

Кадастровый учет в
электронной форме —
удобно и быстро

с. 16

Плюсы, минусы и
перспективы жизни в
«Воскресенском»

с. 10

Тихий центр с хорошей
экологией? Это район
Сосновой рощи

с. 34

КАЛУГАХАУС

ежемесячный журнал о недвижимости

№ 5, март 2013

16+



+ фотокаталог недвижимости

офисные решения

поставщик офисной мебели



- Мебель для персонала
 - Кабинеты руководителей
 - Кресла и стулья
 - Конференц-залы
 - Офисные диваны
 - Сейфы
-
- Выезд консультанта

Калуга,
ул. Кирова, 36,
офис 52.
(4842) 57-30-40

mebel.kaluga.ru



Голландцам в голову не приходит на месте снесенных зданий строить копии. Они возводят современные дома, вписывая их в существующий контекст. У нас это невозможно.

«Здесь нужна архитектурная мысль!»

	События и тренды	5
	<i>«Старый город», модный лофт и партнеры Сбербанка</i>	
ТЕМА НОМЕРА	Воскресенское: первый год новой жизни	10
ВОПРОС-ОТВЕТ	Кадастровый учет: обойдемся без лишней бумаги	16
НЮАНСЫ	На всякий случай	19
ЦИФРЫ	Ландшафтный дизайн	20
НЮАНСЫ	Порядок на участке	21
КРУПНЫМ ПЛАНОМ	Репутация, проверенная временем	22
МНЕНИЕ	Что нам стоит дом построить	24
ТЕМА НОМЕРА	Куплю Родину без посредников <i>Как оформить «ничейный» участок для строительства</i>	26
КРУПНЫМ ПЛАНОМ	Криуши: цивилизация за городом	31
ПРОФЕССИЯ	Здесь нужна архитектурная мысль!	32
ПУТЕВОДИТЕЛЬ	Тихий уголок <i>Чем может быть интересен район Сосновой рощи</i>	34
	Фотокаталог недвижимости	40
СПРАВОЧНИК	Агентства недвижимости	54

5

СОБЫТИЯ И ТРЕНДЫ

«Старый город» во сне и наяву

В КАКОМ НАПРАВЛЕНИИ
МОЖЕТ РАЗВИВАТЬСЯ
ИНТЕРЕСНЫЙ ПРОЕКТ
ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА

26

ТЕМА НОМЕРА

Куплю Родину без посредников

КАК ПОЛУЧИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК ОТ ГОСУДАРСТВА ПО
МИНИМАЛЬНОЙ ЦЕНЕ

34

ПУТЕВОДИТЕЛЬ

Тихий уголок

ЧЕМ ПРИМЕЧАТЕЛЕН
СТАРИННЫЙ РАЙОН ВДОЛЬ
АЛЛЕИ УЛИЦЫ ЧИЧЕРИНА

Ежемесячный журнал о недвижимости **КАЛУГАХАУС**

Главный редактор:

Кирилл Андреевич Гусев

Редакция: Даниил Марченко,
Дмитрий Игоревич, Сергей Фрольцов
Иллюстрации: Алексей Васильев
Верстка: Кирилл Гусев
Корректор: Ольга Сергеева

Отдел рекламы:

(4842) 79-58-47

Адрес редакции:

248001, Калуга, ул. Кирова, 36, офис 53
Телефон: (4842) 79-58-47,
Факс: (4842) 54-79-03

Учредитель и издатель журнала:

ООО «Информационные решения»

Издание «Ежемесячный журнал о недвижимости «КАЛУГАХАУС»» зарегистрировано в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Калужской области. Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ № ТУ40-00177 от 13.06.2012

№ 5 (5), март 2013.

Подписано в печать 12.03.2013

Тираж 3000 экземпляров.

Отпечатано в типографии «Борус»
300041, г. Тула, ул. Соيفера, 6

Рекламное издание. Цена свободная.
Для читателей старше 16 лет.

Колонка редактора

Я родился и вырос в деревянном доме, построенном прадедом сразу после войны. Тогда все было просто: участки индивидуальным застройщикам выделяли с удовольствием, а на работе помогали с материалами. Сейчас будущим домовладельцам предстоит пройти через дебри современной бюрократии, чтобы получить участок под застройку, а купить землю в городе по рыночной цене способны единицы калужан.

Рано или поздно в голове каждого представителя среднего класса появляется вопрос: жить в городской квартире или строить собственный дом. Для тех, кто выберет строительство, наступит непростая пора, когда легко надевать ошибок. Недаром говорят, что первый дом строят для врага, второй для друга и только третий — для себя.

Выкупить участок на свободном рынке или попытаться получить в аренду? Рассчитывать на собственные накопления или брать кредит? Строить сразу или постепенно? Выбрать оживленное место или искать уединения? Многочисленные игроки рынка недвижимости, которые стоят за каждым из этих вариантов, конечно, тянут одеяло на себя.

В этом и следующем номерах мы постараемся рассмотреть максимум тем, связанных с индивидуальным строительством. Затронем и близкие по духу варианты — например, проект «Воскресенское». В каждой статье, как обычно, наши журналисты будут искать не виноватых, а новые возможности. Рассмотрим и альтернативную точку зрения — почему бы не предпочесть дому городскую квартиру?

В общем, будет интересно. Спасибо, что вы с нами!

Кирилл Гусев

от лица команды проекта «Калугахаус»

№1

**Новостройки – новое
качество жизни**

октябрь 2012

№3

**Элитная
недвижимость**

декабрь 2012

№5

**Индивидуальное
строительство**

март 2013

№2

**Инвестиции
в недвижимость**

ноябрь 2012

№4

**Как устроен
рынок недвижимости**

февраль 2013

№6

**Загородная
недвижимость**

апрель 2013

«Старый город» во сне и наяву

Текст Сергея Фрольцова

О концепции главного городского архитектора Евгения Голышева «Старый город» многие читатели уже слышали. 8 февраля информационное «Агентство «КП-Калуга» в очередной раз пригласило побеседовать о судьбе исторических памятников Калуги краеведов, представителей Министерств культуры и экономики, а также самого Евгения Анатольевича. Пока главный архитектор задерживался, успели обсудить множество интересных вопросов, касающихся сохранности памятников архитектуры, которых в городе предостаточно.

Тема «Старого города» поднималась в СМИ уже неоднократно и пользуется большим вниманием общества. Евгений Голышев впервые выступил с идеей комплексной реставрации целого ряда уникальных архитектурных сооружений еще два года назад. Проект охватывает «золотой треугольник» (на самом деле не треугольник, конечно) Калуги: часть улицы Ленина, Воскресенскую, всю протяженность улицы Карпова и Театральной. В него же входит дом Толмачевых и некоторые объекты по Смоленской улице. Цель всего проекта — регенерация объектов культурного наследия, возвращение им облика жилых домов с коммерческими площадями на первых этажах.

Пока управление архитектуры и градостроительства представляет на городских и областных планерках красивые картинки и даже эскизные проекты реконструкции зданий, оптимисты уже прогуливаются по тенистым пешеходным улочкам, а скептики называют Евгения Голышева прожектером. Между тем, позиция Горуправы понятна: нужно обозначить направления развития, а дальше бизнес сам разберется, где построить жилой дом в стиле XIX века, а где арендовать помещение на первой линии под ресторан. Не совсем понятно только, когда этому самому бизнесу дадут сделать первый шаг и много ли от него потребуют.

Почему же так необходим отдельный проект, чтобы вернуть к жизни калужскую архитектуру, превратить ее из полуразрушенных двухэтажек в гордость региона? Разве никому не приходила идея открыть модное

кафе в старинных стенах? Журналисты «Калугахауса» попытались проанализировать существующие препятствия и новые возможности.

Культурное наследие — это дорого

В сегодняшней ситуации статус объекта культурного наследия намного усложняет не просто ведение бизнеса в старом здании, но и содержание его в приличном виде. Самый минимальный ремонт особо охраняемого здания может обернуться для собственника серьезными штрафами. Законодательно ограничены не только фасадные работы, но даже изменение внутренних перегородок, минимальная отделка. Все эти работы могут осуществляться только лицензированными фирмами, а проект перепланировки должен быть выполнен организацией, прошедшей историко-культурную экспертизу. Для представителей бизнеса это означает невозможность или дороговизну обновления интерьеров и перепланировки пространства. Жильцам же такого дома любой вбитый в стену гвоздь, по закону, придется согласовывать. Начальник отдела государственной охраны объектов культурного наследия Министерства культуры Калужской области Виталий Леонов озвучил приблизительные суммы, которые предстоит потратить предпринимателю, захотевшему приобрести и использовать объект культурного наследия. Примером может послужить деревянный дом по улице Воскресенской. Проект на такой дом будет стоить не менее 50 тыс. рублей. Реставрация, конечно, только лицензированной организацией, обойдется

еще в 60 тыс. рублей за кв. м (в 3–5 раз дороже хорошего ремонта). Не забываем прибавить стоимость историко-культурной экспертизы — около 250 тыс. рублей. И на выходе собственник получает, мягко говоря, уставшее здание с кучей обременений, которое нельзя расширить или перестроить. Если прогуляться по центру Калуги и внимательно присмотреться — таких старинных домов отыщется очень много. Часть из них располагается в весьма интересных с коммерческой точки зрения местах. Отсюда и логика бизнесменов: приобретая старые дома, не допустить их включения в список особо охраняемых, ведь тогда возможности их эксплуатации существенно ограничиваются. Естественно, что как только собственник узнает о намерении городских властей внести принадлежащий ему дом в реестр объектов культурного наследия, то сразу активирует все возможности по отмене особого статуса. Благо в наших законах есть лазейка.

Обжалование

По словам Виталия Леонова, все чаще происходит обжалование статуса объекта архитектурного наследия. Суров 73-й Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Если у объекта есть статус особо охраняемого, сделать с ним что-то крайне сложно.

Зато вполне реально обжаловать присвоение такого статуса, нужно лишь провести дополнительную экспертизу. Законодательство предполагает, что наличие отрицательного заключения эксперта может быть основанием для исключения объекта из списка вновь выявленных памятников архитектуры. Интересно, что таких лицензированных специалистов на территории Калужской области нет — все они приезжают из столицы. На практике это означает, что жильцы или собственники дома через суд могут отменить решение о присвоении зданию статуса объекта культурного наследия.

Естественно, что возникает противостояние между государственными органами охраны культурного наследия и собственниками уникальных зданий. Наглядный пример такого противостояния — мероприятия восстановления особого культурного статуса домов 7, 9, 11, 13 на улице Кирова. После того как эти дома были внесены в список вновь выявленных объектов культурного наследия в Минкульт вереницей пошли жалобы от собственников. Порцию проблем получили арендаторы первых этажей — многие из них приводили в порядок фасады, делали ремонт, чтобы украсить лицо своего бизнеса. Получается, что общественники требуют сохранения архитектурного наследия, но когда дело доходит до конкретных домов, их жильцы сами же ратуют за снятие особого статуса. А все дело в том, что пользы в этом статусе пока никакой.

Что делать

Синергия бизнеса и власти вполне может приносить зримые плоды. На сегодняшний день в городе, благодаря усилиям власти и капиталам предпринимателей, есть масса примеров качественной реставрации архитектурных памятников. Многие калужане отметили

замечательно отреставрированное здание особняка по улице Ленина, 103, куда переехала галерея «Образ». Радует нас ярким фасадом и Дом Шамиля, ставший недавно музеем. Желтеет двухэтажный домик церковной пекарни на Королёва. С середины 90-х годов не требуют ремонта отреставрированные на деньги «Электросвязи» («Ростелекома») здания на Театральной и Карпова. Сгоревший в 2011 году дом Толмачевых долгое время устрашающе чернел на улице Плеханова, удивляя гостей города неаккуратным отношением власти к облику Калуги. Сегодня на деньги инвесторов проводится реставрация этого объекта. Таких примеров можно привести еще много, но суть у них пока одна — до сих пор эти объекты выделяются и реставрируются точно, без воссоздания архитектурного ансамбля района. Концепт Гольшева — скорее дорожная карта, чем средство решения этой проблемы.



«Старый город»...

Начинать, как и положено, планируют с подведения новых коммуникаций — теплерешиные давно дышат на ладан. Дальше — больше: расчистка дворов, перепланировка парковочных мест, увеличение зеленых зон. На следующем этапе потребуется помощь инвесторов для комплексной реставрации целых участков старинных калужских улиц. Под руководством Евгения Гольшева была проделана огромная работа по превращению отдельных существующих зданий в единый архитектурный комплекс, сочетающий приемы архитектуры позапрошлого века и современные технологии. Предполагается, что все проекты строительства в рамках «Старого города» будут сверяться с эскизами и согласовываться только в случае совпадения. Стоимость проекта составит не менее 10 млрд рублей, этих денег в бюджете нет. И ключевой вопрос в том, удастся ли разработать такую программу стимулирования, что бизнес с радостью примет в нагрузку эстетическую составляющую. Пока предлагаются общие рецепты — разрешить коммерческое использование высвобождаемых площадей, в отдельных случаях увеличивать общую площадь здания за счет мансардных этажей. Понятно, что в таком случае потребуются большая гибкость, а значит, особо охраняемых памятников архитектуры в «Старом городе» станет меньше. Впрочем, как уже было сказано, от такого статуса одни проблемы.

А вот что будет с уже находящимися в собственности объектами культурного наследия во многом зависит не только от жестких санкций городской власти, но и от позиции собственников помещений в таких домах. Пока что мнение жильцов полуразрушенных архитектурных «ценностей» кардинально



расходится с мнением краеведов-охранителей: жить в этих руинах тяжело, а ремонтировать дом запрещено законом. И главный архитектор в который раз оказывается между двух огней.

...и новый формат публичного пространства

Тем временем бизнес вовсе не склонен недооценивать потенциал старых нежилых зданий — крепких, с интересной архитектурой и неповторимым духом. Лидирует улица Театральная. В помещении бывшей библиотеки для слепых открылась модная «Шоколадница», иллюстрируя принцип «концентрация заведений общепита на небольшой площади идет на пользу каждому из этих заведений». А вот трехэтажное здание на второй линии — дом №9 — предлагает более редкую концепцию досуга. Это мини-лофт, арт-центр и источник вдохновения для креативного класса. По крайней мере, таким его видит руководитель проекта Глеб Гурлин.

Сегодня тема «антикафе» находится на пике популярности в столице и понемногу начинает пробираться на региональный уровень. Антикафе — это не просто кафе наоборот, это идея ревитализации пространств, мало пригодных для обычного общепита. Как правило, антикафе располагаются в центральной исторической части города, занимая цокольные этажи, подвалы, постройки внутри дворов с низкой плотностью людского потока. Для коммерческой деятельности «старой школы» вся эта недвижимость — полнейший неликвид. Но владельцы антикафе не гонятся за огромной клиентской базой, свою прибыль они получают за счет небольшой, но очень современной социальной группы — талантливой городской молодежи. Этим юношам и девушкам не очень уютно в

рамках привычных заведений. Основная идея новых пространств — возможность использования необычных построек старого образца и промышленных объектов для создания центров альтернативного творчества и отдыха. Появился даже отдельный термин, обозначающий такие арт-пространства — лофт.

— Еще несколько лет назад мне пришла идея создания в Калуге масштабного культурного центра европейского формата. И вот совершенно случайно я попал в подвал на улице Театральной, увидел уникальную кирпичную кладку, арки, кованые двери и буквально влюбился в это место. Так стало понятно, что лучшего пространства для центра новой культуры не найти, — говорит Глеб.

В итоге в аренду было взято всё здание целиком. На таких площадях стало возможно реализовать не только идею антикафе, но и дополнительных досуговых площадок, помещения для коворкинга, которого в Калуге пока тоже нет. С точки зрения типичного калужского предпринимателя старой закалки — это просто баловство и пустая трата финансов. Здание, хоть и крепкое (еще бы — склады Военторга строились на века), но требует фасадных работ, да и находится в тупиковом дворе. Даже если разбить это строение на маленькие отделы по продаже турецких джинсов — прибыли не получишь, арендатор «не пойдет».

Глеб с командой делают упор на аудиторию творческой городской молодежи, которой яркая вывеска не нужна — путь к любимому заведению укажет гаджет и интернет. Конечно, это не благотворительный проект — предполагается привлечение к сотрудничеству магазинов и фирм, продвигающих товары и услуги, новые для Калуги. Желающие смогут снять помещения для творчества, проведения мероприятия. Только формат таких мероприятий будет исключительно культурный: справить свадьбу с цыганами и тамадой вам не дадут. Лофт, который получит имя «Циолковский», предполагает больший упор на создание комфортного пространства для альтернативного образования, работы и творческой деятельности.

— Главная наша миссия — преобразование городских пространств в разных проявлениях. Сюда входят культурные мероприятия, общественные объединения, стимуляция городских инициатив и изменение окружающего пространства, — делится своей идеологией Глеб.

Для Калуги опыт такого пространства пока уникален. Это не просто стимулятор культурной жизни города, но и прекрасный импульс к возрождению многих замечательных исторических построек, приданию им новой жизни в новом формате. Если бюрократические преграды и скупость финансирования пока не позволяют властям вплотную заниматься старым архитектурным фондом, то бизнесу нового формата это вполне под силу. Посмотрим, что получится, но когда проект «Циолковский» откроется, в его стенах будет написано немало статей для нашего журнала; более подходящее место представить сложно.



Сбербанк и его партнеры

Текст Даниила Марченко

Калужский Сбербанк в своих стенах собрал партнерские организации - агентства недвижимости и строительные компании — чтобы поделиться своими успехами, наметить тенденции для дальнейшего сотрудничества и выслушать критику.

Сейчас Сбербанк занимает порядка 60% ипотечного рынка и по-прежнему ставит перед собой весьма амбициозные задачи: в этом году планируется выдать жилищных кредитов на сумму порядка 3 млрд рублей. Планы серьезные, и для их выполнения необходима консолидация усилий банка, строителей и риэлторов. Сбербанк дорожит своими партнерами и делает все для того, чтобы это сотрудничество было взаимовыгодным и престижным, в т. ч. разрабатывает уникальные стимулирующие программы. Так, в прошлом году стартовала пилотная программа «Надежный партнер», по итогам которой информация о победителях этой акции

размещена в офисах Сбербанка.

Также на встрече были озвучены итоги конкурса риэлторов и награждены победители. В номинации «Большой бизнес» им стало агентство недвижимости «Домовой», «Лучшим стартом» сочли агентство «Мир недвижимости», а «За стабильную работу» была отмечена «Калужская служба недвижимости».

Если ипотечные продукты Сбербанка кому-то могут показаться консервативными, то стиль работы здесь предпочитают вполне современный. Например, появилась функция электронного документооборота, значительно упрощающая многие бюрократические процедуры при взаимодействии клиентов, партнеров и Сбербанка. Для оперативного устранения проблем у представителей агентств недвижимости есть мобильные телефоны менеджеров банка. Понятней стала и модель работы с клиентами: теперь вместе с процентной

Награда Сбербанка хорошо помогает в работе, уверены руководители калужских агентств недвижимости



ставкой им сообщают и конкретную сумму ежемесячных платежей.

С этого года для участников ипотечных программ Сбербанка появятся новые предложения: материнский капитал теперь будет разрешено использовать для первого взноса за квартиру в новостройке, а также для застройщиков станет возможным получение аккредитации на нулевой стадии строительства.

Главной задачей на текущий год было названо сокращение сроков рассмотрения сделки. Впрочем, уже сейчас у покупателя, имеющего зарплатную карту Сбербанка (а таких около половины), есть немало преференций: это и пониженные процентные ставки, и более высокий процент одобрения кредита, и как раз таки уменьшение сроков рассмотрения заявки.

По итогам общения с партнерами в Сбербанке пообещали постараться учесть их пожелания: в частности, ввести возможность аккредитивной формы расчетов.





Воскресенское: первый год НОВОЙ ЖИЗНИ

Текст Сергея Фрольцова

Строительство собственного дома — это процесс не только затратный, но и утомительный. Даже если заказчик может полностью положиться на строительную бригаду, это не уберет его от прелестей общения с государственными организациями. Дом ведь надо еще зарегистрировать. Да и в процессе строительства приходится вникать во многие специфические вопросы — от необходимости бурения скважины на участке до степени пожаро-защищенности электропроводки. Автор знает несколько живых примеров, когда даже заказ строительства «под ключ» и вливание в проект существенного количества денежных знаков не уберегал будущего владельца коттеджа от головной боли, связанной с собственной стройкой. Готовы к таким трудностям? Если нет — это не повод отказываться от частного дома. Спрос на малоэтажное строительство в непосредственной близости от города рождает соответствующее предложение.



Многие из читателей наверняка помнят грандиозную историю поселка «Молодежный», расположенного в деревне Лихуны. Губернатор Анатолий Артамонов тогда только начинал разворачивать программу по малоэтажному строительству доступного жилья. Поселок «Молодежный» был призван обеспечить собственными домами молодые семьи, начинающих специалистов, не имеющих пока своего жилья и возможности купить его в пределах города. Не попади этот проект в очаг экономического кризиса, он мог бы достойно сработать. Однако в какой-то момент все пошло не так: подрядные организации отказывались от своих обязанностей, с коммуникациями получилась полная беда, общественный транспорт вообще долгое время отсутствовал. История во многом

печальная, но полезная для последнего развития этого сектора недвижимости в Калуге. Начали появляться застройщики, предлагающие готовый частный дом с участком земли в непосредственной близости от города по цене небольшой квартиры в спальном районе.

Один из таких проектов, жилой комплекс «Воскресенское», реализуется инициаторами — «Инвестиционной компанией Воскресенское», компанией «Домстройрегион» и Европейским Трастовым Банком при поддержке Правительства Калужской области и Министерства регионального развития РФ. Это проект комплекса типовых частных домов со всеми коммуникациями, расположенный недалеко от технопарка «Габцево» (заводов «Фолькswagen» и «Шкода»). За-

планируемые микрорайоны — как названия фронтовых армий: «Воскресенское-Центр», «Воскресенское-Юг». Они раскинулись на большой территории, но для постоянного проживания пока готовы только частично. Еще один микрорайон, «Северный», пока что есть только на план-схемах и в сметах строительства. Всего же застройщики планируют выстроить 1500 индивидуальных домов. Что же представляет собой такой дом в проекте «Воскресенское»?

По сути это типовой проект одно- или двухэтажного дома по так называемой «сухой» технологии. Под этим модным термином скрывается известное многим панельно-каркасное строительство, когда на прочный бетонный или деревянный каркас крепятся «сэндвич-панели». Технически процесс возведения такого дома



занимает в разы меньше времени, чем равного по площади кирпичного. При этом панель так же эффективно сохраняет внутреннее тепло при собственной толщине порядка 25 см. Желающие приобрести жилье в ЖК «Воскресенское» могут выбрать из нескольких проектных решений, но средняя площадь редко превышает 60-70 кв. м. Совсем недавно для заказов стали доступны так же двухуровневые таунхаусы площадью 47 кв. м. Их строительство ведется в настоящее время в микрорайоне «Воскресенское-Центр». Вообще же, на данный момент практически готовы первая и третья очереди застройки центрального микрорайона и достраивается вторая очередь микрорайона «Южный». Немаловажно, что вместе с домом приобретается и земельный участок площадью 6-7 соток.

Дороги в «Воскресенском» чистит не муниципалитет, а управляющая компания. Но на парковке у своего дома автовладельцы остаются с сугробами один на один



Подведены все коммуникации: газ, электричество, водопровод. Любой, кто сталкивался со строительством, понимает, как это важно. От центра города до ЖК «Воскресенское» на личном автомобиле можно доехать за 20 минут, если обойтись без стояния в утренних и вечерних пробках. Естественно, проект предполагает сеть асфальтированных дорог и внутри самого жилого сектора.

Александр Рыжов, руководитель отдела продаж проекта, видит целевую аудиторию «Воскресенского» молодой и сознательной:

— Прежде всего, проект ориентирован на молодую семью примерно 30 лет с одним ребенком или еще без детей. Эти люди, возможно, до этого момента не имели собственного жилья (снимали, жили у родителей), либо целенаправленно продали квартиру в городе, чтобы купить частный дом.

Фактически стоимость такого дома (около 45 тыс. рублей за кв. м) соответствует стоимости двухкомнатной квартиры в новостройке «Правграда» или хорошей «двушки» на вторичном рынке.

Получается, что в отличие от примера «Молодежного», дома в котором покупались в ипотеку из-за отсутствия средств, здесь мы имеем дело с сознательным решением — жить в собственном доме, соответствующем по комфорту квартире в современной многоэтажке. Комфорт такому дому обеспечивают современные материалы, используемые в панелях и отделке. Например, в качестве внутреннего утеплителя используется минеральная вата, закрепленная так, чтобы с течением времени не оседать и не снижать теплоемкости стен. Важен также и внешний комфорт — своевременное качественное обслуживание прилегающей территории и центральных коммуникаций. Для этого в каждом микрорайоне есть своя управляющая компания, которая занимается вывозом мусора, уборкой снега, ремонтом мелких неисправностей системы водоснабжения. На данный момент заселены примерно 30% от сданных домов ЖК «Воскресенское».

— Наше предложение считается входящим в категорию доступного



жилья, но при этом мы не сильно страдаем от конкурентов на этом рынке. Проекты более дешевого жилья — это проекты многоквартирные, плотной застройки. Основная особенность нашего предложения — свой участок земли под домом, на котором можно разбить клумбы или летнюю беседку, — парирует вопрос о ближайшей конкуренции со стороны правобережных застройщиков Александр Рыжов. Раскачивать сектор доступного загородного жилья пока никому не под силу.

Александр ни к чему лукавить — проект действительно удивительный и даже уникальный для рынка. Не стоит забывать, что по соседству с поселком расположились знаменитые калужские заводы группы «Фольквэген Рус» и сопутствующих производств, а многие из новоселов являются сотрудниками этих предприятий. Некоторые просто устали от городской суматохи и поменяли свою квартиру на схожий по площади частный дом. У большинства семей есть собственный транспорт, а значит, можно возить детей в школу, самостоятельно добираться до работы. Кстати, школа располагается буквально в нескольких сотнях метров от «Воскресенское-Центр». Тут же находится Калужская международная школа, о которой мы не раз писали в прошлых номерах. В общем, вроде бы одни плюсы у такого уникального предложения — свой дом по цене квартиры.

Наверное, любого, кто первый раз побывает в «Воскресенском», впечатлит масштаб малоэтажного строительства — как автора этих

строк. В самой Калуге сложно найти более наглядное подтверждение слов губернатора о необходимости развития этого сектора рынка недвижимости. Тем более интересной оказалась пешая прогулка по первой очереди микрорайона «Воскресенское-Юг». Развернутое строительство действительно удивляет количественно — быстрые ленты небольших домиков уютно и непривычно симметрично располагаются по обе стороны от автомобильной хорды района. И домиков этих тут не счесть. На въезде в сам поселок расположен КПП с охраной. Охранники, кстати, ведут себя крайне корректно и доброжелательно, но обязательно поинтересуются целью визита, а, возможно, и запишут номер автомобиля. Однако уже при подъезде к микрорайону видно, что управляющая компания здесь ничем особо не отличается от коллег по цеху в Калуге — снежные отвалы высотой чуть ли не с сам дом загораживают обзор еще с дороги. Значит, зима и здесь побеждает технику, но ведь не стоит забывать: выбирать на своей машине отсюда будет куда сложнее, чем из заметного двора в Калуге. Сами дома своими цветными скатами крыш и раскрашенными фасадами явно украшают это место — открытое пространство зимой выглядит весьма уныло. У небольшого подлеска на краю микрорайона сосредоточилась группа двухэтажных коттеджей из кирпича. Эти строения на фоне небольших цветастых домиков выглядят весьма солидно, хотя опытный глаз сразу замечает — коттеджи весьма скромных размеров и стоят слишком близко.



В «Воскресенском» все очень яркое: и домики, и здание школы. Несмотря на это, однотипная застройка немного пугает

Ограда вокруг домов чисто символическая: деревянный заборчик, через который без труда перескочит ребенок. Видимо, более серьезный забор придется возводить уже за свой счет. На участках возле домиков пока не видно никаких признаков хозяйственной активности: посаженных деревьев, лавочек, дополнительных пристроек, хотя припаркованные машины свидетельствуют: жители где-то рядом. Но на 6 сотках земли при наличии сколько-нибудь просторного дома особо и не «разгуляешься» — построить баню и то получится с большим трудом. Так что земля вокруг такого дома годится разве что под небольшой цветник. Впрочем, именно об этом и говорит Александр Рыжов: жители ЖК «Воскресенское» выбрали такой формат проживания как альтернативу квартире, а вовсе не из-за желания выращивать овощи на грядках.

А вот и сами жители — проезжают КПП и паркуются перед домом. Словно иллюстрируя рекламный буклет, из машины



Клавдия

жительница микрорайона
«Воскресенское-Юг»

Нас здесь, в принципе, всё устраивает. Небольшое количество земли не проблема – кроме цветов тут ничего растить мы не собираемся. Огорчает только крайне нерегулярный общественный транспорт. Какого-то постоянного расписания будто и нет – угадать с поездкой на автобусе просто невозможно.

И все же большинство домов уже проданы, а в половине из них живут постоянно. Много молодых семей. Никакого дискомфорта по сравнению с квартирой мы не чувствуем – есть даже проводной интернет с вполне приличной скоростью. Школа совсем рядом – удобно.

выходит молодая семья с ребенком. Клавдия (это не художественное преувеличение – имя настоящее и редкое) рассказывает, что, в принципе, они с мужем довольны приобретением такого дома – есть все необходимое плюс свой клочок (именно так) земли и возможность дышать свежим воздухом.

Да, жилой комплекс «Воскресенское» – проект уникальный для Калуги и, безусловно, полезный. Как ни крути – строить собственный дом сегодня готовы не многие, а тем более брать для этого ипотеку. Да и банковские программы кредитования частного строительства пока еще в слишком сыром состоянии. Другое дело – купить себе дом, заплатив цену небольшой квартиры. Такая альтернатива и выглядит привлекательно, и по цене доступна.

И все же не стоит забывать, что дом в жилом комплексе исключает всякую возможность уединенности, небольшого числа соседей, расширения земельного участка – то есть значительную часть достоинств индивидуального жилья.

При этом все сложности тоже на месте: в порядке нужно содержать не только дом, но и немаленький участок, до центра города далеко, без личного автомобиля жизнь сильно осложнится, а скорая помощь может ехать слишком долго. Лучше всего дом в «Воскресенском» подойдет сотрудникам заводов Грабцевского технопарка, это именно жилье для профессионалов. Другим же потенциальным покупателям нужно понимать: здесь продаются не уютные родовые гнезда, а одноэтажные аналоги квартиры, только расположенные за городской чертой.

Так что если вам хочется жить в просторном коттедже недалеко от города, с баней, яблоневым садом и беседкой, рекомендуем вам подумать над индивидуальным строительством. Если же в приоритете небольшой, но свой домик со всеми благами цивилизации, эстетические требования к нему невелики, а строить самому его не хочется – лучшего варианта, чем ЖК «Воскресенское» пока и не найти.

Кадастровый учет — обойдемся без лишней бумаги

Текст Сергея Фрольцова

Помогает ли электронный документооборот увеличить эффективность работы, и насколько востребованы услуги удаленного получения информации? Чтобы понять это, мы побеседовали с Денисом Шишковым, заместителем директора ФБУ «Кадастровая палата» по Калужской области и Ириной Семеновой, главным технологом.



Денис Александрович Шишков, замдиректора филиала Кадастровой палаты в Калужской области



Ирина Валерьевна Семенова
главный технолог

За последнее время мы привыкли к новым стандартам передачи информации: беспроводной интернет, спутниковая навигация, высокие скорости и огромные объемы. Сегодня, не выходя из дома, можно платить за коммунальные услуги, связь, и даже оплачивать штрафы. Но как только дело касается обращения в какую-нибудь государственную организацию, все происходит по старинке: заполнение вороха бумаг, очереди в кабинеты, долгое ожидание реакции на запрос. Однако и в этом направлении появляются пионеры, продвигающие новые стандарты работы с гражданами. Один из примеров внедрения цифровых информационных решений в схему работы организации демонстрирует филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калужской области, или, простым языком, Кадастровая палата.

Полезные услуги

Для чего бывает нужно обратиться в Кадастровую палату? Прежде всего, это учетные действия, обработка документов и выдача соответствующих свидетельств, регистрационные действия. Все учетные действия бесплатны. Плата установлена только за предоставление сведений, например, выписок из Государственного кадастра недвижимости. С другой

стороны, если гражданин уже обратился в Регистрационный центр, то запрос в кадастр формируется автоматически, без дополнительной денежной нагрузки для заявителя. Часто люди обращаются за выписками совершенно напрасно, ведь сама по себе эта информация актуальна только в день выдачи. Особенно противоречивая ситуация складывается в предоставлении сведений об объектах капитального строительства (ОКС). Для новых объектов, действительно, необходимо сначала подготовить технический план (это делают кадастровые инженеры или органы БТИ), а затем поставить на кадастровый учет. Но для всех ОКС, учет которых произошел до 1 июля 2008 года, не нужно брать никаких дополнительных документов, а сразу подавать запрос в Кадастровую палату. В любой сомнительной ситуации можно проконсультироваться по телефону или прийти на прием к специалисту. Для всех филиалов работает предварительная запись по телефону и через форму на сайте Росреестра.

Маршруты бумажных документов

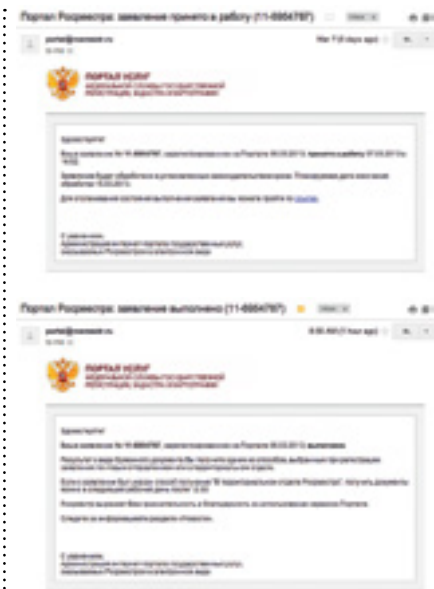
Как только гражданин передает документы в какой-нибудь из фронт-офисов, запускается процесс обработки заявления. Бумаги сканируются, и в течение примерно 40 минут эти документы поступают в обработку. При этом не важно, куда поступил запрос — в отдаленный райцентр или в городской филиал. Система скоростной передачи данных из каждого филиала Кадастровой палаты работает с 2007 года. Конечно, раньше сам продукт был не таким быстрым. Не было скоростных каналов связи и передачи данных. Специальной службе приходилось собирать эти сведения из районных офисов самостоятельно на цифровых носителях. Сейчас же изменился и сам программный продукт, и способы передачи информации. Любые изменения в статусе документов доступны в считанные секунды. Причем этапов обработки информации все равно очень много. Это сделано для улучшения контроля качества, т. к. мы имеем дело с бумажным носителем, хотя и отображенным в цифровой форме. Этапность работы с заявками строго фиксирована. Из фронт-офиса документ попадает в отдел ввода, где информация из него дублируется в базу данных.

Затем он проходит отдел контроля, где производится проверка введенной информации и принятие решения. Потом поступает в отдел кадастровой стоимости — в нем формируется стоимость кадастрового объекта, поставленного на учет. И только после этого документ попадет в службу приема-выдачи, откуда, уже готовый, вновь передается в руки собственника через территориальный филиал.

Можно никуда не ходить

Сейчас законодательно вводится возможность подачи документов по учету изменений в электронном виде. По словам Дениса Шишкова, ведомство идет в авангарде современных технологий. В скором времени заявителю вовсе не придется лично идти во фронт-офис Кадастровой палаты — все можно будет делать в электронном виде. А самое главное, всю исходную информацию о своих объектах можно получить на портале Росреестра. Для этого достаточно знать точный адрес объекта либо его кадастровый номер. Информация бесплатна. Это упрощает проверку имеющейся в Государственном кадастре недвижимости информации на соответствие текущим реалиям. Зачастую все, что требуется от человека, — это его собственное заявление. Такие плюсы дает современная система электронного документооборота.

При запросе сведений (выписка из кадастра) человек не должен нигде регистрироваться — достаточно ввести свои данные и заплатить через электронные платежные системы стоимость предоставления сведений. Если же говорить о подаче документов, то сделать это в электронном виде может только лицензированный кадастровый инженер. Исходный документ, из которого и получают данные, является авторским, его составляет инженер, а не гражданин. Все кадастровые инженеры имеют электронно-цифровую подпись, которая совместима с единой системой Кадастровой палаты по приему документов. При обращении к услугам кадастрового инженера важно лишь правильно составить договор подряда — включить в него пункт по отправке сведений. Пролетав это, можно вообще не носить никаких бумаг в приемное окно Кадастровой палаты. При обработке электронных документов исключаются отделы приема-выдачи ввода. Остается только контроль и оценка.



Получение выписки из Государственного кадастра недвижимости выглядит очень просто — «ваш запрос поступил в работу» и «ваш запрос исполнен». Оплатить услуги можно в любом терминале QIWI, введя специальный код и свою фамилию

Скоро заявителю вообще не придется приходить к нам лично — все вопросы можно будет решать сразу в электронном виде

Сроки обработки документов

По всей России сроки работы с электронными документами сокращены до 10 рабочих дней, в калужском же филиале, по приказу директора, эти сроки должны быть не более 7 дней. Т. е. сведения, поданные в электронном виде кадастровым инженером, через 7 рабочих дней будут готовы для передачи заявителю. Для бумажных же носителей регистрация проходит примерно за 15 рабочих дней. Если говорить о предоставлении сведений, то максимальный срок составляет 5 дней, при этом внутренним приказом сотрудники филиала обязаны предоставить сведения уже на 4-й день после подачи заявки. Подав заявку на электронную выписку из кадастра, вы увидите, что информацию предоставят гораздо раньше — через день или два. Ирина Семенова объясняет, что качество от сроков никак не страдает. Поскольку услуга предоставления информации платная, то сотрудники вручную тщательно проверяют сведения перед отправкой. Только лишь поэтому электронная выписка не выдается мгновенно.

Возможно ли, что документы не будут оформлены в отведенный срок? Такие случаи происходят крайне редко. Все дело в том, что работа с заявлениями ведется в специализированной системе, которая строго отслеживает процесс обработки и отведенное для этого время. За каждый просроченный запрос филиал отчитывается перед вышестоящим руководством. Этот отчет ведется не только на уровне организации, но и на уровне контролирующих органов. Автоматизация исключает любую возможность вмешательства оператора или сотрудника отдела информационных технологий в сроки исполнения заявки.

Сложности с инновациями

Конечно, все зависит от степени «продвинутости» и компьютерной грамотности самого заявителя. Есть люди (как правило, старой закалки), которым крайне важно получить именно бумажный документ, несмотря на необходимость стоять в очереди и заплатить почти в 3 раза дороже, чем за электронную версию. При этом правовой вес

электронной и бумажной выписки абсолютно равнозначен. Но уже сейчас ситуация немного улучшается.

Хочется отдельно сказать, что стремление быть на пике современных технологий часто дает и обратную реакцию. К сожалению, во многих других органах госвласти не принимают электронный документ, выражают недоверие его подлинности. Хотя, если есть сомнения, на федеральном сайте управления Росреестра можно проверить правильность этого документа, «валидность» электронно-цифровой подписи. Большая проблема в том, что считать электронные документы оригиналами пока отказываются банки. Их представители в свою очередь ссылаются на закон о банковской деятельности и требуют бумажную форму (которая не регистру, не Кадастровой палате уже не нужна). Для получателей ипотеки эти нестыковки особенно неприятны. Если бы кредитные организации активно участвовали в электронном документообороте, то нагрузка на офисы Кадастровой палаты значительно бы снизилась. Также сократилось бы и время рассмотрения документов на кредит. Ведомство с 2007 года шло к тому, чтобы переломить отношение к новому формату документов, и теперь даже внутренний документооборот проходит только в цифровом виде. Когда придет осознание того, что современные цифровые подписи гораздо надежнее чернильных, а сам документ может быть только на экране компьютера, тогда, наверное, бюрократических преград станет меньше.

Новости 2013 года

С 2013 года предоставление сведений об объектах капитального строительства стало платным. Размер платы такой же, как и за сведения о земельных участках. Электронный документ, естественно, стоит дешевле и получается быстрее. Напоминаем, что нужен такой документ только правообладателю для домашнего пользования, т. к. он актуален только на день выдачи. Его не надо никуда нести, его нигде не примут! Если право зарегистрировано хотя бы один раз (не важно, право собственности или аренды),

то для совершения дальнейшего перехода права не надо запрашивать документы из Государственного кадастра недвижимости. При подаче заявления в Росреестр его сотрудники запросят эту информацию самостоятельно.

Если до этого внутриведомственный обмен информацией был только по земельным участкам, то с этого года такой обмен касается и объектов капитального строительства. При этом запрашивать документы или сведения будет необходимо, только если произошли изменения с самим объектом. Часто бывает, что после регистрации сделки новый собственник обнаруживает на плане квартиры стену, а в действительности этой стены там нет — снесли. В этом случае надо обращаться в специализированные организации, а сейчас такими организациями являются не только органы технической инвентаризации — БТИ, но и сертифицированные кадастровые инженеры. Их в Калужской области больше 250 человек.

Получается, что зачастую, ругая чиновников за медлительность и лень, мы сами не замечаем новых возможностей. И дело тут даже не в очередях: с ними, как мы выяснили в февральском номере, в Калуге почти разобрались. Дело в неумении принимать что-то новое, стойком желании следовать привычке и требовать выдать бумажку вместо непонятной электронной копии. Ваш покорный слуга, автор текста, имел возможность неоднократно запрашивать электронные сведения из Росреестра. Стоимость такой выписки составляла около 250 рублей (при стоимости бумажного варианта не менее 800, а за ним еще надо идти во фронт-офис). С другой стороны, не каждый заявитель знает о возможности использования цифровых документов. Кадастровая палата собственную газету не распространяет, а популярные калужские СМИ больше заняты выбором элитных ресторанов и сборищем слухов. Надеемся, что этот материал поможет потенциальным заявителям и собственникам недвижимости хоть немного сэкономить свое время и деньги при следующих обращениях. Не бойтесь новизны, друзья!

25

ТЫСЯЧ

рублей в год будет
стоить страховка
коттеджа среднего
класса — миллионов
за пять-шесть

На всякий случай

Текст Даниила Марченко

Поговорка «гром не грянет — мужик не перекрестится» очень хорошо отражает мировоззрение многих русских людей. Однако, наиболее прозорливые предпочитают не надеяться на то, что метеориты по-прежнему будут падать где-нибудь на Урале, а воры предпочтут наведаться в коттеджи соседей, и отправляются в страховую компанию. О том как и от каких рисков можно обезопасить свой частный дом нам рассказали в одной из страховых компаний. Вот только название попросили не упоминать — на всякий случай.

Существует несколько способов оценки недвижимости — через БТИ, с помощью независимого оценщика или эксперта страховой компании. Часто можно обойтись без осмотра дома, особенно если речь идет об экспресс-страховании и выборе так называемых «коробочных» продуктов, то есть страхования от строго определенного набора рисков. Однако страховщики обычно все же требуют предоставить фотографии недвижимого имущества.

Как правило, большинство компаний предлагают практически одинаковый набор подлежащих страхованию рисков, таких как пожар, взрыв, залив, стихийные бедствия и противоправные действия третьих лиц, то есть кража или хулиганство. Помимо собственно дома, застраховать можно различные строения на участке, например гараж или баню, домашнее имущество, земельные участки, ландшафтный дизайн (правда, страховать деревья от жука-короеда вряд ли кто-то возьмется) и гражданскую ответственность. Кстати, степень завершенности дома различными компаниями оценивается по-разному — кто-то требует все документы о сдаче дома в эксплуатацию, а кому-то важно фактическое состояние дома, например, значительную роль здесь может играть наличие кровли. Объекты незавершенного строительства также можно застраховать, но с серьезным повышающим коэффициентом. Вообще существует множество факторов,

которые отражаются на сумме выплат. Например, они сократятся, если клиент постоянно проживает в доме, который он собирается застраховать, и этот дом находится под охраной или в нем хотя бы установлена сигнализация. Повлияют на коэффициенты и материал дома, и тип отопления, и многое другое.

Клиентов страховых компаний можно разделить на три группы. Представители первой приобретают «коробочные» продукты, то есть на всякий случай страхуются от всего сразу. Такие продукты можно назвать усредненными, они не учитывают многих индивидуальных особенностей, зато экономят время клиента, не желающего вдаваться в многочисленные подробности, а также позволяют «накрыть» несколько рисков одновременно. Клиенты из второй группы подходят к страхованию своего дома более взвешенно, составляя индивидуальную программу. Эти люди хорошо понимают, чего хотят и осознают вероятность тех или иных рисков. Ну а к третьей группе страховщики относят тех, кого направляет в компанию банк — таким людям страховка нужна для получения кредита или для сокращения выплат.

Безусловно, страхование недвижимости во многом вопрос менталитета. Ведь для кого-то страховые выплаты — это просто лишние расходы, а кто-то считает их залогом уверенности в завтрашнем дне.

2000 рублей

в среднем стоит
1,5-метровая пирамидальная туя



13%

опрошенных на сайте www.kalugahouse.ru потратят деньги, оставшиеся после завершения строительства дома, в первую очередь, на ландшафтный дизайн

После укладки рулонный газон образует ровное и густое травяное покрытие яркого, насыщенного цвета. Трава быстро приживается и не содержит сорняков. Площадку нужно тщательно выровнять, удобрить, а рулоны уложить с соблюдением технологии.

Даже самый стойкий газон нельзя укладывать до завершения строительных работ. Деревья, кусты и крупные цветы также лучше высадить заранее.

Плохо уложенный газон будет похож на отдельные дорожки, а в самых сложных местах трава просто погибнет.



12,5

тонн рулонного газона требуется для полного озеленения обычного дачного участка в 6 соток

Порядок на участке

Текст Даниила Марченко

Подстригая у себя перед домом газон или высаживая цветы в саду, каждый человек занимается ландшафтным дизайном. И как в любом другом деле, у кого-то это получается гораздо лучше, чем у других. В Калуге по-настоящему хороших специалистов в этой области совсем немного, и среди них — дружная команда Евгения Чертушкина. Его мы попросили развеять пару мифов о ландшафтном дизайне.



Евгений Чертушкин
ландшафтный дизайнер

— Ландшафтным дизайном я начал заниматься еще будучи студентом Тимирязевской академии, когда в 2004-м году проходил производственную практику в одной из фирм нашего города. Мне понравилось, и в том же году я стал работать самостоятельно. С тех пор много воды утекло, теперь уже ко мне на практику отправляют студентов, да и преподаватели приезжают чему-то учиться. Ведь одно дело учебники, а другое — реальный многолетний опыт. Работа, конечно, сложная и требует полной отдачи. Зато результат радует не только меня.

По словам Евгения, работу на участке лучше всего проводить параллельно со строительством дома. Но, к сожалению, далеко не все это понимают. Впрочем, если клиент обратится к дизайнеру сразу после того, как поставит «коробку» дома, то это будет далеко не худшим вариантом.

— Сначала мы разрабатываем два-три проекта и показываем их заказчику, чтобы он выбрал понравившийся. При необходимости дорабатываем его и утверждаем. После утверждения проекта составляется смета, подписывается договор и мы приступаем к работе. Все начинается с планировки участка и топографической съемки. Затем завозится плодородный грунт и обрабатывается уже существующая растительность. Потом в дело вступает техника, размечаются и обустроиваются дорожки и площадки, устанавливается система автоматического полива и система освещения. На завершающем этапе мы сажаем цветы и деревья и в самом конце укладываем газон.

— Как правило, — продолжает Евгений, — мы и после завершения работ продолжаем ухаживать за участком на регулярной основе. Работы довольно много, и осваивать ремесло садовника готовы процентов 10 клиентов. Мы их всегда готовы проконсультировать, я даже настаиваю на том, чтобы после завершения работы они мне звонили и рассказывали, все ли в порядке на их участке, не нужна ли какая-нибудь помощь. Очень печально было бы видеть плоды своего труда в запустении.

Есть мнение, что ландшафтный дизайн — это такое развлечение для богатых, однако Евгений с этим не согласен.

— Совершенно не обязательно заказывать, например, бонсаи, которые могут стоить по 30 тысяч за штуку, можно уложиться и в достаточно скромный бюджет. Допустим, дизайн на участке в пять соток, включающий высаживание газона и создание дорожек из натурального камня, будет стоить в районе двухсот тысяч рублей. В такую же сумму обойдется, скажем, недорогой ремонт в однушке. На небольшие проекты у нас уходит не больше недели, стараемся с этим не тянуть. А вот сложные и масштабные проекты требуют времени, чтобы получилось качественно — так, работа на полутора гектарах земли с созданием горок, выкапыванием пруда, установкой системы полива заняла у нас около двух месяцев.

На сегодняшний день в команде Евгения работают 36 человек — 12 трудятся в питомнике, выращивая растения (привезенные из-за границы экземпляры далеко не всегда приживаются в наших широтах), а остальные заняты непосредственно на объектах. Есть небольшой парк рабочей техники. Делают все своими силами — это вопрос репутации. Как и гарантийный срок в три года, что для Калуги большая редкость. И это дает свои плоды — сейчас график расписан вплоть до августа 2014-го.

— Сейчас одновременно в разработке у нас не более 5-6 дизайн-проектов, для меня это такой предел, на котором можно работать, сохраняя скорость и качество. Такая ситуация сложилась буквально в последние года три, до этого приходилось самим бегать за каждым клиентом. А теперь люди потихоньку начинают понимать необходимость нашей деятельности, ведь всем хочется, чтобы их жизненное пространство было максимально комфортным.

Тел.: 8-960-517-18-42
www.garden40.ru

Репутация, проверенная временем

Текст Даниила Марченко

С приходом в город многочисленных иногородних застройщиков все острее встает вопрос, какими преимуществами обладают те строительные компании, которые связали свой бизнес с Калугой еще в 90-е. Честь калужан защищает компания «КАЗМИН СтройИнвест» и ее директор Алексей Федорович Кузнецов.

Главный капитал традиционной калужской экономики — репутация. В случае с «КАЗМИН СтройИнвест» эта репутация заслуженная: фирма строит многоквартирные дома с 1999 года, и жилые кварталы на Площади Мира, улицах Баумана и Тульской уже давно украшают город. С 2004 года основной строительной площадкой компании стал Правый берег, а кирпичные многоэтажные дома КАЗМИНа сформировали облик улицы Генерала Попова задолго до появления в ее конце панельных «свечек». Новые проекты компании остаются в стороне от громких презентаций, иностранных инвесторов и «современных» технологий. Зато калужане могут быть уверены, что новый дом будет сдан в срок, а квартиры в нем порадуют покупателей обоснованной ценой и отличным качеством.

Поддерживать качество строительства на высочайшем уровне помогает структура группы КАЗМИН, в которую входит компания-подрядчик и компания-заказчик. У первой полностью укомплектован штат строителей высокой квалификации и постоянно обновляется парк строительной техники. Вторая компания осуществляет финансирование строительства, контроль его качества и работу с будущими собственниками. Слаженная работа гарантирует качество, надежность и экономичность, а добиться всего этого в Калуге сразу способны далеко не все застройщики.

Многие сейчас стремятся жить на Правобережье. Людей привлекает и имидж района — нового, динамичного, и хорошая инфраструктура. КАЗМИН вносит в нее весомый вклад: уже построено здание библиотеки, одной из лучших в области, практически оформлена передача помещения площадью 500 кв. м для подросткового клуба. На первых этажах всех домов разместились офисы, небольшие магазины, стоматологические клиники и другие необходимые людям

предприятия сферы услуг.

Новый масштабный проект реализуется с середины 2012 года на улице 65 лет Победы, прямо рядом с бассейном. Это девятиэтажный кирпичный дом на 204 квартиры. В конце лета 2014 года планируют сдать 135 квартир первой очереди, а еще два подъезда — в 2015 году. В основном, квартиры в новом доме будут одно- и двухкомнатными, каждая из них будет оснащена системой индивидуального отопления итальянского производства. Такой формат выбран после тщательно изученных пожеланий потенциальных покупателей: в основном новостройки на Правом берегу выбирают молодые люди, которым нужна небольшая, но хорошо оснащенная квартира. Вся инфраструктура дома максимально продумана с точки зрения удобства и безопасности. Молодые мамы оценят просторные подъезды, где легко развернется коляска. Все основные входы в подъезд оснащены пандусами, так что вывезти коляску на большую детскую площадку можно без посторонней помощи. Сама площадка порадует детей всех возрастов, во-первых, своими размерами, а во-вторых, детским игровым комплексом. При этом не стоит опасаться, что детям придется играть между машин, как в большинстве калужских дворов: автостоянка на 44 машиноместа будет отделена от основной части двора зеленой изгородью.

Вполне доступная на фоне вторичного рынка цена — 48 тыс. рублей за кв. м (на момент публикации) — уже включает качественную черновую отделку, т. е. ровные стены и разведенные коммуникации. В квартире практически нет «лишних» несущих стен, что открывает широкий простор для всевозможных перепланировок. Согласовать все необходимые изменения можно еще на этапе строительства.

Интересно, что даже такой коммерческий проект,



Такие таунхаусы «в берёзах» были бы вполне уместны в Канаде или северной Европе

К моменту сдачи дома по ул. 65 лет Победы его транспортная доступность будет идеальной: дорогу обещают достроить к концу 2013 года

как многоэтажная новостройка, у компании «КАЗМИН СтройИнвест» превратился в кампанию по защите доброго имени калужских застройщиков. В новом доме 18 квартир предназначены для обманутых дольщиков.

Многие калужане опасаются, что из-за больших объемов строительства Правый берег рискует превратиться в место, не очень удобное для жизни. Особенно острым может стать конфликт автомобилистов, желающих ставить машину как можно ближе к дому, и тех, кто много времени проводит во дворах. Пока в новых кварталах только приступают к проектированию крытых парковок, опытные строители КАЗМИНа уже заканчивают возведение двухуровневой автостоянки на улице Академической — 114 боксов оборудованы сигнализацией, системами вентиляции, пожаротушения и дымоудаления. Такой цивилизованный способ хранения личного автомобиля в будущем должен стать приоритетным не только на Правобережье, но и во всем городе. В Москве рассма-

тривались даже варианты введения платы за парковку во дворах, так что приобретение собственного бокса — хорошая инвестиция в будущее.

Не ограничиваясь одним лишь многоэтажным строительством, «КАЗМИН СтройИнвест» подготовил предложение в быстро развивающемся сегменте таунхаусов. Вдоль улицы Ромодановские дворики, в перелеске, разместился восьмиквартирный трехуровневый дом. В каждой секции есть гараж, тренажерный зал и сауна, а общая площадь получившегося дома-квартиры составляет 230 кв. м. Как и коттеджи по соседству, предложение ориентировано на обеспеченную публику — стоимость таунхауса приближается к 7 млн рублей. Однако, если рассматривать аналогичные объекты с такой же хорошей транспортной доступностью, получится, что КАЗМИН опять показал всем, как должно выглядеть качественное жилье за разумные деньги. Неудивительно, что и этот проект практически распродан.

Что дальше? Руководитель группы компаний Алексей Федорович Кузнецов связывает дальнейшие планы только с Калугой. Работать на территории Правого берега интересно: городские власти требуют от застройщиков новых сложных архитектурных решений, продуманной инфраструктуры и при этом высокого качества строительства. Можно не сомневаться, что в ближайшем будущем еще многие стройплощадки города украсит аббревиатура «КАЗМИН».



ООО «КАЗМИН СтройИнвест»
Калуга, ул. Генерала Попова, д.8а
тел: 8 (4842) 72-90-20, 72-99-87
факс: 8 (4842) 72-90-20
казмин.рф

Что нам стоит дом построить

Текст Сергея Фрольцова

Мечты о собственном доме не дают покоя многим горожанам. Если человек устал от городской суеты, множества людей и шума улиц — лучшего места, чем собственный дом, и не придумаешь. Однако стоит ли рассматривать свой дом как вариант единственного или даже первого жилья? Ведь, планируя свое первое жилье, человек, как правило, весьма стеснен в средствах и потратит огромные деньги на строительство просто не в состоянии. Так что же лучше — двухкомнатная квартира в новом доме или собственный дом за такую же цену? Об этом мы порассуждали вместе с Владимиром Мироновым, руководителем калужского офиса продаж проекта «Правград».



Владимир Миронов
руководитель отдела продаж «Правграда»

— Владимир, как Вы считаете, разумно ли в качестве своего первого жилья выбирать строительство собственного дома?

— Тема эта довольно близка, в том числе, и мне. В свое время пришлось задуматься над таким выбором, и я остановился на квартире. Строительство собственного дома можно сравнить с отделкой квартиры собственными силами. Изначально кажется, что это не настолько сложно: в Интернете полно советов и инструкций. Но любой план хорош, пока не столкнешься с противником. Когда человек не совсем уверен в своих возможностях и профессионализме, а капиталы не безграничны, такой процесс может затянуться на долгое время. При этом, как показывает практика, отделка квартиры квалифицированной бригадой займет 1,5 месяца — и в нее можно

смело заселяться. Похожие проблемы возникают и при планировании собственного строительства. Казалось бы, нет ничего проще, чем заказать кирпич, отлить фундамент и заняться выкладкой стен. Ну а как же земля? Один процесс поиска подходящего участка может занять больше полугода. Откуда-то надо будет провести и все необходимые коммуникации: газ, водопровод,

электричество. И не просто провести, но и официально оформить в соответствующих инстанциях. Кстати, именно необходимость взаимодействия с нашими госслужбами отпугивает многих людей от строительства частного дома. Их можно понять. Занимаясь сдачей домов жилого комплекса «Правград» в эксплуатацию, наши специалисты полностью берут на себя войну с кабинетной бюрократией. Так что, покупая квартиру от «Евростроя», вы можете быть полностью уверены: оформлять кучу бумаг не придется. А вот при строительстве дома, даже у опытных людей, процесс подключения коммуникаций и оформления бумаг занимает больше года.

— *А что касается материалов строительства? Ведь многие считают, что собственный дом будет куда долговечнее и безопаснее, чем квартира.*

— Когда вы покупаете квартиру в нашем многоэтажном доме, то можете быть абсолютно уверены: все используемые строительные материалы прошли необходимую по закону сертификацию. Еще на этапе проектирования наших домов делается выбор в пользу прочных и экологичных технологий. Именно поэтому, например, дома от «Евростроя» выложены из красного кирпича: он практически не впитывает влагу и обладает лучшим запасом прочности. Не стоит забывать, что при сдаче дома мы проходим процедуру оценки государственной комиссией, требования у которой весьма серьезные. Строя частный дом, человек столкнется с теми же самыми проблемами: выбором материалов, проверкой их качества, определением технологии строительства. Только решать их придется самому. Сталкиваясь с суровыми реалиями строительного рынка, будущий обладатель собственного дома стремится экономить на всем. И если на качественные строительные материалы деньги еще есть, то на профессиональных строителей их просто не остается. Сразу вспоминаются известные всем ТВ-персонажи изображающие гастарбайтеров из Средней Азии, крайне небрежно относящиеся к заданиям своего прораба. Вот только при многоэтажном строительстве в «Правграде» мы

себе таких небрежностей позволить не можем: государственные проверки замучают. Получается, что нашей компании выгоднее строить качественно, с соблюдением всех нормативов.

— *Частный дом у многих ассоциируется с хорошей экологией. Это стереотип советской эпохи, когда многоэтажная застройка велась вблизи крупных промышленных центров, обеспечивая рабочих жильем. Есть ли такие стереотипы сейчас?*

— В 2010 году, когда мы сдали первые свои дома, люди называли это место «два дома на опушке». И это являлось скорее сдерживающим фактором: не было понимания дальнейшего развития района, не хотелось переезжать на окраину. Сейчас же вектор развития Правого берега понятен, он проходит дальше, в сторону Шопино. Микрорайон активно развивается не только за счет многоэтажной застройки, но и за счет объектов социальной инфраструктуры. И при всем этом жильцы наших домов дышат свежим воздухом, ведь дальнейшее строительство в направлении леса не планируется. Уже сейчас близлежащая роща — прекрасное место для лыжных прогулок, а летом — для велосипедных и пеших путешествий. При этом мы с вами сейчас находимся в черте города и можем быстро добраться до центральных улиц. В случае с частным домом все не так радужно. Сегодня в городской черте сохранилось крайне мало мест с хорошей экологией, пригодных для частной застройки. В последнем номере журнала «Калугахаус» на примере микрорайона Малинники хорошо показано, что в частном доме можно жить и посреди промзоны. О какой экологии можно в этом случае говорить? Для того, чтобы дышать свежим воздухом, придется искать место на некотором расстоянии от города. Не все готовы к такому переезду. Для романтиков хочется отдельно добавить, что из окон наших домов открывается прекрасный вид на микрорайон и лес, а не на соседский забор.

— *Решив строить дом, новички часто ошибаются с расчетом сметы стоимости работ и материалов. Как Вам кажется, можно ли сравнивать цену двухкомнатной квартиры в но-*

вом доме со стоимостью строительства собственного?

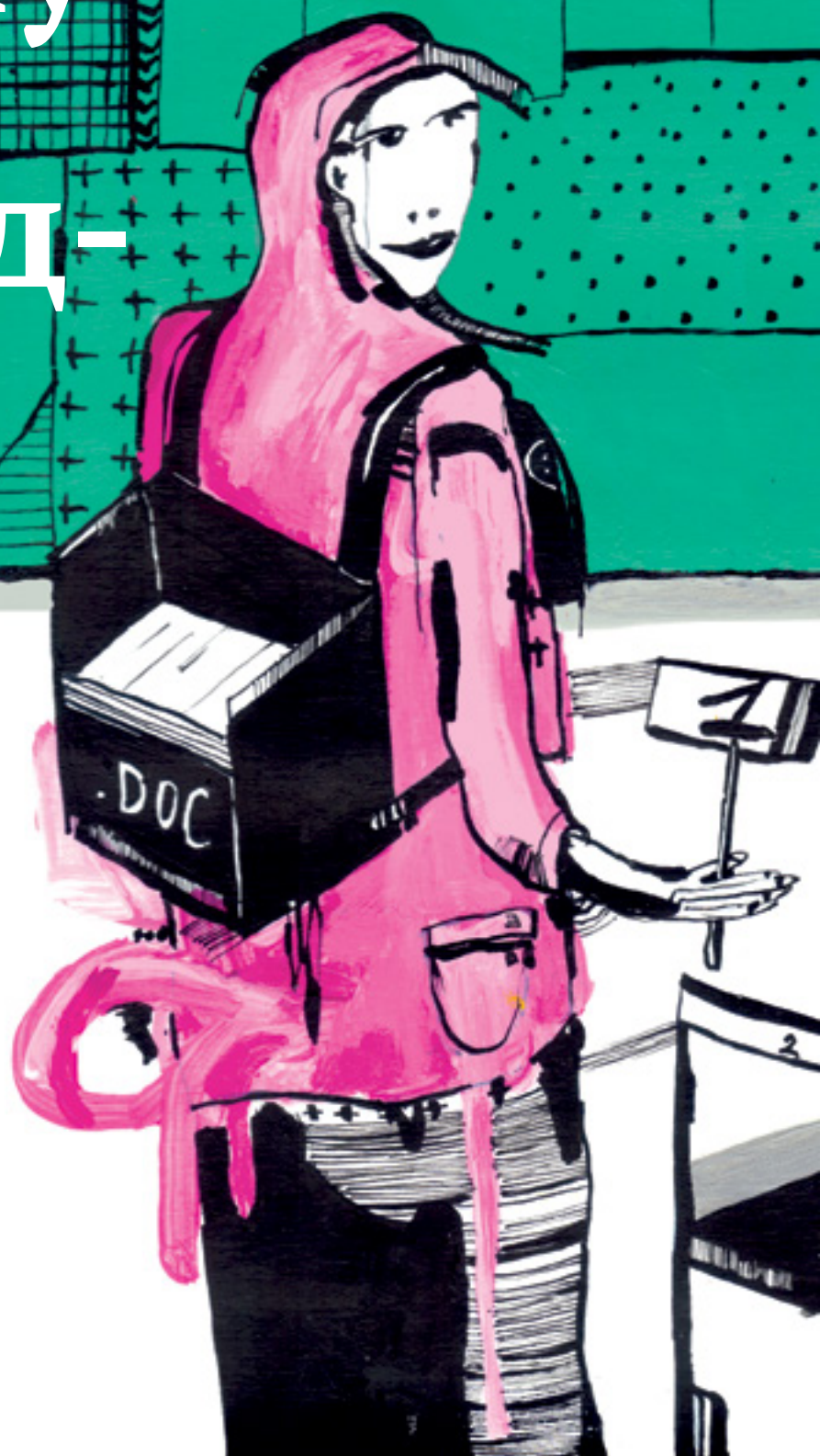
— Безусловно, такое сравнение имеет место, только если мы говорим о быстровозводимых технологиях строительства. Ведь дело в том, что относительная степень комфортности современной квартиры, даже с минимальной отделкой, на порядок выше, чем степень комфортности схожего по цене частного дома. Квартира дает все блага цивилизации за куда меньшую стоимость, чем прокладка их в частный дом. К современному микрорайону всегда существует удобный подъезд, что немаловажно при вызове скорой или аварийных служб. В комплексе «Правград» также сложились доброжелательные отношения между соседями. Был случай, когда из-за некачественного ремонта в одной из квартир загорелась проводка во время отсутствия жильцов. Соседи увидели задымление и вызвали пожарных, а собственник квартиры отделался лишь частичной заменой электрики и обоев. Проживая в частном доме, человек предоставлен сам себе, ведь соседей может и не быть. И проблема тут не только в необходимости зимой расчищать территорию от снега, но и в мерах безопасности, которые надо предпринять, чтобы дом не ограбили или в нем не случился пожар. Например, сегодня в двадцатидвухэтажном доме «Правграда» действует система видеонаблюдения, на входе дежурит охрана. А сколько дополнительных средств и сил придется потратить частнику, чтобы установить подобную систему? Боюсь, что итоговая стоимость строительства такого комфортного частного дома существенно превысит стоимость новой двухкомнатной квартиры от «Евростроя».

Получается, что строительство собственного дома предполагает или высокий уровень материального достатка, или наличие «прямых рук» и желание бросить некий вызов урбанизации. Во всех других ситуациях разумно начинать все-таки с квартиры, тем более что в Калуге существуют такие комплексы, как «Правград», сочетающие в себе все прелести цивилизованной жизни с хорошей экологией и транспортной доступностью. А дом своей мечты можно (и нужно) построить потом.

Куплю Родину без посред- ников

Текст Даниила Марченко

Ничто так не укрепляет патриотизм, как немного Родины в частной собственности. И стать «совладельцем» России, приобретя у государства земельный участок, может практически каждый, кому исполнилось 18 лет, — было бы желание, деньги и моральная готовность к встрече с ее величеством бюрократией.

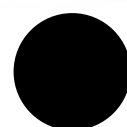




Будут деньги, буду строить!

73% опрошенных «Калугахаусом» **готовы вкладывать деньги в строительство своего дома**. Вопрос: «Готовы ли вы заняться строительством собственного дома в пригороде Калуги, если у вас будут деньги?»

Да, буду строить сам с родственниками



31%

Да, найму строителей и буду прорабом



21%

Да, обращусь в строительную компанию и буду раз в неделю проверять



21%

Нет, лучше куплю готовый



15%

Нет, не хочу жить в доме



5%

Нет, это пустые мечты



7%

На сайте www.kalugahouse.ru на вопрос ответили 140 человек

Для начала немного скучной, но необходимой теории. Все земли у нас в стране в зависимости от их назначения разделены на семь категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (да-да, это одна категория), земли особо охраняемых природных территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, а также земли запаса. Очевидно, что часть из них выведена из коммерческого оборота.

Помимо описанных выше категорий существует еще такое понятие, как вид разрешенного использования, также несколько ограничивающий права владельца. Например, землю можно использовать для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства, сельскохозяйственного производства, коммерческой застройки и многого другого. В принципе, вид разрешенного использования и даже категорию земли можно изменить, но это сложная и долгая процедура, требующая отдельной статьи.

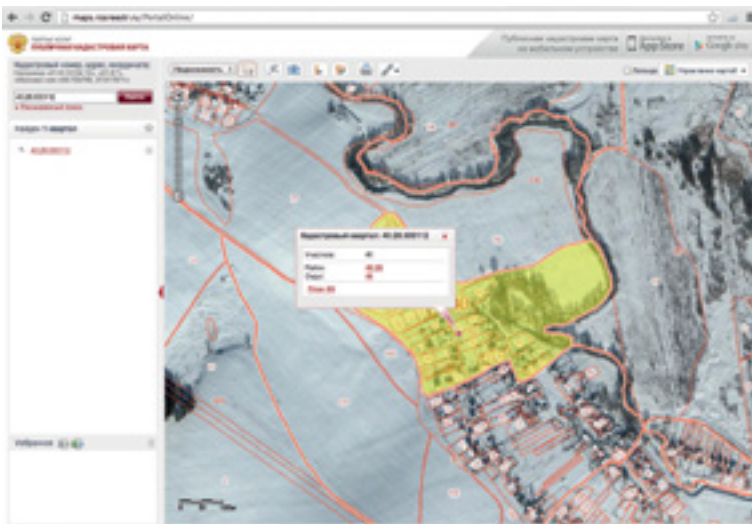
Пошаговая стратегия

Итак, допустим, что вы обнаружили участок и он вам понравился, причем понравился настолько, что возникло желание его приобрести. Если выяснилось, что эта земля находится в государственной или муниципальной собственности, а ее статус позволяет проведение коммерческих операций, то вы смело можете вступать в игру и делать первый ход. Начать следует с проведения работ по формированию приглянувшегося участка. Это межевание. Оно обойдется в сумму порядка 5-10 тыс. рублей. Потом нужно также определить вид разрешенного использования земли и получить технические условия для подключения коммуникаций. Затем необходимо обратиться с заявлением в администрацию, которая в свою очередь должна будет его рассмотреть в течение 2-х недель и разместить в СМИ объявление о проведении аукци-

она. Если по истечении месяца с момента опубликования объявления других заявлений не поступило, желаемый участок можно будет приобрести или взять в аренду по кадастровой стоимости без проведения торгов. Как правило, землю в каких-нибудь заштатных деревнях можно купить без особых проблем. Районная газета, в которой должна быть опубликована информация о предстоящих торгах, может быть

очень полезна для местных жителей в качестве импровизированной скатерти или кулька для семечек, а перекупщики сюда предпочитают не заглядывать. Однако совсем другой колорит будет для участков в более привлекательных районах области, не говоря уже о самой Калуге. Тут конкуренции избежать не удастся, и заинтересовавшим вас участком наверняка захотят завладеть еще несколько человек, постоянно отслеживающих такого рода объявления и готовых померяться с вами толщиной кошелька, не обращая внимания на любые фрейдистские подтексты. Если разрешение на участие в аукционе получено и необходим залог (его сумма определяется организаторами аукциона и, как правило, составляет 20% от стоимости лота) внесен (в случае проигрыша залог возвращается, а при удачном исходе деньги идут в счет вашей покупки), то вы становитесь участником кульминационного момента этой истории — непосредственно самих торгов. Перед их открытием определяется начальная цена, равная кадастровой стоимости земли, и размер «шага», т. е. сумма, на которую всякий раз начальная цена будет возрастать. Шаг рассчитывается из кадастровой стоимости участка и составляет 1-5%. Далее происходит то, что

В Калуге на аукционе, где будет торговаться приглянувшийся вам участок, наверняка найдутся «постоянные участники», готовые померяться с вами толщиной кошелька. А вот в далёкие деревни перекупщики почти не заглядывают



Хороший инструмент начинающего арендатора — **публичная кадастровая карта** на сайте Росреестра (maps.rosreestr.ru).

Здесь можно проверить, не принадлежит ли выбранный вами участок кому-то еще, в границы какого муниципального образования он входит или может войти, а также узнать кадастровую стоимость соседской земли. Вообще, **rosreestr.ru** — весьма полезный сайт, хотя и запутанный.



Генеральная лицензия ЦБ РФ № 1521
Банк Образование

www.obrbank.ru

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ

**Ипотека
доступнее, чем принято
считать!**

- Бесплатное рассмотрение заявки на кредит
- Минимальный размер первоначального взноса - 10%
- Низкие процентные ставки

- Длительный срок кредитования - до 30 лет
- Отсутствие моратория и штрафов за досрочное погашение!



Ипотека в Банке "ОБРАЗОВАНИЕ" -
минимальный набор документов, внимательный и уважительный подход к каждому клиенту.

Более подробно с условиями ипотечных программ
Вы можете ознакомиться в офисе Банка по адресу:
г.Калуга, ул. Поле Свободы, д.129,
тел.: +7 (4842) 54 97 27, (4842) 54 70 08

www.obrbank.ru

АКИБ "ОБРАЗОВАНИЕ" (ЗАО) - 22 года на финансовом рынке РФ!

не раз показывалось в кино и описывалось в книгах: ведущий называет суммы, а участники поднимают таблички. И так до тех пор, пока гордо поднятой не останется только одна из них. Победитель получает дозу эндорфинов и пакет документов, с которым ему предстоит отправиться в Регцентр для оформления права собственности. Кстати, если после трехкратного объявления начальной цены никто не отреагировал поднятой табличкой, аукцион признается не состоявшимся. То же происходит и в случае, когда в аукционе принимают участие меньше двух человек. Тогда единственный участник может заключить договор купли-продажи или аренды участка по начальной цене.

Аренда земли: pro et contra

Впрочем, примерно та же процедура ждет вас и в случае аренды участка у государства, если на его выкуп нет желания или возможности. Правда, для постройки собственного дома землю все же лучше купить, поскольку потом перевести ее в собственность можно будет только по окончании строительства и ввода в эксплуатацию. Причем услуги специалистов для такого перевода обойдутся в серьезную сумму — порядка 100 тыс. рублей, а непосредственно за участок придется заплатить часть его кадастровой стоимости. И это не говоря уже о потраченном времени. Тем более, что по формальным признакам вам могут эту аренду и не продлить. Зато для бизнеса такой вариант вполне можно рассмотреть. Главное, чтобы ставка была щадящей. И тогда можно неплохо сэкономить, если, конечно, грамотно все рассчитать.

Опытным путем

Что может быть ценнее и интереснее, чем информация, полученная из первых рук? Историю своего участия в одном из таких аукционов нам рассказал калужский предприниматель Дмитрий.

— Летом прошлого года я обнаружил в районной газете информацию о торгах по двум земельным участкам (оба площадью около 6 соток) и захотел в них поучаствовать. Для нача-

ла пошел подавать заявление в администрацию, там заполнил бланк и получил квитанцию об оплате. Вернее, две квитанции, в одной из которых обнаружилась ошибка — номер счета отличался на одну цифру. Затем я отправился в Сбербанк, внес полагающуюся в качестве залога сумму — и оставалось только дожидаться объявленной даты проведения аукциона. Однако за день до него раздался звонок и мне сообщили, что я не допущен к участию в торгах, т. к. не внес необходимой суммы залога. Я пошел в банк узнать, в чем дело, но там сказали, что со своей стороны платеж был отправлен.

Дальнейшие разбирательства длились порядка недели. Аукцион хотели то отменить, то переносить, но в итоге платеж был найден, а я все-таки попал на эти торги и стал их победителем. Так что важно не бояться отстаивать свои права, если вас хотят как-то оттеснить от вполне законного участия в аукционе. Правда, документы, удостоверяющие мою победу, готовились еще около месяца. И только сейчас полным ходом идет процесс оформления права собственности. Увы, но времени тоже оказалось потрачено немало.

Информация к размышлению

К сожалению, ситуация с земельными аукционами у нас все еще далека от идеалов прозрачности и удобства. Такое положение дел выгодно, прежде всего, довольно узкому кругу перекупщиков, которые, во многом, формируют нездоровый рынок. Покупая хорошие участки по их кадастровой стоимости, они перепродают их втридорога, хотя на самом деле цена может взлетать и более чем в 3 раза.

Изменить это можно, прежде всего, с помощью более открытого размещения информации о торгах в Интернете (начало этому положено — информация о проведении аукционов по земельным участкам для индивидуального и малоэтажного строительства должна публиковаться на сайте www.torgi.gov.ru), а также аккуратного снижения административных барьеров. Ведь доступная недвижимость невозможна без доступной информации.

5 шагов к получению Родины в аренду и собственность

1. **Выбор**
Найдите на кадастровой карте неразмеченные участки и выберите какой-нибудь по соседству. Не жадничайте!
2. **Оформление**
Оформите межевое дело, определите вид разрешенного использования, в нашем случае ИЖС или ЛПХ
3. **Аукцион**
Выиграйте торги у других участников, если они будут.
4. **Строительство**
Чтобы перевести арендованный участок в собственность, нужно построить и ввести в эксплуатацию дом.
5. **Выкуп**
Как собственник дома, вы имеете приоритетное право на выкуп земельного участка — уже без аукциона

PROFIT!

Криуши: цивилизация за городом

Текст Даниила Марченко



Калуга с начала своего бурного развития успела вкостить все «преlestи» современной активной городской жизни — автомобильные пробки, оставляющая желать лучшего экология, суeta торговых центров и оживленных улиц. Конечно, город остается привлекательным местом для работы, учебы и отдыха, однако все больше людей выбирает для себя жизнь в загородном частном доме. И для принявших решение перебраться поближе к природе отличным вариантом может стать коттеджный поселок Криуши, возводимый ООО «СК «Монолит» неподалеку от знаменитой усадьбы «Авчурино».

Ольга Салахович

руководитель отдела продаж СК «Монолит»

Достаточно всего лишь проехать каких-то 14 километров, и загазованный центр города сменится чистым воздухом и живописной природой поселка Криуши — до берега Оки можно легко добраться пешком, есть рядом и небольшой лес. При этом ни о какой оторванности от цивилизации нет и речи. К поселку ведет удобная подъездная дорога, предусмотрены парковочные места, есть все привычные для городских жителей коммуникации — электричество, газовое отопление, система водоснабжения. К тому же запланированная инфраструктура сделает Криуши местом во многом самодостаточным, ведь для жителей поселка будут открыты медицинские кабинеты, детские площадки, спортивный комплекс, торговый центр и частный детский сад. А собственная управляющая компания обеспечит охрану, порядок и благоустройство территории.

Поселок Криуши выдержан в едином архитектурном стиле, и все коттеджи здесь построены из двух материалов — деревянного клееного профилированного бруса, отлично зарекомендовавшего себя в Скандинавии, Канаде и ряде европейских стран, и крупноформатных керамических блоков. Отличительными свойствами обоих материалов являются долговечность, экологичность и высокая теплоизоляция. На сегодняшний день уже готовы 25 домов, а всего поселок рассчитан на 90 коттеджей. Большая часть коттеджей уже реализована, а дальнейшая застройка будет вестись по индивидуальным проектам, так что оставшиеся типовые дома — один деревянный площадью 137 кв.м. и несколько кирпичных (150-195 кв.м.) - можно приобрести по рекордно низкой цене в 27 тысяч рублей за квадратный метр, в

которую включены коробка дома и земельный участок в 16,5 соток. Поскольку поселок строится на территории бывшего колхозного поля, земля здесь практически идеально ровная, так что с ландшафтным дизайном тоже не возникнет никаких проблем. К тому же, загородный дом это не только отличный вариант для жизни, но и выгодная инвестиция. В отличие от домов, построенных по индивидуальным проектам, стоимость типовых коттеджей растет с каждым годом.

Жизнь в охраняемом коттеджном поселке, где все соседи будут людьми одного круга, где рукой подать до прохладной речной воды, а до центра города можно легко добраться за 15 минут, гораздо доступнее, чем кажется. Во всяком случае, пока в поселке Криуши остаются свободные дома. Добро пожаловать!



Офис продаж СК «Монолит»
Калуга, ул. Никитина, 50/108
тел. (4842) 57-85-90
www.ck-monolit.ru

Здесь нужна архитектурная мысль!

Текст Даниила Марченко

В нашем обществе по-прежнему много говорят о строительстве и мало — об архитектуре. Материалы на эту тему возникают в СМИ лишь от случая к случаю, и даже Архстояние — явление в культурной жизни области весьма заметное — во многом ориентировано на московскую публику, да и воспринимается оно скорее как аттракцион, а не ярмарка идей. Конечно, есть медийная фигура Евгения Голышева, исправно снабжающего наш город новыми проектами, но ему ведь по статусу положено — как-никак архитектурный «генерал». Однако за ним следует полнейший информационный вакуум. Журнал «Калугахаус» решил попытаться эту ситуацию исправить и начать знакомить своих читателей с действующими калужскими архитекторами. И открывает новую рубрику Михаил Кырчанов. Вернее, чета Кырчановых.

— В Калугу мы с женой и моим постоянным соавтором Еленой приехали в 1990 году по распределению от МАрХИ. Сначала работал в «Гражданпроекте», а где-то через 2 года меня пригласили перейти в Горуправу. В то время у нас во власти было немало архитекторов, в том числе и Городской Голова Виталий Черников. В 1994 году я покинул Горуправу, а поскольку в это время строительство практически не велось, и устроиться по специальности было большой проблемой, мне пришлось сменить сферу деятельности. Так я стал соучредителем одного из крупных агентств недвижимости. Оно, кстати, работает и по сей день. Сложилась такая ситуация, что я приносил в семью деньги, а Лена разрабатывала проекты. К 1996 году у нее накопилось определенное количество интересных идей, и мы вернулись в архитектуру.

По словам Михаила, во время его деятельности в «Гражданпроекте» заказов было достаточно, причем вчерашнему студенту доверяли весьма крупные работы, такие как: проектирование детского сада, создание спорт-комплекса в Кирове, реконструкция школы в Боровске. Однако, ни одна из них не была реализована. А вот первая воплощенная идея сейчас вызывает у архитектора улыбку — кованое крыльцо и навес для одного из калужских банков творческой вехой назвать сложно, но тогда вид собственных черте-

жей и эскизов, превратившихся в настоящий объект, вызывал у него неподдельную гордость. Занимались супруги Кырчановы и созданием интерьеров, но по-настоящему вернуться в любимую профессию хотелось всегда. Переломным моментом стало строительство дома по адресу Королева, 4 — то самое здание с башенкой возле парка Циолковского, после чего началась действительно серьезная и активная работа.

— С конца 90-х строительство в Калуге постепенно начало поднимать голову, и в 2003 году было образовано наше проектное бюро — ООО «Архиплан». Наиболее заметными объектами того времени

стали две вставки по улице Гагарина друг напротив друга. В основном работали над многоэтажками для различных строительных компаний. Разрабатывать проекты для муниципалитета на сегодняшний день нам не очень интересно, поскольку законодательство о тендерах сформировано так, что побеждает проект с меньшей сметой, а собственно архитектурные решения отходят на второй план. К тому же задаются крайне сжатые сроки. Архитектура всегда следовала определенному социальному заказу. Были сталинки, затем хрущевки, а сейчас, в силу затянувшегося периода первоначального накопления капитала, побеждает коммерция. На Западе этот этап уже прошли, и их архитекторы выполнили свою задачу качественно. Нам остается по возможности грамотно использовать их опыт. В 90-е годы при всей их неоднозначности был какой-то своеобразный романтизм. Людям хотелось чего-то необычного, но, как правило, на это не хватало средств. А сейчас все очень хорошо научились считать деньги. Поэтому, можно сказать, что возводятся и продаются не здания, а квадратные метры, а их внешний вид многих заказчиков не слишком интересует.

Сейчас у проектного бюро Михаила хватает заказов по всем направлениям. Параллельно с работой над девятиэтажкой на Правом берегу ведется проектирование ряда индивидуальных домов. Часть домов в элитном поселке в Крутицах тоже дело рук команды Михаила. Все земельные участки там раскуплены, и где-то треть из них уже застраивается. Несколько выпадает из общего контекста проект освоения территории на Кубяка, за ТЦ «Торговый квартал».

— Обычно мы беремся только за те объекты, где действительно нужна какая-то архитектурная мысль, а здесь, казалось бы, обычная типовая застройка. Однако, очень сложная конфигурация участка задала трудную, но интересную для меня градостроительную задачу-головоломку, что и предопределило наше участие в этом деле.

По мнению Михаила, не слишком высокий в целом уровень современной архитектуры нашего города можно объяснить несколькими факторами. Во-первых, это отсутствие серьезной проектной школы в Калуге. Выпускники МАрХИ после отмены советской системы распределения к нам почти не едут, и роль кузницы кадров в этой ситуации берет на себя факультет архитектуры Тульского университета. Еще один важный фактор — это консервативное строительное сообщество.

— Достаточно сказать, что на сегодняшний день в Калуге всего лишь одна организация серьезно занимается монолитным домостроением, хотя технология известна давно. Мы с этим столкнулись, когда делали наш дом-вставку на улице Гагарина — «круглое» здание пришлось возводить из сборного железобетона. Внутри — дом квадратный, а скругляется он за счет балконов и лоджий. В «монолите» все было бы намного проще и дешевле. А в нашем же случае дом не принес заказчику прибыли из-за этих издержек и едва не вывел его в минус.

Ну а решающую роль Михаил отводит менталитету власти и бизнеса.

— Мы много ездим по миру, смотрим, как это делается там. Например, в Амстердаме была выполнена

обширная программа по реконструкции исторического центра. Так вот у них никому в голову не приходит на месте снесенных зданий строить что-то в том же стиле. Они возводят современные дома, при этом грамотно и аккуратно вписывая их в существующий контекст с помощью соблюдения пропорций, членения окон и других профессиональных приемов. У нас это практически невозможно в силу сложившегося отношения к историческому центру и не всегда понятного и последовательного пиетета перед ним. Хотя в случае Калуги это не так плохо, поскольку архитекторов, способных качественно решить такую задачу, очень немного. Хорошие примеры современной архитектуры есть и в России, причем можно даже не брать две наших столицы. Отличный пример — Нижний Новгород. Лично мне там нравится далеко не все, однако в городе есть места, где ты чувствуешь себя словно в какой-нибудь европейской столице. И это притом, что работают там местные архитекторы.

Правда, определенные сдвиги в этом направлении в Калуге все же происходят, и ярким тому примером может служить не так давно проведенный конкурс проектов нового Дворца спорта на месте стадиона «Центральный».

— Столь представительного архитектурного конкурса, собравшего таких сильных участников, у нас еще не было, во всяком случае — со времен Никитина и Ясныгина точно. Как член конкурсной комиссии, могу сказать, что все работы достойные, однако первые два места (валенсийцы и москвичи) даже на общем серьезном фоне значительно выделяются. Лично я обеими руками за испанский проект — это архитектура мирового уровня. Но что будет дальше — пока непонятно. Вероятно, устроят закрытый тендер среди победителей конкурса. Так что вопросы архитектуры были своеобразным «полуфиналом», а в «финале» опять столкнутся сметы. К сожалению, для победителей конкурса никаких privilegiй законом не предусмотрено.

Михаил полагает, что этот конкурс может служить некой иллюстрацией позитивных изменений в обществе. Люди постепенно начинают воспринимать современную архитектуру как явление. Ведь архитектура социально очень значима — она воспитывает вкусы горожан, создает среду. И если в Калуге появится интересный современный архитектурный контекст, то заказчик вряд ли захочет вписывать в него очередного «уродца».

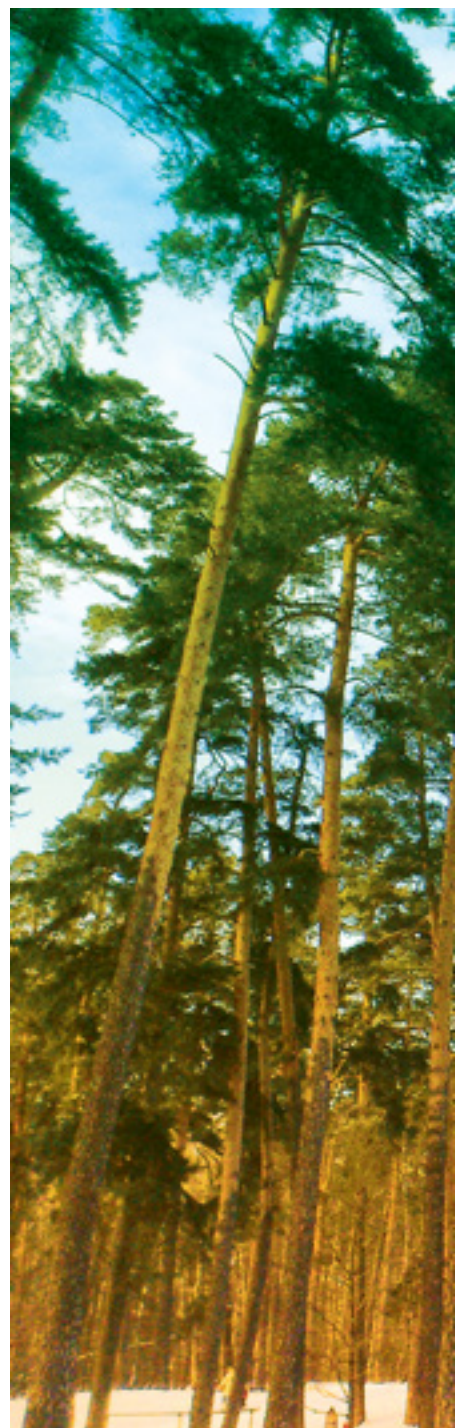


В портфолио бюро «Архиплан» попали самые, пожалуй, интересные здания в районе парка Циолковского: «Башни» на Гагарина и два корпуса строящегося на ул. Циолковского «Галилея»

Тихий уголок

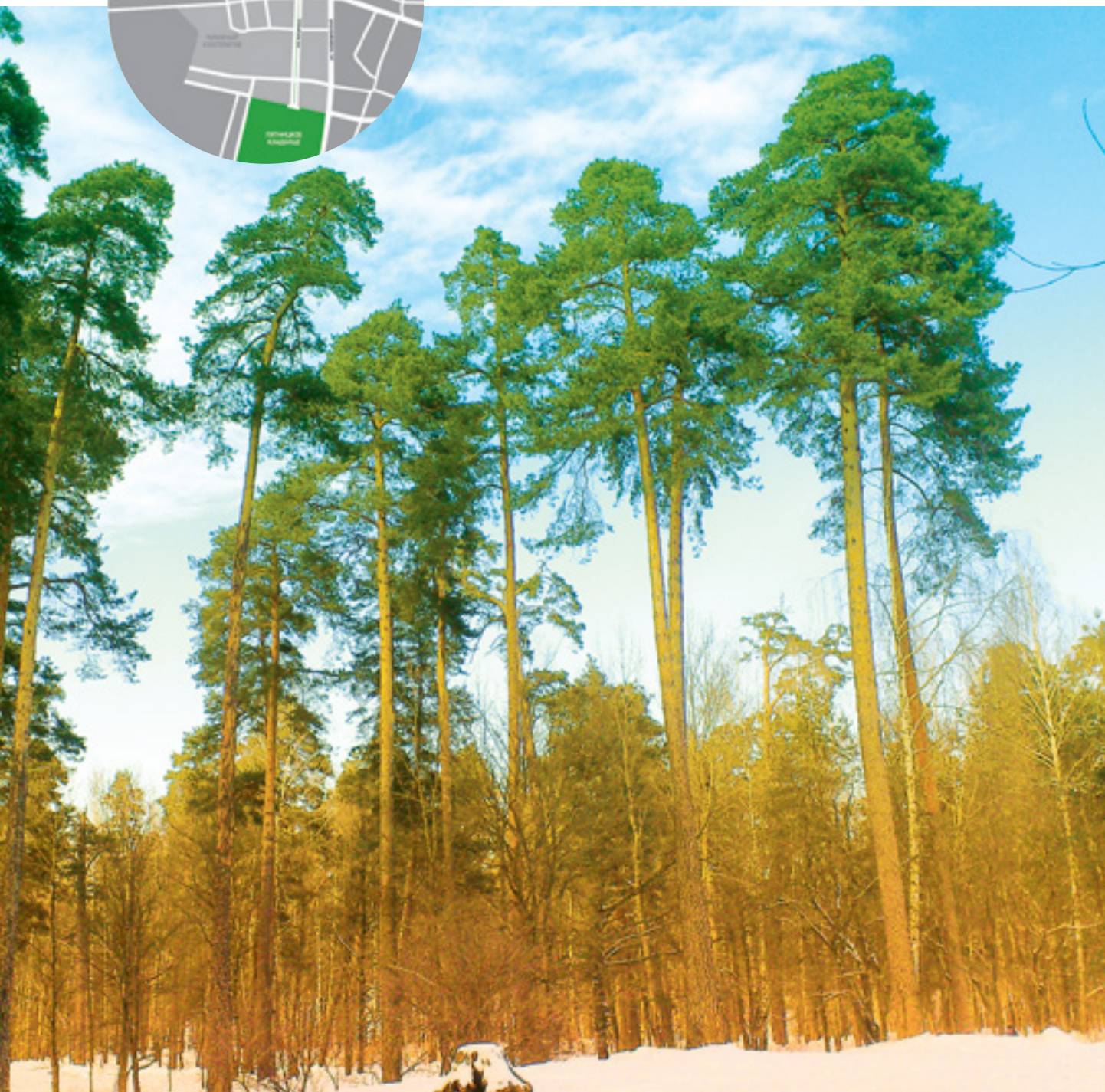
Текст Сергея Фрольцова

Путешествующие через Калугу туристы редко забредают в эти места. Здесь нет ни памятников архитектуры, ни современных торгово-развлекательных центров, а дома не стремятся ввысь. Коммунальные квартиры и роскошные апартаменты — все это может сочетаться в одном подъезде какого-нибудь старинного дома на ул. Чичерина. Сейчас район Комсомольской рощи считается весьма удобным для проживания, а квартиры в новых домах, которых тут не так много, раскупаются еще на этапе застройки.





С востока район ограничивает оживленная Телевизионная, но уже на Чичерина машин меньше, а пешеходов – больше. На западе район плавно переходит в частный сектор; начинается Подзавалье





Формируют облик района в основном старые дома, новостройки стоят отдельно. Решение задачи по объединению архитектурных стилей разных эпох отложено на неопределенное время



Район этот начинается к северу от улицы Пухова. Пожалуй, его можно было бы ограничить только прямоугольником Пухова-Пионерская-Телевизионная-Социалистическая, но это взгляд дилетанта. Старожилы сразу скажут, что район Сосновой рощи раскинулся немного шире: к нему относят цветастые теплицы «Галантуса» и группку жилых девяти- и пятиэтажек за ним. К этому же району приписывают многоэтажки за школой №7, расставленные во дворах улиц Билибина и Литейной. Улица Телевизионная от перекрестка с Пухова и до самой рощи — латеральная линия этой жилой зоны. Здесь можно встретить и двухэтажные постройки довоенной эпохи, и современные монолитно-кирпичные высотки, здесь посреди частного сектора возвышается десятиэтажный «небоскреб».

Корнями в историю

Название района не без оснований намекает на хорошую экологию. Сосновая роща — уникальный массив многолетних деревьев, расположившийся в самом начале улицы Чичерина. Свое народное название роща получила благодаря действительно красивым столетним соснам, составляющим основу лесного массива. До 30-х годов роща называлась Лавреньтьевской, по близлежащему монастырю, колокольню которого сейчас активно восстанавливают. В ходе индустриализации за прилегающими к роще территориями был закреплен статус промзон, а сам уголок природы взяв под шефство калужский комсомол. Отсюда и пошло официальное название, сохранившееся по сей день, —

Комсомольская роща. Что характерно, ни советская, ни современная городская власть превратить этот кусок леса в парк не смогли. Сегодня Сосновая (Комсомольская) роща — излюбленное место любителей прогулок с собаками, молодых мам с колясками и балующейся спиртными напитками молодежи. Но это в светлое время суток — ночью же не всякий смельчак рискнет здесь гулять: если и не ограбят, то можно легко впотьмах зацепиться за торчащий из земли корень и что-нибудь себе повредить. Асфальтированных (или выложенных плиткой) дорожек тут нет. Рядом с рощей располагается комплекс зданий поликлиники №2, в народе «больницы Сосновой рощи» — хвойный воздух должен способствовать выздоровлению.

Отсюда в сторону Пятницкого кладбища идет прямая аллея улицы Чичерина. Это своеобразная хорда микрорайона. Буквально через 200 м, западнее, начинается Подзавалье (которому стоит посвятить отдельный интересный рассказ), а восточнее, за улицей Телевизионной, расположились девятиэтажные дома



Лавреньтьевский монастырь, давший имя Сосновой роще, переживает возрождение



80-х годов. В 20-х годах на месте улицы Чичерина располагался рабочий поселок «Искра». Кажется, от наследия бараков времен гражданской войны не удалось избавиться до сих пор: на всем протяжении улицы во дворах можно встретить двухэтажные дома весьма специфической конструкции. Конечно, их пытаются обновлять и даже восстанавливать фасады, но время безжалостно. Эти сооружения рассчитывались на срок раза в два меньший, чем они уже простояли. Здесь же располагаются и дома сталинской эпохи, построенные в стиле конструктивизма и советского ампира. Причем если от первых веет репрессиями и безысходностью, то дома в стиле ампир, на первый взгляд, вполне приятны и хорошо сочетаются с аллеей посреди улицы, названной в честь советского наркома иностранных дел, дворянина по рождению. И в тех, и в других раньше были исключительно коммуналки. Сегодня же множество таких квартир выкуплено и переоборудовано под просторное частное жилье. Несмотря на ветхость зданий, спрос огромен: покупатели просто преклоняются перед знаменитой высотой «сталинских» потолков. Вся первая линия домов улицы имеет высоту 4-5 этажей, а из-за них выглядывают кирпичные новостройки новой эпохи, как черные капиталисты, нависшие над бледным советским наследием.

Новых домов тут не так много — сказывается плотность прежней застройки и невозможность сноса обветшавших зданий. В них по-прежнему живет множество людей, а в калужской девелоперской практике пока крайне мало энтузиастов, занимающихся расселением жильцов. Впрочем, многим тут живется вполне хорошо, если отбросить проблему ветхого жилого фонда: в шаговой доступности детские сады (автор насчитал целых три), школы, магазины на любой вкус. Интересно, что один из самых зеленых районов города в прошлом страдал от плохой экологии. Старожилы этих мест с усмешкой вспоминают времена работы Комбината душистых веществ, расположившегося севернее рощи. Говорят, ароматы в воздухе витали расчудесные, а живого комара летом было не найти. Но комбинат работать перестал, комары быстро вернулись, а жильцы окрестных домов

Дмитрий

живет на ул. Чичерина

Жить в районе рощи мне определенно нравится. По-моему, это тот самый «тихий центр» Калуги.

К достоинствам района отнесу хорошую экологию: здесь есть и хорошо сохранившаяся аллея, и основная роща, где хорошо прогуляться с коляской. Неплохая транспортная доступность. Детские садики на своих местах, до аптек и продуктовых магазинов нетрудно дойти пешком.

Из недостатков, пожалуй, только невзрачные фасады стареньких домов вдоль Чичерина с большим количеством пролетариев-выпивохов, хотя ведут они себя, по большей части, смирно.



задышали полной грудью. Раньше район этой улицы был промышленной северной окраиной города, а теперь — экологичный спальный район, один из самых близких к центру.

На стыке эпох

Если перейти улицу Телевизионную в сторону Московской площади, то картина жилого района совсем изменится. На смену обветшалым, но милым домикам придут однообразные панельные или кирпичные многоэтажки. Этот район застраивался позже, во времена Хрущева и Брежнева. Тогда было не до жеманности — дома лепили стахановскими темпами. Именно поэтому в современный архитектурный облик улиц Билибина и Литейной легко вписываются возводимые кирпичные девятиэтажки. Здесь нет места романтике, район продолжает застраиваться «квадратно-гнездовым» методом. Ну а что вы хотели? Перспективный с точки зрения продаж «тихий центр». Примечательно, что в отличие от чичеринских барачков, здесь когда-то располагались деревянные частные домики. Их и снести легче, и расселять из них почти некого. Сплошная прибыль!

А вот на противоположной стороне, ниже улиц Чичерина и Калинина, раскинулся район с непонятным гостю города названием — Подзавалье. Хотя, наверное, большинство современных жителей Калуги тоже не понимают происхождения этого слова. А суть довольно проста: раньше деревянная крепость Калуги располагалась на холмах над речкой Яченкой, а все, что было

ниже, называлось Подзавальем, т. е. находящимся под оборонительным валом городища. Район этот настолько колоритный, что не хватит и целого номера для описания. Автор этих строк частенько становился свидетелем, как мимо многоэтажек на улице Баговута заодно кукарекали петухи. Всякий калужанин знает, что Подзавалье — частный сектор, приютившийся между центральной частью города и Яченским водохранилищем. Это один из самых медленно меняющихся городских ландшафтов. «Аборигены» по-прежнему держат подсобное хозяйство, а по вечерам тут почти отсутствует освещение. И все же урбанизация наступает на этот милый «деревенский» уголок. Если еще 10 лет назад линию «фронта» можно было провести по границе многоэтажной застройки, то уже сегодня в самом Подзавалье все чаще появляются современные коттеджи и даже настоящие особняки. Особенно эти процессы заметны на улице Широкой, прилегающей к Сосновой роще. Прогуливающийся по этим местам обыватель вряд ли пропустит высоченный десятиэтажный дом, словно огромный пограничный столб, воткнувшийся прямо посреди частных построек. Шириной всего в один подъезд, эта конструкция наглядно демонстрирует превосходство индустриализации над стариной. Надо ли говорить, что до начала строительства комплекса «Альпийский» именно из этого дома на Пионерской открывался самый лучший вид на бор и водохранилище.



Среди построек последних лет попадаются интересные варианты, такие как целый мансардный этаж с выходом на крышу. Строители новостроек тоже довольно изобретательны



Присматривая жилье возле рощи

В советские времена большинство сталинских построек возле рощи отводились под коммунальные квартиры. Дома с высокими потолками и нарядными розовыми стенами внутри представляли собой зрелище печальное с точки зрения современного квартиранта: общий коридор, кухня и несколько жилых комнат, в которых жили семьями. Однако с появлением свободного рынка и резким обогащением некоторых предприимчивых соотечественников появился спрос на такие квартиры, которые выкупались целиком и устраивались как элитное жилье. Это происходило еще и оттого, что строительство новых домов в городе шло крайне медленно. В одном из номеров мы уже показали, что по современным стандартам такое жилье называть «элитным» нельзя, ведь по соседству с большими частными квартирами до сих пор остаются коммуналки, а деревянные перекрытия «сталинок», как и их фасады, постоянно нуждаются в ремонте и обновлении. Желание иметь комфортное жилье «почти в центре» приводило к совершенно уникальным для Калуги ситуациям, когда на крыше дома довоенной постройки возводился еще один жилой этаж из современных материалов и

всего с двумя-тремя квартирами. В настоящий момент стоимость некоторых таких «пентхаусов» не опускается ниже 8-9 млн рублей. И все же, не стоит забывать, что первые 4 этажа — коммуналки. Спрос же на панельные и кирпичные «хрущевки» возле самой рощи и больницы оставался стабильным даже во времена кризиса. Все дело в выгодном расположении жилого массива, наличии инфраструктуры и удобного общественного транспорта. Современное строительство тоже идет, но, как и в любом историческом районе, весьма избирательно. Отсутствие больших пустующих территорий диктует свои правила. Самые грандиозные темпы строительства можно было увидеть на улице Билибина от перекрестка с Телевизионной. Еще недавно заросшая частными деревянными домиками, эта улица сейчас сплошь уставлена многоэтажками, самой старой из которых едва ли есть 30 лет. Жители улиц Чичерина и Пухова становятся свидетелями возвышения над пятиэтажными домами высоких кирпичных монолитов. Так появились дома на улице Пухова, 23а и Кооперативной, 3. И все же этому району пока не суждено догнать и перегнать по темпам новостроек окраинные кварталы города. Все дело в естественных ограничителях: склоне Яченского водохранилища, Пятницком кладбище, роще. Поэтому новое жилье, построенное тут, становится уникальным и привлекательным для покупателей. А вот обычные квартиры в домах довоенной постройки стремительно обесцениваются, т. к. зачастую жить в них становится просто опасно.

Очень многое в дальнейшей судьбе этого тихого района зависит от действий властей. Ведь как ни крути, но многим домам уже перевалило за 80 лет — они явно не были рассчитаны на столь продолжительную эксплуатацию. Если городские власти найдут финансы и мужество заняться программой по расселению ветхого и аварийного жилья, то, можно не сомневаться, что на месте ветхих домиков достаточно быстро появятся современные кирпичные монолиты. И все же эти перспективы туманны. По имеющейся информации, Калуга вообще не была включена в программу расселения из аварийного жилья на 2013 год. Ветхие дома понемногу ремонтируют и укрепляют. Они наверняка простоят еще с десяток лет и больше. Глобально начинает преобразовываться лишь частный сектор, а стоимость земли неуклонно растет с каждым годом. Так что если вы надумали построить домик недалеко от центра, то ждать внезапного снижения цен именно в этом районе не стоит.

Но рано или поздно на смену древним домикам придут перспективные и вместительные «небоскребы», как когда-то на смену деревянным «слободкам» пришли индустриальные многоквартирные дома. Одно в этом месте не изменится точно: все так же бабушки у подъездов с упоением будут коротать летние вечера, вспоминая, каким был этот район «всего» пару десятков лет назад.

ФОТОКАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

<i>АН «Китеж»</i>	<i>с. 42</i>	<i>АН «Домашний очаг»</i>	<i>с. 46</i>
<i>АН «Доминус»</i>	<i>с. 43</i>	<i>АН «Большие города»</i>	<i>с. 48</i>
<i>АН «Калужский риэлторский центр</i>	<i>с. 44</i>	<i>Земельные участки</i>	<i>с. 52</i>

Цены, указанные в фотокаataloge, действительны на момент публикации.
Больше объявлений на сайте www.kalugahouse.ru

Все объявления в фотокаataloge размещаются на правах рекламы. Редакция журнала «Калугахаус» не несет ответственности за содержание объявлений и не обладает сведениями о собственниках объектов.

УЧАСТКИ ПОД ИЖС В 2 КМ ОТ КАЛУГИ!

8(916) 023-17-90
8(916) 375-81-55
www.kaluga-izs.ru



8 300 000 р.

Дом 2008 года постройки на Северном в коттеджном посёлке.
105 кв.м. Все коммуникации центральные. Вся мебель и бытовая техника. Участок 20 соток.

Собственник

8 (919) 038-53-02, 8 (905) 641-76-93



10 500 000 р.

Район Силикатный (Осенний проезд), 2-этажный рубленый бревенчатый дом со всеми удобствами, отличный ремонт. На участке рубленая (бревенчатая) баня. Участок земли 10 соток.

Александр

8 (903) 814-32-66



20 000 000 р.

Дом 250 кв.м в стиле средневекового замка. Эксклюзивный проект. Зубцы на крыше, семейный герб, кованые решетки на окнах. Участок 22 сотки. Более 100 молодых плодовых деревьев.

Елена

8 (910) 598-11-18



13 000 000 р.

Продаётся коттедж в центре Калуги на переулке Тульском. Участок 10 соток. Коммуникации. Все документы готовы.

Алексей

8 (920) 893-58-23



7 100 000 р.

Коттедж 200 кв.м в Калуге на ул. Верховая. Отличный вид. Престижный район. Рядом горнолыжный спуск Квань. 500 метров до города.

Константин

8 (961) 261-99-00



7 000 000 р.

Новый коттедж площадью 197 кв.м в районе Железняка. Участок 8 соток. Красивое, тихое место. Лучше один раз увидеть, чем несколько раз читать в журнале.

Виталий Егорович

8 (910) 522-00-75



18 900 000 р.

Кирпичный дом в коттеджном поселке на Терепце. 4 уровня. Крыша - натуральная черепица, перекрытия - бетон, фасад - винилит, окна - пластик, кованые решетки. Ухоженный участок 14 соток.

Виталий

8 (910) 910-02-03

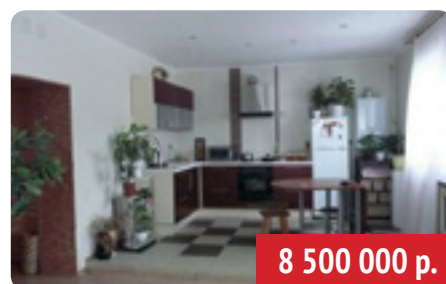


8 800 000 р.

Кирпичный коттедж в Калуге, район Подзавалье, 150 кв.м. 9 соток земли. Железобетонные плиты перекрытия, финская гибкая черепица. Коммуникации в доме. Вода из источника.

Александр Алексеевич

8 (910) 544-21-21



8 500 000 р.

Продается двухэтажный дом в районе Бушмановки, ул. Новая. 180 кв.м. Дом разделен на 2 части. Входы отдельные, хороший, современный ремонт, теплые полы, центральные коммуникации. Участок 8 соток.

Наталья

8 (903) 696-45-14

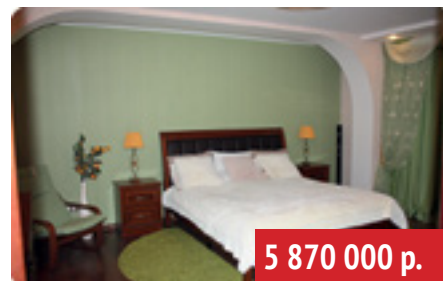


(4842)
57-59-49
57-92-29
59-94-53

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В КАЛУГЕ

Калуга, ул. Кирова, д. 44

www.kiteg-kaluga.ru



5 870 000 р.

Ул. Пухова, 2 этаж 10-этажного кирпичного дома 2007 года постройки; 2-комн. квартира 73,6 кв.м. с дизайнерским ремонтом, дорогие материалы отделки, квартира не угловая, полностью готова к проживанию.

АН «Китеж»
 (4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



47 000 р./м²

Солнечный бульвар 2. Современный многосекционный кирпичный дом, сдан в декабре 2012 года. 3-комн. квартиры от 74,39 кв.м. до 80,9 кв.м. с 12-метровыми кухнями и 2 лоджиями; квартиры под чистовую отделку.

АН «Китеж»
 (4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



50 000 р./м²

Ул. Знаменская. Строящийся 4-подъездный 9-10 этажный кирпичный дом. 1-комн. квартиры от 37,04 до 41,86 кв.м. 2-комн. квартиры от 50,3 до 73,17 кв.м. в квартирах индивидуальное отопление.

АН «Китеж»
 (4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



от 49500 р./м²

улица Билибина. строящийся 8-14 этажный 7-подъездный кирпичный дом. 2-комн. квартиры площадью от 58,45 до 83,89 кв.м. возможность выбора этажа, планировки и расположения.

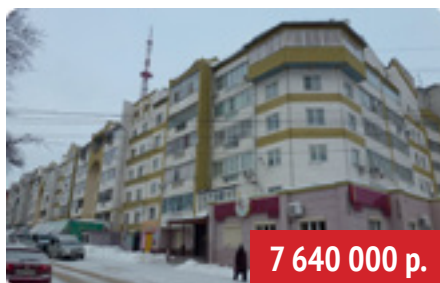
АН «Китеж»
 (4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



4 100 000 р.

Район площади Победы, 3 этаж 5-этажного панельного дома, 2-комн. квартира 53,7 кв.м. с изолированными комнатами и кухней 9 кв.м, стеклопакеты, тёплые полы, застеклённая лоджия, квартира в отличном состоянии.

АН «Китеж»
 (4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



7 640 000 р.

Район Сквера Воронина, 3 этаж 5-этажного кирпичного дома 2004 года постройки; 3-комн. квартира 102,4 кв.м. с изолированными комнатами и кухней 11,4 кв.м, индивидуальное отопление, 2 застеклённые лоджии.

АН «Китеж»
 (4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



1 770 000 р.

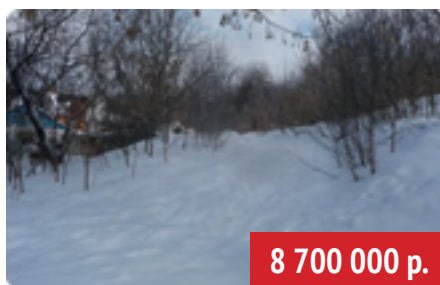
Улица Маршала Жукова; 3 этаж 5-этажного крупнопанельного дома, 1-комн. квартира 31,2 кв.м, совмещённый с/у, окна во двор, балкон.

АН «Китеж»
 (4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



Продажа квартир премиум-класса в экологичном районе г. Калуги по ценам застройщика! Дома сданы и активно заселяются. Ограниченное количество квартир в сданных домах. Возможна скидка на % ставку для ипотеки!

АН «Китеж»
 (4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



8 700 000 р.

Земельный участок 27 соток, Подзавалье внизу, свет, вода, газ по границе участка, вид на водохранилище.

АН «Китеж»
 (4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



45 000 р./м²

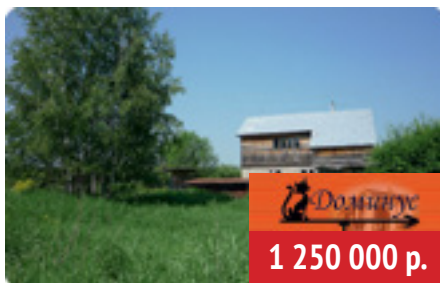
Строящийся кирпичный 9-этажный 6-подъездный дом с развитой придомовой территорией, срок сдачи - IV квартал 2013 года; 1-2-3-комнатные квартиры.

АН «Китеж»
 (4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



Сдается 2-комнатная квартира по ул. Циолковского. Евроремонт, 120 кв.м, новая дорогая мебель, бытовая техника, кондиционер, свч, посудомоечная машина. Сдается впервые.

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



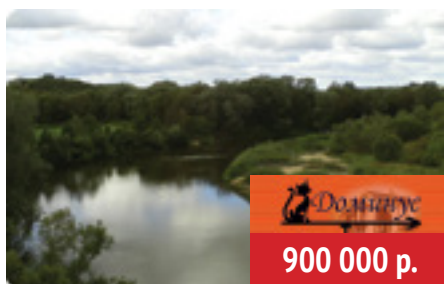
Продаётся дом, д. Добринка, Перемышльский р-н. Дом 2-этажный, без отделки, из бруса, 1 этаж - блоки 150 кв.м. 2010 г. п., вода скважина, газа нет. 30 соток участок, граничит с лесом. Круглогодичный подъезд.

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



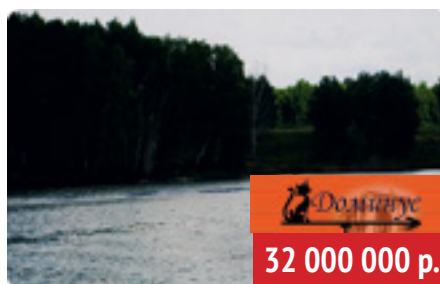
Сдается дом на сутки или длительный срок. 10 минут езды от Калуги. 3 этажа (кирпич). Евроремонт. 3 спальни, лоджия с видом на сад. Комната отдыха, теннисный стол. В саду 40 соток, беседка, мангал, сауна с бассейном

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



Продаётся земельный участок 50 соток, д. Ильинское, Перемышльский р-н. ИЖС. Вокруг лес, рядом монастырь. На участке свет, газ весной, круглогодичный подъезд, прекрасная природа. 40 км от Калуги по хорошей дороге.

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



Продаётся земля бывшего имения барина «Светлова». Участок земли в Калужской обл., 250 км от МКАД, 5 км от г. Козельска, дер. Новосёлки. 83 га, из них 10 га – земли населённых пунктов, пруды. Весь пакет документов.

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



Продаётся дом в Колышево, 25 км от Калуги. Поселок полностью жилой. Расположен в 500-х метрах от реки Угра. Дом кирпичный и утеплен. Русская баня с бассейном. Отличное место для ПМЖ и отдыха.

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



Дом в Кондрово. 200 кв.м, оштукатурен и покрашен. 2 этажа, на каждом этаже с/у. 6 комнат, котельная, все коммуникации в доме, терраса навес из лиственницы, навес-гараж 60 кв.м, деревья, септик, своя скважина 600л.

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



Продажа дома пос. Льва Толстого. 170 кв.м, брус, обшит сайдингом, 6 просторных светлых комнат, большие окна, газ и свет в доме, частично отделка гипсокартоном, Развитая инфраструктура, в шаговой доступности лес.

АН «Доминус»
8 (953) 337-40 -34



Продаётся дом в Калуге. Расположен на берегу Оки, вид на центральную часть города, д. Некрасово. 2-этажный коттедж, 130 кв.м, кирпич, БЧО. Все коммуникации, канализация септик, участок 10 соток.

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



Продаётся участок в Поляне Перемышльского района. Участок 50 соток, все коммуникации, лес 100м. За лесом р. Жиздра. Вид на Хохловское озеро и р. Жиздру. Круглогодичный подъезд.

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



Продаётся дом на Правом берегу. 450 кв.м, все коммуникации, евроремонт, участок 40 соток. Дом большой и просторный с хорошим ремонтом, вокруг прекрасная природа. Покупателям хороший торг.

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



3 комнатная квартира в центре на ул. Пролетарской в отличном состоянии, изолированные комнаты, улучшенная планировка, квартира угловая утепленная. Раздельный с/у, продажа с мебелью и бытовой техникой. Тихий двор.

АН «Доминус»
8 (900) 572-999-4



КАЛУЖСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ЦЕНТР

770-444

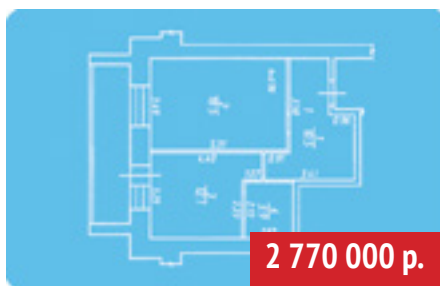
ДЛЯ ТЕХ, КТО ПРОДАЕТ, ПОКУПАЕТ, СДАЕТ И СНИМАЕТ

ул. Театральная, 5 www.krc-kaluga.ru



Ул. Маяковского- ул. Аллейная. Сдача 3 квартал 2013 года.
Квартиры от застройщика
1-комнатные квартиры – от 1 829 940 руб.
2-комнатные квартиры – от 2 831 640 руб.

АН «Калужский риэлторский центр»
(4842) 770-444



2 770 000 р.

1-комнатная квартира в новом кирпичном доме,
ул.Димитрова 12, 1/9, 45/18,5/12,1, лоджия 8,3 м стекло,
высокий цоколь, стеклопакеты, санузел раздельный,
большой холл.

АН «Калужский риэлторский центр»
(4842) 770-444, 8 (953) 313-12-25



договорная

3-этажный кирпичный дом, район Северный, 380/280/40,
под чистовую отделку. Участок 20 соток, 3 беседки, 2
фонтана, гараж, спортзал.

АН «Калужский риэлторский центр»
(4842) 770-444, 8 (964) 144-70-80



4 150 000 р.

1-этажный кирпичный дом, Дзержинский район,
д.Новосаковокское, 90 кв.м. АГВ. с/у совмещенный, участок
13 соток + 10 соток, ухоженный. Гараж.

АН «Калужский риэлторский центр»
(4842) 770-444, 8 (953) 313-12-25



5 900 000 р.

Дом Малоярославецкий район, Сляднево, 2009-2010 года
постройки, 305 кв.м., стены кирпичный блок, с внутренней
отделкой, все коммуникации, участок 35 соток, ухоженный,
баня 30 кв.м, хозблок 80 кв.м, беседка, летний душ, гараж.

АН «Калужский риэлторский центр»
(4842) 770-444, 8 (953) 310-60-04



12 200 000 р.

Дом сруб с мансардой, район Северный, 233 кв.м. 2011
года постройки, с коммуникациями, участок 22 сотки с
хозяйственными постройками.

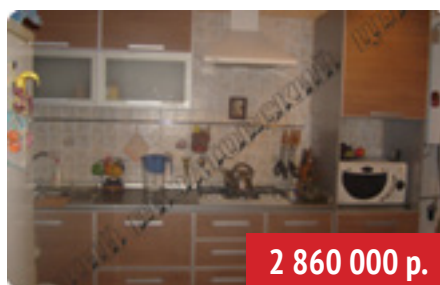
АН «Калужский риэлторский центр»
(4842) 770-444, 8 (964) 144-70-80



3 600 000 р.

2-этажный дом из бруса, Мещовский район, Шалово,
180/120/12, автономное отопление, электросеть 220 Вт,
участок 15 соток.

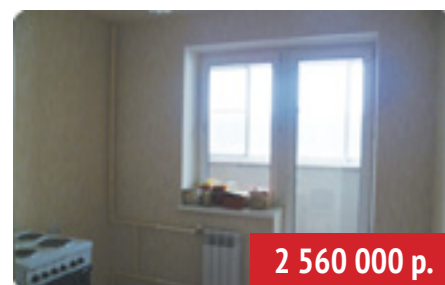
АН «Калужский риэлторский центр»
(4842) 770-444, 8 (910) 516-39-48



2 860 000 р.

1-комнатная квартира, улица Чичерина, кирп,
7/7, 37,1/17,4/12, 2009 года постройки, с/у совм,
индивидуальное отопление, АГВ, мансардный этаж.
Хороший ремонт. Теплые полы, душевая кабина, мебель.

АН «Калужский риэлторский центр»
(4842) 770-444, 8 (953) 313-12-25



2 560 000 р.

1-комнатная квартира, улица 65 Лет Победы, 2/12, кирп,
39,8/17/7,8, 2011 года постройки, с/у совм, ремонт от
строителей, стеклопакеты, лоджия стекло.

АН «Калужский риэлторский центр»
(4842) 770-444, 8 (953) 466-41-14



Микрорайон **Солнечный**



770 - 444

591-144

от 42 000 р/кв.м.

Застройщик:

ООО «Новградстрой»

Ул.Кирова 15/43, 4 этаж офис №4

Подрядчик:

ООО "Полистрой" 59-11-44

ЗАО ТСО "Экострой" 55-06-14

ООО "Комфортстрой" 22-20-50

3 очередь строительства

ул. Маяковского - Аллейная

проектная декларация размещена на сайте www.solnechnyi-kaluga.ru



Офис продаж: **Калужский
Риэлторский Центр**

Театральная 5. 770 - 444

**Для тех, кто
продает, покупает, сдает и снимает.**



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
**ДОМАШНИЙ
ОЧАГ**

Служба продажи недвижимости

21-21-17

Служба аренды недвижимости

21-21-19

тепло
**Домашнего
очага**
в каждый дом!

Калуга, ул. Театральная, 12, 3 этаж



Д. Дворцы, Дзержинский район. Дом кирпичный, все коммуникации. Площадь дома 450м.кв. Площадь участка 20соток. Дворцы очень живописное место! Здесь протекает река Угра, есть чистейшее озеро

АН «Домашний очаг» | www.d-ochag.ru
(4842) 21-21-17



Д. Жельбино, Ленинский район. Дом кирпичный, все коммуникации. Площадь дома 77м.кв. Площадь участка 24сотки. Красивая деревня, в трех км протекает река. Недалеко началось строительство коттеджного поселка.

АН «Домашний очаг» | www.d-ochag.ru
(4842) 21-21-17



Д. Сильково, Перемышльский р-он. Дом деревянный обложен кирпичом. Площадь дома 240м.кв. Площадь участка 20соток. Все коммуникации. Расстояние до Калуги: 26 км

АН «Домашний очаг» | www.d-ochag.ru
(4842) 21-21-17



П. Полотняный завод, Дзержинский район. Дом блочный, все коммуникации. Площадь дома 66м.кв. Площадь участка 11соток. Главная достопримечательность в поселке – усадьба Гончаровых.

АН «Домашний очаг» | www.d-ochag.ru
(4842) 21-21-17



С. Льва Толстого, Дзержинский район. Дом кирпичный, все коммуникации. Площадь дома 325м.кв. Площадь участка 14соток. Живописное место, красивое озеро, река. Здесь находятся старые монастыри, церкви.

АН «Домашний очаг» | www.d-ochag.ru
(4842) 21-21-17



Ул. Михайловская, Дом кирпичный, все коммуникации. Площадь дома 318м.кв. Площадь участка 10соток. Терепец - один из самых зеленых и экологически чистых районов города.

АН «Домашний очаг» | www.d-ochag.ru
(4842) 21-21-17



Ул. Можайская, Ленинский округ. Дом кирпичный, все коммуникации. Площадь дома 310м.кв. Красивое место, вид на р. Оку.

АН «Домашний очаг» | www.d-ochag.ru
(4842) 21-21-17



Ул. Новая, Октябрьский округ. Дом кирпичный, все коммуникации. Площадь дома 180м.кв. Площадь участка 8соток. Микрорайон «Тайфун» - давно сформированная жилая зона города, полная инфраструктура.

АН «Домашний очаг» | www.d-ochag.ru
(4842) 21-21-17

Приглашаем
продавцов
недвижимости
на заключение
эксклюзивного
договора!

Подробная информация
на сайте www.d-ochag.ru



Ул. Советская, Дом шлаконаливной, все коммуникации. Площадь дома 70м.кв. Площадь участка 10соток. Мкр. Турьино-спальный район Калуги со всей инфраструктурой.

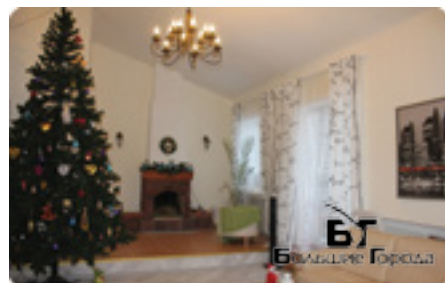
АН «Домашний очаг» | www.d-ochag.ru
(4842) 21-21-17

До**ма**

Агентство недвижимости

**Калуга, ул. Гагарина, д. 4,
офис 410**

**тел.: (4842) 72-33-44
www.40doma.ru**



Квартира площадью 280 кв.м. на ул.Чичерина.
Квартира в 2-х уровнях: 5-й и мансардный этажи. На крыше смотровая площадка 40 кв.м. с кованными ограждениями. В квартире 2 санузла (13 и 12 кв.м.), настоящий дровяной камин, русский бильярд. Все лестницы и ограждения кованные. В квартире установлены стеклопакеты. Хороший ремонт.



АН «Большие города»
Алексей

8 (953) 324-97-46

11 000 000 р.



2 500 000 р.

Участок площадью 29 соток в д. Жельбино (черта города). Подъезд асфальт. Рядом построены и строятся коттеджи. Коммуникации: электричество и газопровод по границе. Подойдет для застройки блокированного типа.

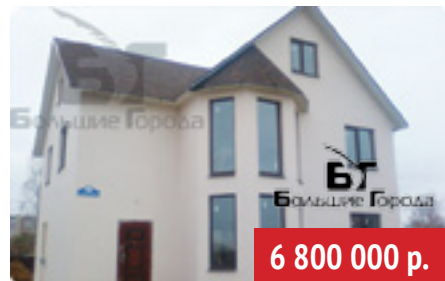
АН «Большие города»
8 (910) 609-23-17



6 800 000 р.

Новый коттедж общей площадью 190 кв.м. располагающийся в микрорайоне «Силикатный». Коттедж в двух этажах, внутри полностью оштукатурен. Земельный участок 1300 кв.м.

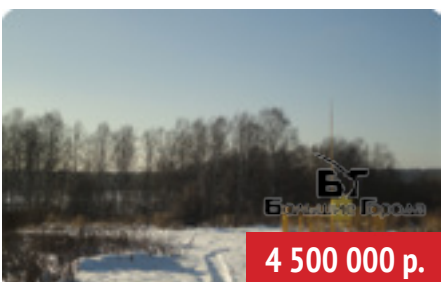
АН «Большие города»
8 (953) 324-97-46



6 800 000 р.

Новый коттедж 250 кв.м в Калуге (район Северный). Два этажа плюс мансарда под чистовую отделку. Участок 15 соток с забором. Вокруг построены коттеджи. К дому хороший круглогодичный подъезд. Рядом пруд.

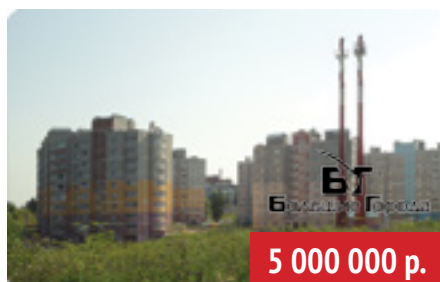
АН «Большие города»
8 (920) 095-07-57



4 500 000 р.

Участок 1 га на Силикатном. Березовая роща, панорамный вид на город. Коммуникации по границе. Отличное место для размещения спа-центра, фитнес центра, оздоровительного центра, ресторана, банного комплекса.

АН «Большие города»
8 (953) 324-97-46



5 000 000 р.

Участок для строительства здания торгово-офисного назначения, площадь участка 17 соток, располагается в районе ул.Гурьянова, практически по границе участка располагается новый жилой микрорайон.

АН «Большие города»
8 (910) 609-23-17



4 200 000 р.

Продается участок 15 соток. Калуга, д. Верховая. Все коммуникации. Разрешение на строительство. Фундамент под дом 18*13 метров. Красивый проект дома.

АН «Большие города»
8 (953) 324-97-46



БГ

Большие Города

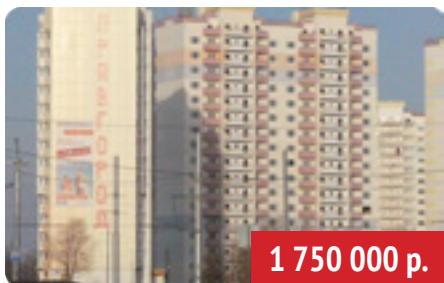
Агентство недвижимости



ул. Кутузова 14, тел.: 75-06-26, 8920-886-55-29

ул. Карпова 13, тел.: 75-08-48





1 750 000 р.

Продажа однокомнатной квартиры в новом доме в микрорайоне Правгород. 12 этаж семнадцатизэтажного панельного дома. 45,9/19/9,5, лоджия. Дом сдан.

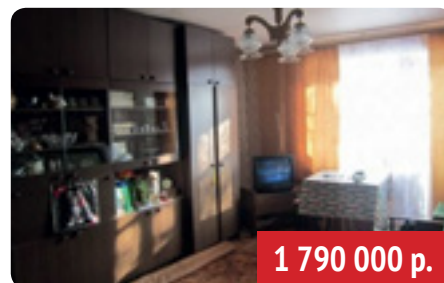
АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (900) 571-70-01



26 000 р./мес

Однокомнатная квартира, район Правобережье площадью 45 кв.м. Полностью меблирована и оснащена всей необходимой техникой для комфортного проживания в квартире. Ком. платежи включены в стоимость аренды.

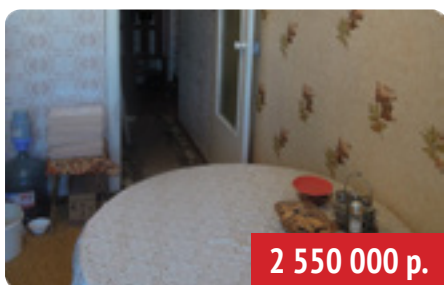
АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (900) 571-70-01



1 790 000 р.

Продается 1-комнатная квартира, дом 1983 года постройки. 1/5 этажного кирпичного дома. Цоколь высокий, имеется застекленный балкон. Площадь комнаты 18 кв.м, кухня площадью 5,6 кв.м. Подходит под ипотеку.

АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (900) 571-70-01



2 550 000 р.

Продается двухкомнатная квартира, район Концертного зала. Не угловая. Общая площадь квартиры 43 кв.м, комнаты смежные, есть возможность изолировать. Площадь кухни 6 кв.м, имеется балкон.

АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (900) 571-70-01



2 150 000 р.

Продается однокомнатная квартира 31/17/6. Средний этаж, кирпичный дом. Квартира в отличном состоянии. Санузел совмещённый. Хороший ремонт. Встроенная кухонная мебель. Подходит под ипотеку.

АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (953) 338-66-68



4 930 000 р.

Сиреневый б-р. Продажа 3-комнатной квартиры кирпичного дома, 2008 г. 6/9. 89/59/12. Индивидуальное отопление. Две лоджии. Квартира теплая, солнечная. Черновая отделка. Подходит под ипотеку.

АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (953) 338-66-68



2 600 000 р.

Продажа трехкомнатной квартиры улучшенной планировки 64/38/8, кирпич 1996 года постройки. Этаж 9/10, полноценный технический этаж. Застекленная лоджия 7 кв.м. Улица Терепецкая.

АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (953) 313-48-08



3 550 000 р.

Продажа 2-комнатной квартиры на ул. Ленина. 9 этаж 9-этажного панельного дома 1990 г. Над квартирой есть тех этаж. Улучшенная планировка 50/30/7. Косметический ремонт.

АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (953) 313-48-08



4 200 000 р.

Продается 3-комнатная квартира в кирпичном доме, санузел раздельный. 63/40/9. Комнаты смежно-изолированные. Квартира теплая, отличный вид из окна. Хорошее состояние. Подходит под ипотеку.

АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (953) 338-66-68



3 650 000 р.

Продажа 2-комнатной квартиры с мебелью в отличном состоянии. 48.8/31.1/8. Комнаты изолированные, санузел совмещенный. В квартире сделан капитальный ремонт (стены, электропроводка, окна, новая сантехника, трубы).

АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (953) 338-66-68



50 000 р./мес

Аренда 3-комнатной квартиры премиум-класса по ул. Георгиевской, 80 кв.м. Вся необходимая техника, кондиционер, кожаная мебель, теплые полы в санузле и на кухне. Ком. услуги включены в стоимость аренды.

АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (900) 571-70-01



3 270 000 р.

Продается 2-х комнатная квартира улучшенной планировки в доме 1992 г. по ул. Кибальчица. Хороший ремонт. Изолированные комнаты. Раздельный санузел. На полу ламинат. Подходит под ипотеку.

АН «Большие города»
(4842) 75-08-48, 8 (953) 320-23-07

**Куда не стыдно
позвать гостей?**


Kosmovo
C L U B

8 (930) 842-00-09

www.kosmovo.ru

**Сдаем комфортабельные
коттеджи с сауной
на любой срок**



15 минут от Калуги • Экологически чистый район
Современные комфортные дома • Панорамное остекление
Сауна, теплый пол, парковка перед домом

**1 100 000 р.**

Продается участок в деревне Воровая. ИЖС, 20 соток, в собственности. Электричество по границе, газ рядом. Очень красивый панорамный вид на Калугу и р. Ока.

Алексей
8 (920) 888-60-06

**3 000 000 р.**

Участок, идеально подходящий для строительства загородного дома: круглогодичный подъезд, все коммуникации (электричество, газ, водопровод). Панорамный вид на сосновый бор.

Сергей
8 (906) 644-83-59

**1 200 000 р.**

Участок прямоугольной формы 16 соток в Жельбино. Очень красивый панорамный вид, земли населенных пунктов, ЛПХ, собственность.

Оксана
8 (900) 571-95-72

**1 300 000 р.**

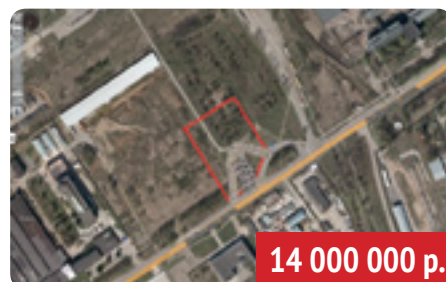
Земельный участок 20 соток в д. Новосаково Участок ровный. Удобный круглогодичный подъезд. Электричество на краю участка, газ, вода 70м. Рядом карьер, река Угра, лес.

Ирина, Татьяна
8 (919) 036-88-06, 8 (920) 871-12-18

**2 500 000 р.**

Участок 20 соток в Пучково. Прямоугольной формы, шириной 30 метров, в самой деревне. Вдалеке от трассы, с очень хорошим подъездом. В собственности.

Ирина
8 (953) 337-98-91

**14 000 000 р.**

Перспективный коммерческий участок 95 соток по Грабцевскому шоссе в районе МРЭО. Квадратный, все коммуникации по границе. Для строительства комплекса зданий административно-производственного назначения.

Сергей Николаевич, Алексей Николаевич
8 (967) 283-64-91, 8 (920) 884-22-26

Как подать объявление?

Чтобы подать объявление в рубрику «Фотокаталог», воспользуйтесь одним из двух вариантов:

1. С помощью сайта www.kalugahouse.ru.

Если вы уже являетесь нашим партнером, просто отметьте галочкой те из ваших объявлений, которые предназначены для публикации в журнале. Максимальный размер объявления — 200 знаков. Внимательно выбирайте фотографию для вашего объявления, ведь в журнале у вас не будет шанса произвести впечатление второй раз!

2. Через менеджера.

Объявление всегда можно подать в редакции журнала «Калугахаус» по адресу: ул. Кирова, 36, офис 53. О расценках на публикацию объявлений вам подробно расскажут менеджеры рекламного отдела по телефонам: (4842) 79-58-47 и 54-79-03.

Где найти «Калугахаус»?

Ежемесячный журнал о недвижимости «Калугахаус» распространяется бесплатно. Мы стараемся размещать тираж журнала в тех местах, где его удобнее всего прочитать или взять с собой:



Администрация Губернатора Калужской области

пл. Старый торг, 2

Дом правительства

Пролетарская, 111

Регистрационный центр

Вилонова, 5

Министерство строительства и ЖКХ

2-й Красноармейский пер., 2а

Городская управа

Московская, 188

Бизнес-центр «Московский»

Суворова, 121

Бизнес-центр «Европейский»

Кирова, 39

Бизнес-центр

Гагарина, 4

Банк «Образование»

Поле свободы, 129

«Газпромбанк»

Тульская, 136

Банк «DeltaCredit»

Суворова, 142а

МРЭО ГИБДД

Резванская, 3, Грабцевское шоссе, 112

Автосалон Nissan (Дженсер-Ромоданово)

Тульское шоссе, 4

Автосалон Opel, Chevrolet (Дженсер-Азарово)

Московская, 334

Автосалон Ford (Дженсер-Калуга)

Энгельса, 161

Автосалон Peugeot (Авес-Калуга)

Зерновая, 52

Автосалон «Корейские автомобили»

Зерновая, 28

Автомойка «Автоспа»

Труда, 35

Шинный центр «Колесо»

Труда, 31

Автомойка «Е95»

Салтыкова-Щедрина, 73

Автомойка «У Гризли»

Карла Либкнехта, 31

Спортивный клуб «Спортленд»

Гагарина, 13, Плеханова, 48/8

Клиника семейной медицины

Гр. Шоссе, 20

Клиника «Доктор Вера»

Пестеля, 15

Клиника «Теорема Мед»

Маршала Жукова, 20

Клиника «Семья»

Никитина, 41

Клиника «Астромед»

Циолковского, 67

Клиника «Арсмед»

пер. Теренинский, 9

Стоматология «Элит»

пер. Воскресенский, 17

Областная стоматология

Ленина, 111

Стоматология «Мастер-Дент»

Смоленская, 32

«ДС-стоматология»

Пролетарская, 51

Ресторан «Бюргер»

Театральная, 6а

Ресторан «Усадьба»

Кирова, 48

Ресторан «Манчо»

Кирова, 4

Кафе «Плюш»

Дзержинского, 74

Гостиница «Калуга» (лобби-бар)

Кирова, 1

Кофейня

Театральная, 7

Ресторан японской кухни «Суши-тайм»

Кирова, 74

Чайхана «Дюшес»

Труда, 33

Кофейня «Сны любимого кота»

Глаголева, 3

Журнал можно купить в киосках «Роспечати» (рекомендованная розничная цена – 20 рублей), а также найти в офисах ведущих агентств недвижимости и застройщиков нашего города.

По вопросам доставки журнала «Калугахаус» в ваш офис или заведение обращайтесь в редакцию по телефону (4842) 79-58-47

PDF-версию любого номера журнала можно скачать в специальном разделе на сайте www.kalugahouse.ru

Агентства недвижимости Калуги

«Калугахаус» рекомендует пользоваться услугами проверенных агентств недвижимости. Подробный перечень агентств недвижимости Калуги вы всегда можете найти на нашем сайте: kalugahouse.ru/agency/



Агентство недвижимости «Домашний очаг»

www.d-ochag.ru

Калуга, ул. Театральная, 12, 3-й этаж
(4842) 21-21-17, 21-21-19



Агентство недвижимости «Китеж»

www.kiteg-kaluga.ru

Калуга, ул. Кирова, 44
(4842) 57-59-49, 59-94-53, 57-92-29



Агентство недвижимости «Доминус»

8 (900) 572-999-4



Агентство недвижимости «Большие города»

Калуга, ул. Карпова 13, ул. Кутузова, 14
(4842) 75-08-48, 76-06-26



Агентство недвижимости «Калужский риэлторский центр»

www.krc-kaluga.ru

Калуга, ул. Театральная, 5
(4842) 770-444



Агентство недвижимости «Дома»

www.40doma.ru

Калуга, ул. Гагарина, 4, оф. 410
(4842) 72-33-44



Агентство недвижимости «3 ключа»

www.an-3keys.ru

Калуга ул. Плеханова, д.48/8, офис 518
(4842) 40-01-33



KALUGAHOUSE.RU

ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЛУГИ И КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

3500

неслучайных посетителей
каждый день

Рекламная служба:

(4842) 79-58-47

(4842) 54-79-03

ДОМА
НОВОСТРОЙКИ
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
УЧАСТКИ

КВАРТИРЫ
КОМНАТЫ





СБЕРБАНК

Всегда рядом



Мечтаете о квартире

ЖИЛИЩНЫЙ КРЕДИТ В СБЕРБАНКЕ СТАЛ ЕЩЕ ДОСТУПНЕЕ



ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ



8 800 555 55 50
(звонки по России – бесплатно)



www.sberbank.ru

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ ПО ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТУ – ВСЕГО 12 500 РУБЛЕЙ*.

* ПРИМЕР РАСЧЕТА СУММЫ ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ПЛАТЕЖА. 12 500 РУБЛЕЙ ОЗНАЧАЮТ РАЗМЕР ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ПЛАТЕЖА ПРИ ПОЛУЧЕНИИ КРЕДИТА В РАМКАХ КРЕДИТНОГО ПРОДУКТА ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» «ПРИОБРЕТЕНИЕ ГОТОВОГО ЖИЛЬЯ» НА СЛЕДУЮЩИХ УСЛОВИЯХ: СУММА КРЕДИТА – 1 011 226 РУБЛЕЙ, ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО КРЕДИТУ – ОТ 50%, СРОК КРЕДИТА – 30 ЛЕТ, ДЕЙСТВУЮЩАЯ СТАВКА ПРИ ДАННЫХ УСЛОВИЯХ – 12,5% ГОДОВЫХ В РУБЛЯХ (ПОСЛЕ РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ ДЛЯ КЛИЕНТОВ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ УЧАСТНИКАМИ ЗАБРАТНОГО ПРОЕКТА СБЕРБАНКА), ОБЩИЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ПО ПРОДУКТУ «ПРИОБРЕТЕНИЕ ГОТОВОГО ЖИЛЬЯ» (ПОЛУЧЕНИЕ КРЕДИТА В РУБЛЯХ); ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА АННУИТЕТНЫМИ (РАВНЫМИ) ПЛАТЕЖАМИ; ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ ПОСЛЕ РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ – ОТ 12% ДО 14% ГОДОВЫХ В РУБЛЯХ, ДО РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ – ОТ 13% ДО 15% ГОДОВЫХ В РУБЛЯХ (РАЗМЕР ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ЗАВИСИТ ОТ РАЗМЕРА ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, СРОКА КРЕДИТА, КАТЕГОРИИ ЗАЕМЩИКА, А ТАКЖЕ УЧАСТИЯ ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПРИОБРЕТАЕМОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ); МИНИМАЛЬНАЯ СУММА КРЕДИТА – 45 000 РУБЛЕЙ, МАКСИМАЛЬНАЯ СУММА КРЕДИТА – НЕ БОЛЕЕ 85% ОТ СТОИМОСТИ ПРИОБРЕТАЕМОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (50% – ПРИ КРЕДИТОВАНИИ ПО ПРОГРАММЕ «МОЛОДАЯ СЕМЬЯ» ДЛЯ СЕМЬИ С РЕБЕНКОМ/ДЕТЬМИ ИЛИ В СЛУЧАЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ПОСТРОЕННОГО С УЧАСТИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ»); СРОК КРЕДИТА – ДО 30 ЛЕТ (ВКЛЮЧИТЕЛЬНО); КОМИССИЯ ЗА ВЫДАЧУ КРЕДИТА ОТСУТСТВУЕТ; ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО КРЕДИТУ – ЗАЛОГ ПРИОБРЕТАЕМОГО ИЛИ ИНОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ; ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА ВОЗМОЖНО В СРОКИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ДЛЯ ПЛАНОВЫХ ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, БЕЗ КОМИССИЙ И ОГРАНИЧЕНИЯ МИНИМАЛЬНОЙ ЧАСТИ ДОСРОЧНО ВОЗВРАЩАЕМОГО КРЕДИТА; ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ ПО КРЕДИТУ: ОПЛАТА УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ И СТРАХОВАНИЮ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОФОРМЛЯЕМОГО В ЗАЛОГ, А ТАКЖЕ РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОФОРМЛЕНИЕМ АРЕНДЫ БАНКОВСКОГО СЕЙФА (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ); НЕУСТОЙКА ЗА НЕСВОВРЕМЕННОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА – 0,5% ОТ СУММЫ ПРОСРОЧЕННОГО ПЛАТЕЖА ЗА КАЖДЫЙ ДЕНЬ ПРОСРОЧКИ, СЛЕДУЮЩИЙ ЗА ДАТОЙ НАСТУПЛЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, УСТАНОВЛЕННОЙ КРЕДИТНЫМ ДОГОВОРом, ПО ДАТУ ПОГАШЕНИЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (ВКЛЮЧИТЕЛЬНО); ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЕЛЕФОНУ КОНТАКТНОГО ЦЕНТРА ИЛИ НА САЙТЕ БАНКА WWW.SBERBANK.RU, ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», ГЕНЕРАЛЬНАЯ ЛИЦЕНЗИЯ БАНКА РОССИИ № 148/ ОТ 08.08.2012. 19997, МОСКВА, УЛ. БАВИЛОВА, 19, ТЕЛ. 8 800 555 55 50 (ЗВОНКИ ПО РОССИИ – БЕСПЛАТНО); ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПРОИЗВОДИТСЯ БАНКОМ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДСТАВЛЕННАЯ В ДАННОМ МАТЕРИАЛЕ, НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. РЕКЛАМА.