. В собственности больше 3 лет, свободная продажа. Тихий дворик. ID 5514. www.evans.ru, 232-67-03	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ договорная Жилой Комплекс «Алиса». Квартира 152 м². Экологически чистая, мебель, паркет, полностью кондиционированная. Ремонт, дизайнерские решения, паркет, мебель и техника. Дача. Панорамный вид на Парголово-Стрельну. 220-56-47
 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Звенигородское ш. Прекрасная светлая 4-комнатная квартира 200 м² в новом элитном доме. Евро-ремонт, гардеробная комната, 3 санузла, сауна, великолепный вид на парк. Подземная парковка. ID 33539. www.evans.ru, 232-67-03	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Б. Знаменский пер. Просторная квартира в доореволюционном доме с великолепным видом на Храм Христа Спасителя и Кремль. 230 м², 6 комнат, Гостиная 110 м², 3 су. Подсобные помещения. Гардеробная комната. ID 16263. www.evans.ru, 232-67-03	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ договорная М. Знаменский. Уникальное предложение. Фасадный дом с великолепным видом на Храм Христа Спасителя и Кремль. 179 и 195 м². Виды на север и церковь. Возможно объединение. 220-56-47	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Красная Пресня. Квартира свободной планировки 156 м² в новом элитном доме. 14-этаж, панорамный вид из окон, потолки 3,1 м, охр., терраса, развитая инфра-р. 2 мместа в подз. паркинге. www.realty.ru, 775-73-35	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ м. Ленинский проспект, ул. Вавилова, д. 2, 3-й этаж, 110 м², 12,3-комнатная квартира в 11-этажном монолитно-кирпичном жилом доме. Парковка, бассейн, сауна, фитнес-клуб, детская площадка. www.d-club.ru, 956-19-10, 6-888-75	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ договорная Поблизости от 92. Новый современный жилой дом с охраняемой и благоустроенной придомовой территорией. Квартира 136 м². Кухня-столовая, оборудована бытовой техникой. Тихий двор. ID 211. www.evans.ru, 232-67-03	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ м. Могадилья, м. Куцевова, ул. Куцевова, влад. 6. 2,3-комнатная квартира в 18-этажном монолитно-кирпичном доме по индивидуальному проекту. Распорядок, бассейн, сауна, фитнес-клуб, детская площадка. ООО «ЮИТ Мосовия». www.yit-dom.ru 748-69-60	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Плюшкин. «Венский дом». Уникальное предложение! Роскошная квартира в эксклюзивном стиле 115 м². Дизайнерский ремонт, дорогая техника, мебель, картины, роспись потолков, окна, бильярдная. www.r-realty.ru, 775-73-35
 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Покровка ул. 164 м², 2 су. Современный евро-ремонт, новый паркет, камин, мебель, паркет. Охрана 23 сотки. Великолепный панорамный вид на Москву. Стремительный подъезд, домофон, видеонаблюдение. Тихий двор. ID 52855. www.evans.ru, 232-67-03	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Серафимовича ул. Светлая 4-комн., кв-ра, 100 м² в спальной комнате в центре Москвы. Евро-ремонт, кондиционирование, паркет, великолепный панорамный вид на город и наб. Москва-реки. Охрана, парковка, ID 9070. www.evans.ru, 232-67-03	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ договорная Семеновское ш., 3 Новый дом клубного типа. Квартира 161 м². Свободная планировка. Близость водной территории. На первом этаже расположено бассейн, бар, тренажёрный зал, сауна, парковка. Охрана. Подземный паркинг. 410-81-18	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ м. Сокол. «Поселок Художников». 4-уровневый, дом 750 м², 2 гостины, 5 ком., 4 су, 3 сауны, бассейн, бассейн, веранда, бассейн, охр., терраса, 12 сот. с ландшафт., дач, паркинг. Стоимость по запросу. www.bonnieville.ru, 509-94-42, 939-98-35	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ м. Сокольники, 10 км. пещ., ул. Гастелло, д. 41, к. 43. ЖК «Чай-Фрут». 12,3-комнатная квартира в 11-этажном монолитно-кирпичном жилом доме. Парковка, бассейн, сауна, фитнес-клуб, детская площадка. www.d-club.ru, 956-19-10, 6-888-75	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Сретенка ул. 2-уров., 4-комн. квартира площадью 108 м² в спальной комнате. Кухня 24 м², гостиная 18 м², 2 санузла. Евро-ремонт. Полностью меблирована, оборудована бытовой техникой. Тихий двор. ID 16703. www.evans.ru, 232-67-03	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Уланский пер. 65 м², 1 су, 5-й этаж 6-этажного старинного дома. Отреставрированный, частично кирпичный дом по индивидуальному проекту. Распорядок, бассейн, сауна, фитнес-клуб, детская площадка. ООО «ЮИТ Мосовия». www.yit-dom.ru 748-69-60	 НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Фурманов пер. 2-комн. кв-ра в доореволюционном доме с охраняемой и благоустроенной придомовой территорией. Квартира 136 м². Кухня-столовая, оборудована бытовой техникой. Тихий двор. ID 211. www.evans.ru, 232-67-03
 НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Горьковское ш., 50 км от МКАД, г. Ногинск, м.п. «Заречье-2». №18. 1,2,3-комнатные квартиры в кирпично-монолитном 17-этажном жилом доме, бесперебойная расчётная платформа. ЗАО «ЮИТ Мосовия». www.yit-dom.ru 109-45-12	 НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Лихачёвское ш., 4 км от МКАД, г. Долгопрудный, м.п. «Центральный», д.3. 1,2,3-комнатные квартиры в кирпично-монолитном 17-этажном жилом доме серии ИИ 1724, расчётная платформа. ЗАО «ЮИТ Мосовия». www.yit-dom.ru 518-91-13	 НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Новорязанское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, м.п. 5А, д.2. 1,2,3-комнатные квартиры в кирпично-монолитном 17-этажном жилом доме, расчётная платформа. ЗАО «ЮИТ Мосовия». www.yit-dom.ru 747-69-10	 НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Новорязанское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, ул. Гагарина, д.81А. 1,2,3-комнатные квартиры в 17-этажном монолитно-кирпичном жилом доме, инд. проект, расчётная платформа. ЗАО «ЮИТ Мосовия». www.yit-dom.ru 747-69-10	 НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ м. Сокольники, 10 км. пещ., ул. Гастелло, д. 41, к. 43. ЖК «Чай-Фрут». 12,3-комнатная квартира в 11-этажном монолитно-кирпичном жилом доме. Парковка, бассейн, сауна, фитнес-клуб, детская площадка. www.d-club.ru, 956-19-10, 6-888-75	 НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Ярославское направление, г. Королев, ул. Ленина, к.10. 1,2,3-комнатные квартиры в монолитно-кирпичном 17-этажном жилом доме серии БАН-199, расчётная платформа. ЗАО «ЮИТ Мосовия». www.yit-dom.ru 747-69-10	 НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ Ярославское направление, 17 км от МКАД, г. Пушкино, Московский пр-т, д.57, к.1-2. 1,2,3-комнатные квартиры в 17-этажном доореволюционном монолитно-кирпичном жилом доме, расчётная платформа. ООО «Индустриальный Строй». www.yit-dom.ru 780-92-00	 ПРОДАЖА ЗЕМЛИ В СОЧИ Сочи. Центральный район. Близость моря. Земельный участок 15 сот. (6 + 7 сот.), элитный р-н, 400 м от моря. ИИС, развитая инфраструктура, все коммуникации, парков. для дорог. электро). Панорама гор и побережья. www.condr.ru, 8-916-681-63-80, 773-76-22

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 218, 127.

С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.

ДОМ аренда

Вилла на время

аренда

(Окончание. Начало на стр. 25)

Предложения единичных коттеджей в организованных поселках существенно различаются по характеристикам, а арендные ставки варьируются от \$10 тыс. до \$60 тыс. в месяц в зависимости от местоположения и уровня дома.

К примеру, в широко известном поселке «Княжье озеро» (Новорижское шоссе) дома площадью 300 кв. м с мебелью и ремонтом сдают за \$15 тыс. в месяц. Аналогичные предложения есть в поселке «Величь» (под Звенигородом) — \$10 тыс. в месяц за 340 кв. м.

Такие дома сдают как девелоперы, так и частные владельцы. Именно этот сегмент предлагает большинство коттеджей в сезонную аренду. Впрочем, и здесь предпочтение отдается длительным арендным отношениям. Многие дома класса «премиум» также расписаны заранее и сдаются только на год. Если же предлагаемый дом по каким-то причинам не подходит для круглогодичного проживания (удаленность от МКАД, загруженность трассы, невысокое качество строительства, отсутствие близости детской инфраструктуры), то хозяева могут сдать его на лето.

От хозяина и от застройщика

Пример инвестиций девелоперской компании — два одинаковых коттеджа в поселке «Никольская слобода» (8 км от МКАД по Новорижскому шоссе). Оба дома построены для сдачи в аренду и находятся по соседству. Площадь коттеджа — 500 кв. м, участка — 37 соток, гараж на два автомобиля. Арендная ставка — \$15 тыс. в месяц. Поселок «Никольская слобода» расположен совсем близко от Москвы. Иногда это даже нельзя назвать достоинством: если ветер дует с Новорижского шоссе, шум автомобилей слышен в поселке сквозь пение птиц. Первая очередь поселка достроена, дома имеют постоянных жильцов.



Дом в деревне Грязь: роскошь без охраны ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО



Коттедж в «Никольской слободе»: европейский стиль ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО



Дома, предлагающиеся в аренду, выстроены в стиле, отдаленно напоминающем русскую усадьбу: светлые стены, массивные лестницы к высокому крыльцу, но при этом большая площадь остекления.

Странно, но обои в каждой из десятка комнат и в коридорах разные. Мебели помимо холодильника, кухонного стола, пары десятков стульев и икеевских кресел в доме нет. Зато имеется множество висящих проводов. Пусто выглядит сад со свежестеленным газоном, но без единого дерева и цветка.

Такие дома — площадью около 500 кв. м — снимают обычно семьи с детьми. Детям здесь хорошо. На территории поселка есть детские площадки, рядом частные сады и школы. В доме — сауна и бассейн, больше напоминающий купель. Близость поселка к Москве позволяет жить здесь круглый год и рабо-

тать в городе. Территория охраняется — это обязательное требование для загородной недвижимости класса de luxe.

Подобные предложения интересны взыскательным арендаторам, поскольку построенные на продажу дома еще на фазе проектирования значительно отличаются от коттеджей, которые планируют сдавать. Требования к качеству ремонта принципиально иные.

«Площадь домов под аренду, как правило, меньше, чем домов для продажи, — от 180 до 250 кв. м, и строят их на больших участках в 10–15 соток. Зачастую дачные коттеджи располагаются на общей территории, между ними отсутствует ограждение, — рассказывает Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба». — Спален не больше трех-четы-

рех. Если дом планируют сдавать, в нем делают ремонт и монтируют хотя бы кухню. Но при этом в дачных вариантах отсутствуют такие помещения, как бассейн, кабинет, домашний кинотеатр, гараж.

В «Никольской слободе» выставлено на долгосрочную аренду еще два коттеджа. Только их особенность в том, что они принадлежат не частникам, а девелоперу поселка компании «Северо-Запад» и находятся на территории арендного поселка.

Для временных жильцов девелопер выстроил 12 домов площадью от 285 до 315 кв. м. Их можно арендовать за \$11 тыс. в месяц. Дома оснащены кухонной мебелью, бытовой техникой, городскими коммуникациями, включая интернет и спутниковое телевидение. Расположены они в центральной части жилого поселка вдоль берега пруда.

Внешний вид коттеджей без особых изысков, но внутренняя планировка удобна и функциональна. Стеклопакеты в гостиной, камин, гостевая комната на первом этаже и три спальни на втором.

Идеальное место обитания для семьи с двумя или тремя детьми. Добавим — временного обитания. Дома возведены по единому плану, внешне не отличаются друг от друга. На участках — одинаковые газоны, перед воротами опять же одинаковые открытые навесы над машиноместами. Вряд ли кому-то захочется иметь собственный дом, как две капли воды похожий на соседний. А на время, пускай и продолжительное, почему бы и нет? Плату компания взимает за год вперед. Зато, в отличие от «частника», который может по семейным обстоятельствам расторгнуть договор аренды, от компа-

нии-арендодателя никаких подвохов ждать не приходится.

Дорогих арендных поселков в Подмосковье становится все больше — сейчас их около 30. Среди самых известных стоит упомянуть «Семейный клуб», «Рублево-1» и «Рублево-2», «Успех» (Рублево-Успенское шоссе), «Сновидово» (Ильинское шоссе), «Павловы родники», «Новодарино» (Калужское шоссе), «Росинка», «Истра Holiday» (Пятницкое шоссе), Moscow Country Club (Волоколамское шоссе) и Forestville (Дмитровское шоссе). В поселке «Рожdestveno» на Пятницком шоссе есть частный «арендный городок»: семь коттеджей принадлежат одному частному лицу и сдаются в аренду. Средние арендные ставки здесь составляют \$10–30 тыс. в месяц.

В каждом из упомянутых поселков сдаются дома класса de luxe, но спрос по-прежнему

превышает предложение. Риэлтеры отмечают, что в организованных арендных поселках существует «лист ожидания» на многие месяцы вперед.

Сейчас, к примеру, можно записаться на следующий дачный сезон. В основном арендуют такие дома представители иностранных компаний.

Безопасность простая и юридическая

«Если бы этот коттедж располагался на территории охраняемого поселка, я давно бы его сдал», — жаловался риэлтер Валерий Белоусов, показывая нам дом в деревне Грязь.

Владелец хочет получать никак не меньше \$15 тыс. за месяц. В качестве охраны предлагается роскошная кавказская овчарка, но это скорее отпугивает арендаторов. Дом площадью 650 кв. м на участке 65 соток всем хорош. Мебли-

рован полностью, имеет удобную планировку, баню и сауну, десятиметровый бассейн. Участок представляет собой настоящий сад, а не кусок поля с только что высаженными прутками. Есть теннисный корт, пруд, беседка и террасы, дом для персонала и гараж на два автомобиля.

Однако деревня Грязь хоть и располагается на Ильинке, находится в 5 км от Звенигорода. До Москвы далеко. Централизованной охраны в деревеньке нет. Соответственно, цену, скорее всего, придется снижать.

Что касается цен нынешнего дачного сезона, то они в сравнении с прошлым годом выросли в среднем на 20%. Что существенно. К примеру, к лету 2006 года стоимость аренды дач по сравнению с предыдущим сезоном поднялась только на 7–10%, что сопоставимо с размером инфляции.

Panasonic
ideas for life

ВНИМАНИЕ
ЗАГРЯЗНЕНИЕ ВОЗДУХА
ПОВЫШЕННОЕ

А КТО
СЛЕДИТ,
ЧЕМ ВЫ
ДЫШИТЕ
ДОМА?

www.vozduh.ru

ПАТРУЛЬ
ЧИСТОТЫ
ВОЗДУХА

Реклама

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Янтарный Город
в Строгино

Дом там,
где наше сердце

“У каждого человека должны быть дом и жилище, которые могли бы служить театром его гостеприимства, местом для него самого, источником удобства в его частной жизни...”

Сэр Генри Уоттон. “Основы архитектуры”

СИТИ XXI ВЕК

Проектная декларация ЗАО “СИТИ-XXI век” размещена на сайте компании

783-05-83
www.city-xxi.ru

ДОМ аренда

Предложение по аренде загородной недвижимости от \$10 тыс. и выше по состоянию на апрель 2007 года

Расстояние от МКАД	Название поселка	Площадь дома, участка	Арендная ставка	Описание объекта
Алтуфьевское шоссе				
2 км	«Вешки-95»	500 кв. м, 15 соток	\$18000	2 этажа. Спален — 6; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная, кухонный гарнитур со встроенной бытовой техникой
Волоколамское шоссе				
12 км	Новоникольское	800 кв. м, 25 соток	\$15000	3 этажа. Спален — 6; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
Дмитровское шоссе				
22 км	Трудовая	800 кв. м, 25 соток	\$16000	4 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
Ильинское шоссе				
19 км	Александровка	500 кв. м, 15 соток	\$18000	4 этажа. Спален — 5; тип дома — кирпич; ремонт — евроремонт; охрана — домофон, металлическая дверь, охраняемый поселок
Калужское шоссе				
3 км	Бачурина	500 кв. м, 17 соток	\$15000	2 этажа. Спален — 4; ремонт — отлично; охрана — охраняемый поселок
10 км	Арангельское	450 кв. м, 40 соток	\$15000	2 этажа, Спален — 4; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
12 км	Ватулини	266 кв. м, 32 сотки	\$12000	2 этажа, Спален — 4; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
17 км	Новоспаское	300 кв. м, 15 соток	\$10000	2 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпичный; ремонт — авторский дизайн; охрана — охраняемый поселок; мебель — под клиента
Киевское шоссе				
26 км	Фрунзевец	350 кв. м, 80 соток	\$10000	3 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпич; ремонт — евроремонт; охрана — охрана, охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
27 км	Алабино	426 кв. м, 80 соток	\$13000	3 этажа. Спален — 2; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
30 км	Апрелевка	350 кв. м, 75 соток	\$13000	3 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — минимум
30 км	Апрелевка	300 кв. м, 75 соток	\$13000	3 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — минимум
Ленинградское шоссе				
6 км	Вашутино	340 кв. м, 55 соток	\$10000	3 этажа. Спален — 3; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — наборная
7 км	Курино	500 кв. м, 4,5 сотки	\$15000	3 этажа. Спален — 3; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
7 км	Курино	500 кв. м, 0 соток	\$12000	2 этажа. Спален — 2; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
110 км	УКПД Завидово	360 кв. м, 70 соток	\$10000	4 этажа. Спален — 3; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
Минское шоссе				
18 км	Здравница	550 кв. м, 40 соток	\$10000	3 этажа. Спален — 6; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
Можайское шоссе				
1 км	Немчиновка	500 кв. м, 15 соток	\$15000	3 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — пусто
Новорижское шоссе				
7 км	Урожай	400 кв. м, 9 соток	\$12000	2 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — пусто
8 км	Жуковка	450 кв. м, 12 соток	\$25000	4 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная

Источник: управляющая компания «Масштаб».

«Рост арендных ставок на уровне 20–30% в год наблюдается в ценовом сегменте до \$20 тыс. в месяц», — отмечает Иван Шульков. — В сегменте более дорогих предложений рост арендных ставок по отдельным объектам может не меняться вообще, поскольку такие предложения могут находиться на рынке от полугода».

Хозяин коттеджа в деревне Грязь готов оставить временным жильцам своих помощников по хозяйству — садовника и домработницу. Однако арендаторы, как правило, предпочитают собственных работников — так безопаснее.

Как видим, при прочих равных условиях дома в организованных поселках предпочтительнее для арендаторов, чем «деревенские». Архитектурная самобытность и ландшафтный дизайн намного меньше значат для потенциальных съемщиков дорогого загородного жилья, чем централизованная охрана.

Несколько слов о юридической безопасности. Для временных жильцов предпочтительнее, чтобы арендованный дом был застрахован. Кроме того, в договоре следует максимально полно указать перечень и объем предоставляемых коммунальных услуг (водоснабжение, наличие горячей воды, максимальную мощность всех включенных электроприборов).

Если в поселке убирают мусор и стригут газон — тоже включаем в список. Необходимо также предусмотреть санкции на случай, если предусмотренные договором услуги предоставляться не будут или будут, но не в полном объеме время от времени.

Обязательно составьте опись домашнего имущества, указывая его состояние. Следует оговорить степень ответственности арендатора за сохранность имущества хозяев в случае неосторожного обращения и в то же время ответствен-

ность арендодателя, если, например, пожар или затопление имущества арендатора произошли из-за изношенности электропроводки, газового оборудования или водопроводной сети. Во избежание разногласий в этой части договора рекомендуется настоять на том, чтобы арендодатель застраховал дом, сообщив страховщику, что он сдается в аренду.

Чаше всего споры по поводу договора аренды возникают в случае досрочного прекращения пользования арендованным имуществом как по инициативе арендатора, так и арендодателя. Любой договор может быть расторгнут только по согласию сторон. Если же арендатор вынужден покинуть дачу по инициативе арендодателя, последний обязан возместить убытки и компенсировать моральный вред.

Смена собственника не влечет автоматического расторжения договора аренды: получателем

лем арендной платы с момента регистрации сделки становится новый собственник. Поэтому если арендодатель решит продать дом в разгар дачного сезона, он обязан либо поставить покупателя в известность о таком обременении, как договор аренды, либо уладить вопрос с арендатором полюбовно.

С точки зрения инвестора

Подмосковных рантье (собственников недвижимости, зарабатывающих на сдаче ее в аренду) становится все больше. Чаше всего ими становятся не счастливые наследники, а предприниматели, которые целенаправленно строят или покупают дома для сдачи в аренду.

Инвестиции в подмосковную недвижимость, особенно ее верхний ценовой сегмент, вполне перспективны. По оценке компании «Терра-недвижимость», цена в Подмоскovie растет в среднем на 20–70% в год.

Расстояние от МКАД	Название поселка	Площадь дома, участка	Арендная ставка	Описание объекта
Осташковское шоссе				
20 км	Сорокино	350 кв. м, 18 соток	\$10000	4 этажа. Спален — 2; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
20 км	Чиверево	600 кв. м, 12 соток	\$10000	4 этажа. Спален — 2; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
Рублево-Успенское шоссе				
5 км	Аксиньино	1100 кв. м, 1 га	\$25000	3 этажа. Спален — 15; тип дома — кирпич; ремонт — евроремонт; охрана — видеонаблюдение, металлическая дверь, огороженная территория, охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
7 км	Глуково	500 кв. м, 12 соток	\$10000	2 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
7 км	Барвиха-Шульгино	1200 кв. м, 1 сотка	\$35000	5 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
7 км	«Шульгино-4»	240 кв. м, 13 соток	\$10000	3 этажа. Спален — 3; охрана — охраняемый поселок; мебель — пусто
9 км	Барвиха	550 кв. м, 12 соток	\$20000	3 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок
10 км	Жуковка	1000 кв. м, 30 соток	\$40000	3 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпичный; ремонт — под евро; охрана — огороженная территория, охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
12 км	Лайково	340 кв. м, 15 соток	\$20000	2 этажа. Спален — 3; тип дома — брус; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
12 км	ДКП Калуга	450 кв. м, 12 соток	\$12000	2 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
15 км	Горки-8	420 кв. м, 23 сотки	\$20000	4 этажа. Спален — 3; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — пусто
15 км	Горки-8	450 кв. м, 20 соток	\$25000	4 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок
16 км	Бузаево	450 кв. м, 15 соток	\$13000	3 этажа. Спален — 2; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
17 км	Горки-2	700 кв. м, 18 соток	\$15000	4 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
20 км	Сосны	350 кв. м, 15 соток	\$10000	2 этажа. Спален — 3; тип дома — дерево; ремонт — евроремонт; охрана — видеонаблюдение, огороженная территория, охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
21 км	«Успенские дачи»	170 кв. м, 35 соток	\$10000	2 этажа. Спален — 2; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — наборная
22 км	Новая Деревня	500 кв. м, 40 соток	\$15000	3 этажа. Спален — 1; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
23 км	Сосны	600 кв. м, 30 соток	\$25000	3 этажа. Спален — 3; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок
28 км	Чигасово	600 кв. м, 10 соток	\$12000	3 этажа. Спален — 5; тип дома — кирпич; ремонт — евроремонт; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
30 км	Ларюшино	800 кв. м, 24 сотки	\$15000	4 этажа. Спален — 5; тип дома — кирпич; ремонт — евроремонт; охрана — охраняемый поселок; мебель — встроенная, кухонный гарнитур, под клиента
Сколковское шоссе				
1 км	Заречье	450 кв. м, 43 сотки	\$35000	3 этажа. Спален — 1; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок
2 км	Осень-1	400 кв. м, 20 соток	\$15000	3 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
Ярославское шоссе				
10 км	Королев	620 кв. м, 26 соток	\$20000	2 этажа. Спален — 2; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — пусто
20 км	Зеленый Городок	419 кв. м, 12 соток	\$10000	3 этажа. Спален — 3; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — пусто
20 км	Костино	550 кв. м, 20 соток	\$10000	4 этажа. Спален — 5; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — пусто

Уникальный пример максимального роста продемонстрировали земли бывшего санатория «Барвиха», где стоимость сотки достигла \$300 тыс.

По оценке Vesco Realty, сейчас в Подмоскovie на разных этапах строительства находится примерно 400 коттеджных поселков. Чтобы собственность, предназначенная для аренды, быстро нашла жильцов, эксперты рынка недвижимости рекомендуют выбирать ликвидные направления, только современные проекты нового формата, предлагающие комплексное развитие территории, грамотную концепцию, прекрасную инфраструктуру и качественные дома с правильными планировочными решениями.

Наталия Манько, маркетолог компании «Пересвет-Риэл Эстейт», считает, что «наиболее выгодными инвестициями является покупка земельных участков в коттеджных поселках элит-класса на дорогих и престижных

направлениях: Рублево-Успенском, Новорижском, Калужском, Киевском, Дмитровском». То есть там, где благоприятная экологическая обстановка, живописный ландшафт, расстояние не более 30 км от МКАД.

«Для сдачи в аренду выгоднее построить один элитный коттедж, нежели три коттеджа бизнес-класса», — соглашается Иван Потапов, ведущий консультант департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard. — Строительство именно в элитном сегменте в основном привлекает инвесторов, поскольку стоимость возведения дома может существенно отличаться от бизнес-класса, а получаемый доход будет различаться в разы. К тому же сегмент бизнес-класса начал осваиваться лишь в последнее время из-за высокой конкуренции на рынке элитных объектов».

Впрочем, у риэлтеров нет единого взгляда на этот предмет. Более выгодно построить

несколько домов бизнес-класса, так как спрос на такие дома всегда выше и более постоянен, соответственно, и проставить без арендатора такой дом практически не будет — таково мнение Натальи Сивко из МИАНа. «На мой взгляд, в условиях существующего рынка инвестирование средств в покупку загородной недвижимости для будущей сдачи ее в аренду не очень актуально, поскольку рынок загородной аренды подвержен сильным сезонным колебаниям», — говорит Мария Жукова, заместитель директора управления аренды холдинга «Милль». — Но в последнее время появляется все больше новых коттеджных поселков бизнес- и премиум-класса, поэтому можно сказать, что рынок аренды элитных коттеджей будет расти, а число предложений — увеличиваться. Средняя стоимость аренды таких объектов будет расти, но очень постепенно и в основном за счет появления но-

вых более дорогих объектов». «Одним из перспективных направлений развития рынка станет улучшение сервиса в отелях курортного типа и ориентация на западные стандарты. Также наблюдается активное инвестирование и динамичный девелопмент в сфере доходной недвижимости, к которой относятся объекты индустрии гостеприимства. Одним из направлений развития сегмента может стать появление на рынке предложений, включающих номерной фонд в отеле, коттеджи под сдачу и полный набор качественной инфраструктуры для отдыха», — добавляет генеральный директор «Конаково СПА Резорт» Сергей Егоров.

Очевидно, однако, что вложения в дорогую загородную недвижимость ни в коем случае не окажутся убыточными. Коттеджный рынок премиум-класса еще далек от насыщения, а спрос растет быстрее, чем новые поселки.



24 км
Новорижского
шоссе

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

КОТТЕДЖНЫЙ
ПОСЕЛОК

Обладатель премий
ПОСЕЛОК ГОДА 2004
ПОСЕЛОК ГОДА 2005
Премия Гран-При
ПОСЕЛОК ГОДА 2006

Международные награды
CENTURY INTERNATIONAL
QUALITY ERA AWARD
Geneva 2004
и INTERNATIONAL
QUALITY CROWN AWARD
London 2004

- Школа и детский сад
- Торговый центр с супермаркетом 5000 кв.м
- Спорткомплекс 11800 кв.м с плавательным бассейном
- Ледовый дворец
- Медицинский центр
- Рестораны
- Развлекательный комплекс
- Автомойка
- Гостиница
- Пляж и озерная зона отдыха
- Роллердром
- Конная база
- Охотничий клуб
- Оранжерея
- Православный храм

Сосновый бор и березовая роща объединены каскадом озер

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

Тел.: (495) 136-04-90, 789-07-00
www.kn-ozero.ru

РЕКЛАМА

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Поселок для своих

сектор рынка

Корпоративные поселки представляют собой особый вид загородной недвижимости. Когда поселки строятся не с целью достижения коммерческого эффекта, фантазия их создателей ограничивается только финансовыми и техническими факторами. Именно поэтому предложения домов в поселках, которые изначально были созданы для членов одной профессиональной команды, бывают как совершенно заурядными, так и на редкость необычными.

Недвижимость, изначально созданная «для своих», на открытый рынок выходит редко. Корпоративные поселки — это места, у которых уже есть своя история жизни, «свежих» предложений здесь не бывает. Строго говоря, к корпоративным поселкам можно отнести подавляющее большинство дачных поселений еще советского времени. В те времена дачные кооперативы (они же садоводческие товарищества) создавались преимущественно для предприятий и организаций.

В зависимости от положения корпорации в советском обществе разными получались и поселки. Так сложились резиденции в Завидове или, допустим, поселок «Летчик-испытатель» на севере от Москвы вблизи от водохранилища. Земля для последнего выбиралась методом разведки с воздуха, в итоге оказалась превосходным участком с собственным пляжем.

Корпоративные поселки бывают и самыми разными по концепции использования загородной недвижимости. Пример одной из самых скромных — дачное поселение сотрудников компетентных органов, призванных бороться с наркобизнесом, созданное в 90-е годы. Оно расположено на расстоянии примерно 30 км от МКАД в стороне от Ярославского шоссе (неподалеку от Красноармейска) и состоит из деревянных домиков. Проект такого дома можно точно описать цитатой из «Простоквашино»: в нем одна комната и кухня. В придачу предлагается холодная веранда. Правда, по поводу простоты стоит сделать некоторые оговорки. В домах городской санузел и центральное отопление, а сам поселок расположен на закрытой и трудно находимой территории близ леса (на участках растут деревья). Можно проводить досуг, а можно и поселиться — главное, чтобы водитель нашел этот уголок Подмосквия.

Полная противоположность — поселок «Яблоневый сад», созданный для топ-

менеджмента ЮКОСа. Если бы не известные события, то информация об этом проекте вряд ли стала бы широко доступной. Этот поселок был построен в конце 1990-х в Жуковке. Здесь на территории в 22 га находится всего семь домовладений, а только под парковку территории выделено 5 га. Помимо него есть, к примеру, «Дом приемов» — по сути, бизнес-клуб, место проведения делового досуга в своем кругу.

Особенность корпоративных проектов — возможность не заботиться о повседневных нуждах жителей, все делается за корпоративный счет. Этого не могут себе позволить владельцы недвижимости клубного характера. По словам управляющего проектом «Витро Виллаж» Олега Маринина, «на рынке загородного жилья сложилась определенная модель клубных поселков. Это небольшое количество коттеджей с землей за глухим забором и минимальный набор инфраструктуры. Жильцы просто в силу малочисленности не в состоянии сами окупить содержание многих объектов инфраструктуры, таких, как магазины, кинозалы, фитнес-клубы. Все это приходится искать на стороне».

В отличие от остальной части загородного рынка, недвижимость корпоративных проектов не имеет жесткой рыночной цены. Когда дома делаются для себя, а не для выгоды, вкладывать в них можно много. Однако парадокс в том, что даже скромная советская дача в удаленном цюковском поселке может стоить примерно столько же, сколько солидный дом где-нибудь на Новорижском шоссе. Главное — выбранное еще старыми поколениями хорошее место. Смена же советских домиков на современную недвижимость — вопрос времени и дело техники. Иногда, впрочем, в хороших местах строятся «под ключ» поселки, состоящие из небольшого количества домов. По сути, это продукт для корпоратив-



Корпоративные поселки закрыты для посторонних взглядов и покупателей со стороны

ного покупателя. Таков, к примеру, поселок «Ирбис», где каждый из пяти домов имеет собственный выход к воде.

Эпоха бурного расцвета корпоративных поселков приходится на 90-е годы. Одним из самых знаменитых проектов этого времени стал поселок «Чигасово», построенный группой «Мост» в дальней части Рублевского шоссе. Поселок этот вполне логично на сегодняшний взгляд организован. Принципы этой организации в то время еще не превратились в нечто само собой разумеющееся. 7 га — покрытое газонным полем с коттеджами, стоящими на участках по 22 сотки (в середине — большой дом на несколько более крупном участке, бывшее домовладение главы «Моста» Владимира Лусинского). Еще 8 га — лес, в котором разбросаны теннисные корты и беседки. Боковая часть территории застроена вытянутой группой строений — здесь находится ресторан, мини-маркет, комплекс бытовых услуг. Эксплуатационные расходы составляют от \$1000 в месяц.

Кстати, поселок «Чигасово» оказался «крупноват» для будущих жителей — не на все дома нашлись владельцы, и несколько появилось в открытой продаже. Недвижимость корпоративных проектов поступает в открытую продажу не часто, а на первичном рынке — только в порядке исключения. «Чигасово» — один из таких примеров.

За 1990-е и частично за 2000-е многие российские компании реализовали свои загородные проекты — поселки либо для

топ-менеджмента, либо для более широкого круга сотрудников, которым в порядке поощрения можно предложить коттедж по льготной цене. Примеров не так уж много, но десятка полтора подобных проектов стали известными. Так, поселок из деревянных домов компании «Хонка» на участках по 20–22 сотки в Горках-2 был построен издательством «Дрофа» (торговля учебниками — выгодное дело). В Поречье около Звенигорода, что можно считать и Рублевским, и Новорижским направлением, появился поселок «Ингосстраха». В нем всего 12 домов площадью 300–350 кв. м. В окрестностях Троицка построен корпоративный поселок «Газпрома». Этот поселок укомплектован всем, что положено для топ-менеджмента: домом приемов, гостиницей и иными объектами инфраструктуры. Причем для газпромского поселка выбрано очень неплохое возвышенное место. Собственный поселок всего из семи домов на территории в 10 га построил девелопер проекта «Бенилюкс».

Не все загородные корпоративные проекты бывают таковыми в чистом виде. По мере осуществления вторичных продаж поселки становятся смешанными по составу владельцев и превращаются скорее в клубные. Кроме того, люди не всегда предпочитают селиться по соседству с соратниками по бизнесу (хотя бы потому, что в один прекрасный день соратники могут оказаться противниками или подельниками). Как говорит директор по продажам компании «Новое качество» Андрей Уфимцев, в настоя-

щее время более популярны клубные поселки. Люди предпочитают жить рядом не с коллегами по работе, а просто с соседями — людьми одного социального круга.

Создание корпоративных поселков характерно скорее для ранних этапов развития рынка загородной недвижимости. По словам Антона Архипова, руководителя отдела загородной недвижимости компании «Инком», «еще не так давно поселки были доступны лишь очень богатым людям и были, как правило, корпоративными». Девелопер одного загородного поселка в Горках-9 рассказывал мне, что его объект неожиданно превратился в корпоративный: приехавшие на просмотр люди просто купили всю землю целиком — для своих. В 90-х годах было модно создавать подобные клубы недвижимости. При поездке по Рублевскому шоссе любой хороший специалист по загородной недвижимости мог провести популярную экскурсию — здесь газпромский поселок, здесь живут компетентные товарищи и т. п. Сейчас мода на корпоративные поселения в Подмосковье уходит. Зато в последние годы такие поселки проявились в окрестностях Томили.

В мире загородной недвижимости есть образования, которые не обозначены как корпоративные, но именно к таковым и относятся. В качестве примера можно привести поселок «Бор» управления делами президента, расположенный между Симферопольским и Новокаширским шоссе. Помимо коттеджей и дома приемов там есть и несколько многоэтажных жилых домов, и даже старые городские дома, построенные еще в советское время (в городской части живут, в частности, сотрудники аппарата «Бора», где есть не только дом приемов и магазин, но даже собственный детский сад). Земля в «Бору», несмотря на мало популярное южное направление, стоила до \$40 тыс. за сотку, когда в окрестностях Рублевки участки еще можно было купить по \$15–25 тыс. Сейчас предложений о продаже там практически нет. Понятно, что чужие люди в «Бор» не попадают, при этом покупать здесь недвижимость не обязательно, можно снимать — для многих состоятельных людей такая жизнь даже удобнее. Поскольку «Бор» формально считается пансионатом, арендаторы здесь получают статус отдыхающих. Любопытно, когда о каком-нибудь известном деятельном человеке, работающем сутра до ночи, говорят «отдыхающий такой-то».

Можно привести и другой пример — поселок ДавыДПК в Завидове, где инфраструктура представлена помимо прочего отелем, яхт-клубом и фитнес-центром. Впрочем, часть инфраструктуры работает не только

для обитателей поселка, но и «на сторону». Скорее всего, не для того, чтобы заработать на хлеб, а потому, что вся окрестная застройка в Завидове — территория закрытая и почти однородная по социальному составу.

Однако существуют фактически корпоративные поселки и не связанные с традициями партии и правительства. Так, например, примерно в 17 км от МКАД по Новорижскому шоссе расположился поселок клуба «Монолит». Здесь на участках в 20–25 соток строятся дома площадью по 500–600 кв. м. Приобрести такую недвижимость можно, только став участником этой неформальной корпорации, при этом дом с участком обойдется примерно в \$1,5 млн.

Бывают случаи, когда на дорогих землях, где ведутся инвестиционные проекты, появляются и корпоративные образования. Один из самых уважаемых крупных земельных участков — поле, находящееся на мысу с южной стороны Москвы-реки, в Жуковке. Поле разделено дорогой, ведущей от Ильинского шоссе на Рублевское. Владевший землей банк «Абсолют» продал большую часть земли слева от дороги группе компаний ПИК, где реализуется проект «Парк Вилл». На правой же стороне усилиями компании «Детчер» создается менее крупный поселок «Жуковка-21». В этих местах обзавелись участками «топ-менеджеры и друзья» «Абсолюта», в том числе, как говорят, президент группы ПИК Кирилл Писарев. Причем, что интересно, землю он приобрел не на территории ПИК, а с правой стороны. Таким образом, сформировалась корпоративная среда обитания, где недвижимостью владеют люди, объединенные постоянными бизнес-связями.

Процесс появления корпоративных территорий может растягиваться надолго. Так, по некоторым сведениям, на деньги ЛУКОЙЛа происходит скупка недвижимости в Серебряном бору — одной из немногих и весьма дорогих коттеджных территорий Москвы, где в числе прочего расположен, к примеру, дом приемов АФК «Система». Понятно, что в подобных местах недвижимость появляется в продаже не каждый день. Но процесс покупок продолжается, причем деньги на приобретение не экономятся — \$3–5 млн для этого места не предел.

Корпоративная недвижимость — это, как правило, объекты, которые покупают для собственного пользования, а не для перепродажи. Инвестиционная привлекательность таких объектов невелика, поскольку они рассчитаны на очень узкий круг покупателей. Соответственно, и депинга на этом мини-рынке практически нет.

Валентин Корнев

ГОРОД, КОТОРЫЙ СТРОИТ GRAS

GRAS-SITI - это уникальный жилой район г. Сочи. Новый масштабный проект корпорации GRAS, поражающий воображение архитектурными решениями. Высотные сейсмостойчивые здания Премиум-Класса, реализуемые с использованием новейших технологий, с уникальным витражным остеклением и озеленением фасадов и террас. Развитая инфраструктура GRAS-SITI будет иметь собственный закрытый пляж и фуникулер, SPA, фитнес-центр, открытые и закрытые бассейны, рестораны и бары и многое другое. Никого не оставят равнодушным решения ландшафтных дизайнеров, которые сохраняют территорию комплекса в своем величии реликтовых, хвойных и тропических растений. Особенно интересно то, что GRAS-SITI расположен в самом центре жемчужины Черного моря, г. Сочи, менее, чем в 500 метрах от моря, по адресу: Курортный пр-т, 108. Застройщик: ООО "Южный берег Сочи"

GRAS-SITI - лучшее место для жизни и отдыха.
Первая очередь - 25-этажное здание, строительство которого уже началось.

(495) 730-55-11, (8622) 389-389

С проектными декларациями объектов можете ознакомиться на сайте www.fkgras.ru

реклама

Согласен стать домашним

на Вернадского

Мои условия:

Первое. В современном доме. Не где-нибудь, а на западе Москвы.

Второе. Роскошная квартира с панорамным остеклением.

Третье. Собственный детский сад и школа.

Четвертое. Свой фитнес-центр и бассейн.

Пятое. Ухоженный парк для прогулок и пробежек.

Шестое. Живописный водоем.

Седьмое. Собственный заповедник.

Восьмое. Дельфинарий.

КРУГЛОСУТОЧНО

721-1000

WWW.7211000.RU

Лучшее для лучших

Телефоны менеджеров на объекте: +7 (903) 722-2300, 968-6967, 721-6134

MIRAX GROUP

ЗАО «СК Стройматериалы» Официальный проектный дельтапейс можно на сайте www.7211000.ru

ДОМ краеведение

Капиталистический рай

легенды

Про социалистический рай мы все знаем. Или почти все. Его на протяжении 70 лет устраивали в нашем государстве в противовес капиталистическому аду, якобы существовавшему до 1917 года. Впрочем, а почему «якобы»? Тройка с бубенцами, преданный дворецкий, белужья икорка на льду и цыганки из «Яра» — все эти атрибуты дореволюционной России не были доступны рядовому такелажнику или разнорабочему. Жизнь у этих людей была адова — Максим Горький в романе «Мать» нисколько не лукавил. К достоверности фактов никаких претензий нет. Другое дело, что в России все-таки существовали образцы капиталистического рая для рабочих. Один из них — Глуховская мануфактура, расположенная рядом с городом Богородском (в наши дни — подмосковный Ногинск).

Все началось в 1888 году, когда товарищество Богородско-Глуховской мануфактуры возглавил Арсений Морозов. До этого мануфактура — одно из подразделений гигантской империи купцов Морозовых — ничем особым не выделялась из громадного числа иных подобных предприятий. В одном только Иваново-Вознесенске, текстильной столице России, их было множество. Но при Арсении Ивановиче все стало по-другому. Еще бы — он был человек амбициозный и задался целью создать в своей Глуховке истинный рай. Утопический город счастливых ткачей. Что бы это был рай во всех без исключения отношениях: и производственном, и социальном, и, разумеется, архитектурном. И создал.

Историко-статистическое и археологическое описание г. Богородска» сообщало: «На самой значительной по своим оборотам Богородско-Глуховской фабрике имеется библиотека для служащих и рабочих, выпускающая все русские журналы и газеты и состоящая более чем из 5000 томов. Вообще, рабочие Богородска и окрестностей резко

отличаются благообразием, степенностью, пьяных в городе мало, несмотря на соседство фабрик, в городе распространена грамотность. Объясняется такое положение дел тем, что в Богородске рабочие живут с семьями оседло и давно, тогда как на других фабриках рабочие разлучены с семьями, а это есть главное зло... В Богородске шире, чем где-либо в России, кроме как в Москве, развилась частная благотворительность».

Этому беспристрастному изданию можно поверить. И вправду, глуховский рабочий очень сильно отличался от своих коллег с других мануфактур. Центром, основой, сердцем Глуховки был, разумеется, главный фабричный корпус, так называемая Новоткацкая фабрика. Она была построена в 1908 году известным архитектором А. Кузнецовым, учеником Кекушева и Шехтеля. Фабрика была признана одной из лучших в мире. И неспроста. Это было огромное одноэтажное здание с высоченным потолком. Свет падал не только из окон — на крыше было множество стеклянных фонарей разных размеров. В результате

света в помещении было гораздо больше, чем в обычных заводских цехах, что помогало сохранить зрение рабочим.

А между фонарями устроили газон — для отдыха.

Система вентиляции была довольно хитрая, похожая на нынешние сплит-системы. Воздух забирался в одном месте, нагревался (или охлаждался) в другом и подавался в помещение, к тому же непосредственно к рабочим местам. Каждый имел свое место в гардеробной — шкафчик с ключиком. Внутри действовало современнейшее оборудование, не только производительное и экономичное, но и экологичное — тихое и комфортабельное для рабочих.

Все было сделано на совесть — первый ремонт Новоткацкой фабрики потребовался только в 1967 году. Кстати, именно здесь снимали один из культовых советских фильмов — «Светлый путь» с Орловой в главной роли. Словом, не фабрика, а истинный рай.

Рядом с Новоткацкой фабрикой располагалось нечто совершенно неожиданное — большой и аккуратный парк. Опять-таки один из лучших в



Для рабочих Морозов строил как для себя, только попроще

государстве. Современник писал: «Особенно чистой и ухоженной была Глуховка. К каждой фабрике по слободкам и улочкам тянулись, покрытые мелким шлаком, липовые аллеи. Жилые постройки, кроме казарм, одно- и двухэтажные деревянные, красивые, с большими застекленными верандами, предназначались для управляющих, мастеров, служащих...»

Хозяйский сад, утопающий в зелени, находится на берегу Черноголовского пруда, в нем был небольшой двухэтажный особняк Морозова и маленькая деревянная церквушка. Особенно деревянный, внутри красиво отделан деревом разных пород. После Великой Отечественной войны он сгорел.

Парк представлял собой небольшой дендрарий с обилием разной древесной и кустарниковой растительности, часть которой привозили из-за рубежа.

До революции, в субботу и воскресенье, в престольные праздники парк открывался для всеобщего посещения, играл духовой оркестр. Никто ничего не ломал. К парку примыкал хорошо оборудованный стадион с велотреком, водной и лодочной станциями. У входа на стадион возле центральных ворот — небольшой фонтан.

И все это для простых рабочих. Если у них, конечно же, появилось желание воспользоваться велотреком или покатайтесь любимую на лодочке.

Проживали же герои капиталистического труда далеко

не в бараках. Новые рабочие жили в так называемых казармах, четырехэтажных и кирпичных. Правда, тем казармам запросто мог позавидовать иной столичный доходный дом. Да, в комнатах проживало по несколько человек. Зато их жилище было оборудовано вентиляцией, канализацией, воздушным отоплением и прочими славными достижениями прогресса, которые в те времена имел не каждый миллионер.

Более того, рабочий не был обречен на постоянное житье в казарме. Если он не нарушал дисциплину, не пьянствовал, не опаздывал — словом, демонстрировал себя с хорошей стороны, то администрация давала ему либо ссуду на постройку собственного дома, либо отдельную квартиру в домике на четыре семьи. Если же он не приходился ко двору, его увольняли.

Семье служащего господина Морозов предоставлял двухэтажный деревянный дом (то же с канализацией и прочими удобствами). А элита производства — инженеры и иностранные спецы — жили в коттеджах.

Кроме того, у всех работников были социальные гарантии: большая касса, кредитование сотрудников, проработавших на фабрике несколько лет. В городке действовали магазины, аптека, родильный приют, больничный городок, библиотека, школы и училища, а также огромный огород, где для сотрудников выращивали всяческие овощи. Об электрической станции и говорить не приходится. Разумеется, она существовала.

Кто же имел возможность оказаться в том раю? В первую очередь, конечно же, старообрядцы. Морозов, будучи раскольником и не скрывая этого, предпочитал брать на работу своих товарищей по вере. Им доставались лучшие места, им назначались лучшие зарплаты.

Можно сказать, что Арсений Иванович был фанатиком старообрядства. Он, к примеру, создал при мануфактуре Морозовский хор. Хор был нештучный — три сотни человек. Одежды они были так, как одевались до Петра Великого (которого Морозов, разумеется, великим не считал). Для написания нот использовалась «крюковая грамота». Репертуар же, разумеется, духовный и старообрядческий.

Выступал тот хор по большей части в храмах, но не только. Хор был настолько замечательный, что его нередко приглашали на гастроли и в Москву, и в Петербург. Речь при этом велась не о маленьких старообрядческих храмах, а о светских и крупных концертных площадках. Более того, хор регулярно выпускал собственные грампластинки. Морозов не смущался этого — наоборот, считал во благо всяческую пропаганду родной веры.

Пресса же была в восторге от морозовского коллектива: «Концерты этого хора стали традиционными и всегда пользовались заслуженным успехом, так что посетители расходились под сильным и неотразимым впечатлением чарующих звуковых образов, создаваемых безукоризненным художественным исполнением дивных образов из сокровищницы древнерусского искусства».

Во-вторых, требовалось вести и здоровый образ жизни, вообще быть благонадежным человеком. При приеме на работу каждого знакомили с морозовским девизом: «Не пить, не курить, не воровать». Не разрешалось также материться. Тех, кто нарушал этот девиз, не ждало на мануфактуре ничего хорошего.

А в-третьих, следовало отказаться от большей части привычных и естественных свобод. Кроме запрета на курение и алкоголь на фабрике существовало множество иных запретов. Например, не разрешалось покупать продукты в городе.

Отovarиваться можно было только в магазинах самого Морозова, где велись счета в «заборных книжках», а потом стоимость купленного вычиталась из зарплаты. Доходило до того, что сам Морозов патрулировал подъезды к Глуховке и осматривал тех, кто идет из Богородска. Если видел что-нибудь съедобное — швырял на землю и топтал. А мог и плеткой пару раз пройтись. Кстати, плетка ожидала и того, кто будет уличен в курении и матерщине.

Неудивительно — создав свой «рай», он ощутил себя его хозяином, который имел право на все. От рабочих же Морозов ожидал полного подчинения.

Купец С. И. Четвериков писал: «В первое мое заключение в тюрьму (Богородскую) нас, заключенных, выгоняли на общественную работу — очищать от снега соединительную ж. д. ветвь, Богородско-Глуховскую мануфактуру Т-ва Морозова. Было очень холодно, и я, чтобы согреться, усиленно работал лопатой. Во время переделки я увидел человека, идущего по рельсам от фабрики к нам и несущим что-то крупное в руках. Когда шедший поравнялся со мной, я узнал в нем моего гимназического товарища, председателя правления Т-ва Глуховской мануфактуры Арсения Ивановича Морозова, который нес в руках большой образ. После изумления от такой встречи выяснилось, что Морозова выгнали рабочие из его фабричной квартиры, и он, захватив только свой фамильный образ, направлялся в город искать себе пристанища. Так как мы оба были все же видные представители московского купечества, то такая встреча не была лишена симптоматического значения для переживаемого времени».

В 1917 году закончилась жизнь этого удивительного и противоречивого человека. А его райская мануфактура превратилась в обычный советский рабочий поселок.

Алексей Митрофанов

ЮНИОН ПАРК

КВАРТАЛ ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ

- Нетрадиционное решение фасадов - основной акцент квартала. Здесь все удивляет своей яркостью и контрастностью. Дома квартала объединены общей концепцией проекта, но каждый из них уникален и неповторим!
- Дизайн интерьеров межквартирных и лифтовых холлов, входных групп выдержан в минималистическом стиле, где чистота форм, геометрическая продуманность гарантируют простор, создают ощущение «невесомости» и желанное чувство свободы. Сдержанная эмоциональность подчеркивается элементами декора в которых читаются мотивы Givenshu, по проекту известного итальянского архитектора Данте Бенини. Лаконичность дизайнерских решений четко выражена в благородной простоте стиля и узнаваемых деталях.

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736



Ландшафтный дизайн



Панно «Саванна». Ночная подсветка

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «ЮНИОН ПАРК» - АРХИТЕКТУРНАЯ КОМПОЗИЦИЯ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩАЯ НОВЫЙ СТАНДАРТ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ - КОМФОРТНЫЙ И ЭКОЛОГИЧНЫЙ ОДНОВРЕМЕННО, ГДЕ БУРНАЯ ЖИЗНЬ МЕГАПОЛИСА ЗАМЕДЛЯЕТ СВОЙ ТЕМП. ЭТО КВАРТАЛ ДЛЯ ТЕХ, КТО СТРЕМИТСЯ ПРИОБРЕСТИ НЕ ПРОСТО МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ, А ДОМ В ЕГО ПОДЛИННОМ ВОПЛОЩЕНИИ.

- В отделке мест общего пользования используются гранитные плиты 60X60 см, высококачественный керамогранит, элитное итальянское декоративное покрытие «Франс-Деко'р» различных цветов и фактур и другие эксклюзивные материалы. Подвесные потолки украшает встроенное люминесцентное освещение. Двери удачно сочетают в своей композиции алюминий и стекло.
- Красота натуральных материалов - бетона, кирпича, дерева - и чистых геометрических форм, создаваемых из них, сделают квартал поистине уникальным уголком Москвы.
- Цитаты из стиля фабричной архитектуры конца XVIII — начала XX вв., для которой характерны добротность, функциональность и умеренный декор, нашли отражение в ландшафтном дизайне квартала.



Бульвар Генерала Карбышева, д. 21



Ул. Маршала Тухачевского, д. 41



Ул. Генерала Глаголева, вл. 26

КВАТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3
МЕТРАЖ (КВ. М)	46	70	75 - 102



Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСЛ 047620. Реклама ООО ТПСФ «Крост»

Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru

795-0-888

www.krost-realty.ru

ДОМинтерьер

Гриль у дома

дачный сезон

Для советских граждан дачи были вроде второй работы. Пока все полил, прополот, посадил и собрал урожай (в зависимости от сезона) — вот уже и выходные прошли. У нынешних обладателей загородных домов обычно есть кому позаботиться и о саде, и о доме. Сами же они предпочитают за городом отдыхать, причем не только в одиночестве, но и с друзьями. Однако для того, чтобы устроить вечеринку-барбекю или солидный прием, нужно сначала позаботиться о том, чтобы на участке было все для этого необходимое. Наш корреспондент **Юлия Пешкова** рассказывает о том, что предлагают московские салоны.

В мартовском номере мы уже писали о новых коллекциях дачной мебели. Безусловно, она имеет непосредственное отношение к летнему отдыху в загородном доме. Однако одной мебели не обойдешься. Она нужна вам, чтобы позавтракать на веранде или позагорать у бассейна, или вашим детям, чтобы покататься на качелях или повалиться в гамаке. Если вы любите приглашать на выходные друзей, а то и вовсе устраивать грандиозные приемы для коллег и партнеров, количество необходимых предметов и техники сильно увеличивается. Попробуем представить, что может понадобиться для праздника под открытым небом в загородном доме. Это, безусловно, зависит от степени размаха праздника. В любом случае гостей придется кормить, поить и развлекать.



Угощение гостей — вопрос первоочередной важности. У нас не принято предлагать только легкие закуски или приглашать людей «на чай», где под чаем подразумевается не что



Беседка от Honka

жет написать статью о том, как правильно выбрать мангал и приготовить шашлыки. Однако если вы собираетесь приготовить что-то посложнее шашлычков, да еще делаете это часто, надо запастись техникой посерьезнее мангала. Вообще, для обладателей солидных участков вполне актуален вопрос летней кухни. Это небольшой домик, вроде бани, который оборудован почти так же, как и кухня в доме: туда проведена вода, электричество и пр. Чаше всего она соединяется с домом переходом. Собственно, это и есть вполне нормальная кухня, стой лишь разницей, что она более открытая. Запахи будоражат воображение собравшихся, хозяева (если они сами готовят) не отрезаны от своих го-

стей, и есть ощущение общности, как и положено на пикнике. Другой вариант, тоже достаточно солидный, но гораздо более простой — это устроить стационарный уличный гриль. Чаще всего ему не требуется электричество, он может питаться газом и углем. Серьезные модели из камня, похожие на печи, производят марки, которые занимаются каминными (очень обширная коллекция, например, у Cheminees Philippe). Каминные и грили — такая же пара антагонистов, как кондиционеры и обогреватели: вещи диаметрально противоположных целей, однако родственные. Стационарные уличные грили вполне надежны и не боятся ничего, кроме дождя. То есть он-то его тоже не боятся, и даже мя-

су дождь не страшен, так как жаровня устроена по принципу печи, внутри, но дождь может причинить неудобство тому, кто готовит. Поэтому устанавливать такие грили лучше под навесом или в беседке. Обычно они уже снабжены полками для посуды и пр., но если вы добавите что-то от себя, например разделочный стол, получится что-то вроде уличной кухни. Некоторые марки предлагают навесные грили. Они тоже вполне стационарные, но ставятся не посреди участка, а вешаются на стену дома (или другого строения). Их можно посмотреть, например, у марок Toleda и Cavaillon.

Еще менее хлопотный способ обзавестись уличным грилем — купить переносную модель. Правда, этот вариант далеко не всегда более экономный: простенький кирпичный гриль может быть совсем недорог в сравнении с солидным передвижным грилем известной марки. Например, два таких гиганта, отличных с точки зрения и функциональности, и дизайна (что редкость!), появились недавно у Electrolux. Модель EGL4400X видом своим напоминает профессиональную кухню. Полностью сделанный из нержавеющей нержавеющей стали, внушительный (размеры 168х61х128 см), снабженный множеством ящиков и полок, он не только удобен, но и красив. Кажется, что такую большую конструкцию нужно устанавливать на века вечные, однако гриль снабжен колесиками и может быть легко передвинут в зависимости от ситуации. Поддача газа регулируется, поэтому над разными горелками можно готовить несколько разных блюд одновременно, а инфракрасная горелка, расположенная под крышкой гриля, отвечает за то, чтобы еда долго не остывала (хотя сложно представить ситуацию, чтобы готовые блюда залежались — обычно все разлетается в момент). При закрытой крышке можно запекать продукты как в духовом шкафу, а в открытом виде она защищает жаровню от дождя. Кстати, производитель утверждает, что гриль не боится не только дождя, но и холода, так что его можно использовать на улице круглый год. Вторая новинка — Jerre Utzon — сначала появилась в австралийском подразделении Electrolux. И это хороший знак — жители этого континента не прославились изысканной кухней, зато лучше других знают толк в простом жареном мясе. На вид гриль Jerre Utzon еще необычнее, чем модель EGL4400X. Прямо скажем, так сразу и не догадаешься, что это гриль: больше он похож на обычный стол. Оригинальность дизайна объясняется тем, что создал его известный архитектор Джепп Утзон (в честь него-то и назван гриль), внук того самого Джона Утзона, который спроектировал здание Сиднейской оперы. Но, разумеется, с функциональностью у Jerre Utzon все в порядке, просто вся начинка спрятана под раздвижными стальными панелями. И это большой плюс. Во-первых, в то время как он не используется,

Приспособления для разжигания костра Qrater от Extremis («Новая студия»)



гриль не портит своим видом участок или террасу. Во-вторых, раздвигаясь, панели служат разделочными или сервировочными столиками. Из дополнительных удобств в гриле присутствуют подогреваемые подставки для тарелок.

Если вы к приготовлению еды на гриле относитесь не настолько серьезно, чтобы тратить на эту затею немалые деньги, можно посмотреть модели попроще. Во-первых, многие марки, занимающиеся бытовой техникой, выпускают переносные грили, которые можно использовать как дома, так и на улице. Размера они небольшого, много еды сразу не жарят, зато они идеально подходят для индивидуального приготовления. В Европе это даже более популярно, чем обычный «коллективный» гриль: на стол ставится несколько грилей, и каждый готовит что хочет. У Siemens есть модели со стеклокерамической поверхностью, Tefal, Severin, Delonghi и пр. выпускают грили со стальными решетками. А у Miele есть и передвижная модель — похожий на сервировочный столик круглый тепан на ножках с колесиками. Марка Kupperbusch предлагает универсальные модели грилей. Они довольно большие и могут служить как на кухне, так и на улице, если выкатить их на специально для этой цели прилегающую тележку (правда, опять-таки за универсальность придется заплатить отдельно). И наконец, самый простой вариант — небольшие металлические грили, которые в сезон, как и мангалы, продаются на каждом уг-



Уличный подсвечник Tesseo от Armani Casa (Armani Casa)



Уличный гриль Jerre Utzon от Electrolux

лу. На каждом углу их покупать, конечно, не стоит, поскольку прослужит такой гриль не больше сезона, но даже в специализированных магазинах есть несложные и недорогие, но вполне надежные модели (например, в «Баукопте» сейчас довольно большой выбор грилей марки Landmann). Доверия заслуживают также такие производители, как Fertaboli, Godin, Brinkmann и др. А если вдруг захочется совсем дикого отдыха, то можно



Гриль от Landmann («Баукопте»)

развести костер и пожарить сосисок. Разводить его на газоне, конечно, не стоит, но вот у марки Extremis («Новая студия») есть специальный набор для разведения костров в непопулярных местах: коврик, а также разные держатели для мяса, сосисок и пр.

Не менее, а то и более, чем еда, важен во время праздника вопрос напитков. С этим все обстоит гораздо проще. Разумеется, если вы собираетесь делать крюшон, вам понадобится набор для крюшона (например, есть у Zepher), коктейли потребуют шейкера, но это все мелочи. Что необходимо в любом случае, так это холодильники для пива и шампанского и сервировочные столики. Теоретически бутылки можно загрузить в домашний холодильник, но тогда за ними придется все время бегать, что категорически неудобно. Уличные приспособления для охлаждения бутылок представляют собой ящики с плотными стенками (материалы возможны разные), которые сохраняют температуру. Они наполняются льдом, а уже в него погружается пиво, шампанское и всяческая кола (вино такого грубого отношения не вы-

носит, поэтому его придется охлаждать и держать дома). Такие ящики выпускают многие марки, занимающиеся садовой мебелью. Например, симпатичные и довольно большие ящики для льда, деревянные снаружи, есть у марок Gloster (салон «Арткати») и Trade Winds («Мебель эксклюзив»). Более молодой вариант предлагает бельгийская марка Extremis.

Сервировочные столики (их еще называют бары-тележки) нужны для того, чтобы складировать на них стаканы, штопоры и прочие мелочи. Также на них выставляются несколько бутылок (но не весь запас, а то напитки нагреются). Все то же самое можно поставить на обычный стол, но у сервировочных столиков есть важное преимущество — подвижность. Выглядят они примерно одинаково: тележка на колесиках с двумя полочками и держателями или упорными для бутылок. Искать их стоит у производителей садовой мебели (есть они и у обычных марок, но долго не приспособленные для улицы предметы снаружи держать нельзя). Большинство моделей сделано из дерева (как, например, у Gloster), но попадаются и алюминиевые, и плетеные — из ротанга или искусственных волокон (очень забавная модель есть у Dedon, салон «Арткати»). Очень ответственно подошла к вопросу праздника на улице марка Smania, которая вообще выпускает домашнюю мебель. Ее коллекция Eden полностью посвящена роскошному отдыху, причем антураж требуются не менее роскошный, как минимум райский сад. Сделаны все предметы из алюминия и синтетических волокон. В данном случае нас интересуют две модели: столик-тележка и бар. Да, полноценный бар, вроде тех, что стоят на пляжах приличных отелей. Вещь это довольно ценная для вечеринки, и найти ее можно не только у Smania, однако не забывайте, что к бару потребуются и бармены.

Бдящих и пьющих гостей придется где-то рассаживать. На этом мы подробно останавливаться не будем, так как речь идет о мебели, про которую мы уже писали. Можно сказать, что если вы планируете часто собирать гостей, то при покупке мебели стоит отдавать предпочтение складным стульям или тем, что легко составляются друг на друга (вам ведь придется купить гораздо больше стульев, чем необходимо лично вам, и их придется где-то хранить). Впрочем, большинство производителей уже подумали об этом за вас. Кроме того, могут быть полезными модели, объединяющие стулья со столом в единый ансамбль. Extremis сделал еще лучше: у него круглый стол окружает скамейка, так что усадить можно будет сразу немало людей. Модель Obelisk от Dedon будто бы специально придумана для вечеринки. Это маленький столик и кресла, которые ловко складываются в некое подобие обелиска. Пока вы не нуждаетесь в стульях и столе, у вас на участке стоит эффектная статуя. В линии уличной мебели

БАРКЛИ
СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ
www.barkli.ru

775 20 30

Лицензия № ГС-1-50-02-22-0-7720186190-005644-1

КЛАСС «DE LUXE»

«Клубный дом во 2-ом Златовском переулке»

Главный фасад дома обращен к старинному Златовскому монастырю.

Количество квартир - не более 30.

Площадь квартир от 70 до 225 кв. м.

Обуховые квартиры с отдельным входом.

«Сад на крыше» - зеленки и газоны на крыше дома, большие террасы.

Просторный подземный паркинг, въезд и выезд с территории особняка.

3АО «Баркли Строй», www.barkli.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.barkli.ru

ДОМ интерьер



Раскладной стол со стульями Fiji от Armani Casa (Armani Casa)



Контейнер для льда IceCube от Extremis («Новая студия»)



Сервировочный столик из коллекции Eden от Smania (Smania Casa)

Armani Casa есть немало складных, точнее, раскладных моделей: столы, которые могут увеличиваться, и шезлонг, который можно превратить в кресло со столиком.

Еще одно немаловажное условие удачного праздника — погода. Разумеется, за нее вы отвечать не можете, но стоит подготовиться на случай внезапного дождя. Зонты и небольшие навесы обычно есть и так: они нужны не только гостям, но и хозяевам. В случае большого стечения народа понадобится что-то посилднее. Большие зонты и навесы выпускает марка Fim (собственно, она считается по ним едва ли не главным специалистом). Но надежнее всего, конечно же, не зонты, а шатры. Если под зонтом можно лишь на

время спрятаться, то в шатрах вполне комфортно отдыхает даже во время дождя. Там на всякий случай можно расположить и столы с закусками. У того же Fim есть модель с говорящим названием Oasis. Есть и специализированные «шатровые» мар-

Уличный подсвечник Telemaco от Armani Casa (Armani Casa)



Складной комплект из столика и кресел Obelisk от Dedon («Арткати»)

ки. Например, Sprech. Они могут предложить шатры и навесы любого стиля и размера, которые подойдут хоть для частного домашнего праздника, хоть для масштабной корпоративной вечеринки. Неплох вариант беседки. Правда, временным его не назовешь. Но если пойти по пути аристократов прошлых веков, можно привольно раскидать по участку павильоны и беседки. И красиво, и во время праздника пригодится.

И последний момент — праздничное освещение. Вообще, дело это серьезное, и, разумеется, оно и так у вас на участке имеется. Во время вечеринки можно его лишь дополнить. Например, расставить факелы или большие свечи. Бельгийская марка Cono Candles (салон

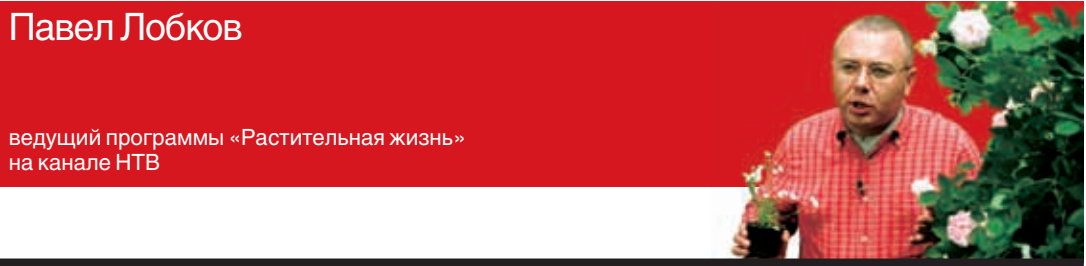
«Пурпур») специализируется на больших свечах для улицы и водоемов. Если у вас есть бассейн или пруд, сложно придумать более романтическую декорацию, чем плавающие в нем свечи. Если свечи вас беспокоят своей ненадежностью, в коллекции



Сервировочный столик от Herlag («Бауклотц»)

Armani Casa можно найти большие уличные подсвечники, которые и украсят, и обезопасят сад. Изредка попадаются уличные светильники, которые не требуют их встраивания в землю. Например, у марки Casampla есть смешные лампы, которые вешаются на дерево или ставятся в траву.

Что касается развлечений, то тут уже не нам советовать. Может быть, вы устроите вечеринку на сотню персон и пригласите профессиональное агентство, которое и программу придумает, и сад украсит, и всех накормит-напоит. Или вместе с соседями поставите домашний спектакль. Вариантов масса. В крайнем случае свежий воздух, еда, выпивка, природа — это уже достаточное развлечение.



Павел Лобков

ведущий программы «Растительная жизнь» на канале НТВ

«Растения не терпят компромиссов»

Декоративные растения активно импортировали в страну в течение последних восьми-девяти лет. Точнее, со времен дефолта. Предложение увеличилось в разы каждый сезон. По совпадению все зимы начиная с 98-го года оказались очень теплыми. К нам было завезено огромное количество экзотических растений. Рододендронов, к примеру, или черных австрийских сосен. Поскольку наши любят хвойные на газоне, а у черных сосен хвоя более длинная, нежели у диких, растущих в нашей полосе, их фурами завозили. Взрослое дерево стоит около \$4 тыс.

В прошлом году рост рынка впервые наткнулся на естественный ограничитель. В нашей полосе критический фактор — зима. А люди с дачными привычками рассуждают так: «У меня в подчинении 180 человек, и какой-то там рододендрон позволит себе замерзнуть?» Покупатели забывают о том, что растения не терпят компромиссов. С ними сложно договариваться. Поэтому высказывать следует те растения, которым наш климат подходит. Я бы посоветовал следующие.

Лапчатка кустарниковая. В последнее время в Польше и Германии выведено бесчисленное количество сортов, от белого и желтого до пурпурного, высотой от 15 см до 1,5 м, неприхотлива к почвам, цветет с июня до морозов, недорого, пригодна для покрытия больших площадей.

Черемуха краснелистная — финский сорт, стремительно шагающий по Европе. По своим требованиям ничуть не отличается от обыкновенной черемухи, но цветки и листья свекольного цвета! Очень необычное и устойчивое дерево, которое поразит гостей.

Ель сербская — компромисс между старыми русскими и новыми. Гораздо стройнее и веселее обычной елки, нижняя сторона хвоинок серебристая, но дерево не так броско и «мажорлейно», как излюбленная хозяевами жизни ель голубая.

Рододендрон канадский. В отличие от модных вечнозеленых сортов этот листопадный кустарник выносит сорокаградусные морозы, может расти на песчаной кислой почве. Цветет в мае-июне облачками белых или розовых цветков.

Почвопокровные розы. Они приходят на смену крупным махровым чайно-гибридным сортам, популярным еще с советских времен. Чайно-гибридные хороши для срезки, но в саду они напоминают «кужиш на палочке». Почвопокровные же обильно цветут, невероятно разнообразны по окраске и зимой полностью уходят под снег, что повышает их зимостойкость.

Нижне — «холодная пятёрка». То есть растения, которые в наших климатических условиях сажать категорически не стоит.

Листопадные магнолии. Система их сортов запутанна, часть сортов содержит гены южноазиатских теплолюбивых видов. Иногда, в частности в снежные зимы, они успешно перезимовывают, но риск очень велик. Бутончики магнолии закладываются с прошлого года, и в сильные морозы первыми погибают именно будущие цветки. Эти магнолии очень активно рекламируются для средней полосы, но опыт показывает, что севернее Киева делать на них ставку рискованно.

Стриженные крупномерные тисы и самшиты. Их в массе можно встретить вдоль Рублевского шоссе. Вам никогда не скажут, что на зиму такие деревья нужно полностью укрывать, очень осторожно открывать весной и вообще носиться с ними в нашем климате как с писаной торбой. Если даже к этому вы готовы, помните: зима у нас восемь месяцев. Соответственно, вместо графских стриженных форм все это время вы смотрите на белый саван укрывного материала. В конкурсе на самый дорогой однолетник эти растения победили бы — цена экземпляра достигает \$2 тыс.

Сакуры. Под этим термином японцы понимают все декоративные вишни и сливы, в основном махровые. Очень многие из них южного происхождения, разобравшись, что переизумит, а что нет, даже специалисту трудно. Особенно страдает место прививки — в суровые зимы или при резких оттепелях кора отстает, и привой, то есть собственно сакура, гибнет. Рекомендуется из общепризнанного ряда суши-саке-сакура последнее исключить, поскольку два первых можно съест-выпить и забыть. Без особой репутационной потери сакуры можно заменить степным миндалем или железистой вишней.

Японские клены. При всей декоративности и популярности — та же история, что с сакурами. У нас вырастают самое большее до полуметра-метра, то есть по уровню снега. Вместо императорского дворца в Киото все равно получаются невнятные заросли.

Гортензии крупнолистные (не путать с метельчатыми и древовидными — эти вполне устойчивы). Они знакомы нам и как горшечные растения, и по южным (от Берлина и южнее) паркам и набережным. Собирали наслаждаться все лето разноцветными шапками цветков поддерживается крайне широким предложением в садовых центрах. Но эта гортензия полностью обмерзает, фактически превращается в траву, отрастающую поздней весной. Зацветет к ноябрюским — и тут же замерзает снова.

В общем, к нашему вегетационному периоду еще бы месяца два добавить, но это даже за деньги не получается.

Жилой комплекс нового поколения



Продажа квартир

www.fusion-park.com



775-55-05

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.fusion-park.com



Для тех, кого любишь



129090, Москва, ул. Щепкина, д. 3
Тел.: +7 (495) 729-4017, 729-5148, 729-4018
8-800-200-4664 (бесплатный звонок для России)
Санкт-Петербург: +7 (812) 275-8062, 272-7865
www.vuokatti-dom.ru

Как хорошо жить и наслаждаться всем, что может подарить нам природа. Как приятно иметь свой неповторимый дом... Интересы современного успешного человека - это, прежде всего, здоровье и комфорт для него самого и для тех, кого он любит. Ничто не способно создать такие условия для жизни лучше, чем деревянный дом. Vuokatti - финские дома из клееного бруса, сочетающие современные технологии с уникальными природными свойствами древесины.

Именно такой дом мы с искренней радостью готовы построить для Вас!

ДОМ краеведение

Город кривых тупиков

ТОПОНИМИКА

Пожалуй, ни один город в мире не пережил столько переименований улиц, переулков и площадей, как Москва. Столичные названия и сто лет назад были очень запутанны, а за эти годы путаницы добавилось. Особенности и казусы московской топонимики изучал обозреватель «Ъ-Дома» **Алексей Митрофанов**.

В 1902 году Владимир Гиляровский опубликовал занятный фельетон: «Возит извозчик седока, и оба ругают московские переулки. Седок проезжий, и извозчик, старик, тоже недавно в Москве.

— Да тебе сказано в Кривой переулок! — Да они все тут кривые! — оправдывается извозчик.

И действительно, сколько кривых переулков в Москве!

Кривые переулки есть в частях: серпуховской, городской и хамовнической. Потом следуют Кривые с прибавлением: Криво-Ярославский, Кривоколенный, Криво-Никольский, Криво-Арбатский, Криво-Введенский, Криво-Рыбинков!

Пересматривая указатель Москвы, я поражаюсь!..

Вот Атра-Дамский переулок! Вот Арнаутовский!

Какой грамотей придумал такие названия!

Вот семь Банных переулков, и все в разных частях города.

Поди ищи!

Живу, мол, в Москве, в Банном переулке в своем доме!

Кажется, адрес точный: московский домовладелец — найти не трудно.

А Банных переулков семь! Безымянных — девятнадцать! Благовещенских — четыре, Бовляновских — три.

Только три.

Мало по нашим грехам!»

Далее Владимир Алексеевич путешествует по карте города Москвы и поражается. Тринадцать штук Никольских переулков, Дюжина Знаменских. Десять Покровских. Девять Космодемьянских. Столько же Ильинских. И т. д.

С того времени прошло нелегких 105 лет. Но топонимика Москвы за это время сделала только затейливее.

Улиц с одинаковыми именами ощути-мо поубавилось. Если и найдешь дублера, то разве что за МКАД. Другая Березовая аллея — в Зеленограде. Другая Вишневая — там же. Другая улица Восьмого Марта —

во Внукове. Другая Москворецкая — в Рублево. Другая Тверская — в Солнцево. Две улицы Ленина — в Зеленограде и Одинцово. И т. п.

По большому счету, все это не страшно. Если уж человеку посчастливилось жить на отдаленной от центра Тверской, то он как-нибудь расстарается. Тем, кто к нему в гости собирается, подробнее расскажет, как добраться. Таксисту тысячу раз объяснит, что ехать следует не в центр, а вовсе в противоположном направлении. То же самое — с доставкой пиццы на дом. А писем уж давно никто и никому не пишет — только электронные.

Впрочем, в случае с таксистом можно даже обратить все это к своей выгоде. Сговориться ехать от Лубянки до Тверской за 50 рублей, а далее — качать свои права. Глядишь, один из сотни устыдится своего незнания Москвы, да и поедет на край света — самому себе урок преподносит.

Я, например, знаю одну женщину, которая работает на Самотеке и каждый день ловит машину. Говорит: «До Королева — 200 рублей». Ее, естественно, везут в Останкино. После чего оказывается, что нужен город Королев. И многие из джентльменских побуждений действительно везут ее в тот самый Королев.

А что? Дотронулся — женись.

Страшно другое. Страшно, когда существуют правила. А следовательно, и исключения из них.

Дело в том, что в 1960-е, когда Москва стала активно прирастать окраинами, появились целые районы, названные по географическому принципу. В частности, на востоке появились улицы Алтайская, Амурская, Байкальская, Камчатская, Магнитогорская и множество других того же плана. И куда же повезет таксист, услышав: «Улица Ангарская»? Естественно, в сторону Щелковской и Первомайской. Пассажир, мирно болтающий по сотовому телефону, может обнаружить неисправность далеко не сразу. В результате пассажир теряет время, незадачливый водитель — деньги, оба



СЕРГЕЙ МАКОВ

друг друга виноватят так, что страшно делается. А виноват на самом деле тот давно уже забытый моссветовский чиновник, в чью голову пришла такая странная идея.

Надо ли говорить, что после слов «улица Маршала Чуйкова» иной таксист с разнытым образным мышлением интуитивно двинется не в сторону Кузьминок, как было бы правильно, а ровно в противоположном направлении, к Октябрьскому полю, где любители географического единообразия сумели на участке в несколько квадратных километров уместить улицы Маршала Бирюзова, Маршала Мерецкова, Маршала Соколовского, Маршала Вершинина, Маршала Малиновского, Маршала Рыбалко, Маршала Василевского, Маршала Конева, Маршала Жукова и Маршала Новикова.

Что поделаешь — Москва поделена не только по географическим названиям, но и по профессиям. Маршалы на Октябрьском поле, ученые — в районе университета, режиссеры — по соседству с «Мосфильмом», а врачи — вокруг Первого меда. И все это только смущает таксистов, доставщиков пиццы, похоронных и прочих агентов, а также любителей погостевать.

Впрочем, до революции в московской топонимии тоже усматривалась логика, и, более того, вполне определенная. Большая часть улиц, переулков, площадей и тупиков брала свои названия от близлежащих храмов. Отсюда, разумеется, все эти упомянутые Гиляровским многочисленные Знаменские, Космодемьянские, Никольские и прочие. Не удивительно — ведь в Москве было множество одноименных храмов.

После революции 1917 года эти топонимы стали переименовывать с особенным азартом. Чудом уцелели Второй и Третий Зачатьевские переулки (названные в честь Зачатьевского монастыря), Ирининские переулки (в честь церкви Ирины Мученицы в Покровском), Богословский переулок (в честь церкви Иоанна Богослова в Бронной слободе) и некоторые другие. Такое ощущение, что власти просто не догадывались, в честь чего переулок — Ирининский, слово «зачатьевский» воспринимали буквально, а про Богословский просто-напросто забыли.

Да и мобилизованные комиссарами специалисты, призванные с корнем выкорчевать то, что связано с религией, были по большей части старыми москвичи-

ми интеллигентами, вовсе не приходящими в восторг от этих перспектив. Они «делали козью морду» где только могли. Георгиевский переулок, названный в честь церкви Георгия на Всполье, переименовали во Вспольный. Большой Успенский, названный в честь храма Успенья на Покровке, переименовали в Потаповский, в честь архитектора Петрушки Потапова, построившего этот храм. Соседний с ним Малый Успенский — в Сверчков, в честь «гостя» Ивана Сверчкова, на деньги которого выстроили эту церковь.

Видимо, у комиссаров находились более серьезные занятия, чем интересоваться историческими частностями. Ну сказали им, что был такой Потапов, гениальный архитектор из народа, — вот и хорошо, вот и пойдет, полезное название. Доходило до абсурда совершеннейшего. Единоверческие переулки были переименованы в Наставнические. Ясное дело, потому, что у единоверов-старообрядцев был такой духовный чин — наставник. Но заказчики работ по переименованиям этого, разумеется, не знали. Как? Наставнические? Хорошее слово. Наше. Рабоче-крестьянское.

Поспокойнее относились к улицам и переулкам, названным в честь местных значимых землевладельцев. Сохранились переулки Ащеулов, Даев, Хухриков, Лаврушинский, Никитников, Еропкинский и многие другие. Действительно, не так бросаются в глаза, как Благовещенские и Покровские, а значит, пусть пока что поживут. Но и здесь не обошлось без некоторого лукавства. Например, под это дело сохранился переулок под названием Настасьинский. Внешне безобидное название скрывает страшную идеологическую подоплеку. Ведь он был назван так не в честь какой-нибудь абстрактной девушки Настасьи, а в честь жены князя Волконского. А княжеский титул, как известно, обозначает родство с царским родом.

Но в подобные подробности власти, конечно, не вдавались.

А многочисленные переулки, названные по старинным профессиональным слободам, свои названия большей частью сохранили. Еще бы — ведь они названы в честь людей рабочих, трудовых. То, что большинство подобных слобод обслуживало царский двор, конечно, во внимание не принималось.

И уж совсем комично в этом отношении выглядело переименование улицы Тверской в улицу Горького. Дело в том, что улица была так названа, поскольку начиналась тут дорога на город Тверь. Тверь же была переименована в Калинин. Но Кали-

нинский проспект располагался совершенно в другом месте, он вел напрямик на запад. А город Горький (бывший Нижний Новгород) располагался строго на востоке.

Словом, было отчего закружиться голове.

Последний всплеск переименований произошел в начале 1990-х годов. Это было пусть и не особенно масштабное, но все же странное и в общем-то болезненное предприятие. Официальный пафос заключался в том, что мы решили припасть к историческим корням и вернуть старые, дореволюционные названия улицам, которые располагаются в центре Москвы. Но прошло это на фоне крутых перемен в идеологии, поэтому москвичи восприняли ту акцию как выкорчевывание символов социализма.

«Чем вам Пушкин помешал? — спрашивали обеспокоенные москвичи. — Чем Горький?» — «Ничем, — отвечали власти москвичам, — мы просто возвращаем старые названия. Вместо Пушкинской улицы будет Большая Дмитровка, а вместо Чеховской — Малая».

Москвичи не верили. Они совсем недавно останавливали танки голыми руками и свергали памятники Свердлову, Дзержинскому и дедушке Калининну. Борьба за честь Большой и Малой Дмитровок на этом фоне выглядела, мягко говоря, неубедительно.

Зато проблемы начались сразу, притом нешуточные. Обнищавший вконец городской бюджет был вынужден затрачивать большие деньги на изменение бланков, вывесок, печатей, указателей, и прочая, и прочая, и прочая. А москвичи, ясное дело, долго еще путали две новенькие-старенькие улицы — Пречистенку с Покровкой. Сколько важных встреч не состоялось из-за того, что один ухдал на бывшей Кропоткинской, а другой — на Чернышевского! Сколько личных судеб было вдрызг разбито! Гораздо больше, чем от двух Тверских в двух концах города.

Я поднимаю руку. Останавливается автомобиль.

— Разгуляй! — говорю я водителю.

Тот на всякий случай тянется за монтировкой.

А я чего? Я ничего. Мне нужна площадь Разгуляй, что на слиянии двух улиц — Старой Басманной и Новой Басманной.

Не верит.

Действительно, услышав некоторые названия, не знаешь, то ли тебе плакать, то ли хохотать. Улица Чутунные Ворота. Улица Варварка. Улица Палиха. Внутренний проезд. Вышолозов переулок. Улица Дубки. Улица Красной Сосны. Пятая улица Лазенки. Левый тупик. Улица Пруд Ключики.

И тут уже идеологию не обвинишь. Город такой.

ПРЕМЬЕРА

НОВЫЙ
ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС
БИРЮЗОВА, 41
ДОМ В СОСНОВОЙ РОЩЕ

Новый жилой комплекс расположен в окружении сложившейся застройки северо-запада Москвы, «зеленом треугольнике» между Соколом, Строгинской поймой и Серебряным бором, в 5 минутах от метро «Октябрьское поле». Строящийся Звенигородский проспект напрямую свяжет район с Садовым кольцом.

«Бирюзова, 41» возводится по соседству с сосновой рощей, в отдалении от шумных магистралей. Внешний облик здания — классические традиции московской архитектуры в современном прочтении. Фасады отделаны натуральным камнем и клинкерной плиткой светлых тонов. Эффектный элемент фасадов — сплошные вертикали эркеров, придающие зданию визуальную легкость.

В жилом комплексе представлены квартиры площадью от 65 до 148 кв. м. Свободная планировка, большие плоскости остекления и высокие потолки создают в квартирах светлое и уютное пространство.

Дом имеет собственную охраняемую территорию, благоустроенный двор с детским игровым городком.

УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

АРЕНДА КВАРТИР

TRADE-IN

ГРУППА КОМПАНИЙ «ДОН-СТРОЙ»
1054747 1054930
www.don-stroy.com

С ПРОЕКТОЙ ДЕКЛАРАЦИЕЙ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ WWW.DON-STROY.COM

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»

Разрешение на строительство № 50/77-21/000-0/001/40