

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 16 августа 2007 №146 (№3722 с момента возобновления издания)

Аренда в тени

зона риска

Федеральная налоговая служба заявила, что собирается серьезно заняться гражданами, сдающими квартиры в аренду. Фискальные органы обещают привлечь к уголовной ответственности тех, кто уклоняется от уплаты подоходного налога. Эксперты затрудняются предположить, насколько удачной будет борьба налоговиков, но уверены, что цены на рынке аренды жилья возрастут.

Срок давности

В этом году Федеральная налоговая служба наконец-то решила приступить к борьбе с уклоняющимися от уплаты налогов рантье. Разговоры об этом велись уже несколько лет, однако к активным действиям налоговиков подтолкнула недавняя реорганизация ведомства. Напомним, что по ее итогам контроль над уплатой налогов физическими лицами перешел в ведение одного управления. Чиновникам стало гораздо легче наблюдать за выплатой гражданами сразу нескольких налогов, обращая внимание на все проблемы и несоответствия. Именно после реорганизации налоговая служба фактически объявила о начале крестового похода за квартирными доходами.

По закону если гражданин получает дополнительный доход (например, от сдачи квартиры внаем), он обязан задекларировать его и самостоятельно исчислить налог к уплате. Сведения нужно представить в налоговую инспекцию по месту жительства не позднее 30 апреля года, следующего за истекшим налоговым периодом. Это может сделать лично арендодатель или его представитель на основании доверенности. Если же гражданин внезапно перестал получать доход до завершения этого срока, ему необходимо подать декларацию о фактически заработанных средствах. Законодательство дает на это всего пять дней. Налог надо уплатить в течение 15 дней после подачи декларации.

За непредставление декларации в срок нарушитель будет привлечен к ответственности — должника оштрафуют на сумму в размере 5% суммы налога, подлежащей уплате (доплате) на основе этой декларации, за каждый полный или неполный месяц со дня, установленного для ее представления, но не более 30% указанной суммы и не менее 100 рублей.

(Окончание на стр. 20)

Экодума — новый тренд рынка загородной недвижимости. Следуя общему настроению потенциальных покупателей загородной недвижимости, девелоперы начали активно выводить на рынок целые поселки, построенные вдали от магистралей, в значительном отдалении от столицы. Некоторые увлеклись идеей экодумов настолько, что стали высаживать на кровле мох, строить подземные дороги и заменять асфальтированные дорожки деревянными настилами.

Экологическая составляющая

инновации

Тенденция или дань моде?

«На сегодняшний день многие девелоперы, пытаясь выделиться на общем фоне, позиционируют свои проекты как экологически чистые», — рассказывает Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood, — хотя, по существу, их не так уж и много. В действительности к таким поселкам можно отнести обладателей сертификата, подтверждающего чистоту окружающей среды».

Основная характеристика экологического поселка — чистота окружающей среды за счет расположения на значительном расстоянии от негативно влияющих на здоровье жителей объектов, таких как свалки, ЛЭП, промпредприятия и т. д. И вторая важная особенность — использование для строительства домов материалов, которые в процессе эксплуатации не выделяют вредных веществ. Чаще всего встречается дерево, а кирпичные и монолитно-каркасные сооружения — гораздо реже. При этом отнестись к подобным жилищам к определенному классу достаточно сложно, поэтому их цена варьируется от \$190 тыс. до \$2,5 млн.

«Важным параметром экологичного дома является его естественность как с точки зрения тех материалов, из которых он сделан, так и с точки зрения его архитектурно-пространственного решения, отвечающего потребностям человека, и того места, где этот дом предполагается построить», — рассказывает Александр Львовский, директор московского представительства компании HONKA. — К сожалению, сегодня экологично — значит дорого».

Надо отметить, что многие эксперты считают увлечение экологически чистыми материалами не более чем рекламно-маркетинговым ходом или данью моде. «Как показывает опыт нашей компании, покупателей загородной недвижимости ценой от миллиона долларов больше интересует экология места, где располагается поселок, нежели экология материалов», — рассказывает Виктор Смоленский, руководитель проекта «Русская усадьба» в компании Penny Lane Realty. — На мой взгляд, это



оправданно, поскольку, создавая проект элитного поселка с использованием современных высококачественных материалов, авторы всегда приводят его в соответствие с санитарными нормами». Среди покупателей элитной недвижимости менее 10% выбирают деревянные дома, большинство по-прежнему предпочитает кирпич, отмечает Виктор Смоленский.

«Пока об экологии поселка говорят скорее как о дополнительном преимуществе. В рекламных материалах активно исполь-

зуют приставку „эко“, хотя на данный момент в загородном девелопменте не существует самостоятельной категории „экологический поселок“, — отмечает генеральный директор компании «Терра-недвижимость» Тимур Сайфутдинов.

«При определении экологической ситуации местности необходимо учитывать удаленность от Москвы, более корректно будет называть район экологически чистым в рамках неких экологических поясов, — расска-

зывает Виктор Смоленский. — Экопоселок должен соответствовать следующим критериям: расположен в экологически чистом районе; не граничит с другими населенными пунктами и окружен лесом; при строительстве использованы только экологически чистые материалы; авторы проекта должны руководствоваться принципом минимального вмешательства в окружающую среду и строго соблюдать все санитарные нормы».

(Окончание на стр. 25)

страница	24
Жилые комплексы: продолжение следует	
страница	26
Новая жизнь старых дач	
страница	28
Особая территория: Патриаршие пруды	
страница	29
Стоит ли инвестировать в Сочи	
страница	30
Лучшие предложения зарубежной недвижимости	

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ ЛЕТОМ!

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, 7

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

ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ

105 77 10

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТОИТЕЛЬСТВА ЖИЗНИ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ДОМ ЦЕНЫ

Недолгое затишье

Подмосковье

В июле продавцы и покупатели рынка загородной недвижимости отдыхали, в то время как застройщики трудились, продвигая проекты, которые потрясут рынок осенью. В этом году и без того традиционный мертвый сезон на загородном рынке усугубился тем, что внимание частных инвесторов отвлекла столица Олимпиады-2014.

Цены на загородном рынке продолжают неторопливо расти, сохраняя прежние темпы: коттеджи дорожают в среднем приблизительно на 2–3% в месяц. Спрос для этого периода года стабилен, несмотря на традиционное для конца июля—начала августа замирание деловой активности.

В продаже также практически не появилось новых объектов — несколько относительно крупных предложений были

анонсированы, но пока еще не начали продаваться. Так, можно отметить появление на рынке поселка «Барский луг» в Дубровицах — тихом месте, расположенном на расстоянии около 24 км от Москвы по Симферопольскому шоссе, в месте слияния рек Десна и Пахра. Дома со всем набором коммуникаций, которые будут проведены сюда из Подольска, будут продаваться по ценам от \$560 тыс. и дополнят собой ряд предложений

добротного бизнес-класса. Несмотря на летнее затишье, качественные объекты как в экономклассе, так и в сегменте «премиум» продолжают пользоваться повышенным спросом. При этом объем предложения по-прежнему относительно мал. Даже в дорогом сегменте качественного предложения не хватает, а уж в экономклассе потребитель и вовсе считает все удачные объекты.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Антон Архипов, руководитель салона загородной недвижимости «Резиденция» компании «Инком-недвижимость»: — Из тенденций рынка загородной недвижимости стоит отметить продолжающуюся дифференциацию спроса, вызванную в первую очередь тем, что требования состоятельных покупателей к загородным домам планомерно повышаются. Ориентировочный рост цен в большинстве удачных поселков как экономкласса, так и сегмента «премиум» на 2007 год по-прежнему составляет около 30% (факт по состоянию на начало августа плюс прогноз по тенденциям рынка).

Сергей Нагорный, директор департамента продаж инвестиционно-девелоперской группы ОПИН: — В июле на рынке загородной недвижимости никаких значительных изменений не произошло, рынок был стабилен. По прогнозам некоторых специалистов, осенью ожидается рост цен как на загородном,

так и на московском рынках недвижимости. В июле стоимость наших проектов осталась на прежнем уровне.

Евгений Шевченко, директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard: — В июле на рынке элитной загородной недвижимости появилось несколько довольно заметных объектов. Это прежде всего небольшой коттеджный поселок, находящийся в элитной части Рублево-Успенского шоссе. Название его пока не разглашается. Среди его преимуществ — камерность, так как количество домов не превышает пятнадцать; индивидуальность объектов, каждый из которых построен по авторскому проекту; высокая транспортная доступность поселка; а также близость к развитой инфраструктуре.

В пансионате «Барвиха» в июле открылся благоустроенный комплекс, состоящий из двух домов стоимостью несколько десятков миллионов долларов.

Данный проект отличается высоким качеством архитектуры и отвечает возросшим на сегодняшний день требованиям потенциальных покупателей.

Владимир Яхонтов, заместитель генерального директора компании «Мизь-загородная недвижимость»: — В июле компания «Русстройтрест» анонсировала рекреационно-жилищный проект «Снегири» в Истринском районе Московской области, на Новорижской трассе. В рамках проекта предполагается строительство «Апарт-хауса» на 200 апартаментов (в среднем 100 кв. м), 23–25 дуплексов, развлекательного центра, спортивно-оздоровительного комплекса (включает в себя тренажерный зал, бассейн, спа-центр, боулинг и т. д.). Общая площадь участка — 16 га.

На берегу Истринского водохранилища появился новый коттеджный поселок «Высокий берег» — в 55 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Поселок будет застроен 173 кот-



Осенью цены могут вырасти не по-детски ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

теджами площадью от 250 до 500 кв. м, 67 таунхаусами площадью 200 кв. м и квартирами площадью 43,5 кв. м. Площадь участка, на котором разместится поселок, — 65,32 га.

Под влиянием сезонного фактора несколько снизился спрос во всех сегментах рынка загородной недвижимости. Цены изменились незначительно.

Виктор Смоленский, руководитель проекта «Русская усадьба» Penny Lane Realty: — Июль-2007 не принес никаких сюрпризов. Летние месяцы,

как обычно, отмечаются небольшим затишьем спроса по сравнению с весенней активностью. Цены на готовое жилье в дорогом сегменте на расстоянии до 15 км в среднем увеличились на 1–2%, на дальних расстояниях наблюдается некое расслабление: если в хороших проектах цены продолжают расти, то в некоторых неудачных проектах наблюдалось снижение цены.

Хотелось бы отметить, что ситуация на загородном рынке коренным образом отличается от рынка многоквартирных домов. Так как темпы роста цен

на коттеджи, таунхаусы и земельные участки были весьма стабильны на протяжении последних лет, он учитывает темпы инфляции и реальный рост благосостояния населения. Здесь не было неоправданно резкого роста цен, как на рынке многоквартирных домов.

Петр Кирилловский, директор по маркетингу коттеджного поселка «Велича»: — Конкретным показателем абстрактной деловой активности на рынке является загруженность официальных регистри-

рующих органов. Весь июнь и первую половину июля в московской регистрационной палате и регистрационной палате в Одинцове не было привычного шестиста бумага и шума сотен голосов. Но не стоит кричать о стагнации или снижении спроса — рынок отдыхает. Об этом свидетельствует и то, что новых предложений появляется очень мало, а цены на старые не торопятся снижаться. Что касается последних июльских дней, то количество обращений резко выросло — лето превалило за середину.

Весь июль внимание рынка было приковано к Сочи. И это естественно: когда в течение нескольких часов инвестиционный климат меняется на десятки процентов, рынок моментально отвечает как в финансовом, так и в информационном пространстве. В числе заявленных на рынке новых объектов в Подмосковье — только поселок «Снегири» компании «Русстройтрест». В нашем поселке практически никаких изменений в ценах после майского повышения не происходило.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья									
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к июлю 2007 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к июлю 2007 года)
«Новохово»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	5004	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	1860	0
«Павлово»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2007 год	3500	0	«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	1600	0
M.O.N.A.K.O.V.O.	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	2600	0	«Ташково»	Ярославское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2010 год	1772	Не предлагался
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2650	6	«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	0
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	4863	0	«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	2000	0
«Луки»	Новорижское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	3183	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	4500	20
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	4100	0	«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	1817	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	3863	0	«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	3100	0
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007	3750	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	1848	-2
«Юколица»	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	2416	10
«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	0	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1107	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2954	0	«Славское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1980	0
«Бельгийская деревня»	Калужское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2007 год	8150	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	0	«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	1560	4
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0	«Михалково»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	3530	0	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	1790	20
«Коршаино»	Осташковское ш., 15-й км	Построен	1200	7	«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	1580	2
«Раздолье-2»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	4161	0	«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	2801	20	«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	3650	3
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	1900	0	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	1820	0	«Русские узоры»	Калужское ш., 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	1000	0
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	2370	0	Primervill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	3100	0
«Сверчково»	Пятницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	2200	0	Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	3475	0
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0	«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2009 год	2225	10
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	2840	12	«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	2800	0
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4885	2	«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	2625	0

Источники: ОПИН, «Инком-недвижимость», «Мизь».

РЕКЛАМА ЗАО «ИНТЕКО»

Жилой Комплекс
Ул. Ярцевская 27а
Кунцево

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

232-08-08

www.magistrat.ru

ГЛОТОК ВОЗДУХА В ИЗУМРУДНОМ ГОРОДЕ

ДОМ ДЕНЬГИ

Аренда в тени

зона риска

(Окончание. Начало на стр. 17)
Закон предусматривает уголовную ответственность налогового должника, но пока не было вынесено ни одного приговора арендодателю-уклонисту. Теоретически статья 198 УК РФ грозит неплательщикам годом тюрьмы. А если за три года не заплатить государству 500 тыс. рублей налога, это будет караться уже тремя годами лишения свободы. Такая сумма налоговой задолженности рассматривается как уклонение от уплаты в особо крупных размерах. Нетрудно подсчитать, что накопить ее в состоянии только владелец жилья, получающий от арендаторов более 107 тыс. рублей (\$4 тыс.) в месяц.

Немаловажно, что налоговые преступления имеют срок давности. Лицо не может быть привлечено к ответственности за уклонение от уплаты налогов, если со дня окончания периода, в течение которого оно было совершено, до момента признания гражданина виновным истекли три года.

Цена вопроса

Практически сразу инициативу налоговиков поддержки в столичной мэрии. «Это будет стимулировать порядок, а также приносить дополнительные доходы, которые город не получает из-за того, что не платятся налоги с аренды», — заявил не так давно заместитель мэра Москвы Юрий Росляк.

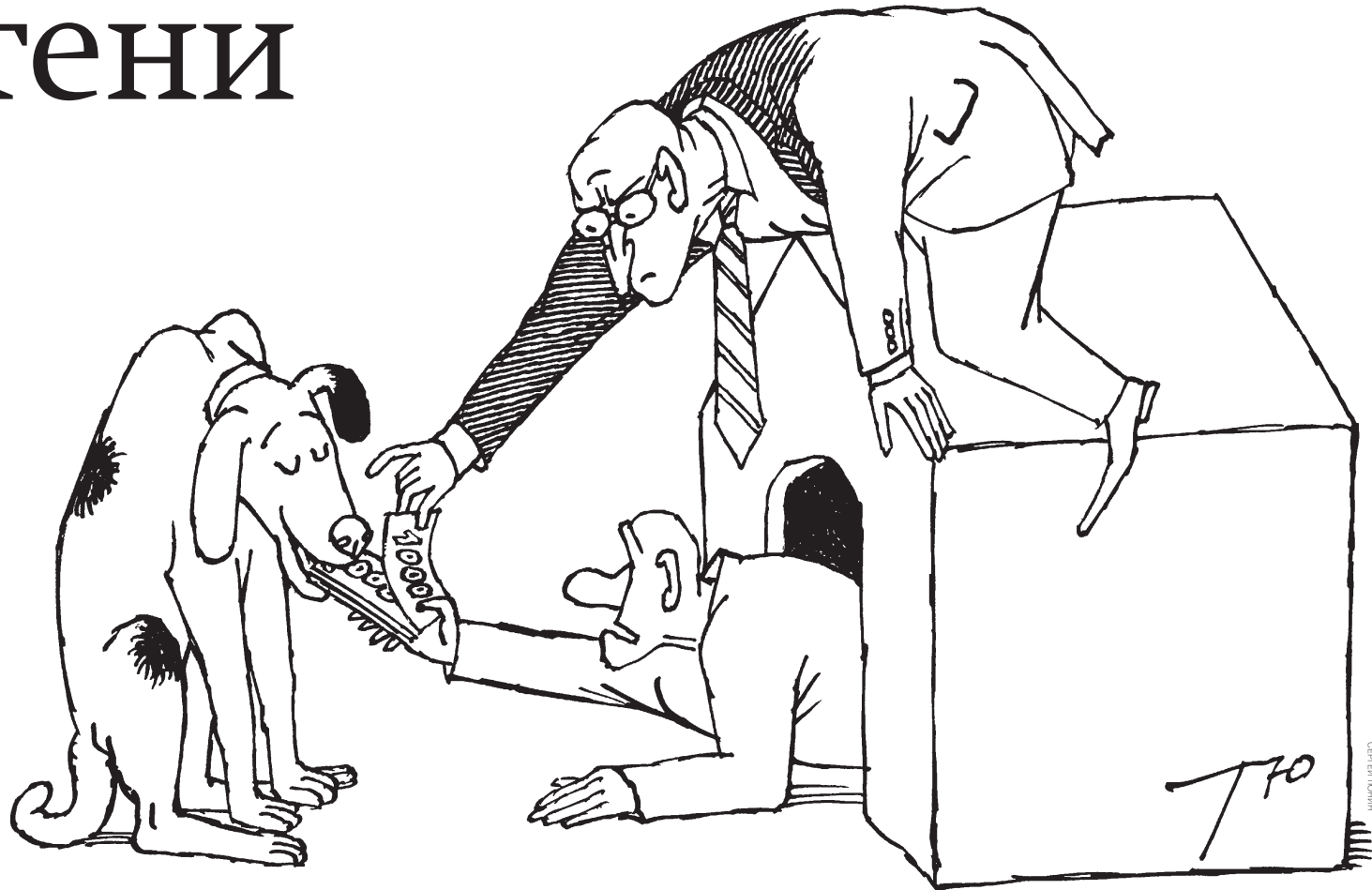
Впрочем, даже без поддержки мэрии никто не сомневается, что главная цель налоговиков — рынок аренды в Москве, самый насыщенный по объему средств. По приблизительным подсчетам, в столице ежемесячно сдается в аренду от 100 тыс. до 150 тыс. квартир. За год их владельцы получают около \$4 млрд. Правда, стоит учесть, что большая часть этой внушительной суммы приходится на хозяев «однушек» экономкласса. Так на-

зываемый бизнес-сегмент занимает не более четверти рынка, а доля элитного жилья не более 5%.

Нетрудно подсчитать, что если бы налоговые органы смогли легализовать всех московских рантье, сумма отчислений в столичный бюджет составила бы примерно 450 млрд. рублей. Но пока 13% от своих доходов платят единицы. Так, в прошлом году лишь 5955 квартирных хозяев официально указали в налоговой декларации свои доходы от аренды и уплатили в бюджет 245,6 млн рублей.

При этом уже сейчас понятно, что спрос на аренду жилья всех уровней в столице будет расти еще долго. Особенно это актуально для элитных квартир. Вариант с ипотекой не подходит тем, кто ищет себе качественное жилье в хорошем районе с уже сложившейся инфраструктурой, с охраной и подземной парковкой. Ну а сотрудников всех иностранных компаний, работающих в Москве, просто невозможно обеспечить подходящими гостиницами. Собственно говоря, дело даже не в дефиците отелей, просто для экспатов самые важные критерии — близость к работе или школе ребенка. Получается, что для наиболее платежеспособных участников на рынке недвижимости приобрести квартиры просто нецелесообразно.

Тем не менее именно к этому сектору у налоговиков претензий меньше всего. Практически все сделки здесь проходят через агентства недвижимости, нередко составляется официальный договор, заверенный у нотариуса, что подразумевает автоматическую выплату налогов. Причем официальная оплата аренды и юридическая чистота сделки важны здесь самим съемщикам (часто арендаторами выступают юридические лица — компании, снимающие квартиры для своих сотрудников),



которые заранее закладывают все издержки в планируемые траты на аренду. Таким образом, самый доходный сегмент рынка, по мнению экспертов, в большинстве случаев юридически чист. Конечно, из любого правила есть исключения. Скажем, стороны не хотят доплачивать риэлтерам и заключают устный договор. Именно эти случаи интересуют налоговые органы.

Фискальная технология

Как же на практике можно установить вину неплательщика? Для начала работникам фискальных органов необходимо узнать о самом факте аренды. Сейчас налоговая служба может предположить, сдается ли внаем та или иная квартира, что называется, на основании собственных источников. Для инспекторов будут подозрительными те квартиры, которые находятся в собственности, но где никто не прописан. Кроме того, налоговики изучают данные Росрегистрации — граждане, имеющие в собственно-

сти две или более квартиры, также попадают под подозрение. Еще фискалы уверяют, что ими отработывается информация, размещенная в СМИ и на интернет-сайтах. Сложно представить, что сотрудники ФНС целыми днями проверяют объявления из разряда «двушка» в Южном Бутове». Логично будет предположить, что их больше интересует предложение как минимум бизнес-класса, особенно с уточнением «без посредников». Впрочем, если серьезная недвижимость и сдается без участия риэлтеров, то в большинстве случаев это происходит по знакомству, а не через газетные объявления.

Следующий шаг инспектора — выяснить наличие постоянного места жительства. Здесь налоговикам помогает МВД в лице участковых милиционеров. Именно они должны проверить подозрительные квартиры и лиц, там проживающих. Пресс-служба ГУВД неоднократно подчеркивала, что такая работа ведется ими постоянно, а в последнее время даже активнее — в свя-

зи со вступлением в силу нового иммиграционного законодательства. Недавно представители ГУВД заявили, что ими уже выявлены сотни неплательщиков. Честно говоря, такие заявления заставляют задавать еще больше вопросов. Как именно выявлены? Каким образом участковые смогли зафиксировать нарушение именно налогового законодательства? Что МВД собирается делать с этой информацией? Заведены ли уже какие-то дела и какие у них перспективы? Все это пока неизвестно.

Впрочем, участковые не единственные помощники налоговой инспекции в борьбе за квартирные доходы граждан. Скажем, у товариществ собственников жилья тоже может быть информация о гражданах, сдающих квартиры. Налоговики уверяют, что уже направили соответствующие официальные запросы всем ТСЖ.

Ну а лично руководитель Федеральной налоговой службы Михаил Мокрецов призвал самих граждан быть бдительнее и сообщать в налого-

вые органы о фактах сдачи жилья в аренду без заключения договора. «Мы очень рассчитываем на поддержку сознательных граждан, которые наблюдают за своими соседями, сдающими квартиры», — не так давно заявил он журналистам. По его мнению, граждане должны быть заинтересованы в соответствующем контроле, так как это обезопасит их собственное жилье.

В ряде регионов уже работают соответствующие «телефоны доверия». Так, в Ростовской области специальные телефонные номера для таких обращений есть уже во всех налоговых инспекциях. Бдительному соседу достаточно сообщить адрес сдаваемой внаем квартиры, указав по возможности срок, с которого она находится в аренде. Затем работники налоговой службы на месте проверят достоверность этих фактов. Впрочем, с юридической точки зрения здесь не все так просто. Заявления соседей и знакомых не могут быть доказательством вины человека, если это не установит суд. А зна-

чит, ФНС придется их привлекать в качестве свидетелей обвинения. На такое, понятное дело, готов не каждый.

Но самая большая проблема для налоговых органов — доказать наличие договорных отношений между жильцами квартиры и ее хозяином, не говоря уже о факте передачи денег за услуги найма.

Конечно, отсутствие договора с арендатором не освобождает от обязанности платить налог. Вообще, независимо от соблюдения или несоблюдения формы сделки человек должен будет заплатить налог, если доказано, что он получил с нее доход. Но без письменного договора или даже расписки поймать хозяина квартиры на уклонении от уплаты налогов практически невозможно. Для этого придется проводить спецоперацию со всеми ее атрибутами — скрытым наблюдением, мечениями купюрами и группой захвата. Этот вариант возможен только в том случае, если арендатор согласится сотрудничать с налоговыми органами.

Пути обхода

Существует множество других юридических хитростей, позволяющих обойти или существенно снизить налогообложение. Хозяин квартиры может заключить с жильцом договор безвозмездного пользования. При этом объекта налогообложения просто не возникает. Юридически подкованный рантье будет привлечен к ответственности, только если съемщик сам заявит сотрудникам налоговых органов, что платит за проживание.

Другой вариант — хозяин квартиры обменивается с жильцом подробной информацией о себе. В таком случае они могут сообщить фискалам, что являются дальними родственниками или близкими знакомыми, приехавшими в столицу по делам и оплачивающими только коммунальные услуги.

По словам представителей ФНС, в такой ситуации теоретически может пострадать квартиросъемщик. Ведь если он живет бесплатно, значит, получает доход в материальной форме. А с доходов, как известно, необходимо платить налоги. Впрочем, юристы затрудняются оценить шансы на удачный для налоговой инспекции исход такого дела в суде.

Кстати, у арендодателя имеется вполне легальная возможность снизить налог почти вдвое. Если сдача квартиры в аренду носит систематический характер, такую деятельность можно считать индивидуальным предпринимательством. Регистрация в качестве предпринимателя без образования юридического лица (700 рублей, если делать все самому; примерно 3 тыс. рублей, если доверить это специальной фирме) позволит перейти на упрощенную систему налогообложения — 6% от доходов в месяц плюс примерно 1% фиксированного платежа в Пенсионный фонд. В таком случае налоговики будут учитывать расходы предпринимателя: ремонт квартиры, оплата коммунальных услуг, рекламные объявления, услуги риэлтера. Кроме того, квартира будет освобождена от налога на имущество.

Очевидно, заявления ФНС не более чем попытка припугнуть арендодателей. Однако это станет неплохим поводом поднять цену за аренду, благо предложение пока существенно превышает спрос. Эксперты уверены, что общий уровень цен на рынке возрастет уже этой осенью, но пока затрудняются ответить, насколько именно. Возможно даже, что в итоге они сравняются с банковскими ипотечными кредитами, что повысит спрос на ипотечное кредитование. Но, увы, это будет выбор между «плохо» и «очень плохо» — в любом случае в столице по делам и оплачивающими только коммунальные услуги.

Александр Черных



Жилой комплекс «Лири» — это не просто дом, а идея красоты и функциональности, где каждый найдёт своё:

- Плавные изгибы фасадов с отделкой уникальным облицовочным материалом
- Разнообразие планировок, всего три квартиры на этаже
- Высокие потолки 3,3 метра
- 7 км от Кремля
- Охраняемая территория
- Ландшафтный дизайн во дворе
- Детский сад на территории комплекса
- Подземная парковка на 195 м/мест
- Перспективно развивающийся район

Мы постарались учесть всё, что сделает Вашу жизнь лучше!

Лит. ПМ № 00152/04-02. Лит. Администрации МО № 00281/19/04.222.

СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР
ГРУППА КОМПАНИЙ

СТРОЙТЭК
ГРУППА КОМПАНИЙ

626-03-05
626-03-33

НП ГК «Стройтэк», ООО ИК «Серебряный двор». Проектная декларация опубликована на сайте www.silveryard.ru

реклама

От имени коллектива инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» поздравляю всех строителей с профессиональным праздником!

Строитель - это профессия созидателей. Она почетна и вместе с тем ответственна. Она востребована вне зависимости от общественного устройства или жизненного уклада любой страны.

Без вас, без вашего труда, любви к делу невозможно представить жизнь нашей столицы. Благодаря вашему таланту и мастерству Москва становится с каждым годом более благоустроенной и привлекательной, а жизнь москвичей - более комфортной.

Примите слова благодарности за ваш нелегкий труд, за достойный вклад в развитие строительной индустрии нашего родного города. Желаю вам успехов в работе, здоровья, счастья и семейного благополучия!

Генеральный директор ЗАО «Сити-XXI век» Ерёмина Эльвира Львовна.



Реклама
СИТИ XXI ВЕК

Престижный
жилой комплекс
в Строгино

Отличное место! 783-05-83

Янтарный Город

www.city-xxi.ru

www.yantargorod.ru

Проектная декларация размещена на сайте компании www.city-xxi.ru

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



Основан в 1814 году

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.



CAPITAL GROUP

Реш. ГО-189-02-07-0-771030085-00388-1

+7 (495) 363 02 63

+7 (495) 771 77 77

ДОМ

проекты

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

Дом своего времени

Москва

На рынке дорогого жилья встречаются проекты, которые еще до начала строительства оказываются обреченными на успех благодаря сложному сочетанию удачного места, удачной архитектуры, качественной инженерии и удачно выбранной маркетинговой стратегии. Такие проекты, как правило, выделяются даже на фоне лучших новых построек класса А. Пожалуй, именно к таким особым случаям рынка относится проект «Имперский дом» компании «Капитал Групп».

Для «Имперского дома» важным является именно сочетание места и архитектуры. Дом, в котором только недавно начались продажи квартир, будет построен в Якиманском переулке, влад. 6. Вообще, пространство между южной оконечностью Якиманки и набережной Москвы-реки — особое место исторического центра Москвы. Многие эпохи оставили здесь совершенные для своего времени постройки. Так, от петровских времен осталась церковь Иоанна Воина на Якиманке, а от советского модернизма — Центральный дом художника, знаковое произведение советской архитектуры. Не исключено, что в последующие века образцом своего времени в этих местах станет «Имперский дом».

Он действительно отличается весьма оригинальными архитектурными решениями, делающими его необычным среди дорогих московских построек последних лет. И именно архитектура определяет особую рыночную нишу «Имперского дома». По внешнему облику он отчетливо ассоциируется с самыми грандиозными проектами сталинского времени. Это традиционный двухчастный объем — основное здание и поставленная на нем башня высотой пять этажей.

Впрочем, сам автор проекта архитектор Михаил Белов не считает вполне уместной параллель с постройками 1930–1950-х годов: «Так получилось, что в архитектуре XX века — в частности, в советской — лучшим получилось то, что нравилось диктаторам. Просто у них был хороший вкус. Но вряд ли стоит называть эту архитектуру именно сталинской».

Тем не менее весь узнаваемый ассортимент классических форм середины прошлого столетия налицо — от выбора объемного решения до венцов-пинаклей наверху здания и характера прорисовки фасадов. Классическая риторика доведена до завершения торжественными массивными надписями в верхней части — «Имперский дом» и гордая дата Anno Domini, создающими образ фундаментальности, которую неспособно поколебать время. Кстати, эти архитектурные особенности косвенно позволяют говорить о потенциальных покупателях апартаментов в «Имперском доме». Специалисты рынка отмечают очень четкую тенденцию: респектабельности классики отдают предпочтение состоятельные люди 45–60 лет, современную архитектуру или хай-тек выбирают люди младших возрастов.

Лучшие дома сталинского времени состояли из небольшого количества секций. В «Имперском доме» их три — в каждой по две квартиры на этаже, к каждой секции ведет один лифт. Плюс к тому в верхней части здания, с 12-го по 16-й этаж, размещается только по одной квартире на этаже. Всего, включая верхнюю часть, в доме насчитывается 65 апартаментов, что вполне соответствует проектам клубного масштаба.

Первые три этажа здания будут отданы под нежилые помещения — офисную часть с отдельным входом. Плюс к тому дом посажен с учетом перепада высоты, составляющего на месте стройплощадки порядка 3 м. Поэтому даже владельцы квартир первого жилого этажа, соответствующего высотным характеристикам четвертого, уже получат прекрасные виды на Парк искусств. Те, кто приобретет апартаменты в верхней части здания, вместе с квадратными метрами получат панорамные виды на весь центр Москвы. С учетом заложенных в проекте крупных витражных окон видовые возможности «Имперского дома», возможно, окажутся вне конкуренции.

Проектировщиком изначально заложена возможность удобного размещения автомобилей — с учетом того, что владельцы квартир в «Импер-



ском доме», как правило, имеют более одной машины на семью. В подземном пространстве предусмотрен двухуровневый паркинг, рассчитанный на 152 машиноместа, то есть более чем по два места в среднем на квартиру.

Бывает так, что в клубных домах проектировщики предусматривают несколько небольших апартаментов — от 35 до 90 кв. м. В случае с «Имперским домом» планировки рас-

считаны на создание значительных пространств для жизни — площадь квартир варьируется от 190 до 360 кв. м. При этом в проект заложены крупные помещения: спальные блоки площадью 45–50 кв. м, санузлы по 9–10 кв. м, гардеробные по 7–10 кв. м. Владельцам будет где развернуться. Кстати, высота потолков составляет 3,5 м.

Хотя продажи начались совсем недавно, минимальная цена метра составляет \$20 тыс. — это для первого жилого этажа. С каждым этажом она поднимается на \$500 за кв. м. Таким образом, минимальная цена покупки квартиры в «Имперском доме» составит \$3,8 млн, а максимальная — более \$10 млн. Для сегодняшнего рынка это практически потолочная цена. Можно напомнить, что, к примеру, такой объект, как пентхаус дома в Ботаническом переулке, сравнительно недавно предлагался по цене \$23,5 тыс. за кв. м при общей площади 340 кв. м, а квартиры в апартаментах в башнях у Москвы-реки могут выйти на рынок по цене до \$20–25 тыс. за метр (на высоте более 200 м над землей). Однако в случае с «Имперским домом» смелость предложения, скорее всего, будет оправдана качеством проекта, благодаря которому определяется круг потенциальных владельцев недвижимости.

Примерно так и оценивают свой проект специалисты компании. Так, по словам коммерческого директора «Капитал Групп» Алексея Белоусова, «цена абсолютно адекватна для проектов такого масштаба. Я оцениваю этот дом как лучшее предложение на рынке, которое просто не имеет аналогов как в силу своего местоположения, так и в силу того, что этот дом был разработан лучшими профессионалами с учетом последних мировых требований к элитному жилью. Но самое главное, этот дом открывает такие возможности, о которых люди мечтают поколениями. Мы ожидаем, что покупателями квартир в „Имперском доме“ станут люди, которые являются настоящими ценителями красоты и комфорта, они выбирают лучшее и не готовы идти на компромисс».

Характер «Имперского дома» начинает проявляться сразу — от центрального входа. Высота потолков парадного (создатели проекта именно так и называют входную группу — удачно вспомнили слово из середины прошлого века) достигает 7 м. При этом первый этаж отличают помимо великолепия отделки с приме-

нением дорогих сортов мрамора крупные витражные окна.

Создатели «Имперского дома» продумали удобства повседневной жизни до мелочей. Помощью obsługi дома можно будет воспользоваться круглосуточно. В наборе функций предусмотрены возможность

заказа личного водителя, услуги переводчика, доставка цветов, доставка театральных билетов, а равно билетов на самолет. В стилобатной части здания предусмотрено устройство небольших гостевых офисных помещений, чтобы под рукой было место, куда пройти для

проведения переговоров. В комплекс обслуживания также будут входить ресторан (только для жителей дома) и особое пространство для размышлений — сигарная комната. Вообще, концепция эксплуатации дома предусматривает любую необходимость вла-

дельцев недвижимости — от услуг парковщика, швейцара и домработницы до персонального юриста и страхового агента. Весь этот набор служб делает проживание в «Имперском доме» практически автономным, поэтому инфраструктура района особого значения не имеет. Можно было бы говорить о том, что в окрестностях нового дома нет толковых гастрономов, но владельцы квартир в «Имперском доме» — люди, которые нечасто заглядывают в продуктовые магазины.

Получилось так, что у нового дома практически нет конкурентов в своем районе. Расположенный в конце Якиманки новый дом — проект завершённый, свободных квартир там не осталось. Несколько более удаленные дома, такие как «Коперник» или «Онегин», выполнены несколько более скромно и, кроме того, обладают ограниченными видовыми возможностями — хорошие виды получили в основном владельцы апартаментов на самых верхних этажах. Дома на улице Бахрушина и строящийся ныне на Озерковской набережной уступают «Имперскому дому» прежде всего по качеству окружения, а также по ограниченности видовых возможностей.

Любопытно, что анализ земли и существующей застройки в окрестностях Якиманки показывает, что удачных проектов в окружении «Имперского дома» в обозримом будущем не предвидится. Поэтому не исключено, что «Имперский дом» на долгое время останется одним из самых лучших проектов, реализованных в историческом центре Москвы, не зря объем инвестиций в проект составит в итоге четверть миллиарда долларов. И возможно, \$20–28 тыс., за которые продаются метры в настоящее время, не предел цены. Покупка апартаментов, помимо качества проживания и панорамных видов, скорее всего, окажется удачным вложением средств.

Валентин Корнев

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ИМПЕРСКИЙ ДОМ»

Адрес	Якиманский пер., влад. 6
Этажность	16
Количество квартир	65
Площадь квартир (кв. м)	190–360
Цена (\$/кв. м)	от 20 тыс.
Количество машиномест	152

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: панорамные виды на весь центр Москвы; оригинальное архитектурное решение; заявленный высокий уровень обслуживания.
Отрицательные: транспортные затруднения, связанные с Садовым кольцом; несколько завышенная для начальной стадии цена; потенциально высокие расходы на содержание разветвленных служб сервиса.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Виктор Козлов,
коммерческий директор
ОАО «Авгур Эстейт»:

— Проект «Имперский дом» обещает стать одним из лучших домов сегмента недвижимости класса «де-люкс», построенных за последнее время в Москве. Удачное местоположение, небольшое количество квартир в доме, высокие потолки жилых помещений и холлов, а также паркинг из расчета не менее двух машиномест на семью давно стали основными характеристиками оценки жилья высокого класса на столичном рынке. Ин-

тересным в этом проекте, с точки зрения покупателей, может стать новая для нашего рынка концепция эксплуатации дома. Наличие в доме персонала — от парковщика до страхового агента — является конкурентным преимуществом данного проекта наряду с другими его высокими характеристиками. Залогом успешной реализации подобного проекта должно стать непременно высокое качество исполнения строительных работ по проекту. Строительные браки и недочеты могут свести на нет все старания девелоперов.



Перво-классные дома

на правах рекламы

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

Новостройки Москвы и Подмосковья

933-7606 • “ДСК-1 и Ко”
www.dsk1.ru реализация квартир

ДОМ проекты

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

Ближние «Вешки»

Подмосковье

Иногда, чтобы понять все достоинства и недостатки строящегося жилого объекта, достаточно узнать, как его позиционируют девелоперы. Именно такова ситуация с поселком «Новые Вешки», который, вопреки сложившейся традиции, назвали не коттеджным поселком, а жилым комплексом. Что же из этого следует?

Найти в непосредственной близости от Кольцевой автодороги место для коттеджной застройки — задача не из простых. Все земли либо уже заняты, либо непригодны под индивидуальное жилищное строительство. Одно из немногих исключений — поселок «Новые Вешки», расположенный к северу от Москвы всего в 1,5 км от МКАД по Алтуфьевскому шоссе. Здесь на 70 га планируется построить 560 коттеджей и рассчитанных на проживание двух семей дуплексов. Для коттеджного поселка территория довольно внушительная, подобных размеров загородных проектов в самом ближнем Подмосковье — считанные единицы. Такова одна из причин того, почему «Новые Вешки» назвали жилым комплексом». Вторая причина — близость к Москве, предполагающая полностью городской формат проживания. О третьей причине упомянем чуть позже.

Один из основных козырей поселка — транспортная доступность. От метро «Алтуфьевская» на машине путь занимает пять-семь минут. Можно добраться общественным транспортом, а после окончания строительства поселка сюда пустят новую линию маршрутного такси. Причем поскольку протяженность Алтуфьевского шоссе за пределами МКАД не превышает 5 км, оно не перегружено даже летом, в дачный сезон. Более того, часть шоссе предполагается расширить, добавив по одной полосе в каж-

дую сторону. Таково обременение застройщика за право возведения «Новых Вешек». Несмотря на близость к Москве и МКАД, городского шума здесь не слышно благодаря особенностям рельефа местности и полосе «непричесанного» смешанного леса. Да и господствующие ветра не только улучшают экологию севера Подмосковья, но и способствуют шумоизоляции. Шума можно ожидать только со стороны поселений, непосредственно граничащих с «Новыми Вешками».

На отведенном под застройку участке когда-то располагались сельхозгодья ВДНХ, однако несколько лет назад статус территории был изменен и переведен под ИЖС. По территории поселка протекает небольшая речка Зверинушка, которую впоследствии дополняют системой озер. В одном разведут рыбу, остальные отдадут на откуп любителям иных видов активного и пассивного водного отдыха. Но это в будущем. Пока же заросшая тиной речка скорее напоминает место обитания черепахи Тортиллы. Такова обычная практика многоэтапного строительства — облагораживать территорию только тогда, когда основные работы на участке. По этой же причине зелени между уже построенными домами пока немного. Хотя первые посадки (в соответствии с названиями улиц — Кленовой, Рябиновой и т. п.) уже сделаны. Да и вообще ландшафтный ди-



зайн поселка разработан чуть ли не раньше его архитектуры. Но самое интересное в поселке — это коттеджи, разработанные в Канаде. Вообще, каркасные дома из бруса (и канадские, и финские, и прочие) в России пока еще не вошли в моду. «Новые Вешки» станут первым подмосковным поселком, полностью состоящим из таких коттеджей. Технологию их возведения можно изучить прямо на месте. Каркас из соснового бруса обкладывается утеплителем (пенополистиролом), поверх которого выстилается особый бумажный материал, усиливающий теплоизоляционные свойства стен, а также обеспечивающий сцепление с материа-

лами, используемыми для наружной отделки дома. Пока наружной отделки нет, дом выглядит довольно забавно — эдакий коттедж в подарочной упаковке. В дальнейшем бумажный слой будет скрыт выбранной отделкой: камнем, немецкой клинкерной плиткой, декоративными смартбордами (существует больше 30 вариантов отделки). Типов домов тоже немало. На первом этапе строительства можно было выбирать из 16 вариантов, сейчас линейку расширили до 40. Все дома имеют «фирменные» названия, данные им канадскими разработчиками: «Кембридж», «Франклин», «Кардифф», «Эшвуд» и другие,

а их площадь составляет от 220 до 600 кв. м. Такое обилие вариантов связано с тем, что вносить принципиальные изменения в конструкцию каркасных деревянных домов, в отличие от кирпичных и монолитных, нельзя. Как и выстроить на территории поселка дом иного типа. Хотя в каталоге «Новых Вешек» и присутствует фраза «но если вам больше по душе традиционный кирпичный дом, мы для вас построим такой», на практике она означает лишь то, что внешняя отделка дома может быть выполнена из полноразмерного немецкого TWEED клинкерного кирпича.

Пожалуй, главный недостаток поселка состоит в том, что придомовые земельные участки тут небольшие (6–8 соток, хотя бывают и 22), из-за чего застройка кажется слишком плотной. Впечатление усиливается и тем, что с фронтальной стороны домов нет заборов, имеется лишь отгороженный задний дворик. Спрятать дом за многометровым забором не разрешат ни за какие деньги. Это, если угодно, психологический ход: так создается однородность среды проживания. Это же можно назвать и третьей причиной, по которой «Новые Вешки» назвали жилым комплексом. Чрезмерное увлечение открытостью заметно и во внутренней планировке. Для того чтобы оценить ее в полной мере, в поселке возвели несколько демонстрационных коттеджей, в разных стилях отделав их интерьеры. В одном из этих домов, например, размещенное у окна джакузи приподнято до уровня подоконника. А напротив окна соседнего коттеджа. Конечно же, это дизайнерская провокация, но она хорошо иллюстрирует «западность» мышления.

Впрочем, варианты планировки могут быть самыми разными. Как и этажность домов. Хотя все они и называются трехэтажными, некоторые, за счет того что расположены на участках с перепадом высоты, могут с разных сторон иметь два и три этажа. Все коттеджи имеют

встроенный гараж на две машины (в дуплексах — на одну), а чтобы бензиновые испарения не проникали в дом, предлагается установить систему воздушной защиты, избавляющую от запахов за счет перепада давления. Дома сдаются «под чистовую отделку» с подключенными сантехническими, электрическими и водопроводными системами и системой воздушного отопления.

Что касается инфраструктуры, то она соответствует и габаритам, и классу поселка. Учитывая приближенность «Новых Вешек» к Москве, в чем-то ее можно даже назвать избыточной. У главного входа в поселок разместится небольшой торговый комплекс с мини-маркетом, кафе, парикмахерской и банкоматом, а в разных частях поселка — детские и спортивные площадки, теннисные корты. Будет здесь и медицинский центр. В 2009 году появится школа — сейчас идут переговоры о ее постройке. А те, кто переедет в поселок раньше, могут водить детей в одну из двух расположенных по соседству частных школ.

По правде говоря, «Новые Вешки» — объект не такой уж и новый: активное строительство началось в 2006 году, а первая очередь застройки сдается в декабре нынешнего. Однако менее интересным для покупателей он от этого не становится. Полностью строительство (а оно будет вестись в четыре этапа) завершится в 2010 году. Уже проданы все дома первой очереди строительства, около 30% второй (они поступили в продажу три месяца назад) и зарезервирован ряд участков третьей очереди. Иными словами, больше половины будущих домов пока не обрели хозяев, поэтому выбирать пока есть из чего. За год активных продаж цены на коттеджи выросли вдвое, на сегодняшний день они начинаются от \$3,5 тыс. Цена земли включена в цену покупки — участки без подряда не продаются.

Наталья Павлова-Каткова

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «НОВЫЕ ВЕШКИ»	
Местоположение	Алтуфьевское шоссе, 1,5 км от МКАД
Площадь поселка (га)	70
Общее количество участков	560
Площадь участков (соток)	6–20
Стоимость коттеджей (\$/кв. м)	от 3500 (в цену включена стоимость земельного участка)
Сроки окончания строительства	четвертый квартал 2010 года
Заказчик-застройщик	«Далан-Строй»
Девелопер	ГК Савацкий

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: хорошая транспортная доступность; экологическая чистота участка и используемых при строительстве материалов; широкий выбор типов логий коттеджей (40 видов) и места их расположения; сдача домов в стоянии «под чистовую отделку»; наличие полного комплекса внешней и внутренней инфраструктуры.

Отрицательные: небольшая площадь участков земли; низкая степень изолированности от соседних коттеджей; непосредственное примыкание объекта к уже существующей застройке; единственный въезд на территорию комплекса; небольшое количество зеленых насаждений (на данный момент).

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Александр Орлов, генеральный директор инвестиционно-строительной компании «Столичный Зодчий»:

— Все северные направления вообще славятся хорошей экологией. «Новые Вешки» в этом плане не исключение. Как и наш проект поселок «Северная слобода», 1,5 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, «Новые Вешки» вполне можно рассматривать как альтернативу обычной городской квартире. Хотя, в отличие от «Северной слободы», он находится на территории области, но непосредственная близость к МКАД, а также разнообразие инфраструктурной составляющей позволяют его так позиционировать. Что же касается относительно новой для Подмосковья технологии строительства, к которой на рынке пока отношение неоднозначное, то в ее пользу говорят быстрые темпы продаж, что свидетельствует о популярности коттеджей такого типа у покупателей.

Олег Маринин, президент компании ООО «Парк Групп», управляющий сетевым проектом «Витро»:

— Несмотря на близость к кольцевой дороге, экология поселка в целом благоприятна благодаря лесным массивам, окружающим «Новые Вешки». Хорошая маркетинговая политика, правильное

позиционирование объекта позволило ему занять достойную нишу на рынке загородной недвижимости. Кроме того, девелопер грамотно продумал внутреннюю инфраструктуру проекта: в поселке предполагается строительство медицинского центра, детского сада и школы, что немаловажно при выборе места для постоянного проживания. С другой стороны, на мой взгляд, цены на дома, выполненные по каркасной технологии, несколько завышены. Однако в условиях растущего рынка объекты даже с завышенной ценой могут рассчитывать на хорошие продажи, если основные характеристики проекта отвечают потребностям покупателя.

Надежда Гребенникова, начальник отдела проектов компании «ТЕРРА-недвижимость»:

— Это современное пригородное жилье европейского уровня. К недостаткам можно отнести выбранный строительный материал — сэндвич-панели. Также минусом является то, что поселок граничит с хаотичной застройкой и действующим предприятием по производству деревянных окон, лестниц, дверей ОАО «Вешки». Если давать общую оценку, проект, на наш взгляд, современный и удачный. Недостатки с лихвой компенсируются преимуществами.

коттеджный посёлок

ОНТОНОВКА

- 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

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Поставить на вид

конфликт интересов

С месяц назад активно осуждалась история о продаже примадонной российской эстрады принадлежащей ей квартиры в одном из небоскребов Майами. Поводом для сбыта недвижимости стал изменившийся вид из окон: раньше из них можно было любоваться океаном, вид на который впоследствии перегородил построенный за это время небоскреб. Хоть Москва и не Майами, но истории с меняющимися не в лучшую сторону видами из окон случаются не реже. Причем иногда такой «сюрприз» новоселам подбрасывают девелоперы, возводя в рамках одного и того же жилищного комплекса новые очереди.

Перекрывающая застройка

Ни для кого не секрет, что удачные виды из окна влезают в копеечку, повышая «базовую» стоимость квартиры на 20–100%. Наиболее востребованными традиционно остаются просматривающиеся исторические красоты и фрагменты живой природы: водоемы, лесопарки и пр. Самые же непопулярные картинки из окна — промзоны и свалки. Конечно, по причине уплотняющейся московской застройки делать ставку на вид (и, соответственно, переплачивать за него), досконально не изучив план развития прилегающей территории на ближайшее десятилетие, довольно рискованно. Так, покупатели квартир в ЖК «Режиссер» очень радовались открывающимся из него видам на МГУ и Воробьевы горы. Однако, как вспоминают в компании Vesco Realty, прошло совсем немного времени, и оплот науки и знаний оказался перегороденным ЖК «Дом на Мосфильмовской». Трудно сказать, начали ли после этого жильцы «Режиссера» по примеру Аллы Борисовны избавляться от своей недвижимости, но желания смотреть в окна у них наверняка поубавилось. А если цены на квартире в доме и не пополнили вниз, то лишь исключительно в силу общерночных тенденций и наличия у проекта иных достоинств.

На первый взгляд глобальных изменений видовых характеристик в худшую сторону можно избежать в том случае, когда строительство ведется одной компанией сразу на большом участке, дающем возможность возвести жилой комп-



Пятый «парус» закрыл виды на город жителям первых очередей

лекс из нескольких корпусов. Это одна из причин популярности такого вида недвижимости. «На сегодняшний день предпочтение девелоперов по строительству многокорпусных комплексов объясняется желанием обустройства и создания закрытой территории», — говорит Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwo-

od. — Таких домов в столице достаточно много. Это, например, жилой комплекс на Озерковской набережной, 26, который представляет собой четыре корпуса по шесть-семь этажей; жилой комплекс «Долина грёз», расположенный недалеко от станции метро «Крылатское». Он включает в себя пять домов переменной этажности (пять-семь); жилой комплекс

«Воробьевы горы» включает в себя семь корпусов. Проект «Ближние дачи» рядом с метро «Парк Победы» также представляет собой семикорпусной проект переменной этажности (5–9–16). Переменная этажность сооружений, как правило, не влияет на видовые характеристики. Девелоперы стараются предусмотреть все нюансы в будущем проекте, размещая окна на противоположные стороны. Если же сложность все-таки возникает — например, боковые окна имеют недостаток красивых видов, в таких помещениях предполагают разместить нежилые пространства, например кухню или санузел».

Сплошная видимость

Но это теория. На практике все может получиться совсем иначе. Пиар-менеджер одной известной строительной компании поведал такую историю. Их компания возводила ЖК в непосредственной близости от церкви. Правда, просматривался храм плохо: его частично загромождала имеющаяся застройка. Тем не менее из части квартир первого строящегося корпуса купола были различимы, на чем и сыграли, разрабатывая рекламный текст для продвижения объекта. И ход вполне успешно сработал. Его собирались использовать и применительно к последующим зданиям, входящим в этот же жилой комплекс. Однако когда дошло дело до второй очереди строительства ЖК, оказалось, что встроены корпус на этот раз окончательно перекрыл обзор святого места. Пришлось виды из окон создавать искусственно: во дво-



ЖК «Шуваловский»: окна в окна ФОТО ГАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

ре соорудили фонтан. Иными словами, продать один и тот же вид два раза не получилось. Хотя иногда удается и это. В качестве примера можно привести состоящий из семи корпусов ЖК «Шуваловский», расположенный на пересечении Мичуринского и Ломоносовского проспектов. «Его начали строить не от Ломоносовского проспекта, а из глубины микрорайона», — рассказывает Андрей Ровкач, руководитель инвестиционных проектов HomeHunter Vesco Realty. — В результате в ходе реализации проекта новые корпуса обре-

зали виды предыдущих объектов на МГУ». Чуть лучше ситуация с видами на природные территории. Так, по мере появления новых корпусов в ЖК «Алые паруса» (на сегодняшний день их пять) они частично отрезали предыдущим виды на воду. Впрочем, из-за протяженности водной глади тут обошлось малой кровью: из большей части окон река по-преж-

нему видна. Зато те жители первых очередей «Алых парусов», которые в свое время покупали виды не на реку, а на городскую панораму (тоже в принципе неплохие), теперь имеют перед глазами окна нового, пятого корпуса. Когда они лет семь назад приобрели свои квартиры, пятый корпус уже существовал в проекте, но, понятно, никто их в известность об этом не ставил.

Вообще, все зависит от протяженности расположенной по соседству с домом «природной» линии и от расположения корпусов. Иногда такие виды можно перегородить полностью. Как случилось, например, с состоящим сейчас из трех корпусов ЖК на шоссе Энтузиастов. Первым построили дом 53, из окон которого можно было любоваться на Измайловский парк. Однако выстроенный позднее соседний корпус, дом 51, полностью лишил собственников ранее возведенного объекта возможности любоваться зеленью.

Перспективная помойка

К счастью, бывают и обратные ситуации, когда видовые характеристики дома улучшаются. Так, некоторое время назад в Новогирееве начали строить ЖК «Терлецкая дубрава». Как ясно следует из названия, в непосредственной близости от дома размещается зеленая зона: собственно Терлецкий лесопарк. Квартирам же с окнами на другие стороны изначально повезло меньше. С домом граничит воинская часть, а также крайне ветхие здания, виды на которые не столь колоритны. Однако ситуация изменилась. На месте развалин тот же девелопер получил право на строительство другого жилого комплекса — «Терлецкий парк», который сейчас и возводится. Правда, воинская часть пока остается на своем месте. Примерно такая же ситуация с ЖК бизнес-класса на улице Климашкина. Ранее напротив него располагался не радующий глаз своими архитектурными формами завод. Сейчас на его месте идет

строительство современного жилого комплекса, благодаря которому обзор из окон соседних домов станет гораздо привлекательнее. Правда, в отличие от предыдущего примера, оба комплекса возводит разные застройщики, что, впрочем, для покупателей не имеет никакого значения, зато добавляет существенных козырей обеим строительным компаниям.

Но самый яркий пример волшебного превращения более чем невзрачных видовых характеристик в самые топовые — это ситуация с ЖК «Митинский оазис». К моменту окончания строительства никаким оазисом здесь и не пахло, а пахло бытовыми отходами: по соседству с жилым комплексом располагалась обширная свалка. Зато сейчас на ее месте ведутся работы по созданию самого большого в Европе ландшафтного парка. На что изначально и намекало название ЖК. Но все же подобных примеров меньшинство.

Наталья Павлова-Каткова

прямая речь

Можно ли обезопасить виды из окна?

Николай Вопиловский, руководитель департамента правовой поддержки компании «Мизь-Новостройки»: — Документально «защитить» видовые характеристики квартиры не удастся. В настоящее время данный вопрос никак не урегулирован законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Договор купли-продажи квартиры — это документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение определенной площади и планировки, в котором невозможно учесть неизменность вида из окон, так как застройщик никаким образом не может гарантировать,

что перед окнами квартиры не будет построен жилой дом, производственное предприятие или другое здание. Это относится к компетенции местных органов власти, регулирующих застройку и планировку территорий. В связи с этим застройщики не имеют возможности закрепить в договоре условие о неизменности вида и, соответственно, не могут нести за это ответственность. Судебные дела, возбужденные в связи с попыткой компенсировать испорченный вид из окна, как правило, проигрывают.

Ирина Безрукова, директор департамента новостроек компании «Инком-Недвижимость»: — Покупатель, сумевший заработать достаточную сумму для покупки квартиры бизнес-класса, наверняка обладает и деловой хваткой, и хотя бы минимальными знаниями документооборота как такового, чтобы понимать, что дома в столице вырастают не по прихоти застройщика, а в результате длительных согласований проектов и получения разрешительной документации в различных инстанциях. Поэтому, если вид из окна принципиален, необходимо получить доступ к докумен-

там, рассказывающим о судьбе не только дома, но и района. Если возводится жилой комплекс, то у застройщика должны существовать его планы. Если реконструируется район, в районной администрации должен быть план реконструкции. Выяснить место расположения будущих зданий и их этажность не такая уж сложная задача. Но если на ее решение не хочется тратить силы и время, можно оговорить с профессиональным риэлтером возможность получения дополнительного пакета услуг — попросить его навести справки и получить доступ к интересующей документации.

Виктор Козлов, коммерческий директор ОАО «Авгур Эстейт»: — Приступая к строительству на новом участке, девелопер знает точное количество корпусов данного проекта. И при начале продаж в этом проекте не должен вводить покупателей в заблуждение относительно будущих видовых характеристик дома. Другой вопрос, что все земли находятся в федеральном и московском владении и в любой момент рядом с проектом строительства одного девелопера

может появиться проект другого застройщика. Строительство второго нового дома может частично лишить видовых характеристик жителей дома, построенного ранее. Избежать такой ситуации можно при комплексной застройке района или выбирая недвижимость в проектах строительства на набережных. Наличие водного пространства перед домом — высокая гарантия того, что недвижимость сохранит заявленные с самого начала видовые характеристики. Кроме того, правительство Москвы выпускает постановления о новом строительстве, которые выходят за год-полтора до начала строительства — с ними также имеет смысл ознакомиться будущему покупателю новостройки. По действующему законодательству девелопер не обязан информировать покупателя об изменениях в видовых характеристиках дома. Но в подавляющем большинстве добросовестные застройщики дорожат жильем, стремятся заранее извещать об изменениях своих покупателей, так как порядка 30% покупок в их новых проектах — это так называемые повторные покупки, совершаемые людьми, уже приобретавшими недвижимость от этого застройщика.



Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве

АКАДЕМИЯ ЛЮКС

Жилой комплекс

Проспект Вернадского, 84

www.academy-lux.ru

(495) 363 7545

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте компании ЗАО «ПРОМИНДУСТРИЯ АГ»

ДОМ у моря

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА DE LUXE

Крестовский остров

Набережная Мартынова 74

Срок сдачи дома ГК IV квартал 2007 года

www.martynova.ru

ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

688 8888

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КАЗАНСКАЯ УЛИЦА 36

ОФИС РАБОТАЕТ С ПОНЕДЕЛЬНИКА ПО СУББОТУ

www.kvartira-lux.ru

ЛИЦЕНЗИЯ № ДВ8824 от 24.10.04

предприятие Группы ЛСР

ипотечная программа

ГАЗПРОМБАНК

лицензия на осуществление банковских операций № 1070/07-00/000000000000

АО «Газпромбанк» (ЗАО)

СБЕРБАНК РОССИИ

СЕРВИС-МАШИНЫ

лицензия на осуществление банковских операций № 1070/07-00/000000000000

ОАО «Сбербанк России»

РАЙФФАЙЗЕН

лицензия на осуществление банковских операций № 1070/07-00/000000000000

ЗАО «Райффайзенбанк Россия»

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОБЪЕКТА, НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ: ПЕТРОГРАДСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН, КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ, НАБ. МАРТЫНОВА Д.74, ПЛАТБА ТЕКУЩЕГО ВЗНОСА №142 (08/07) от 05.07.2005, РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦ.

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Экологическая составляющая

ИННОВАЦИИ

(Окончание. Начало на стр. 17)

Стать фермером

Самый необычный на сегодня проект экопоселка «Эко2» готовит компания RIGroup. По словам президента RIGroup Жанны Булок, компания занимается предпроектной подготовкой экопоселка на 35-м км Новорижского шоссе. Дома здесь будут строить только деревянные, без использования каких-либо искусственных материалов: клеев, красок, утеплителей. Даже мебель (а дома будут продаваться полностью меблированными) закажут у компаний, научившихся обходиться только природными материалами. Крыши домов покроют натуральной черепицей.

Асфальтированные дорожки, к примеру, RIGroup собирается заменить деревянным настилом. Поскольку в жару асфальт выделяет смолы, то дышать в это время, прогуливаясь по улице, равносильно тому, что курить сигареты. Вместо звукоизолирующих щитов планируется построить земляной вал.

Расходы на ландшафтный дизайн и дальнейший уход за растениями, по подсчетам сотрудников RIGroup, составляют около трети всех расходов на строительство поселка. Их решено переложить на будущих жителей, причем очень необычным способом. Часть поселка, которая должна быть отдана под зеленые насаждения, оформят как фермерские хозяйства. Купить «ферму» в экопоселке можно будет гораздо дешевле обычного домовладения, однако «фермеры» в обязательном порядке должны будут возделывать закрепленные за ними земли. Подробные условия пропишут в договорах купли-продажи. Что «фермер» делает на своей земле — растит газон, фруктовый сад, редиску или разводит карпов — его личное дело, выбор деятельности девелопер поселка не ограничивает. Единственное требование — зеленая часть «Эко2» должна выглядеть опрятно.

Предполагается, что стоимость домов площадью от 250 до 450 кв. м и участков земли около 10 соток составит \$350 тыс. и \$800 тыс. соответственно.

Предложение от компании RIGroup будет в своем роде уникальным, поскольку компания фактически создаст новую категорию поселков, обозначает четкий набор характеристик такого поселка, — уверен Тимур Сайфутдинов. — Теперь, если кто-то решится построить экопоселок, ему придется ориентироваться на RIGroup — тех, кто вышел с таким предложением первый. Скорее всего, это будут дальние дачи. Сейчас этот сегмент развивается очень актив-



В экодомах даже скамейки максимально приближены к природе

но. А поскольку те, кто покупает жилье на большом удалении от столицы, стремятся к единению с природой, стабильный спрос таким проектам обеспечен.

Что такое экодевелопмент

«Традиционный девелопмент не подразумевает бережного отношения к окружающей среде. Проекты грубо меняют ландшафт, изымают ценную сельскохозяйственную землю из оборота или разрушают естественную среду обитания дикой жизни. В противовес традиционному девелопменту многие экопроекты восстанавливают естественную среду обитания животных или воспроизводство ресурсов», — рассказывает Эвелина Ишметова, вице-президент девелоперской компании GVA Sawyer.

По мнению специалистов GVA Sawyer, основные показатели бережного отношения к окружающей среде — это сохранение участка по возможности в первозданном виде, проведение ландшафтного озеленения, ограничение в выборе пятна застройки, обеспечение инфраструктуры за счет капитализации природных условий: управление дождеприемником и естественным освещением, использование солнечной энергии, ветра, контроль за эрозией, выбор растительности данной климатической полосы для обеспечения отопления, охлаждения, освещения, вентиляции, защиты от природных стихий. Кроме того, это тщательное проектирование пятна застройки и проезжей части на основе исходного

рельефа для снижения расходов на вывоз земли и переработку земельного покрова. А затем восстановление земельного слоя на площади ранее застроенного участка.

Такой подход выгоден прежде всего самому девелоперу, но пока мало кто об этом задумывается.

«На практике бережное отношение к окружающей среде не только минимизирует вмешательство в местную экосистему, но по возможности улучшает ее. Экодевелопмент в качестве экономического мотора стимулирует привнесение в проект экологического восстановления. Архитектурный проект жилого дома выполняется с учетом климатических особенностей региона застройки, — рассказывает Эвелина Ишметова. — Например, дома с большой площадью остекления позволяют подчеркнуть взаимосвязь с окружающей природой и использовать максимально естественное освещение, что снизит расход электроэнергии. В понятие эффективно использующихся ресурсов включаются природный физический материал (дерева, камень) и энергетические потоки, к которым мы имеем доступ».

Грамотное использование разных видов грунта участка, энергетических коммуникационных мощностей, солнечной энергии и энергии ветра, ископаемого топлива — все это позволяет снизить затраты на строительство поселков.

Эффективное использование ресурсов в экопоселках — это процесс экономии



Несмотря на все достоинства дерева, этот материал выбирают лишь 10% покупателей

ресурсов или скудное их использование при достижении одинаковых результатов. Сгруппированный девелопмент уменьшает потребность в инфраструктуре, экономит ресурсы и средства одновременно.

Здания в США потребляют 30% всей энергии, которая в них поступает, и 60% поступающего электричества. Грамотная эксплуатационная практика может существенно сократить энергетические потоки.

Экономить энергию в экодоме стараются везде, где только можно. Прежде всего тепло не должно уходить через стены, поэтому их делают очень толстыми и тщательно изолируют. Поскольку здание получается почти герметичным, особое внимание уделяют системам вентиляции. Окна стараются делать большими и обращенными на юг, в этом случае можно сэкономить на электрическом освещении и активно использовать естественное освещение за счет панорамного остекления. Для остекления применяют тройной стеклопакет, заполненный аргоном, тогда в холодные дни дом будет нагреваться, а в жаркие останется прохладным. Экономия воды так же важна, как и экономия тепла. Воду из раковины, ванны или душа очищают с помощью фильтров или специальных микроорганизмов и вторично используют в унитазах. Другой способ экономии — специальные модели кранов и душевых насадок с низким расходом воды. Дождевая вода тоже не должна пропадать, ее можно собирать для полива растений.

Уже в продаже

В России и СНГ идея экодомов находит своих сторонников. Однако пока всего 18 экодомов построено в Воронеже, Челябинске, Санкт-Петербурге. В строительстве используются только местные доступные экологически чистые природные материалы — прессованная солома, глиносоломная смесь, а также строительные энергосберегающие технологии, альтернативные системы энергоснабжения.

Сегодня количество коттеджных поселков, расположенных вдали от вредных производств, окруженных многолетним лесом, существенно снижается. Если раньше их можно было найти в непосредственной близости от столицы, то сейчас благодаря активному строительству осталось лишь несколько поселков в 15-километровой зоне от МКАД. Все остальные находятся существенно дальше от Москвы. Причем сами застройщики сокращают количество более или менее «чистых» поселений. На той же Новой Риге через пять лет не останется не то что лесных оазисов, но даже незастроенных бывших сельскохозяйственных полей в 50-километровой зоне от МКАД.

Однако несколько поселков, претендующих на звание «эко», есть в Подмосковье уже сейчас. Пример тому — дачный поселок «Маяк» компании Rodex Group, самый крупный организованный поселок в Можайском районе с собственным яхт-клубом «Бриз». Объект находится в 120 км от МКАД по Минскому шоссе и расположен вдоль се-

верного берега Можайского водохранилища. В поселке будет построено 243 домовладения от 96 до 254 кв. м на земельных участках площадью от 10 до 32 соток. Стоимость домовладений — от \$136 тыс. до \$367 тыс.

В поселке Evergreen виллы вписаны в окружающую среду при помощи озеленения скатных крыш и отделки фасадов канадским кедром. Есть также дома, встроенные в холмы, — клифхаусы с подземными дорогами (Barvina Hills). Диапазон цен — \$200–600 тыс. за дом в зависимости от площади дома и участка, материалов.

Застройщики стараются всеми силами привлечь внимание покупателей к дальним дачам, поэтому создают поселки с уникальным набором услуг и развлечений (яхт- и гольф-клубы, такие как «Пестово», «Маяк»), с уникальной концепцией (подземные дороги в поселке Barvina Hills) и т. д. Маркетологи отслеживают тенденции рынка, изменение вкусов покупателей. Создаются концепции поселков, иногда поселки объединяют людей по интересам. Например, любителей конного спорта.

В поселке «Гагаринлэнд» все дома построены финской компанией «Лаптония-Хаус» из скандинавской сосны с севера Финляндии. Утепленные деревянные дома «Лаптония-Хауса» соответствуют европейским стандартам теплоемкости и требованиям изоляции для энергосберегающих домов. В домах «Лаптонии» из дерева формируется конструкция, но не полностью весь дом. Из древесины, используемой для строительства одного дома, целиком построенного из дерева, может быть построено несколько утепленных деревянных домов «Лаптония-Хауса», потому что внешние и внутренние стены домов «Лаптонии» полые, без твердой сердцевины ствола дерева. Полость вместо этого заполняется звукопоглощающей и теплой минеральной ватой. Не случайно одной из важнейших характеристик экодома является энергоэффективность, то есть предельное уменьшение теплопотерь и, соответственно, существенное снижение затрат на отопление. По сравнению с традиционным бревенчатым домом затраты на отопление в доме «Лаптония-Хауса» снижаются в 2,5–3 раза.

В «Гагаринлэнде» 524 участка, которые составляют четыре автономных поселка, а также собственная инфраструктура. Площадь домов — от 130 до 250 кв. м. Стоимость — от 60 тыс. рублей за кв. м. В 12 км от дачного комплекса расположены Вазузское и Яузское водохранилища. На берегу этих водоемов оборудованы специальный пляж для жителей поселка, стоянка и хранилище для водной техники.

Ольга Соломатина

Впусти природу в дом!



Проектирование и строительство деревянных домов

Дома, созданные по технологии ФАХВЕРК, славятся своей прочностью и надежностью.

До сих пор можно встретить «фахверковые» постройки в Германии, датированные XV веком. Используя современные технологии, мы строим дома ФАХВЕРК сегодня.

Для строительства мы используем архангельский лес и проводим монтаж круглый год независимо от температурных условий и влажности.

Дома ФАХВЕРК отличает не только высокая прочность и надежность. Фахверковая конструкция позволяет остеклять большие площади, создавая эффект «открытого дома», в котором границы интерьера сливаются с природой, сближая вас с окружающим ландшафтом.

Покупая дом ФАХВЕРК, вы приобретаете современный и модный европейский дом. Дом, в котором жизнь течет в полной гармонии с природой.

Более 100 готовых проектов в нашем архитектурном бюро



ARM WOOD ЛЕСОПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ
123022, Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43
тел.: (495) 739-43-63; факс: (495) 234-83-73, www.arm-wood.ru, www.domwerk.ru



Фахверковый дом, построенный в XV веке в Германии

СОВРЕМЕННЫЕ ДОМА ИЗ ФАХВЕРКА

Хит-проекты 2007



Жемчужина



Сицилия



Коралл

Реклама

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Star-дачи

сектор рынка

Когда мы говорим о стародачных поселках, то вкладываем в это слово некий сверхсмысл. Дело не в том, что они «старые», а в том, что они — особенные. Скорее мы имеем в виду «стари-ну», пускай советскую, 70–80-летней давности. И еще, конечно же, особенную дачную атмосферу, благодаря которой они ценятся едва ли не выше современных коттеджных поселений. Парадокс в том, что именно эта атмосфера и исчезает в первую очередь, после того как «старые дачи» продаются.

Преимственность через землю

Вообще-то стародачные поселки — изобретение дореволюци-онное, а не советское. Появив-шийся в конце XIX века сред-ний класс предъявил спрос на «усадьбы в миниатюре».

Толчок дачному строитель-ству дало строительство желе-зных дорог в Подмосковье. За 20 лет, с 1890-х по 1910-е годы, чис-ло дачных поселков вокруг Мос-квы выросло с 32 до 183. При этом 160 из них располагались в пешей доступности от стан-ций Ярославской, Брестской, Николаевской и Казанской же-лезных дорог. География старо-дачных мест сложилась именно в те времена. Железнодорожная станция была ее неизменным, более того, необходимым атри-бутом: главы семейств каждое утро направлялись отсюда на службу, чтобы вечером вернуть-ся к домохозядам. А женщины, дети и прислуга коротали вре-мя на верандах с мая по ок-тябрь. И в этом — кроме бли-зости к станции — еще одно отличие той загородной нед-вижимости от сегодняшней: она была именно вторым до-мом, а не жильем на выходные.

За исключением пяти-деся-ти лет после Октябрьской рево-люции, этот образ жизни про-должал существовать до конца 1950-х годов. Знатки стародач-ной жизни называют два момен-та, способствовавших измене-нию устоявшихся привычек. Первый — бериевская амни-

стия 1953–1954 годов, когда сот-ни тысяч бывших зеков посели-лись за 101-м километром от Мос-квы. Понятно, что в Петушках или Кимрах им не сиделось и многие выходили на «промы-сел» в подмосковных электрич-ках. Да и подмосковное населе-ние именно в эти годы начало переходить на дневную рабочую миграцию в Москву и обратно. Дачникам в электричках стало ездить даже не столько небезо-пасно, сколько некомфортно.

Второй — сокращение окла-дов «стародачников» и увеличе-ние зарплаток прислуги. Если в 1951 году профессор получал 4500–5000 «сталинских» руб-лей в месяц, то в середине 60-х — 350–400 «хрущевских» руб-лей. А заработки домработниц и друго-го надомного персонала выро-сли с 200–300 «сталинских» руб-лей в месяц до 60–80 «новых». Да и уклад жизни, когда домработ-ница была фактически членом семьи, стал уходить в прошлое.

Можно назвать и третий мо-мент: в конце 1950-х женщины в обеспеченных семьях перестали довольствоваться статусом домохозяйки и пошли работать.

В 1960-е годы начал менять-ся и состав обитателей стародач-ных поселков. Началась массо-вая эмиграция, многие владель-цы старых участков стали про-давать их, чтобы купить детям кооперативные квартиры, на-ко-нец, дачи стали превращаться в коммуналки: соседями станови-лись потомки первого владель-ца. Мой друг в Раздорах живет

на такой даче — 80 соток земли, дом на шестерых детей (его род-ные дяди и тети). Четверо из них уже лет 30 хотят продать доро-жающую с каждым годом до-лю (сегодня это как минимум \$500 тыс. на каждого), двое про-тив и не дают согласия на сделку.

Своими руками

Заложенные в 1960–1970-е годы «мины замедленного действия» сработали в 1990–2000-е: старо-дачные поселки утратили свой дух, изменился образ жизни их обитателей. Какой из несколь-ких десятков поселков ни возм-ни, в каждом окажется какой-то конфликт или раздор. И чем до-роже место (земля в первую оче-редь), тем острее конфликт.

Наглядный пример — ситу-ация с поселком Николина Гора, точнее с РАНИСом (кооперати-вом «работников науки и ис-кусств»). Возникший в 20-е годы, он лет 50 оставался заповедни-ком творческой интеллиген-ции. Здесь жили Петр Капица, Сергей Прокофьев, Святослав Рихтер и еще добрая сотня дея-телей, чьи имена еще при их жизни попали в энциклопедии. Земельные участки размером в гектар, деревянные домики, за-боры из штакетника («а от кого прятаться, от Отто Шмидта, что ли?»), вековые деревья и мини-мум грядков. «Эка невидаль, — удивится кто-то. — И сейчас та-кие коттеджные поселки есть». А вот и нету — чтобы там бес-платно на летней эстраде высту-пали музыканты с мировым



Столетние деревья — естественная ландшафтная архитектура стародачных поселков ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

именем, или читал стихи изве-стнейший поэт, или ставил «дво-ровые спектакли» знаменитей-ший артист, или рассказывал о «творческих планах» известный

всему миру режиссер. Чтобы был «дипломатический пляж», где вперемежку купались бы по- сольские работники и местные, николагорцы. Все это за послед-

ние 10–15 лет ушло, а точнее, было обменено на миллионы долларов детьми «научной и творческой интеллигенции» из Советской энциклопедии.

Началось это в начале 90-х, когда кто-то первым смекнул сдавать в аренду, на сезон, здешние места народившей-ся буржуазии. Она, буржуазия, уже давно приглядывалась к Николиной Горе. Конечно, бы-вало такое и раньше: еще в 70-х тут появились цеховики (один затем сел по делу «Океана»), в 80-е к ним прибавились «автори-тет», еще из «прошлых», из тех, кто не имел отношения к «брат-ве», а дамы сердца у него были из труппы Большого театра. Но эти пришельцы вели себя сдер-жанно и не пытались переде-лать здешний мир, а, напротив, старались встроиться в него.

Николагорцы сами сдали кре-пость. «Золотая лихорадка» выра-зилась в строительстве сначала одного, потом трех, затем шести домиков «на дачу». В 1993–1994 годах за такие домики люди го-товы были платить по \$1–2 тыс. в месяц — сумасшедшие по тем временам деньги.

Коммерсанты тоже осозна-ли прелесть здешних мест — уже в экономическом, а не «ду-ховном» смысле. «Если люди готовы платить такие деньги за аренду дощатых сараев, а на по-купку самих участков выстраи-вается очередь, то игра стоит свеч», — рассудили они.

В конце 80-х коммерческое вхождение в местную жизнь уже пытался устроить Совет министров СССР. На излете Со-ветского Союза какой-то аппа-ратчик сумел пробить «бумагу», согласно которой было огоро-жено 120 га здешнего леса. Его огородили по всему периметру двухметровым забором, но че-рез пару месяцев эта стена под напором николагорцев пала — они попросту разобрали огра-ду. Сыграли свою роль и имена борцов — знаменитых режис-серов, музыкантов и других де-ятелей искусств. «Бумага» Сов-мина была порвана в клочья, и о проекте «расширения» РАНИ-Са на время забыли.

Как оказалось, ненадолго. В начале 90-х, уже в эпоху «но-вой России», была предприня-та вторая попытка. Соседний

Успенский конезавод тоже ре-шил подзаработать, отдав пой-менный луг под участки. Поло-вину из них заняли сами работ-ники предприятий, а вторая половина с трудом разошлась среди «чужих»: участки оказа-лись маленькими, по шесть-во-семь соток, и настоящих ком-мерсантов устроить не могли.

Третья попытка внедрить-ся на это место оказалась удач-ной. Вслед за арендаторами тут стали появляться новые хозяе-ва жизни. Сначала из админи-страции президента — понят-но, что против их «бумаги» уже не попрешь. Потом по цепочке друзья «друзей из администра-ции» и так далее. На всех Нико-линой Горы стало не хватать (сегодня тут продано две тре-ти участков) — в дело вновь по-шел лес, который в конце 80-х удалось отстоять. Николина Гора сегодня выросла террито-риально в два раза по сравне-нию с прежними временами. Бороться было за что. Андрей Яловенко, начальник отдела продаж департамента заго-родной недвижимости компа-нии БЕСТ, оценивает сегод-няшнюю сотку на Николиной Горе в \$150 тыс. А в конце 90-х, когда только прирезался здеш-ний лес, она оценивалась в \$10–15 тыс. «Рост в 1000% за де-сять лет. Правда, это цифра по розничным ценам. Оптом та земля покупалась из расчета \$2 тыс. за сотку, чиновниками у чиновников, отсюда и такая изначально низкая цена», — го-ворит Сергей Андропов, гене-ральный директор ИК «Юби-лей столицы».

Писательская обитель

Битвы такого же накала про-исходили и в писательском поселке Переделькино. Правда, здесь, в отличие от Николиной Горы, многие дачи до середи-ны 90-х годов находились не в частной собственности, а в бес-срочном пользовании. Таким нехитрым способом власть держала творцов на коротком поводке. Что-то не то сказал, засветился в самиздате — из-

Согласна стать домашней



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

«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.



КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА



КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
www.7211000.ru

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

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ



Старое Переделкино: о заборах заботятся ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

воль сдать дачу. Когда советской власти не стало, надзор за дачами перешел к Союзу писателей. А он, как и многие общественные организации того времени, разделился на множество союзников, и в каждом находилась еще и своя фракция, тоже единолично претендовавшая на имущество. Кто в итоге де-юре управлял многомиллионной собственностью, кто, наконец, должен был отвечать за сортиры — никто не знал. И ладно бы эта борьба происходила только на бумаге. Но однажды ночью в середине 90-х сгорела главная контора дирекции писательского городка (милиция официально признала поджог), потом пошли странные смерти функционеров союза, а незадолго до этого каждый из них подписывал какую-нибудь бумагу, имевшую отношение к переделкинским дачам и земле.

Притчей во языцех стал конфликт известного модельера и одного старого писателя, соседствующих друг с другом. Первый кроме того, что выстроил огромную виллу, нависшую над дощатым домиком соседа, еще и прирезал 2,5 гектара, лишив писателя прямой дороги на свой участок — тот теперь добирается к себе буераками, 1,5 километра вместо прежних 100 метров. Пример-

но такой же конфликт тлеет уже лет пять между владельцем молочного завода и некогда известным поэтом. Каждое утро поэт поднимает красный флаг, глядящий прямо в окно коммерсанта, а по праздникам еще и включает через динамики гимн СССР.

Как и во многих подобных случаях, на роль третьего судьи начали приглашать коммерческие структуры. Доприглашались до того, что ныне писательский поселок составляет 10% от Большого Переделкина. Сегодня на этом брэнде зарабатывает соседний совхоз «Матвеевский» (принадлежащий структурам Романа Абрамовича), «Газпром» принялся возводить тут Центр православного наследия (коттеджи в придачу к центру, разумеется, тоже будут), какое-то ООО, за которым, как говорят местные жители, спряталась крупная нефтяная компания, строит гостинично-ресторанный комплекс «Вилла-Переделкино», и еще десятки объектов, примазавшихся к имени писательского поселка.

Игра стоит свеч. «Есть немало клиентов, которым нужно именно это место. Человек готов выложить \$5 млн за 30 здешних соток, и его не интересуют наши объяснения, что за такие деньги он может позволить себе отличный дом на

Рублевке и равное ему социальное окружение, а не склочных соседей с полуразвалившимися домами», — говорит Елена Земцова, управляющий партнер Delta Estate.

Третья смена

Конфликты вокруг стародачных мест не утихают, но покупателей это не отпугивает. «Сегодня стародачные места переживают свое третье рождение. Существенное их отличие от новодачных мест заключается в отсутствии централизованной застройки (каждый владелец ведет строительство индивидуально, не заботясь об эстетическом облике поселка и мнении соседей) и в устаревших, но недорогих коммуникациях и дорогах. Еще один, а может быть, и главный плюс: это участки с лесными деревьями, без нарушений — не из лесного фонда», — объясняет Жанна Шербакова, директор департамента загородной недвижимости компании «Мизель-Брокеридж».

Правда, дешевизна дорог и коммуникаций, а также качество того и другого в некоторых стародачных поселках сомнительны. «В Загорянке за счет местного ДСК заасфальтированы многие улицы. Но улицы проложены так, что от дороги до ворот участка 10–15 метров.

И вот два года назад дорожники объявили дачникам цену за асфальтирование этих метров — \$500–1000. Нижняя и верхняя цена определялись на глазок в зависимости от стоимости дома. А напор воды и ее качество тут вызывают нарекания уже лет десять», — жалуется Сергей Андропов, имеющий дачу в Загорянке. По его словам, инфраструктура поселка рассчитывалась когда-то на дома площадью до 150 кв. м. Сейчас же на многих участках выстроены дворцы и по 500, и по 1000 кв. м, нередко с бассейнами и саунами. Только вот напользывать такой бассейн может двое суток.

Дешевизна обслуживания коммуникаций также относительна. «Содержание стандартного по советским нормам дома в 100–150 кв. м — больше тогда строить не разрешали — обходится сегодня до 4 тыс. рублей в месяц. И эта сумма растет с каждым годом — в первую очередь за счет увеличения платы за газ для АОГВ и охрану. Многие пенсионеры уже задумываются о продаже дач по экономическим соображениям», — говорит старожил Загорянки Татьяна Калашникова.

Ускорению процесса выживания владельцев дач наверняка способствует и резкое увеличение налогов на загородную недвижимость, которое может начаться уже в 2008–2009 годах. «Мы ради интереса подсчитывали, во что обойдется даже 0,1-процентный, по самой нижней ставке, налог с 60 соток в каких-нибудь Раздорах. Это минимум \$5 тыс. в год — для пенсионеров и даже представителей среднего класса сумма неподъемная. А если налог введут по максимальной ставке 0,3%?», — недоумевает Елена Земцова.

Покупатели такой недвижимости пользуются моментом, в том числе и растерянностью продавцов. «Чье-то год назад, на пике, как тогда казалось, цен на землю, хозяева полузаброшенных дач как один стали продавать свои владения», — рассказывает Сергей Андропов. — Хотя сегодня многие из них кусают локти: в той же Загорянке стоимость сотки земли за год скакнула с \$15–17 тыс. до \$22–25 тыс.». Кроме возросших

трат покупателей такой недвижимости за этот же год выросли и сроки оформления земли. «С четырех до десяти месяцев. Это объясняется более скрупулезной работой чиновников, в первую очередь земельных комитетов и кадастра. Кроме того, сейчас очень велик поток дачников, ринувшихся в кабинеты чиновников в связи с дачной амнистией», — добавляет Жанна Шербакова.

Порядок цен

Рейтинг популярности стародачных поселков (всего их 70–80) за последние 20–30 лет несколько не изменился. «Если говорить о первой десятке, то первое-второе места делят Жуковка и Барвиха, и они идут с большим отрывом. Дальше можно поставить Николину Гору, Петрово-Дальнее и Горки II — там тоже очень солидный массив старых дач, а также Ватулино и Архангельское (Калужское шоссе). Следующие по популярности — дачи под Звенигородом, в Дубках, Жаворонках (Минское, Можайское, Киевское шоссе), Переделкине, Абабурове, Внукове, Здравниче. Дальше идет «второй эшелон» — менее популярные направления. «Трудовая» на Дмитровском шоссе, «Фрунзевец» на Киевском (подальше от Москвы), Валентиновка, Загорянка, Болшево (Ярославское). Потом следуют нынче очень труднодоступные Опалиха и Снегири. А также Красное, Малаховка, Отдых, Ильинская (Казанское направление) — Салтыковка, Никольское, Купавна», — перечисляет Наталья Ветлугина, руководитель аналитической службы компании «Новый город». Уровню популярности соответствуют цены на землю — от \$150–200 тыс. за сотку в Жуковке до \$7–8 тыс. за сотку в стародачных местах, имеющих самый низкий рейтинг.

Причем, в отличие от рынка коттеджей, на «стародачном» рынке ценность имеет только земля. «Даже добротный, хорошо сохранившийся дом не увеличивает цену объекта, наоборот, его можно занести в минус:



Новое Переделкино: за заборами прячутся ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

разборка, вывоз мусора обходится минимум в \$20 тыс.», — поясняет Елена Земцова.

Покупатели стародачных мест готовы идти и на другие жертвы. Например, всегда быть готовыми к тому, что на их имущество позарятся воры. Причем воровство чаще всего осуществляется не из домов, которые почти всегда ставятся на охрану (эта система сложилась еще в советское время и исправно функционирует и поныне — например, в Переделкине или на Николиной Горе наряд милиции прибывает на место, откуда поступил сигнал о проникновении в жилище, за три-семь минут), а с участка. «В прошлом году по Загорянке и Валентиновке прокатился целый ряд вроде бы абсурдных краж — дорогостоящих кустарников. Воры приходили на участок ночью, выкапывали какие-нибудь рододендроны или золотистые туи, стоившие по 2–4 тыс. рублей за растение. Для богатого человека с материальной точки зрения вроде мелочь, но психологически это доставляло большой дискомфорт», — рассказывает Сергей Андропов.

Соседи-маргиналы еще одна беда таких мест. Наличие зимнего дома с городскими коммуникациями побуждало многих людей с легкостью расставаться со своими квартирами, ос-

бенно в 90-е годы: деньги в надежде на быстрый и большой доход вкладывались в разные МММ и «Чары», жить на время «пополнения капитала от инвестирования» было где. «Теперь такие люди в большинстве своем превратились в асоциальных личностей. Мат, бесконечные пьянки, случайные собутельники из гастарбайтеров — в нашем поселке дома с такими жильцами встречаются очень часто», — делится наблюдениями Михаил Поляков, частный маклер, имеющий дачу в поселке «Трудовая» и занимающийся тут же посредничеством в сфере недвижимости. — «И ладно бы психологический дискомфорт. На моей памяти за последние пять лет у нас сгорело как минимум семь домов — то от взрыва газа, то от непотушенной сигареты заснувшего пьяницы. В двух случаях пламя перекидывалось на добротные дома соседей». По словам Михаила Полякова, многие добропорядочные дачевладельцы в последнее время даже стали участвовать в устройстве жизни своих непутевых соседей. Сами оплачивают услуги риэлтеров, подыскивающих варианты обмена земли на квартиры или дачи в кооперативах попроще и подешевле, кто-то даже за свой счет кодирует пьяниц или устраивает их на работу.

Все сначала

Все опрошенные специалисты рынка считают, что процесс смены населения в стародачных поселках будет продолжаться. «За последние полтора десятилетия обедневшие представители бывшей советской элиты или их наследники на 60–80% «вымыты оттуда» (в зависимости от статуса поселка и стоимости земли в нем). Небогатый человек, имеющий дом в таком месте, понимает, что, продав эту недвижимость, он может решить все свои проблемы, а заодно и проблемы нескольких поколений своих потомков», — говорит Татьяна Сташкевич, руководитель департамента загородной недвижимости корпорации «Рескор». «Многие еще ждут максимально высокой цены. И правильно делают: стоимость земли в стародачных местах вырастает каждый год на 15–35%», — добавляет Жанна Шербакова. Конечно, «дух» сегодня тут уже не тот, что прежде. Но, как ни странно, он восстанавливается. Так было в начале 20-х, когда у дач, когда-то принадлежавших купцам и интеллигенции, появились новые хозяева. А лет через десять их было уже не отличить от прежних.

Павел Пряников



ГОТОВЫЕ ДОМА НА ПРОДАЖУ И В АРЕНДУ



ТАТ. ГЕРМАНИА. РЕКЛАМА



ОХРАНЯЕМЫЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК КНЯЖЬЕ ОЗЕРО

136-04-90
992-34-34
www.kn-ozero.ru



ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Другая миля

ОАЗИСЫ

Как известно, самый дорогой и престижный район Москвы — Остоженка и прилегающие к ней переулки. А между тем лет 15 назад район Патриарших прудов если и не лидировал по ценам, то по крайней мере находился на одном уровне с Арбатом. Однако и сейчас язык не поворачивается назвать Патрики «районом номер два». Он не второй. Он — другой.



Патриаршие пруды — «Латинский квартал» по-московски

На Козьем болоте
«В свете меркнувшего дня вдруг опутает меня оторопь, и проступят из воды бывшей козьей слободы контуры», — поэт бард Вадим Егоров про Патриаршие пруды.

Действительно, когда-то здесь располагалось Козье болото (об этом напоминают Большой и Малый Козихинские переулки), откуда вытекали Чертовы ручьи, речка Кабаньиха и Бубна (именно она образовала пруды на территории Московского зоопарка). В конце XVI века это место для своей резиденции выбрал патриарх Иоаким. И появилась Патриаршая слобода с хозяйственными службами, церковными мастерскими. Для разведения рыбы к столу священнослужителя вырыли три пруда, о чем, к слову, напоминает Трехпрудный переулок. Позднее здесь поселились небогатые чиновники, мещане, «на Козихе» обитали студенты, благо университет неподалеку.

В 1832 году власти занялись дренажной системой: топи вокруг засыпали, выровняли и устроили дорожки с аллеями. До того на Москве говорили: «Поспешил, да людей насме-

шил: увяз на Патриарших». Как благоустроили местность, так и поговорка сократилась до более привычного нам варианта. «С французским образцом» сравнивая, этот студенческий район стали называть московским «Латинским кварталом». Зимой для увеселения на оставшемся единственном пруду заливали каток. По свидетельству очевидцев, сюда регулярно привозили показаться на коньках своих дочерей Лев Николаевич Толстой. По аллеям сквера прогуливался и слушал соловьиное пение другой Толстой — Алексей Николаевич.

В начале прошлого века в окрестностях появилось множество усадеб, их проектировали выдающиеся русские архитекторы. В 30-е годы район приобрел иные очертания, но новостройки не исказили его неповторимости.

В атеистической стране пруды (то бишь единственный пруд) пытались переименовать в Пионерские, но новое название не прижилось. Так и осталась — Патриаршие. По праву место считалось престижным: рядом Тверская улица, Садовое и Бульварное кольцо, Концертный зал имени Чайковского,



«Патриарх» — самый пафосный новострой на Патриках

«Дом Ханжонкова», театры на Малой Бронной, Моссовета, Са-тиры, немало элитных клубов, ресторанов. Неудивительно, что и в советское, и в постсоветское время здесь селились люди известные и обеспеченные. Среди них: поэт Александр Блок, писатель Максим Горький, маршал Георгий Жуков, актеры Фаина Раневская и Владимир Этуш, певицы Клавдия Шульженко и Елена Образцова, режиссер Борис Равенский, артист цирка и кино Юрий Никулин, долгие годы «главный человек Москвы» первый секретарь МКГ КПСС Виктор Гришин,

многие другие писатели, театральные деятели, политики...

По булгаковским местам

Три года назад район — парк, пруд с павильоном — причислили к объектам культурного наследия, и он охраняется государством. А вот попытки городских властей «окультурить» пруд и закрепить за территорией имя Михаила Булгакова ни к чему не привели. Академия художеств и столичное правительство провели творческий конкурс, который выиграл скульптор Александр Рукавишников со своим беспрецедентным про-

изведением. Выглядело оно так: писатель сидит на скамейке, почти незаметный по сравнению с 13-метровым примусом, вокруг которого, как и в романе, колобродят булгаковские герои. Поодаль над водой фигура еще одного персонажа «Мастера и Маргариты» — Иешуа Га-Ноцри.

Комплексные работы по обустройству пруда начались осенью 2002 года, однако жители окрестных домов, не желавшие смириться с «примусной» перспективой, подняли волну протеста. В градостроительном кодексе Москвы говорится, что сооружение новых объектов в историческом центре столицы должно быть согласовано с гражданами. Генеральная прокуратура предложила совету по монументальной скульптуре при Мосгордуме пересмотреть проект памятника. Скульптор Рукавишников первым пошел на компромисс, отказавшись от установки примуса, однако противоборствующая сторона осталась непреклонной. Пришлось искать новое место для всего памятника. Печально, что Булгаков здесь так и не прописался. Думаю, это было бы вполне справедливо — потому что тень Мастера, так или иначе, до сих пор витает в этом месте.

Тем не менее силами энтузиастов создан уникальный музей писателя неподалеку — в доме 10 по Большой Садовой. В «нехорошей квартире» собраны личные вещи, книги, фотографии Михаила Афанасьевича, а также его родных, близких, коллег. Те, кто приходит в этот удивительный музей, погружаются в неповторимую атмосферу Москвы первой половины прошлого века и, конечно же, проникаются аурой Мастера и его героев.

А сами Патриаршие пруды (на современном сленге — Пат-

рики) по-прежнему живут своей размеренной жизнью. Пруд очистили, укрепили берега, выпустили рыбу, вокруг поставили ограду, фонари в стиле XIX века и новые скамейки. Второе дыхание получил изящный павильон, в котором использованы лепнина, рельефы и модули еще довоенного строения для продажи «чая, воды и других напитков». На противоположной стороне сквера находится один из самых оригинальных московских памятников — баснописец Иван Крылов сидит в окружении 12 оживших героев его бессмертных произведений: маршала перед зеркалом, отчаянно лающая вслед слону Моська, глупая ворона с сыром и так далее. По соседству с этими персонажами построили детскую площадку — любимое место для ребятни со всей округи.

Эпоха «Патриарха»

Сразу за границами сквера, площадь которого составляет 2 га, возвышается ставший знаменитым элитный жилой дом «Патриарх». В свое время муссировались слухи о подборе будущих жильцов: высокопоставленный экс-сотрудник ФСБ Зданович якобы лично проводил фейсконтроль и был противником соседства с эстрадной примадонной Аллой Пугачевой. Дискуссию вызвал и архитектурный проект здания: от восторженных откликов до неприятия (среди более или менее сносных определений — «праздничный торт»). Как бы то ни было, вслед за этим объектом появилось множество других. На месте обветшавших строений выросли роскошные жилые дома, большей частью стилизованные под прежнюю историческую застройку. Интересно, что цены в них в несколько раз выше, чем



Особый тип недвижимости: элитная пристройка

жилье в зданиях дореволюционного и советского периодов.

Объяснение этому вполне банальное: сейчас она варьируется в пределах от \$6–7 тыс. до \$15 тыс. за 1 кв. м. Специалисты отметили в этом районе одну из самых высоких цен предложения на машиноместо — \$120 тыс. (дом «Сад/Лабиринт»).

Однако, по словам Алексея Сидорова, заместителя генерального директора компании Kalinka Realty, при исторически сложившейся хаотичной застройке нет «якорного» девелопера, который бы «зацепил» это место и осуществлял общее управление, задавал вектор развития и тянул его дальше. Пока имеются лишь «точечные» объекты, которые не объединены общей идеей формирования элитного района. И подобный разбой — существенный минус в лидерстве среди других престижных районов, той же Остоженки, где «история» пишется заново.

О том, что вблизи пруда и окружающих переулков не только приятно гулять, но и жить престижно, говорит и обилие зарубежных посольств. Как правило, расположены они в зданиях бывших усадеб. В Гранатном переулке — посольства Того, Таджикистана, во Вспольном (Георгиевском) — Туниса, в Ермолаевском — Уругвая, на Малой Никитской улице — Нигерии, на Спиридоновке (правильнее называть ее Спиридоньевкой, как это было до 1945 года, когда ее переименовали в улицу Алексея Толстого) — Перу, и самое яркое строение — морозовский особняк Шехтеля, ставший Домом дипломатических приемов МИДа.

Интересен дом №7 в Гранатном — особняк псевдоготического модерна, где находится Центральный дом архитектора.

Он часто менял владельцев. А. Э. Эрнхсон построил яркое по фактуре да и по первоначальному колориту здание для жены потомственного почетного гражданина Анны Луизы Леман, позже оно перешло к предводителю дворянства Московской губернии П. А. Базилевскому и принадлежало ему уже до самой революции. В 1919 году в нем разместили главный штаб Реввоенсовета, в 1920-х — бюро по обслуживанию иностранцев, в 30-х — канцелярия французского посольства.

Иностранцы являются наиболее вероятными клиентами по аренде апартаментов в этих местах. Они с большим желанием поселяются рядом с Патриками, так как в районе имеются достойного уровня школы, очень развит коммерческий сектор: дорогие бутики, рестораны и прочее. К слову, преобладание аренды над продажей, да и то именно на первичном рынке, по мнению Алены Бригадновой, руководителя отдела городской недвижимости компании TWEED, вызвано малым количеством новых объектов в этом районе. А вот на вторичном рынке переезза в пользу аренды нет, так как многие клиенты с удовольствием приобретают квартиры в старых отреставрированных и реконструированных домах на Патриарших.

Район в любом случае всегда был востребован, и потому срок экспозиции появляющихся новостроек небольшой — год-полтора. По самым оптимистичным прогнозам, к числу которых относится и данный Аленой Бригадновой, он и дальше будет развиваться, но достаточно медленно. Появление новых площадок маловероятно — в ближайшие два, максимум три года, других пока не видно. Но привлекательность от этого не упадет. Анжела Кузьмина, директор департамента продаж компании IntermarkSavills, полагает, что перспективна реконструкция жилья с сохранением исторических фасадов зданий. Это непереносимое условие, которое позволит сохранить памятники архитектуры для следующих поколений. Патриаршие настолько уникальны, что трудно представить ситуацию, что они станут конкурентами Остоженки или Плющихи. Они просто другие, особенные.

Александр Максимов

На всех не хватит...

Уникальный элитный комплекс «Ближняя Дача» расположен недалеко от Кутузовского проспекта. Окруженный вековым Волинским лесом, в 15 минутах от Кремля, он — единственная в Москве альтернатива Остоженке или Рублевскому шоссе. Преимущество и уникальные особенности жилого комплекса существуют не только на бумаге, в каждом из них вы можете вочию убедиться. Квартал уже построен и введен в эксплуатацию, идет выдача свидетельств о собственности, все работы по благоустройству территории также завершены.

Построенный по проекту знаменитого архитектурного бюро «Остоженка», жилой комплекс «Ближняя дача» полностью отвечает мировым стандартам качества. Его уникальный дизайн, буквально растворяющий здания в окружающей природе, был отмечен премией «Стиль года» в номинации «Стиль элитной недвижимости».

Квартиры в «Ближней Даче», светлые и просторные, обеспечены передовыми системами отопления и кондиционирования, пожарной и охранной сигнализацией, а виды из окон на Поклонную гору и Волинский лес станут достопримечательностями ваших апартаментов. В жилом комплексе сочетаются высокие стандарты городской жизни класса de luxe с преимуществами загородного поместья — квартиры на первых этажах имеют индивидуальные выходы на 200-лет-

ную липовую аллею и собственные оригинальные дворики.

Инфраструктура элитного квартала обеспечивает полную автономность: собственный мини-маркет, кафе, пункт химчистки, фитнес-центр с бассейном. Клубная атмосфера «Ближней Дачи», системы безопасности уровня VIP гарантируют вам и вашим близким спокойную жизнь в атмосфере роскоши и уюта.

Ведущие российские ландшафтные дизайнеры своей работой дополнили природные красоты этого удивительного района. Наверняка, прогуливаясь в будущем по липовой аллее, ведущей к вашему дому в «Ближней Даче», вы еще не раз похвалите себя за сделанный выбор.

Лицензия №154228 от 20.12.2004 выдана
Федеральным агентством по строительству и ЖКХ.
Демонстрируется информация на сайте

Ближняя дача
элитный квартал

722-77-11

www.bdacha.ru

Проектная декларация опубликована на сайте www.yit-dom.ru, 15.05.2006 г.

ул.Кунцевская владение 6

18-этажный монолитно-кирпичный жилой дом
на 56 квартир по индивидуальному проекту с
подземной автостоянкой на 47 машиномест.

**РАССРОЧКА, СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ,
ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ**

Только до 31 августа

ЛЕТНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

МИНУС **650 000** РУБ.

746-69-60
(офис на объекте)

229-75-77

YIT ДОМ

WWW.YIT-DOM.RU

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Сочи во весь рост

олимпийский резерв

Сразу после объявления города Сочи столицей Олимпиады-2014 эксперты рынка заговорили о резком росте цен на недвижимость. Обозреватель «Ъ-Дома» **Андрей Воскресенский** выяснил, что это не совсем так: цены поднялись зараннее, еще на волне олимпийских ожиданий. Однако и сейчас в столице будущей Олимпиады есть хорошие перспективы для частного инвестора.

Теперь я знаю, куда деваются из Москвы автомобильные пробки на время купального сезона: они перебираются в Сочи. По дороге от Адлера до центра города приходится не менее трех раз постоять в заторах на узком курортном проспекте. Вообще-то для приезжего, например меня, это не казалось слишком тягостным: можно ведь любоваться морем, которое слева внизу, и образчиками сталинской курортной архитектуры, которые справа сверху.

Есть и современные образчики. Город Сочи, конечно, не назовешь сплошной стройплощадкой, но тут и там, в основном на третьей-четвертой линиях от моря, попадаются семи-десятиэтажные монолитные дома, которых не было здесь еще три-четыре года назад. Эти дома, находящиеся по сочинским меркам где-то между экономклассом и низшим «бизнесом», представляют собой отдельный и довольно-таки мутный рынок. Многие дома были построены без разрешительной документации. Например, есть в городе семизэтажный многоквартирный дом, который по документам проходит как «гаражный комплекс с надстройкой». И что интересно, квартиры в этом доме продаются, по крайней мере, предлагают к продаже.

Левая документация не единственный риск при покупке недвижимости в Сочи. Московские девелоперы, работающие в этом городе, отмечают, что новые риски возникли как раз в связи с будущей Олимпиадой. «При покупке земли в Сочи следует проявлять обоснованную осторожность, так как множество земельных участков будет изыматься государством под строительство спортивных объектов и сопутствующей инфраструктуры», — предупреждает Владимир Воронин, президент финансово-строительной корпорации «Лидер». — Без точных данных о планах федеральных властей на тот или иной надел начинать реализацию инвестиционных проектов довольно рискованно».

Конечно, большая часть олимпийских объектов сосредоточится в Адлере и Красной Поляне, а не в Центральном Сочи, но под это дело власти готовы развернуть масштабную кампанию по ликвидации незаконно построенных объектов. Губернатор Краснодарского края Ткачев недавно заявил, что первые две сотни самостроя уже выявлены. С другой стороны, «привязать» к Олимпиаде можно что угодно — хоть гостиницу, хоть офисный центр, пусть даже и в десятках километров от места проведения соревнований. Так что лю-



Квартиры в строящихся домах могут подорожать вдвое ФОТО ИТАР-ТАСС

бой владелец земли в Сочи рискует оказаться на пути олимпийского движения.

Впрочем, земля, особенно на первой (ниже Курортного проспекта) и второй (сразу за ним) линиях, сейчас продается активно. Правда, слухи о том, что сразу после решения МОК о проведении Олимпиады в Сочи цены подскочили чуть ли не до миллиона долларов за сотку, оказались сильно преувеличенными. Сочинские риэлтеры рассказали мне о сделке, которая прошла в начале июля: 2,8 сотки земли были проданы за \$3 млн. Но, в первую очередь, эту землю выкупила девелоперская компания, а не

частный покупатель, во-вторых, этот случай даже не единственный, а единственный. Обычная же цена сотки земли на первой линии — \$150 тыс., на второй — \$100 тыс. Что, конечно, тоже немало: такие же цены в окрестностях Рублевского шоссе.

«На самом деле никакого резкого скачка цен в начале июля не было», — рассказывает генеральный директор компании «Винсент Недвижимость» (занимается продажей элитной недвижимости в Сочи) Эдуард Филиппов. — Цены поднялись практически до существующего сейчас уровня еще раньше, на волне олим-

пийских ожиданий. За прошедший месяц действительно некоторые элитные объекты подорожали на 10–15%, другие остались на прежнем уровне. Но надо иметь в виду, что строящиеся элитные жилищные комплексы в Сочи можно буквально пересчитать по пальцам. Спрос и сейчас значительно превышает предложение, и со временем он будет только расти. Инвестируя в квартиры на ранней стадии строительства, можно получить до 100% прибыли в течение двух-трех лет, даже если цены останутся на нынешнем уровне».

Действительно, если в тех комплексах, которые будут сданы в 2008–2009 годах, еще есть предложения в пределах \$4 тыс. за квадратный метр, то цена готовых домов класса «премиум» — \$10 тыс.

Интересно, что если в дешевых секторах недвижимости очень популярны инвестиционные покупки квартир с целью сдачи в аренду, то покупатели элитного жилья таких бизнес-планов не строят. «Только в единичных случаях наши покупатели интересуются возможностью сдачи квартир в аренду», — говорит Эдуард Филиппов. — Большинство предпочитает иметь возможность в любой момент приехать в собственную резиденцию на берегу моря».

Обязательные элементы жилищного комплекса класса «премиум» — высокое качество строительства, развитая инфраструктура и близость к морю, охраняемая придомовая территория. Например, комплекс «Королевский парк», который строит московская компания «МР Групп», включает огромную территорию — 2,3 га. Он расположен вблизи от гостиницы «Рэдиссон САС Лаурная» — это хоть и Хостинский район, но в нескольких километрах от центра города. Есть у него и собственная физка — коттедж на крыше. Не пентхаус, а именно двухуровневый коттедж с вертолетной

площадкой на крыше. Кроме самого коттеджа будущий владелец получит в свое распоряжение и всю крышу — с ландшафтным дизайном и бассейном. В настоящее время крыша «Королевского парка» еще не продана. Цена на этот объект, естественно, договорная, но еще месяц назад она составляла \$10 млн. Сейчас, возможно, уже больше.

Эксперты не прогнозируют поступательного роста цен в Сочи. Вот, например, какое мнение высказал советник президента Олимпийского комитета России Мирослав Мельник: «Ожидания стремительного роста цен на жилье в Сочи сильно завышены. Понятна эйфория, охватившая после 4 ию-

ля всех, кто имеет бизнес-интересы в Сочи, но всякое явление крупного масштаба и большой направленности всегда имеет теневые стороны. На протяжении более шести лет в Сочи будут вестись строительные работы в огромном объеме, город будет весь перекопан, дороги будут загромождены грузовиками, панелевозами, цементовозами и так далее. При этом нужно учитывать, что дорог в Сочи мало, город расположен истинно между Сциллой и Харибдой: с одной стороны море, с другой горы — расширяться особо некуда. Можно сказать, что знаменитый курорт на несколько лет превратится в стройплощадку. Кому нравится жить в подвез-

де, где в какой-то из соседних квартир делается капитальный ремонт? Даже в Афинах, где гораздо просторнее, во время подготовки к Играм-2004 нечем было дышать, на всех поверхностях лежал слой строительной пыли — все это порядком досаждало местным жителям. Так что эпопею подготовки к Олимпиаде-2014 нужно еще пережить, а уже потом в Сочи настанет золотой век».

Иными словами, в ближайшее время, вполне возможно, цены на сочинскую недвижимость расти перестанут (а то и пойдут на спад), чтобы лет через пять-шесть снова пойти в рост. Так что у частных инвесторов еще есть время и возможности.

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ КЛАССА «ПРЕМИУМ» В СОЧИ

«Королевский парк»

Жилой комплекс недалеко от отеля «Рэдиссон САС Лаурная» на территории английского парка площадью 2,3 га. Инфраструктура: клубные рестораны, мини-маркет, фитнес-клуб, подземный трехуровневый паркинг. Площадь квартир от 95 до 370 кв. м, высота потолков — более 3,2 м. Квартиры оснащены цифровой связью, интернетом, системами видеонаблюдения. Шесть коттеджей от 700 до 900 кв. м с бассейнами. Пентхаусы от 95 до 169 кв. м. Сдача в эксплуатацию — третий квартал 2008 года. Цена: \$7,5–11,5 тыс. за 1 кв. м.

«Новая Александрия»

Находится в центре Сочи на проспекте Пушкина. Панорамный вид на море, горы, парк «Дендрарий». Дом 23 этажа, высота потолков — 3,3 м. Инфраструктура: бассейны, кинотеатр, фотобар, ресторан, фитнес-центр, детские игровые комнаты, SPA, салон красоты. Волоконно-оптическая и цифровая связь, эфирное и спутниковое телевидение. Квартиры от 90 до 148 кв. м. Пентхаусы с открытыми террасами — 290 кв. м. Сдача в эксплуатацию — второй квартал 2008 года. Цена: \$6–10 тыс. за 1 кв. м.

«Александрейский маяк»

Расположен в центре города в 70 м от моря вблизи аквапарков «Маяк» и «Лу-

на-парк», концертного зала «Фестивальный». Обзорный вид на море. Подземный паркинг, зона бытового обслуживания, фитнес-центр, тренажерные залы. Круглосуточная охрана, профессиональная система видеонаблюдения. Высота этажа — 3,3 м, квартиры — 182,2 кв. м, пентхаусы — 320 кв. м. Сдан в эксплуатацию. Цена: \$10 тыс. за 1 кв. м.

«Миллениум Тауэр»

Находится в 150 м от моря рядом с парком имени Фрунзе. На территории, где расположен комплекс, планируется создать элитный район «Золотой треугольник». Инфраструктура: клубный SPA-центр, бассейн с морской водой, ресторан, тренажерный зал, фэшн-студия. Квартиры с разнотипной архитектурой и планировкой, площадь — от 59 до 170 кв. м. Двухуровневый пентхаус. Вид на море и горы, собственный пляж. Сдача в эксплуатацию в 2008 году. Цена: \$4,5–9 тыс. за 1 кв. м.

«Сады Семирамиды»

Расположен вблизи гостиницы «Рэдиссон САС Лаурная». Защищенная охраняемая территория — 4,5 га. Подземный паркинг. Бассейн с раздвижной крышей. Оздоровительный центр, кафе-бар, ресторан, детские площадки, игровые зоны. Вертолетная площадка на крыше. Квартиры

с панорамным видом на море площадью от 90 до 300 кв. м с остекленными лоджиями-террасами. Срок сдачи в эксплуатацию — второй квартал 2009 года. Цена: \$4–8 тыс. за 1 кв. м.

Ideal House

Комплекс располагается на юго-западном склоне горы Бытха в Хостинском районе Сочи в парковой зоне в 300 м от пляжей морской набережной. Рядом городской яхт-клуб, сочинский Центральный стадион, парк «Дендрарий». Монолитно-кирпичное здание от 16 до 22 этажей. Квартиры от 70 до 136 кв. м. Планируемый срок сдачи в эксплуатацию — четвертый квартал 2008 года. Цена: \$3,5–6 тыс. за 1 кв. м.

«Премьер»

Находится на пересечении Кубанской улицы и Морского переулка рядом с Художественным музеем, Зимним театром, морской набережной, портом, ресторанами и ночными клубами. Собственная парковочная зона. Инфраструктура: фитнес-клуб, бассейн, бутики, офисные помещения, служба сервиса и уборки. Верхние этажи комплекса — панорамные пентхаусы, индивидуальный магнитный ключ от лифта. Квартиры от 60 до 139 кв. м. Сдача в эксплуатацию в 2007 году. Цена: \$6–9 тыс. за 1 кв. м.



It's time for the new WELLTON PARK

Время для нового WELLTON PARK

Квартал Wellton Park, пронизанный духом смелых, неординарных решений, сегодня стал настоящей сенсацией в градостроительстве не только Москвы, но и России. Проект, который заявил о себе три года назад, сегодня впитал в себя яркие архитектурные решения и самые лучшие идеи, воплощенные в новом качестве жизни, ориентированном на европейские стандарты.

Сверхкомфортные площади и параметры жилых помещений корпусов квартала, функциональные и эстетические решения общественных зон, привлекательные линии фасадов и уникальные ноты ландшафтного дизайна создают целостный, неповторимый образ привлекательного для жизни пространства.



WELLTONPARK



Элегантное оформление входных групп



Дизайн лифтовых и межквартирных холлов



Паркинг. Световой фонарь



Ландшафтный дизайн квартала



Квартиры (кол-во комнат.)	1	2	3	4	
МЕТРАЖ (КВ. М)	48 - 52	53 - 93	88 - 114	122 - 140	ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСП 047620
Реклама ООО «ТЭСФ «Крост». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru

www.krost-realty.ru (495)795 0888



ДОМ зарубежная недвижимость



Не сходя с этого места

дальние пределы

Самый поверхностный поиск в интернете выдает адреса большого числа агентств недвижимости, расположенных в Москве и Санкт-Петербурге, которые специализируются на продаже недвижимости за рубежом. Не покидая пределов МКАД или КАД (или даже не отходя от компьютера), можно прицениться к недвижимости примерно в 60 странах мира. Из этого моря информации мы решили остановиться не на массовых направлениях (Болгария, Хорватия, Испания, Чехия, Греция, Крым-ведь-тоже-заграница), а на недвижимости в более престижных точках планеты.

Мы говорим Франция — подразумеваем Ницца

В отличие от лондонского рынка элитной недвижимости, где редкий покупатель не имеет российского паспорта, на французском рынке большинство покупателей обладают другими паспортами. В списке по национальностям покупателей наше место — пятое (впереди идут англичане, немцы, сами французы и голландцы).

«К сожалению, не все наши клиенты понимают прелести французской провинции, — говорит Кристина Тузова, директор по развитию компании EstateService. — Примерно одинаково покупателей интересует недвижимость в Париже и на Лазурном берегу — в Ницце, Канне, на мысе Антиб. В Париже спросом пользуются квартиры всех ценовых категорий — до €300 тыс., до €500 тыс., до

€800 тыс., до и от €1 млн. Главное требование клиентов — расположение в центральных районах, то есть 1-м, 6-м, 8-м, 7-м округах. На Лазурном берегу предпочтения выглядят совсем по-другому. Там в первую очередь ищут особняки ценой свыше €2 млн. Весьма популярны и предложения в категории €5–10 млн и выше. Гораздо меньшей популярностью пользуются апартаменты, притом

самые дешевые — до €300 тыс. Если ориентироваться в Париже по названиям, известным жителям других стран, то на бульваре Сен-Жермен (6-й округ) скромная двухкомнатная квартира площадью 43 кв. м будет стоить €535 тыс., а трехкомнатная площадью 84 кв. м — €880 тыс. Новостройка в Клиши практически такой же площади (85 кв. м) ценится вдвое дешевле — €425 тыс.

Париж очень похож на Москву перепадами цен в зависимости от престижности района и еще большей разницей в цене с пригородами.

Те покупатели, которые ищут на Лазурном берегу квартиры нижней ценовой категории, похоже, платят в первую очередь за престиж, за возможность похвастаться жильем на Кот-д'Азур, в Канне или Ницце.

Приведем примеры подобных дешевых апартаментов. Ницца, студия в центре города площадью 32 кв. м — €230 тыс. Ницца, двухкомнатная квартира на второй линии от моря, площадь 54 кв. м, нуждается в ремонте — €190 тыс.

Правило «последний этаж не предлагать» на Лазурном берегу имеет для российских покупателей не тот смысл, что на родине. Часто в многоквартирных домах квартира на последнем этаже (или дуплекс на последних) стоит дороже, чем апартаменты соседей снизу. Наверху к собственно квартире добавляется терраса, прибавляющая как квадратные метры, так и дополнительную плату за открывающийся вид, в результате чего квартира попадает в далеко не бюджетную категорию.

Что касается вилл, то два важнейших фактора, влияющих на ценообразование, — престижность места и близость к морю. Порой практически не отличимые друг от друга особняки, один из которых располагается, например, в Канне, а второй — в 15 минутах езды на машине от Канна, могут различаться по цене в три раза. Найти роскошную виллу за €2 млн в окрестностях престижного места не составляет труда.

Что касается близости моря, то особо дорого стоят виллы на первой линии. «Такие предложения единичны. Порой поиск занимает несколько месяцев. А цены на такие объекты только растут», — говорит госпожа Тузова из EstateService.

Вместе с ценами при приближении к морю растут, разумеется, и площади вилл, земельных участков, число туалетов, ванных комнат и мест для автомобилей в гараже, мраморных скульптур на участке, улучшается качество систем видеонаблюдения и охраны и т. д. Например, вилла в Сен-Тропе общей площадью 560 кв. м на участке восемь соток, но с прямым выходом на пляж продается за €24 млн. Вилла на мысе Антиб практически такой же площади и практически на таком же участке и тоже прямо на берегу стоит €22 млн. В то же время вилла площадью 700 кв. м в историческом центре Ниццы, но без какого-либо намека на удобный доступ на пляж может быть куплена за €5 млн, а повезет, так и дешевле.



Париж похож на Москву перепадами цен в зависимости от престижности района (€300 тыс. — €1 млн за квартиру)

Самая дорогая вилла на Лазурном берегу, которую удалось обнаружить среди предложений компании EstateService, стоит €50 млн, расположена на мысе Феррат в доме общей площадью 1200 кв. м — 41 комната, 13 ванных. На участке в 100 соток есть домик для прислуги. Море, разумеется, вот оно, так что в бассейне на участке несложно набирать морскую воду.

Острова в океане

У любителей теплых морей и белоснежного песка есть возможность выбрать из большого количества предложений в странах, которые не всякий сумеет быстро найти на карте мира. Чтобы не путать клиентов, некоторые агентства продвигают данный товар как «недвижимость на Карибских островах», вполне резонно полагая, что между многочисленными мелкими государствами Карибского бассейна нет существенной разницы.

Можно, например, отдохнуть в отеле в Доминиканской Республике. Сам отель предварительно купив. Отель с 12 однокомнатными и 3 двухкомнатными номерами общей площадью 678 кв. м в центре городка Сосуа продается за \$400 тыс. Но это мы отвлеклись, ведь речь идет о жилой недвижимости, а отель — это уже коммерческая. Жилой дом (три спальни, две ванные, гостиная, кухня, терраса на крыше) общей площадью 115 кв. м, расположенный неподалеку от упомянутого отеля, продается за \$200 тыс.

Виллы в Коста-Рике площадью от 300 до 1000 кв. м на земельных участках от 16 до 80 соток имеют цену от \$1 млн до \$4,5 млн.

Интерес к Карибскому региону не очень высок, но достаточно стабилен, — говорит Кирилл Долгинский, консультант компании Belle Fleur. — В первую очередь российских покупателей интересуют недвижимость на островах Сен-Мартен (он принадлежит наполовину Нидерландам, наполовину Франции) и Ангилья (британская колония), есть интерес к французскому острову Сен-Бартельми. В первую очередь востребованы виллы в ценовом диапазоне от \$1,5 млн до \$3,5 млн. За эти деньги удовлетворяются основные требования большинства клиентов — огороженная территория, площадь виллы от 500 до 700 кв. м, близость к воде. Апартаменты интересуют наших клиентов гораздо меньше, хотя с появлением проектов от крупных компаний, таких как Westin Hotels & Resorts, способных предложить объекты высокого уровня, этот интерес начинает возрастать. Обычно виллы в данном регионе интересуются те, кто уже приезжал на эти острова на отдых, то есть это

не случайный выбор. Вилла чаще всего покупается для краткосрочного отдыха — три-четыре недели в году, остальное время ее можно сдавать в аренду. С учетом того, насколько эти острова популярны у туристов, особенно из США, заполняемость виллы в высокий сезон, то есть примерно с середины ноября до середины апреля, может достигать 60%, а цена аренды при указанных ценных рамках стоимости вилл — \$6–15 тыс. в неделю, а в Рождество и Новый год — примерно в два раза выше. Как видите, это вполне привлекательно и с точки зрения инвестиции. И, между прочим, вполне сопоставимо по ценам с объектами аналогичного уровня в Подмоскovie.

Самый дешевый объект недвижимости на Синт-Маартене (нидерландские Антильские острова), который можно найти, — котлован, который через два года превратится в скромную студию площадью 55 кв. м за \$200 тыс.

Цены на виллы на Синт-Маартене (как и на французской части того же острова, называемой Сен-Мартен) начинаются с \$800 тыс.

Господин Долгинский из Belle Fleur отмечает интересную деталь: российских покупателей не волнуют визовые различия между голландской и французской частью острова. Хотя по французским законам владение недвижимостью на территории Франции лишь небольшой плюс при получении визы, а по голландским — десятилетний срок владения недвижимостью дает право претендовать на гражданство.

Сен-Барт, который на рынке США продвигается как «остров миллионеров» и «островной Канн», входящий в состав французской заморской территории Гваделупа, вполне оправдывает свои прозвища. Предлагаемые к продаже особняки, расположенные на этом маленьком острове, стоят от \$8 млн до \$22 млн. Правда, среди российских клиентов этот остров не так популярен, как среди американских.

На гораздо большей по размеру и совсем уж демократич-

ной Ямайке цены на виллы начинаются с \$200 тыс. Разумеется, на этом острове можно найти жилье и гораздо более дешевое, но в таком случае вам могут не понравиться соседи (а уж как вы можете им не понравиться...).

И еще. Тем, кто раздумывает о вилле на Карибах, обязательно стоит подробно выяснить все факты, касающиеся сезона ураганов. Дело в том, что один острова ураганы всегда обходят стороной, другие не сильно обходят, а вот третьи временами буквально изобилуют от бедствий.

Дом для отдыха поближе к банку

Россияне не главные покупатели на швейцарском рынке недвижимости — их там всего 10%. «Швейцария — довольно специфическое направление, его нельзя назвать массовым, в отличие от Франции, Испании, Португалии, в какой-то степени Великобритании, то есть стран, в отношении которых сейчас можно говорить о русской волне», — говорит генеральный директор компании Avenue Property Лариса Хорева.

На поверхности лежит одна из причин подобного ограничения интереса. Швейцария относится к странам, где местная бюрократия обожает втыкать палки в колеса иностранцам, желающим приобрести недвижимость. Что, впрочем, никак не снижает числа этих самых желающих, а лишь поднимает ценовую планку (понятно, что из любого правила есть исключения, вопрос только в дополнительных расходах — на адвокатов, инвестиции в национальную экономику и т. д.). Не вдаваясь во все подробности таможенного законодательства, отметим, что россияне, все-таки купившие домик в краю сыра, хороших часов и надежных банков, в основном купили его там, где это проще всего сделать. А именно в кантоне Вале, на одном из местных горнолыжных курортов — Вербье, Кран-Монтана, Лейкербад, Саас-Фе, Церматт. Покупаются чаще всего так называемый дом для отдыха, в котором по закону не получится



Сити для двоих

ГРАС-СИТИ — уникальный жилой район в городе Сочи. Это комплекс современных высотных зданий класса «Премиум», способный поразить воображение своими смелыми архитектурными планами и технологичными решениями. Уникальное витражное остекление, озелененные фасады и террасы, в каждой квартире — просторные лоджии-веранды (до 180 кв. м), со складывающимися раздвижными перегородками, которые можно открывать летом и закрывать зимой, наслаждаясь солнечными ваннами с видом на море и горы на собственной веранде. Развитая инфраструктура **ГРАС-СИТИ** включает собственный пляж и фуникулер, SPA, фитнес-центр, сауну, открытые и закрытые бассейны, панорамные лифты, подземный двухуровневый гараж, рестораны, бары и многое другое.

Никого не смогут оставить равнодушным решения ландшафтных дизайнеров, которые дают возможность сохранить территорию комплекса в своем традиционном величии реликтовых, хвойных и тропических растений.

ГРАС-СИТИ — эксклюзивный архитектурный ансамбль, практически в самом центре города Сочи, на возвышении, менее чем в 500 метрах от береговой линии, утопающий в зелени олеандровых садов и дарящий Вам пленительный панорамный вид на море, горы и живописные окрестности.

ГРАС-СИТИ — лучшее место для жизни и отдыха. Роскошный современный Сити для двоих...

Застройщик: ООО «Южный берег Сочи»

ГРАС-СИТИ
Первая очередь —
25-этажное здание,
строительство началось

Адрес: г. Сочи, Курортный пр-т, 108. Тел.: (495) 730-55-11, (8622) 389-389
С проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.fkgras.ru

17-я ЕЖЕГОДНАЯ ГОРОДСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАКА

НЕДВИЖИМОСТЬ

ОТ ЛИДЕРОВ

2007
20-23 СЕНТЯБРЯ

ЦДХ Москва, ул. Крымский Вал, д. 10

КРУПНЕЙШИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ, ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ И БАНКОВСКИЕ КОМПАНИИ ПРИГЛАШАЮТ ПОСЕТИТЬ

ЯРМАКУ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

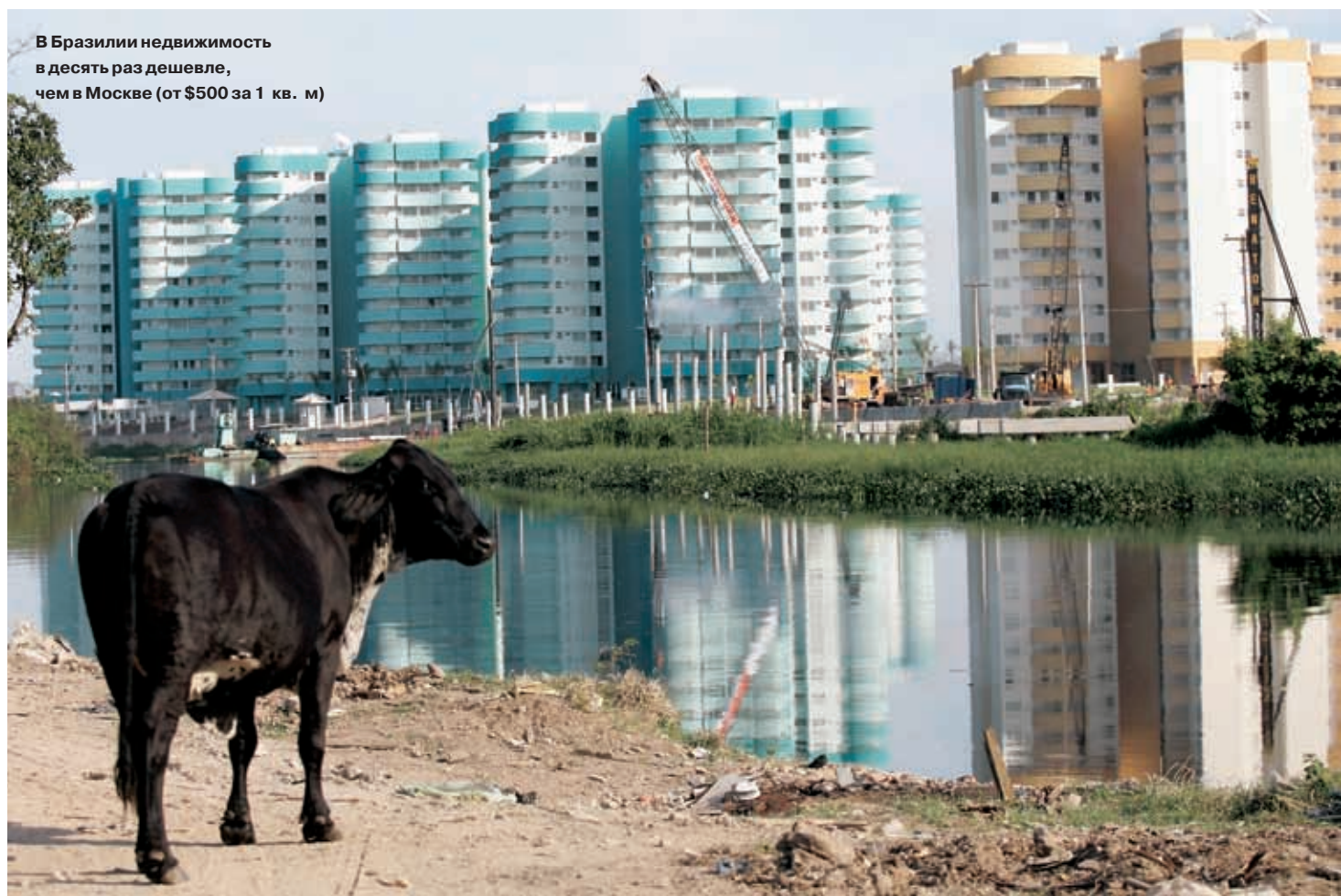
НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

ВСЕ ОПЕРАЦИИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

БЕСПЛАТНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ДОМ зарубежная недвижимость



жить более шести месяцев в году и нельзя будет сдать в аренду в остальное время. Учитывая, что с подобными ограничениями аренда жилья на время катания на горных лыжах выглядит финансово более привлекательной, чем покупка, можно предположить, что россияне вкладываются в швейцарские домики для отдыха не только для того, чтобы в них жить, но и в инвестиционных целях.

Про цены говорить, увы, сложно, учитывая любовь швейцарцев писать в объявлениях о продаже дорогих вещей слова «по запросу». Особенно это касается замков XVII века с мебелью, картинами и скульптурами, которые явно были куплены вскоре после новоселья.

Но все-таки некоторые ценные ориентиры можно вычислить. Возьмем для примера дом в швейцарском стиле на курорте Вербье (почему-то почти все дома для отдыха имеют в описании характеристику «в швейцарском стиле», а в список хозяйственных помещений дома столь же неизменно входит чуланчик для лыж).

При общей площади 300 кв. м (шесть спален, три машиноместа) подобный дом будет стоить порядка €4–5 млн, при общей площади 500 кв. м — около €9 млн.

Сэкономить можно, применившись с наличием соседей. В малоквартирном доме из четырех апартаментов в том же Вербье можно купить квартиру площадью около 200 кв. м где-то за €1,8 млн.

В соседней Кран-Монтане двухэтажную квартиру площадью 120 кв. м можно купить за £1,65 млн. Отдельное шале общей площадью 600 кв. м на участке в 15 соток в той же Кран-Монтане продается за £4,4 млн. Домик по соседству, но меньшей площади (230 кв. м) и на совсем маленьком участке стоит всего £860 тыс.

Это сладкое слово «фазенда»

В Бразилии иностранных покупателей недвижимости любят. Им сразу же выдается постоянная виза сроком на пять лет с правом проживания до шести месяцев в году. Инвестировав

в национальную экономику \$200 тыс., можно оформить вид на жительство и жить уже все 12 месяцев кряду.

Про неэкономизм в этой экзотической стране можно сказать две вещи: хорошую и плохую. Хорошая состоит в том, что бразильская недвижимость очень дешева. На местном рынке есть хороших качества квартиры по \$500 за квадрат, вполне пригодные для проживания villas у моря по \$70 тыс. за штуку, а стоимость земли и вовсе падает в пределы арифметической погрешности при переводе валютных курсов. Плохая новость состоит в том, что российские агентства, специализирующиеся на недвижимости за рубежом, предпочитают торговать более дорогими объектами других стран. Предложения бразильской недвижимости падают в их базы данных в не очень большом количестве.

Понятно, что никто не будет заниматься продажами квартир в Сан-Паулу или Рио-де-Жанейро за комиссионные, сопоставимые со стоимостью авиабилета в Бразилию.

Наиболее интересное предложение из этой страны, которое удалось найти в базах московских риэлторов, выглядит так: фаенда в 125 км от Сан-Паулу, до площадью 250 кв. м, участок площадью 38,2 га. Дома для прислути, коношны, фруктовый сад, бассейн, два источника питьевой воды. Можно завести бизнес по выращиванию страусов, как предполагают авторы объявления о продаже. Цена — \$500 тыс.

За \$330 тыс. можно приобрести виллу или, если пожелаете, фазенду уже не в 125 км, а в непосредственной близости от Сан-Паулу, в охраняемом садовом товариществе, то есть, извините, кондоминиуме, два этажа плюс чердак, участок 29 соток (страусов уже не повыращиваешь), бассейн, беседка для шашлыков. Цена — \$330 тыс.

Потенциальному покупателю можно посетить город Ригу, который все-таки ближе, чем Рио, и пообщаться с местными риэлтерами. Они уже давно торгуют апартаментами

и таунхаусами в крупных бразильских городах, а по-русски в Латвии говорят не хуже, чем в Москве. Квартира общей площадью от 56 до 148 кв. м стоит от €56 тыс. до €148 тыс. Видимо, бразильские \$500 за квадрат превращаются в €1000 путем сложной конвертации через эскудо и лат.

От Беверли-Хиллз до Майами-Бич

Недвижимость в США, судя по всем законам экономики, в настоящее время должна казаться россиянам очень привлекательной. Во-первых, снижаются цены в долларах на квартиры, кондоминиумы, виллы. А из-за укрепления рубля это удешевление должно быть особо заметно нашим согражданам.

Насколько теория соответствует практике? Рассказывает Лариса Хорева из Avenue Property: «Интерес россия к недвижимости США достаточно велик. Хотя это направление нельзя назвать абсолютным лидером, все-таки снижается дальность расстояния, но тем

не менее на этом рынке есть свои покупатели, которые помогают удержать его в первой десятке предпочтений россиян. Что касается цен, то колебания коснулись в большей степени жилья экономкласса, недвижимость класса de luxe устойчива и основательных ценовых изменений не претерпела, хотя в стороне, конечно, не осталась. Но информация, которая в последнее время часто проходит в прессе относительно падения цен, приводит к тому, что многие люди, заинтересованные в приобретении недвижимости за рубежом, стали более пристально изучать американский рынок. На сегодняшний день однозначно балом правит Майами. Что вполне объяснимо: яркий, динамичный курорт. Великолепный климат, океан, пляжи, сеть каналов — раздолье для яхтсменов. Предпочтения покупателей довольно сложно определить: равным образом пользуются популярностью и виллы, и апартаменты, и пентхаусы. Хотя в последнее время намечалась очевидная

тенденция к приобретению жилья в закрытых комплексах, с панорамными видами на океан, с собственными причалами для яхт.

Теперь о пенах. Дачный домик в Майами классом чуть выше того жилья, в котором традиционно проживают таджикские гастарбайтеры, занятые строительством подмосковной дачи, можно купить за \$150 тыс. За квадратный метр это будет ниже \$2000.

Нормального (по московским меркам) качества квартира в многоэтажном доме в одном квартале от моря в том же Майами с тремя спальнями и общей площадью 184 кв. м стоит \$850 тыс. (тоже вполне московские мерки).

Среднего уровня вилла (двух-, трех- или четырехспальная) в штате Флорида стоит в интервале \$250–450 тыс.

Вообще же предлагаемая российским клиентам нью-йоркская, а точнее, манхэттенская недвижимость находится преимущественно в ценовом интервале от \$500 тыс. до \$21 млн. В случае нижней це-

новой планки это будет односпальная клетушка на 117-й Восточной-стрит с видом на Парк, как уверяет продавец, хотя по карте острова Манхэттен видно, что парк разглядеть будет затруднительно. В случае верхней ценовой планки это дуплекс (двухэтажная квартира) с пятью спальнями и террасой, в которой произведением искусства является не только кухня и вид на Парк такой, что лохуса не придумашь.

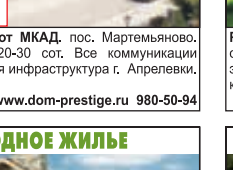
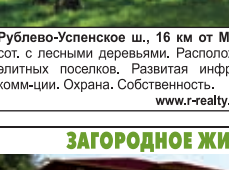
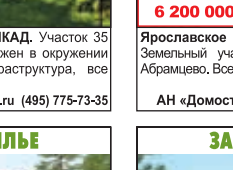
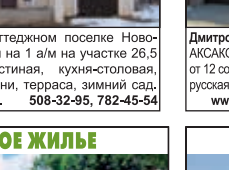
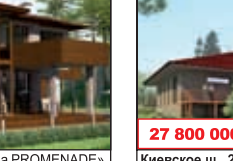
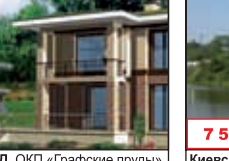
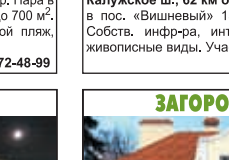
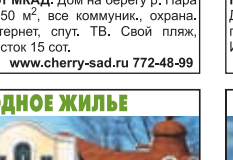
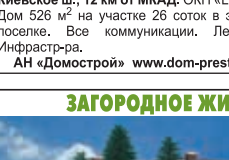
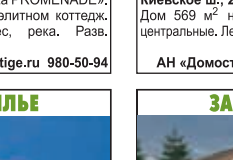
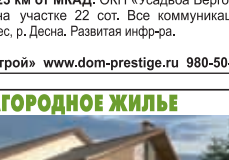
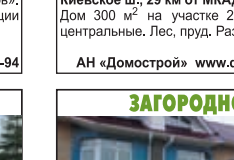
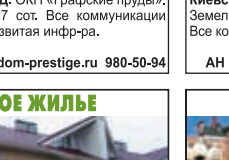
Теперь посмотрим на Америку с другой стороны — с Атлантического океана, а с Тихого. Цены на виллы в Бевеили-Хиллз (штат Калифорния) начинаются примерно с \$1,5 млн (три спальни, две ванные) и заканчиваются примерно на уровне \$19 млн (до 7 спален, до 12 ванных, гимнастический зал, винный подвал, бассейн, на участке поработали ландшафтные дизайнеры из Японии). Цены, кстати, вполне обсуждаемы, поскольку калифорнийские риэлтеры слегка подбавили, как выглядят покупатели.

Алексей Алексеев



**Лучший способ отдохнуть
в Доминиканской Республике —
купить отель за \$400 тыс.**

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  6 630 000 руб. Клевское ш., 25 км от МКАД, д. Настасино. Земельный участок 15 сот. в овраге, коттедж, поселок «Петровка». Газ и забор по границе. Зона охотки. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  8 850 000 руб. Клевское ш., 27 км от МКАД, пос. Мартыново. Земельный участок 20-30 сот. Все коммуникации центральные. Развитая инфраструктура г. Артеки. Все коммуникации. Охрана. Собственность. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  Рублевское-Успенское ш., 16 км от МКАД. Участок 35 сот. с лесными деревьями. Расположен в окружении элитных поселков. Развитая инфраструктура, все коммуникации. Охрана. Собственность. www.i-realty.ru (495) 775-73-35	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  Ярославское ш., 62 км от МКАД, пос. Абрамцево. Земельный участок 20 соток, вблизи музеев-садов Абрамцево. Все коммуникации по границе участка. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  договорная 21 км от МКАД, в окр. коттеджного поселка Новотроицкое-1420 м² с гаражом на 1 км на участке 26,5 соток, все коммуникации, гостиная, кухня-столовая, каменный зал, 2 с/у, 4 спальни, терраса, зимний сад. От застройщика, без отделки. 508-32-95, 782-45-54	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Дирловское шоссе, 194 км от МКАД, Кп «Усадьба АСКОВ». Коттедж 300 м² с гаражом под финиш, отделку, у/ч, 12 спален, 10 ванных комнат, д/с, бассейн, барбекю, русская баня, фитнес-центр, бассейн, зона обслуживания. www.kissadbaakavokovo.ru (495)642-53-92, (495)642-53-43	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Капальское ш., 9 км от МКАД, Таунхаус в окр. комплекса «Воскресенское», 230 м². Центральные коммуникации, Камень, мансарда, терраса, сауна, бел. отделка. Оптимальное соотношение цена-качество. ТСПП. 236-80-90, 237-35-03	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Калужское ш., 20 км от МКАД, в овраге, коттедж, пос. «Норд-Троицкое». Удобно, фешн, кирпич, дом «под ключ» 350 м² на благоустр. уч., 15 соток. Кухня-столовая, гостиная, 3 спальни, 2 с/у, мансарда, сауна, веранда, гараж. Все коммуникации. От Застр. 508-32-95, 782-45-54
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Капальское ш., 62 км от МКАД. Дома на берегу р. Нара в окр. «Вишневого» 130-280 м², индивидуально до 700 м². Все коммуникации, охрана. Собств. инд-рия. Свой парк, живописные виды. Участок от 18 сот. www.cherry-sad.ru 772-48-99	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Капальское ш., 62 км от МКАД. Дом на берегу р. Нара в окр. «Вишневого» 150 м², все коммуникации, охрана. Собств. инд-рия, интернет, спут. ТВ. Свой парк, живописные виды. Участок 15 сот. www.cherry-sad.ru 772-48-99	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Клевское ш., 12 км от МКАД, ОКТ «La PROMENADE». Дом 526 м² на участке 26 соток в элитном коттедж. поселке. Все коммуникации. Лес, река, Рязань, Инфрастр. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Клевское ш., 23 км от МКАД, ОКТ «Усадьба Бегова». Дом 569 м² на участке 22 сот. Все коммуникации центральные. Лес, р. Десна. Развитая инд-рия. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Клевское ш., 29 км от МКАД, ОКТ «Гармония приды». Дом 300 м² на участке 27 сот. Все коммуникации центральные. Лес, парк. Развитая инд-рия. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Клевское ш., 36 км от МКАД, д. Сенинское-Северное. Земельный участок без подряда, 22 сот. КП «Православие». Все коммуникации. Р. Пхара, лес. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Клевское ш., 64 км от МКАД, Наро-Фоминский р-н, д. Любеново. Дом 450 м², 3 уровня, все коммуникации, баня, гараж, участок 95 соток. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Коттеджный поселок «Кочково-2». 38 км по Новоросскому шоссе. Уникальное предложение от застройщика - компания «Русский дом недвижимости». Большой выбор проектов коттеджей. www.e-kolond.ru 785-785-5
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Новоросское ш., 14 км «Павлово». Резиденция «де Вихе», инд. проект. S - 720 м², 4-уровня, магистр, коммуникации, гараж на 2 м, под чистотой. Уч. 21г, с озеленением. Собственность. 792-66-63, 920-39-19	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Новоросское ш., 24 км от МКАД. Коттедж 802 м² в элитном окр. «Берега», мансарда - дол. 205 м². Без отделки. Проект одно-этажного дома с 4-х в/ч помещением для обустройства 2-х этажей - 394 м². Уч. - 26,1 сот. Все ком-ции. Собственность. 810-462-79-38	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Новоросское ш., 28 км от МКАД, Истринский р-н, Павло-Спасской овраг, овраг вблизи села Ровдолово. Коттедж шести типов 432-783 м², раскл. на уч. 0,15-0,23га. Раскрояная планка. Цена с уч. стоим. земли ЗАО «ЮИТ Москва». www.rozhd.ru (495) 729-68-18	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Новоросское ш., 38 км от МКАД. Коттеджный поселок «Плущин». Предложение от инвестора - компании «Русский дом недвижимости». Современный архитектурный стиль. Экологически чистое месторасположение. www.opushkino.ru 785-785-5	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Новоросское ш., 27 км от МКАД, г. Раменское, мкр 10, 4 типа таунхаусов площадью 131-160 м², раскрояная планка, ЗАО «ЮИТ Москва». www.yit-dom.ru 747-81-33	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Рублевское-Успенское ш., Жуковка. Элитный клубный дом на 23 квартиры: большая благоустроенная территория, собственный фитнес-центр с бассейном, в парке всего 5 квартир. NEW! www.realty.ru (495) 775-73-35	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ  Ярославское направление, г. Королев. Клубный комплекс «Сосновый бор» 5 и 6-комн. двухуровневые квартиры в 4-этажном монолитно-кирпичном доме. Рядом парковый пр-д и парк. ЗАО «ЮИТ Москва»	

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.

