

ежемесячный журнал о недвижимости

КАЛУГАХАУС

№ 1 (21)

Молодые ветра
в калужской
архитектуре:
Анастасия Маркова

Немного новой
информации о проекте
инновационного
культурного центра

6

20

март 2015
распространяется бесплатно



Иллюстрация
Весне дороге!

+ фотокаталог недвижимости

ТЁПЛЫЙ ПРИЕМ ВЕСНОЙ И ЛЕТОМ

И ОСОБЕННО В БУДНИ



Kosmovo
C L U B

**АРЕНДА КОМФОРТАБЕЛЬНЫХ КОТТЕДЖЕЙ С САУНОЙ
В БУДНИ И ПРАЗДНИКИ**

15 МИНУТ ОТ КАЛУГИ • ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТЫЙ РАЙОН
СОВРЕМЕННЫЕ КОМФОРТНЫЕ ДОМА • ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ
САУНА, ТЕПЛЫЙ ПОЛ, ПАРКОВКА ПЕРЕД ДОМОМ

24

ТЕХНОЛОГИИ

«ДубльДом» Ивана Овчинникова

ЗАЧЕМ НУЖЕН ДОМ ПЛОЩАДЬЮ 26 КВ. М,
КАК ОН УСТРОЕН И КАК ТАКИЕ ДЕЛАЮТ



6

ПРОФЕССИЯ

Настя Маркова, архитектор

ОБ АРХИТЕКТУРНОЙ БИЕННАЛЕ,
ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ СООБЩЕСТВЕ И
НЕДАЛЕКОМ БУДУЩЕМ

	Редакция	4
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	Сезонная миграция <i>Куда переехали офисы продаж</i>	5
ПРОФЕССИЯ	Анастасия Маркова, молодой архитектор	6
КРУПНЫМ ПЛАНОМ	Выбираем соседа. Клубные дома Калуги	12
ГОРОДСКАЯ СРЕДА	Торговые улицы: K-damm vs ул. Кирова	14
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	Отдельные комнаты в общежитиях	16
АРХИТЕКТУРА	WowКалуга! Реализация проекта ИКЦ	20
ТЕХНОЛОГИИ	Префаб: дом из коробки	24
	Интерьер	28
	Фотокаталог недвижимости	32

Ежемесячный журнал о недвижимости

КАЛУГАХАУС

№ 1 (21), март 2015.

Подписано в печать 13.03.2015 в 16:00

Дата выхода в свет 20.03.2015

Тираж 3000 экземпляров.

Отпечатано в типографии «Борус»

300041, Тула, ул. Сойфера, 6

Рекламное издание. Цена свободная.

Для лиц старше 16 лет.

Адрес редакции:

248001, Калуга, ул. Кирова, 36, офис 53

Телефон: (4842) 79-58-47,

Факс: (4842) 54-79-03

E-mail: journal@kalugahouse.ru

Сайт: www.kalugahouse.ru/journal/

Главный редактор:

Кирилл Андреевич Гусев

Редакция:

Ирина Личутина, Даниил Марченко,

Дмитрий Игоревич

Иллюстрации: Алексей Васильев

Дизайн: Ольга Хелашвили

Верстка: Кирилл Гусев

Менеджеры: Тамара Гончарова, Галина

Капитонова, Наталья Кудрявцева

Отдел рекламы:

(4842) 79-58-47

Учредитель и издатель журнала:

ООО «Информационные решения»

Юридический адрес: 248000, Калуга, ул. Акаде-
мика Королева, 51Почтовый адрес: 248001, Калуга, ул. Кирова, 36,
офис 53

Издание «Ежемесячный журнал о недвижимо-
сти «КАЛУГАХАУС»» зарегистрировано в Управ-
лении 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

Колонка редактора



*Дмитрий Жуков,
руководитель
проекта «Калугахаус»*

Редактор сегодня занят, да и все остальные тоже. Команда нашего проекта готовится к очередной весенней выставке недвижимости. Так как я единственный бездельник в офисе тоже представляю рыночную обстановку, то возьмусь написать эту колонку.

Начало года для рынка недвижимости выдалось беспокойным. Курсы валют колеблются на 5-10% в неделю, нефть никак резко не дорожает и не спасает нас. Замереть и ничего не предпринимать — действует масштабный антикризисный план страны.

По телевизору власти обещают ипотеку по 13%, но вроде бы только на новостройки и вроде бы только на эконом-класса, а у нас вроде бы все эконом-класса. Но как-то неуверенно обещают, невнятно. Показатели индекса Калугахауса в феврале резко снизились до уровня летних, «отпускных» значений. Это значит, что сделок с недвижимостью меньше, ипотеки мало, а цены высокие.

На правах самого оптимистичного издания, мы предлагаем всем участникам рынка использовать затишье как время возможностей: агентствам недвижимости оптимизировать бизнес-процессы и штат, застройщикам — подготовиться к битве за каждого клиента, а покупателям — не откладывать решение жилищного вопроса в долгий ящик.

Всем дружно забыть прошлый год, когда еще можно было ничего не делать, народ «сам шел», активно работать, взаимодействовать друг с другом, и, конечно, участвовать в новых проектах и мероприятиях от Калугахаус.

Всех с хорошей погодой и весенними праздниками!

Дмитрий Жуков
от лица команды проекта «Калугахаус»

Индекс в феврале 2015

Нужна динамика?
www.kalugahouse.ru/index/



Индекс рассчитывается с использованием данных ТУ Росреестра по Калужской области, системы Яндекс.Метрика, портала Liveinternet

Сезонная миграция

Сразу два известных в городе застройщика поменяли адреса офисов продаж

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ



Февраль выдался богатым на открытие новых адресов продаж — по крайней мере, в такой консервативной сфере, как продажа недвижимости. Сначала на улицу Ленина, 119, практически рядом с Белым домом, переехал «ЦентрСпецСтрой» (на верхнем фото — желтый старинный дом и черный козырек над входом). Новый офис чуть больше по площади и лучше расположен: Гостиные ряды через дорогу после реставрации станут одной из точек притяжения пешеходного трафика. Новостройки в продаже все те же: три жилых комплекса на Правом берегу.

Сменил прописку и один из старожилов рынка — компания «Монолит». Новый офис находится в построенном «Монолитом» же здании на ул. Георгиевской, 6. Здесь же разместился офис калужского представительства ФСК «Лидер» и администрация отеля Four Points (впрочем, для них не за горами открытие гостиницы и еще один переезд). В продаже те же новостройки, о которых мы писали ранее.

На рынке недвижимости наступает непростой период. Поэтому не стоит удивляться, что застройщики используют все более клиентоориентированные подходы: продуманную рекламу, удобные офисы, участвуют в выставочных мероприятиях и презентациях. Вряд ли этот кризис получится «пересидеть», как события 2008-2009 годов: предложений на рынке гораздо больше, и за покупателя разворачивается настоящая борьба. Так что повышенное качество сервиса — еще один весомый плюс для всех. ■



Офис «Монолита» найти не так просто: он во дворах, на первом этаже, а вывеска совсем скромная





В заголовке статьи — слова из песни «Аквариума», а не оценка деятельности молодых архитекторов

Где та молодая шпана*?

Анастасия Маркова о биеннале АРКА-2015, молодых архитекторах и энергоэффективном проектировании.

ПРОФЕССИЯ

Текст: Даниил Марченко

Фото: Лена Адарченко

— Настя, расскажите, какими судьбами вы стали архитектором?

— Семья у меня «врачебная», все медики. И они до последнего надеялись, что хоть кто-то из детей продолжит эту традицию. А у меня с детства лежала душа к точным наукам — физике и математике, но в то же время я прекрасно справлялась и с рисованием. Архитектура как раз объединяет оба эти направления. К сожалению, в Калуге профильного высшего образования нет, поэтому выбор был между Москвой, Питером и Тулой. В итоге я остановилась на последнем варианте и отучилась в ТулГУ шесть с половиной лет (это был экспериментальный курс именно с таким сроком обучения). Потом я вернулась в Калугу и немного поработала в Гражданпроекте, познакомилась с профессией, и поняла, что это действительно то, чем я хочу и дальше заниматься. А последние пять лет я работаю в фирме «Стройтехпроект».

— Чем занимается ваша фирма?

— Мы проектируем, проектируем буквально все. Охват очень большой — от частных домов до планирования территорий. Одно время был и дизайн, но сейчас мы ушли от мелкой архитектуры, потому что это отвлекает от крупной. Лично я занимаюсь непосредственно архитектурой, но у нас есть специалисты практически всех смежных областей, и к кому-то со стороны мы обращаемся только в очень редких случаях. В летнее время у нас работает около 150 человек.

— Расскажите непосредственно о ваших проектах.

— У меня пока идет интересная предпроектная разработка, но я надеюсь, что она пойдет в жизнь. Это будет офисное здание, в котором будут применяться новые конструкции, там будет структурное остекление и, что самое главное, там будет автоматизированная парковка. Земля дорогая, а парковочные места нужны. Особенно для офисного здания. Так и было принято решение сделать двухуровневый автоматизированный паркинг. Это дорого, но это себя окупает. Не нужно делать разъездные пути — автомобиль просто заезжает на платформу, лифт его забирает и с помощью механизмов машины расставляются.

Родилась в Калуге в сентябре 1986 года. В 2009-м закончила Тульский государственный университет по специальности «Архитектура».

С 2010 года работает в ПСО «СтройТехПроект», и сейчас занимает пост главного архитектора.

Член Союза архитекторов России с 2014 года.

В Калуге это первый такой проект. И что самое интересное, это будет в исторической части города. Это будет, конечно, сделано не на контрасте, но, все равно, это — принципиально другая архитектура. Хотя проект делается по invisible-принципу, это будет архитектура — зеркало, которая растворится в среде. Это будет такая часть Лондона в Калуге.

Для прошлой выставки я делала проект центра экстремальных видов спорта. Но я понимаю, что если эта тема и пойдет, то очень и очень нескоро, когда город вырастет хотя бы раза в полтора. Сейчас ребята занимаются на улице, и пока этого хватает. В голове зреет проект из области эоархитектуры — энергоэффективная конюшня. Такие объекты бывают пассивными, нулевыми и активными: первый потребляет минимум энергии, нулевой энергетически полностью обеспечивает себя сам, а активный еще и производит энергию. Так вот, конюшня должна быть активной. Это дорого, но за 15-20 лет окупается за счет современных конструкций и технологий. Там по-максимуму должны использоваться грунтовые теплообменники, солнечные батареи и утепленный каркас.

— Существует ли сегодня в Калуге сообщество молодых архитекторов?

— Только сейчас буквально оно начинает зарождаться. Это так приятно видеть! Хотя я и себя отношу к молодым архитекторам, потому что не могу себя поставить в один ряд с Ткаченко, Голышевым, Кырчановыми. Есть молодые ребята — Люда Иванова, Егор Кырчанов, Аня Варица, Женя Лиляков... Кто-то, конечно, ушел из архитектуры в силу различных обстоятельств. Но многие молодцы, работают. Аня Варица вообще из Москвы приехала, Люда Иванова тоже училась в столице, закончила «Глазуновку». Складывается новая «движуха», которую очень интересно наблюдать. Есть ребята из archaus (именно так, с маленькой буквы), которые занимаются частным домостроением. У них европейский взгляд, они хорошо знают весь конструктив и пытаются донести людям что-то новое, более эргономичное и экономичное.

— А как это молодежное сообщество функционирует?

— У нас есть региональный Союз архитекторов, куда мы пытаемся «впихнуть» и молодых. Надеюсь, что нас объединит и будущий Дом архитекторов. Может быть, вы знаете, что архитекторам в бессрочное пользование было отдано здание третьей художественной школы, чтобы мы там организовали свои мастерские, библиотечку, выставочное пространство. Это будет такое общее, «тусовочное» место. Похожие дома архитекторов есть во многих городах, это своеобразный показатель зрелости профессионального сообщества. Но пока у нас такого места нет, и архитекторы как-то объединяются только на выставках.

— Как вам пришла идея организовать у нас в городе архитектурную выставку?

— Не мне, до этого я уже участвовала в выставках регионального союза архитекторов Калужской области (РСАКО). Но они были такого немножко стихийного характера — люди пришли, что-то выставили, что-то у них там валялось, что-то распечатали... По сути, это были квартирники. А так как я по роду деятельности часто езжу на выставки в Москву и другие города и вижу, как это может быть организовано, захотелось все это перевести на какой-то нормальный уровень, сделать более качественное мероприятие, систематизировать и составить тематический план на N-ое количество лет вперед.



Фото: Лена Адарченко



— Что удалось, а что не удалось сделать на этой выставке из того, что задумывалось?

— Мы как раз обсуждали эту тему на совете правления нашего регионального союза архитекторов. Из плюсов можно выделить большую систематизацию и хорошо продуманную экспозицию, а также довольно плотную насыщенность мероприятиями. То есть в целом организационная часть скорее удалась. Однако, на будущее мы все-таки решили создать инициативную группу, чтобы я не занималась этим одна. Новые выставки мы хотим сделать еще более насыщенными — чтобы на них было больше различных мероприятий, круглых столов и архитекторов со стороны.

Само собой ничего не заработает: например, я предвзвительно обращалась в Институт «Стрелка» с просьбой о помощи, чтобы их архитекторы провели воркшопы, лекции и прочее. И, так как на тот момент они были «в теме», нам сказали — «да, ребята, мы вам поможем, даже с темами посодействуем, мы только за! А когда их отстранили от программы ДНК, словно выросла стена. С Калугой «Стрелка» теперь сотрудничать не хочет. В итоге пришлось обращаться к Сергею Борисовичу Ткаченко и действовать своими силами. Это мы тоже учли и теперь будем договариваться с архитекторами заранее.

— То есть, на следующей выставке можно ожидать больше архитекторов из других городов?

— Да, у нас будут круглые столы по различным проблемам. Мы хотим перестать вариться в своем котле, посмотреть на наши проблемы со стороны. А вообще у нас будет целая система выставок. Будет традиционная биеннале, хотя возможно мы растянем подготовку на три года и сделаем триеннале, чтобы архитекторы смогли накопить свежий материал. Надо дать им время что-то спроектировать и, возможно, даже реализовать. Хочется видеть на выставке именно новые работы. Это будет своеобразная ярмарка, чтобы жители города видели, что в Калуге и области происходит — в кого кидать камни или кому спасибо сказать. А чтобы время между основными выставками не проходило впустую, мы хотим устраивать еще и тематические выставки. Скорее всего, они тоже будут проходить с интервалом в два года. Но это уже будут более камерные и закрытые мероприятия, в основном для профессионалов — скажем, на тему фасадного освещения.

Была идея привлечь к нашим проектам художественную школу, дать им тематику «город будущего» и пусть они творят. План мероприятий мы уже наметили, и пусть они будут не такие масштабные, пусть не выставки, а лекции и семинары, это обязательно нужно делать. Как раз сейчас мы отчитались по прошедшей выставке, и наступил период, когда можно выдохнуть и начать задумываться, что же делать дальше.

— Не планируете сделать отдельную историю про молодых архитекторов?

— Хорошая идея. Но я думаю, что им нужно дать возможность поработать проекты. У нас есть не то чтобы дедовщина, но определенная иерархия. Особенно это характерно для архитектурных мастерских. Есть мэтр, главный архитектор, а есть сотрудники — это



его инструмент, его руки. Понятно, что какие-то свои идеи они попытаются «пропихнуть», но все равно есть такой фильтр. И пока эта система еще существует, кто-то полулегально делает проекты на стороне, кто-то пытается работать вне системы, как тот же archaus, а кто-то пробует внести индивидуальные мотивы в общий проект. Им всем надо дать время, чтобы они себя по-настоящему проявили, и тогда уже их можно будет выставлять.

— Как определялись победители и призы прошедшей биеннале?

— В этом году у нас было и жюри, и приз зрительских симпатий, определявшийся открытым голосованием всех желающих. Всего у нас было восемь основных номинаций: жилые дома, частные жилые здания, общественная архитектура, градостроительство и благоустройство, ландшафтная архитектура и дизайн, промышленные здания, а также реставрация и реконструкция. Предполагалось еще четыре дополнительных, но их жюри «не осилило»: приз зрительских симпатий, лучшая творческая идея, лучшая реализация и лучший проект. Это организационный прокол: жюри собирали уже в процессе выставки и с большим трудом. В следующий раз все спланируем за год до выставки.

— И тогда, наверное, в жюри войдут не только калужские архитекторы?

— Это было бы замечательно. Сейчас не получилось, но так, конечно, будет правильнее.

— Как прокомментируете результаты биеннале?

— Есть, куда без них, спорные моменты, но в принципе я согласна с итогами. Особенно понравились работы



Эскизный проект
офисного центра — со
структурным остекле-
нием и автоматизиро-
ванной парковкой. В
Калуге центров такого
класса просто нет

бюро «Архиплан», Михаила Кырчанова. У него аристократический, интеллигентный подход к архитектуре, без лишней напыщенности. Надуманность и вымученность ощущается сразу и профессионалом, и простым обывателем. А у Кырчанова есть какая-то воздушность и при этом «посаженность» на место. Молодцы ребята с проектом озеленения. Я видела, как это все у них начиналось, как трансформировались идеи. Для них это не просто проект из разряда «сделать и забыть», им это действительно нужно. Они проделали очень большую работу, провели анализ целого города.

— А что вы скажете о современной застройке в исторической части города?

— Эх, есть у нас какая-то зашоренность, от которой, мне кажется, нам еще долго не избавиться. В 90 процентах случаев стилизации надо избегать. Лучше сделать что-то свое, но вписывающиеся, чем подогнать проект под существующую застройку. Я не против стилизации только в том случае, когда речь идет о реставрации. Да у нас и невозможно выполнить реставрацию по-другому, никто деревянные церкви с помощью старинных инструментов не восстанавливает, все делается по-новому. Здесь можно покривиться, но это оправданно. А «закос» под старинную архитектуру — нет.

— Получается, архитекторы просто ловят волну, или делают стилизации — их сознательный выбор?

— Это их вынужденный выбор. Архитектура — это отклик, и спрос рождает предложение. Но ситуация здесь двоякая: с одной стороны, архитектор должен прививать публике вкус и показывать, что такое современная архитектура. Но очень часто жителями это воспринимается в штыки, и чем дальше от Москвы, тем сильнее.

Я слышала, как на выставке люди обсуждали различные современные проекты и возмущались: что это такое, да как в этом можно жить?! Но это в любом случае нужно делать, должен быть раздражающий фактор, чтобы люди начинали задумываться — ведь зачем-то они это делают. И чем больше этого будет появляться, тем быстрее люди начнут понимать современную архитектуру

— Как в этом отношении обстоят дела с заказчиками?

— У меня есть инвестор, которому не нужны типовые проекты, вентилируемые фасады и прочее. Он хочет качественную архитектуру и готов платить за это большие деньги. Даже не в плане проектирования, а прежде всего в плане строительства. Но пока таких единицы. А если речь идет о госзаказе, то у нас сразу появляется смета, тендер и начинается вычитание. С одной стороны, мы хотим делать знаковые здания, а с другой — ориентируемся на минимальный бюджет. В итоге, конечно, ничего не получается. Так что начинаться все должно с частного заказа.

— Вам что-нибудь нравится из того, что сейчас строят у нас в городе?

— На Правом берегу рядом с бассейном строится фитнес-центр по интересному проекту. У «Малиновки» тоже неплохие решения, пусть это и типовые секции, но их здания заметно отличаются от остального калужского жилья. Но это белорусы. Нравится «Галилей» на Циолковского. И на этом, наверное, все.

— А вам не кажется, что у нас появился какой-то отклик к повсеместным типовым проектам?

— Как правило, это касается жилья и того, что к нему примыкает — школ, детских садов. Самое дорогое — это земля. Все основные расходы идут на приобретение участка, а остальные издержки минимизируются, чтобы сделать цену этого жилья привлекательной для покупателя. И урезать начинают как раз с проекта — так, давайте мы используем типовые секции, давайте мы повторно применим готовые проекты школы и детсада. А в кризис эти тенденции только усугубятся.

— Может, первой ласточкой в нашей современной архитектуре станет ваухаусовское здание ИКЦ?

— Это будет даже не ласточка, а огромный альбатрос. Если, конечно, его не очень сильно оптимизируют при проектировании и подготовке рабочей документации, как у нас это обычно бывает, и еще не угробят при строительстве. У меня есть такая установка, что проект должен задумываться на 300 %, потому что 200 % останется после «рабочки», а после строительства как раз будет 100 %. Если хоть что-то хорошее дойдет до нас от существующего проекта, это будет супер! А поскольку это одобренный «сверху» госзаказ, то пусть и остальными инвесторами это будет воспринято, как сигнал финансировать современную архитектуру. Хотя наверняка это проект вызовет массу негатива, особенно среди старшего поколения, которое мыслит себя в среде капителей, карнизиков и поясков — а здесь такие ломаные формы. Но нужно людей образовывать. ■

Выбираем соседа

Чем клубный дом отличается от таунхауса и почему стоит разделить детскую площадку с соседскими детьми

КРУПНЫМ ПЛАНОМ

Текст: Даниил Марченко



Мода на загородные дома все еще владеет умами обеспеченных горожан среднего возраста: предпринимателей, высокооплачиваемых менеджеров, работников банков, одним словом — людей состоявшихся. Но найти достойный вариант на этом рынке оказывается делом весьма нелегким. Покупатель давно уже научился считать заработанные собственным трудом деньги и привык к определенному уровню жизни. При этом предложения не очень-то успевают за изменившимся качеством спроса: собственный коттедж все еще остается «игрушкой» из 90-х — престижной, дорогой и далеко не всегда удобной (особенно, если в семье есть дети).

Ну а соседи в этом случае — лотерея с ничтожно малым шансом на выигрыш. К сожалению, самодур, отгородившийся высоким забором, который до утра принимает гостей, не кормит свою собаку, остается до боли узнаваемым типажом. В результате многие семьи живут на два дома. Загородный — для «экологии» и выходных, а городская квартира — для удобства. Времени на общение с семьей практически не остается. Но это те счастливики, у кого уже есть и хорошая квартира, и хороший дом.

А если подобный образ жизни вас не устраивает? Что делать взрослому самодостаточному человеку с семьей и детьми, который умеет зарабатывать, но при этом ничуть не хуже умеет считать свои деньги, который хочет жить за городом, но не готов поступаться привычным комфортом и запирается в высоком замке? Ему важно понимать, что он не один и искать если и не единомышленников, то, по крайней мере, добрых соседей.

Отличным выходом может стать проживание в клубном доме. В домах такого формата стиль жизни очень отличается от «муравейников» на 100-200 квартир: все соседи знакомы друг с другом и живут по одним правилам, а общая территория значит не «ничейная», а «наша». И такие предложения уже появляются на рынке, но «Дом на Садовой» выгодно выделяется даже на их фоне. Именно здесь удалось приблизиться к той идеальной картинке, когда дети на благоустроенной охраняемой территории играют в собственном детском городке, а родители с друзьями могут с удовольствием пожарить шашлыки и отдохнуть во дворе в беседке. «Дом на Садовой» расположен в экологически чистом районе в Подзавалье, в непосредственной близости от поймы Яченки и соснового бора. При этом центр города — рукой подать, и до улицы Кирова можно добраться за каких-то 5-7 минут.

Всего здесь 13 просторных трехуровневых квартир площадью от 112 кв. м. На закрытой территории двора есть места для парковки, так что устраивать «битвы» за места для своих авто, как это часто бывает многоэтажных домах, не придется. Описание очень напоминает элитную недвижимость, а вот цена оказывается совсем из другого сегмента — 42 тыс. руб. за квадратный метр. В хорошем месте за эти деньги дом площадью даже в 150-170 кв. м. уже не построишь (кризис, увы, пока никто не отменял). Аналогичный таунхаус в Калуге тоже будет стоить дороже, а аналогичную площадь за те же деньги можно купить разве что на этапе строительства — в «Новых Черемушках» или на Северном. От таких новостроек «Дом на Садовой» выгодно отличается: он уже зарегистрирован и заселяется. Свое жилье можно уви-

От обычных жилых комплексов клубный дом отличается тщательным отбором жильцов, которые имеют сходный социальный статус и жизненную философию. Иметь квартиру в клубном доме считается престижным. В ряде случаев будущим жильцам необходимо предоставить рекомендацию от одного из потенциальных соседей.



деть в реальности, а не на мониторе во время виртуальной экскурсии. Приехали, посмотрели и многие вопросы сразу отпали. Добавьте сюда весомую экономию на коммунальных услугах за счет индивидуального отопления, возможность быстро и легко получить ипотечный кредит, а также современное качество дома (керамический блок, утеплители, облицовочный кирпич, строительный «пирог» толщиной 64 см) и предложение покажется еще более заманчивым. ■

К моменту подписания номера в печать в продаже осталось всего 5 квартир. Подробная информация — по телефонам (4842) 21-09-09 и 8 (915) 682-61-97



ЛИДЕРМЕН
**ЗА ОГРОМНЫЕ
СКИДКИ**

ЖК МОЛОДЕЖНЫЙ
г. КАЛУГА

СКИДКИ НА КВАРТИРЫ

до 370 ТЫС.РУБ.*

УДОБНЫЕ ПЛАНИРОВКИ, ИПОТЕКА, РАССРОЧКА, Ф3-214

 **ЛИДЕР**
ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ



(4842) 59 51 20

Ипотека от ПАО «ВТБ 24», генеральная лицензия Банка России № 1623 от 29.10.2014 г.

* Акция действительна по 31.03.2015, подробная информация на www.fsk-lider.ru

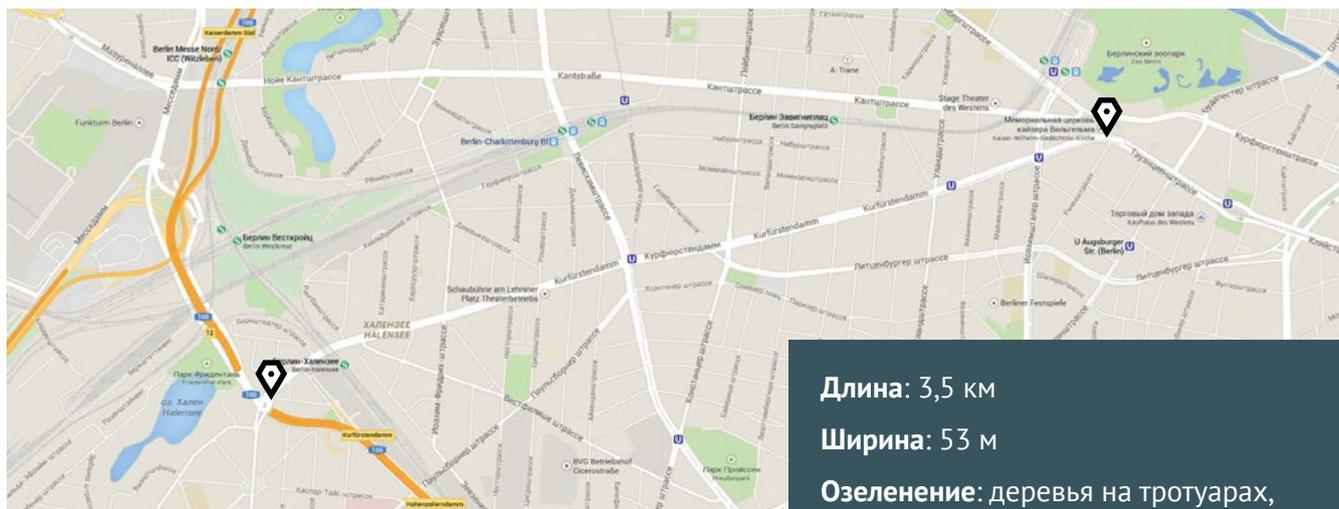
Торговые улицы

Сравниваем несравнимое: Курфюрстендамм в Берлине и ул. Кирова в Калуге

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Текст: Кирилл Гусев

Иллюстрации: Google Maps, архив редакции



Kurfürstendamm, Берлин

Пешеходная тропа, по которой правители ездил верхом в охотничий замок из городского дворца, появилась здесь в середине XVI века. После реставрации (в войну была полностью разрушена почти половина зданий) улица стала витриной Запада и символом немецкого экономического чуда.

Сейчас Курфюрстендамм является одной из основных торговых улиц Берлина. Вместе с тем, это прекрасное место для прогулок и отдыха, благодаря широкому тротуару, продуманному озеленению и обилию уличных кафе.



Длина: 3,5 км

Ширина: 53 м

Озеленение: деревья на тротуарах, разделительной полосе, площадях, газоны

Число полос: 1 для обычного транспорта, 1 для автобусов (в каждом направлении)

Парковка: параллельная, и рядная на разделительной полосе, 1 евро в час

Общественный транспорт: автобусы, метро

Велосипедные дорожки: отсутствуют, велосипедисты ездят по проезжей части

Реклама: остановочные павильоны, вывески, фасады торговых точек, специальные рекламные тумбы

Главная достопримечательность: мемориальная церковь кайзера Вильгельма

Магазины: Apple Store, Tesla, ювелирные бутики, магазины одежды, торговые центры

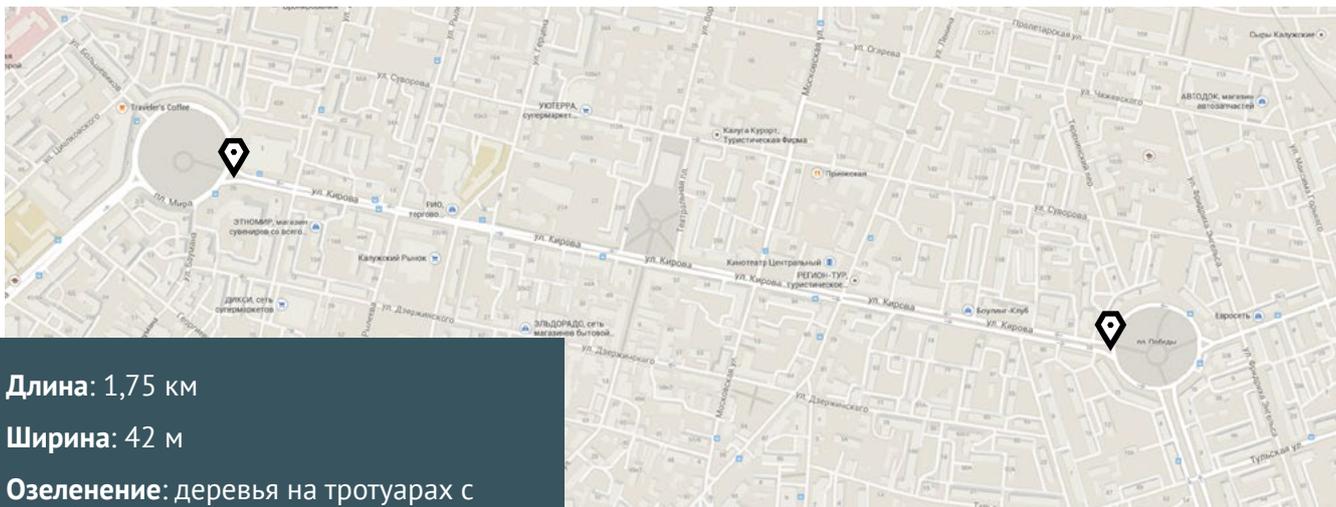
Общепит: Starbucks, Hard Rock Cafe, McDonalds, пиццерии, рестораны

Стоимость аренды торговых площадей: от 25 евро за метр в месяц

Стоимость аренды торговых площадей приведена по данным сайта immobilien.de (первый этаж, первая линия, площадь от 50 кв. м)

Что общего может быть у нашей улицы Кирова и бульвара Курфюстендамм в Берлине? Гораздо больше, чем кажется: богатая история, масштабные реконструкции, репутация «торгового Клондайка» и даже число торговых центров на квадратный километр. Берлин, правда, на два градуса южнее Калуги, и погода там чуть-чуть получше. Ну а если серьезно, многие задачи, над которыми мы ломаем головы сейчас, уже давно решены нашими европейскими соседями. Да, иногда эти решения радикальны: неудачно расположенный на Курфюстендамм торговый центр был снесен, и на его месте построили... новый.

Конечно, в реконструкцию улицы нужно вкладывать не только идеи, но и деньги. Может быть, сейчас и не лучшее время полагаться на бюджет. Только вот стоимость аренды торговых площадей у нас тоже почти совпадает. ■



Длина: 1,75 км

Ширина: 42 м

Озеленение: деревья на тротуарах с одной стороны, в скверах, местами газоны

Число полос: 2 в каждом направлении, выделенных полос для ОТ нет

Парковка: рядная, 35 рублей в час

Общественный транспорт: автобусы, троллейбусы, маршрутные такси

Велосипедные дорожки: отсутствуют, велосипедисты ездят по тротуару

Реклама: остановочные павильоны, вывески, специальные рекламные тумбы

Главные достопримечательности: площадь Победы, памятник Циолковскому

Магазины: ювелирные магазины, магазины одежды и обуви, торговые центры

Общепит: McDonalds, KFC, пиццерии, рестораны

Стоимость аренды торговых площадей: от 1600 рублей за метр в месяц

Улица им. С.М. Кирова, Калуга

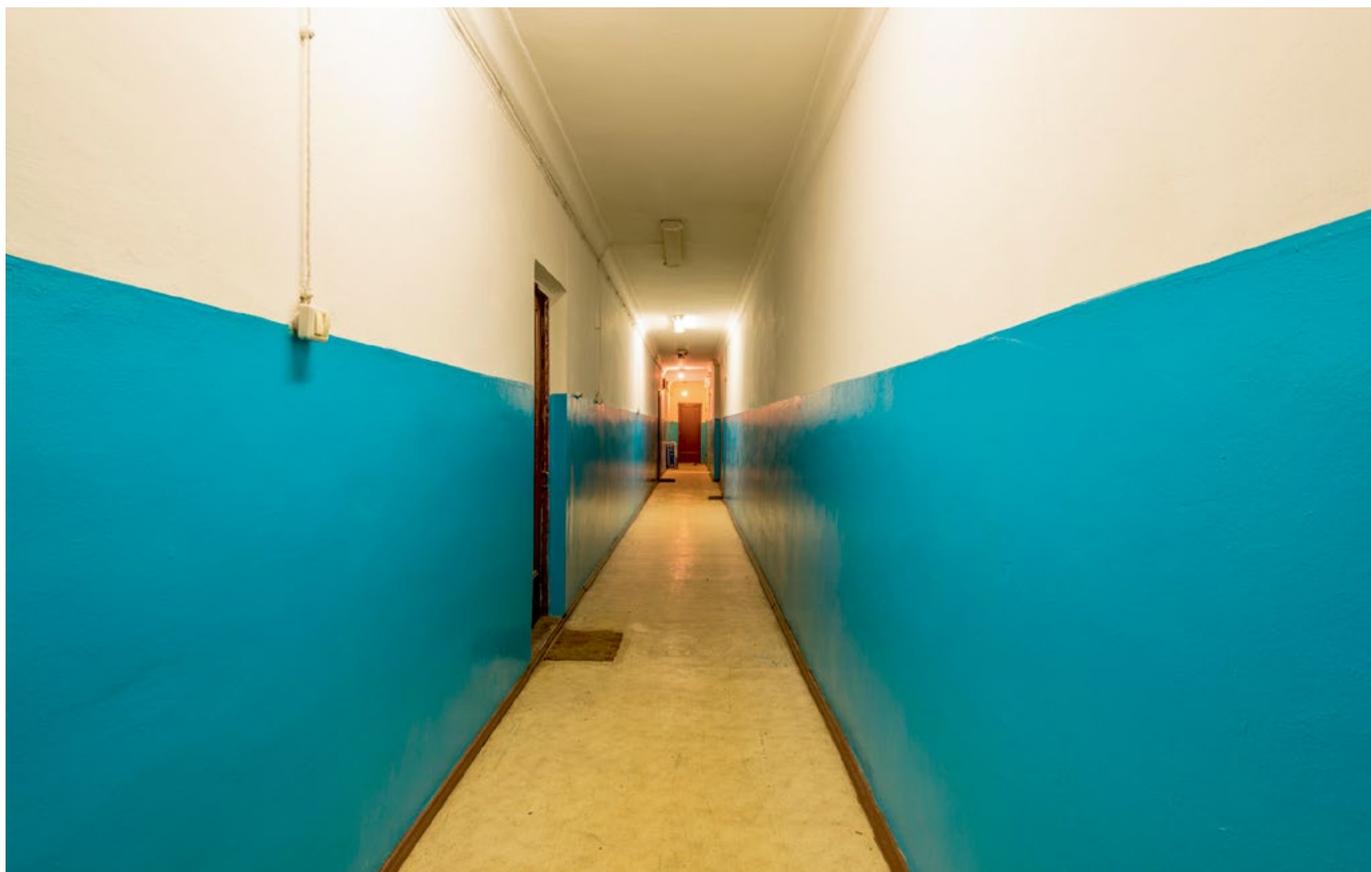
Была заложена как центральная городская улица, соединяющая главные торговые площади, во второй половине XVIII века (старое название — Садовая). В середине XX века была основательно перестроена (советские курфюсты обосновались в горкоме партии на Кирова, 20, построенном в 1950-м году), во второй половине XX века сформировался ансамбль вокруг площадей Мира и Победы. В начале XXI века была значительно расширена проезжая часть, серьезно пострадало озеленение в западной части улицы.

Сергей Киров с Калугой никак не связан, но улиц его имени в СССР почему-то много. Вопрос о переименовании обратно в Садовую стоял на повестке дня в 90-е, но сейчас потерял былую остроту.

Сейчас улица Кирова мало приспособлена для прогулок, однако именно здесь фиксируется самый большой пешеходный трафик. Сложную ситуацию с автомобилями (вдоль улицы проходит добрая половина маршрутов общественного транспорта) удалось частично решить введением платной парковки. Поэтому, несмотря на кризис, стоимость аренды и не думает падать.



Стоимость аренды торговых площадей приведена по данным сайта kalugahouse.ru (первый этаж, первая линия, площадь от 50 кв. м)



Кухня отдельно, комната отдельно

Журнал «Калугахаус» рассказывает о рынке, который, казалось бы, давно уже должен был кануть в Лету, но почему-то все еще остается на плаву

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Текст: Даниил Марченко

Фото: kalugahouse.ru, фотобанк Лори

Еще каких-то 60-70 лет назад, когда наша страна имела другие очертания и называлась Советский Союз, не было никакого рынка недвижимости, а изрядная часть населения жила в бараках и коммунальных квартирах. Оно и понятно — строительная отрасль не справлялась с возрастающей урбанизацией, а Великая Отечественная усугубила ситуацию с жилищными условиями донельзя. А потом пришел Никита Сергеевич и развернул массовое возведение типовых домов своего имени, и несмотря на все многочисленные «но», положение дел существенно улучшилось. Поскольку рынка в нашей стране все еще не появилось, квадратные метры в «Хрущев-проекте» раздавались бесплатно в порядке очереди. Устами молодого Олега Меньшикова — Костика из «Покровских ворот» — был объявлен «глобальный исход из общих ульев в личные гнезда». Полностью проблему решить не удалось, но

все же многие семьи сменили свои маленькие комнатки на немногим большие, но все-таки отдельные квартиры со всеми удобствами. А потом, так и не дождавшись светлого будущего, с политической карты исчез Советский Союз, и в Россию пришел-таки этот самый рынок недвижимости, но и он до сих пор не превратил общежития в явление исключительно студенческой жизни. Просто теперь и «общие улы», и «личные гнезда» оказались уравнины в качестве товара.

Уже само существование сегмента купли-продажи отдельных комнат сообщает нам простую мысль, что с рынком доступного жилья что-то не так. Будь у человека возможность взять дешевую ипотеку, он бы вряд ли обратил свой взор в сторону общежитий и коммуналок, разница между которыми стала совсем уж эфемерной. Но пока квадратный метр дорожает, а банки поднимают ставки по ипотечным кредитам, потенциальный

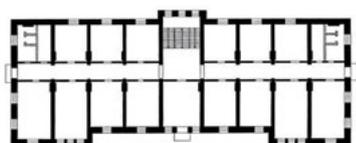


В собственной комнате можно установить любые порядки и сделать евроремонт. С общей кухней и санузлами сложнее. Впрочем, откровенная жесь встречается все реже

покупатель вполне может рассмотреть и такой вариант — «до лучших времен».

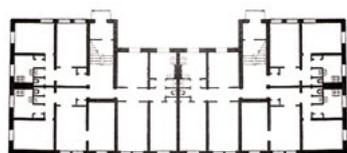
Неофициальное звание «коммунальной столицы СНГ» принадлежит Санкт-Петербургу, но и в Калуге эта ниша далеко не пустует. Правда, в силу «нестатусности» данного рынка в некоторых наших агентствах распространена практика бросать на «амбразуру» новичков — их более опытные коллеги предпочитают работать в других сегментах. В роли такого неопита, проходящего риэлтерскую инициацию «через общаги», побывала Виктория, которая и поделилась с нами своим опытом.

— За два месяца, пока я этим занималась, я сводила по разным комнатам человек восемь, но продаж у меня не было. В основном это были молодые люди лет 25-27, которым часть денег дали родители, а оставшуюся сумму они добились в качестве инвестиций — комнаты всегда очень хорошо сдаются. Расценки на аренду сейчас варьируются где-то от 7 до 10 тысяч в месяц. Правда, цену в 10 тысяч я считаю не очень адекватной, но кто-то пытается сдавать и за такие деньги. На перепродаже заработать сложнее, этот сегмент, в отличие от остальной недвижимости, «растет» очень медленно. Комнаты часто «подвисают», и продавцы идут на скидки, иногда довольно серьезные. Хотя я знаю, что в сезон у нас в агентстве в неделю «уходило» по 2-3 комнаты.



Коридорный тип, вернее, «коридорный-2»: в конце коридора общие санузлы и кухня. Такие строили и при Сталине, и при Брежнев

По метражу комнаты, как правило, варьируются не слишком сильно — где-то от 13 до 18 квадратных метров. Разделяются комнаты и по типологии. Наиболее распространены у нас общежития коридорного и блочного типов. В первом случае этаж напоминает длинный школьный коридор, здесь может быть комнат тридцать, на которые приходится три-четыре санузла и две кухни. Это наиболее бюджетный вариант. У этого типа общежитий есть и немного более комфортная разновидность (в Калуге чаще встречается именно она), чье название несколько напоминает какой-то малобюджетный боевик или триллер — «коридорный-2». Но в данном случае «продолжение» оказывается лучше «оригинала». От холла, как следует из названия, отходят два коридора, где, соответственно, уже на каждые шесть-восемь комнат приходится по три-четыре санузла и по одной кухне. По словам Виктории, общежитий этого подвида довольно много, например, на Черемушках. Поскольку удобство коммунального проживания обратно пропорционально количеству комнат на санузел и кухню, то в этом плане блочный тип выглядит предпочтительнее. Соотношение здесь будет где-то три-четыре, а иногда и два к одному, а это значит, что очередь в душ уже не будет похожа на открытие в Москве первого Макдоналдса. Такие вполне приличные общежития есть, к примеру, на Пролетарской и Плеханова.



Блочное общежитие: один санузел приходится на две, три или четыре квартиры. Еще чуть-чуть, и коммунизм падет. Смежные комнаты в таких общежитиях — большая ценность

Много кирпичных общежитий находится на Правом берегу, причем стоят они ощутимо дороже, чем на тех же Черемушках. Это во многом объясняется более новыми, постсоветскими домами, построенными в первой половине девяностых. На Северном общежитий поменьше, но как раз здесь и становится особенно ясно, что «общага» «общаге» рознь:

— Здесь есть самое лучшее и самое худшее общежития Калуги. Я плохо себе представляю, как вообще там люди живут. Там начинается какой-то другой мир — алкоголики, наркоманы... И в то же время в этом районе есть очень хорошее общежитие

гостиничного типа. Там жилье уже похоже на обычные двухкомнатные квартиры — люди делают перепланировку и в результате получают и свой санузел, и даже небольшую кухню. Цена за комнату в таком общежитии уже вполне может перевалить за миллион. Иногда доходит и до еще больших сумм — некоторые хотят продать свое жилье почти за 1,2 миллиона. То есть по деньгам получается сопоставимо с тем же «Кошелевым».

Деревенская жизнь практически в центре города. Это не рекламный слоган элитного жилого комплекса, а обыкновенные реалии общежитий на Глаголева. Как говорит Виктория, там до сих пор нет горячей воды и даже туалет имеется не везде. Так что за сомнительное звание «худшего общежития в городе» вполне может разыграться виртуальная борьба.

— В первую очередь люди интересуются, на сколько комнат санузел, а также что за соседи их ждут — продолжает Виктория. — В принципе, чисто юридически соседи не могут помешать сделке, но есть один нюанс — для продажи комнаты у всех соседей необходимо собрать отказы, то есть подтверждения того, что они не желают воспользоваться правом первоочередного выкупа. А вот в бытовом плане они, конечно, могут серьезно осложнить жизнь. Как раз такой случай у нас и был на Северном. Бедная женщина из-за своих маргинальных соседей теперь мучается и не может ни сдать, ни продать свою комнату. А вообще состояние общежития во многом зависит от самих жильцов. Мы были в одном из домов на Северном, это был «коридорный-2», но там пахло едой, а не канализацией, все было чисто, убрано — практически идеально. Я бы никогда не подумала, что это обычное общежитие.

По словам Виктории, предложение на этом рынке ощутимо превышает спрос. Например, на Силикатном продавалась комната с евроремонтом — люди готовы на многое, лишь бы побыстрее продать. Как нетрудно догадаться, вырученные средства нередко идут уже на покупку отдельной квартиры.

Если говорить об аренде общежитий, то здесь уместно будет сравнение не только с квартирами, но и с отдельными комнатами в этих квартирах. Виктория утверждает, что, экономия в противовес «однушке» где-нибудь на Черемушках или Спичке составит 3-4 тысячи рублей, но для кого-то такая разница может стать решающей. А вот комната в квартире выглядит даже более интересным решением. Можно найти очень хороший вариант с ремонтом и лоджией за те же 8 тысяч. При этом рядом будет жить хозяин и, возможно, пара-тройка человек соседей, а не целый общажный коридор. Да и за порядком хозяин квартиры будет следить куда как тщательнее. Но это тоже палка о двух концах — некоторые хозяева могут установить такие правила, что долго по ним не проживешь. Так что необходимо все очень тщательно взвесить и посмотреть как можно больше предложений.

Конечно, если есть возможность купить квартиру, то лучше именно так и сделать. Экономия на собственном жилье всегда выглядит сомнительно. Однако, если нет возможности взять ипотеку (например, из-за низкой «белой» зарплаты) или процент кажется «удушающим», но при этом имеется кругленькая сумма в районе миллиона рублей, то вполне можно подыскать достаточно приличный вариант среди общежитий. А в нынешних условиях комнату можно использовать и как сравнительно надежное вложение без привлечения заемных средств. Больших денег аренда не принесет, но зато поможет хотя бы сохранить имеющиеся. ■

Глас народа

Несколько свежих предложений о продаже комнат с сайта kalugahouse.ru (дата публикации — 10 марта). Есть объявления как от агентств, так и от собственников. Телефоны можно найти на сайте.



570 000 р.

Продаю комнату в коммунальной квартире на ул. Пестеля. Общая площадь 8,1 кв.м. В подселении 2 семьи. С/у раздельный. Состояние комнаты требует ремонта. Торг.



1 550 000 р.

Две смежные комнаты в общежитии квартирного типа, ул. Глаголева, общей площадью 26,5 кв.м., 3/5 этаж. Кирпичный дом, колонка-автомат, комнаты в хорошем состоянии, места общего пользования (ванна, туалет, кухня) в хорошем состоянии.



800 000 р.

Район Площади Победы. Комната 13 кв.м. в общежитии на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома. Холл на 4 семьи, окно(выходит во двор), документы готовы



ПОЛНЫЙ СПЕКТР УСЛУГ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНАЯ КОМПАНИЯ

МСУ «МОНТАЖНИКИ-93»

КАЧЕСТВО — НАША ТРАДИЦИЯ!



СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ КРУПНЫХ ЗАКАЗОВ

генподряд и строительство большого
объема инженерной инфраструктуры
в кредит



(4842)
70-45-12

НУЖНА ПОДРОБНАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ?

На ваш вопрос готов ответить
исполнительный директор компании
Дмитрий Михайлович Трифонов

8 (910) 911-71-19



ВЫБОР ТОЧЕК ВРЕЗОК ПОЛУЧЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТОВ

для подключения объектов строительства к сетям
водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневых
коллекторов



ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

по строительству инженерной инфраструктуры к объектам
строительства



СТРОИТЕЛЬСТВО НАРУЖНЫХ СЕТЕЙ

водопровода, канализации, теплоснабжения, дренажа,
ливневых канализаций



СЛОЖНЫЙ МОНТАЖ

труб больших диаметров на больших глубинах в сложных
городских и полевых условиях



ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ

рытье котлованов, перемещение грунтов



WowКалуга!

Как в бюро Олега Шапиро подошли к проектированию здания инновационного культурного центра в парке Циолковского

АРХИТЕКТУРА

Текст: Кирилл Гусев

Иллюстрации и фото: Wowhaus, архив редакции



Следить за судьбой ex-ДНК безумно интересно. Да, сейчас проект называется «Инновационный культурный центр», но это какой-то канцеляризм, а вот «ДНК», пожалуй, приживется. С одной стороны, придуман он на самом высоком уровне, все как полагается — выделено финансирование, земельные участки, архитекторы заявлены серьезные, из лучших. С другой стороны, любви и защиты ему все-таки не доставало: даже если рассматривать только калужскую историю, то тут и нападки консервативно настроенной общественности, и выигранный какими-то случайными товарищами конкурс на проектирование, и прекращение сотрудничества с московской командой института «Стрелка». То есть в публичном поле проект если не завершился, то уж точно поставлен на паузу.

И это как раз тот случай, когда полезно посмотреть в документы. Из них мы узнаем, что строительство центра есть часть государственной программы по развитию культуры в регионе, на него уже выделены деньги из федерального бюджета, участок на границе с парком Циолковского имеет правильное назначение и по плану к концу 2016 года в Калуге будет построена не только вторая очередь Музея истории космонавтики, но и его «культурный» сосед. И работа над концепцией и программой ИКЦ вовсе не прерывалась: просто деятельность по планированию будущих

«активностей» ведется в рамках рабочих групп и в кабинетах чиновников.

Напомню, что «больших» ДНК планировалось три: в Калуге, во Владивостоке и в Первоуральске Свердловской области. Известно, что на Урале работы ведутся, а вот про Дальний Восток в открытых источниках сведений нет.

Тем интереснее было узнать, что проект калужского центра не положили под сукно, а, напротив, активно готовятся к началу строительства. С разрешения представителей Министерства культуры Калужской области мы публикуем некоторые материалы, по которым можно изучить архитектурное и планировочное решение будущего комплекса. Он займет участок площадью 2,1 Га, прилегающий к юго-западной границе парка Циолковского (эта территория раньше принадлежала Министерству обороны: здесь находилась воинская часть, расформированная в середине 90-х годов). Место выбрано интересное: здесь хорошая транспортная доступность, по соседству — любимый калужанами парк, и при этом участок долгое время был для города потерянным. Наверное, нам очень повезло, что земля не была продана с аукциона, как это произошло с львиной долей муниципальной собственности, а оказалась интересной федеральному Министерству культуры.



Территория бывшей
воинской части,
ул. Парижской
Коммуны

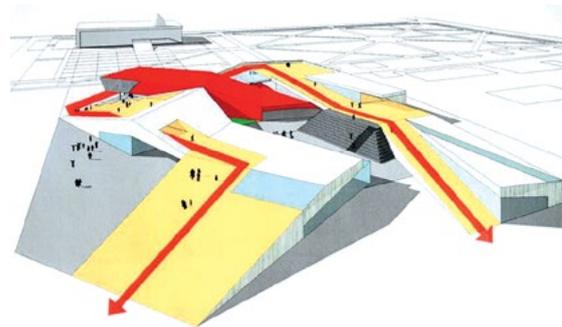


Эдуард Русенко,
главный проектный
архитектор, бюро
Wowhaus

— Основным принципом при проектировании здания ИКЦ было использование существующего рельефа: здание максимально распластано по горизонтали, не имеет вертикальной доминанты, тем самым – удачно вписано в ландшафт. Это было обусловлено тем фактором, что склон Яченского водохранилища – это особо охраняемый исторический ландшафт. Участок, предназначенный для строительства, расположен ниже территории парка Циолковского, соответственно, с территории парка здание не будет видно, кроме того, мы имеем ограничение по высоте не более 10 метров. Со второй очереди Государственного музея истории космонавтики здание ИКЦ не соотносится, такой задачи не было, о едином ансамбле речь не шла. Кстати, со стороны 2-й очереди наше здание практически не видно, а с террасы здания ИКЦ открывается лишь частичный вид на музей. Поскольку вокруг – развитой участок озеленения, одной из наших задач было – вписать здание в это пространство, с этой целью мы сохраняем старую липовую аллею. В общем, это будет настоящее здание-невидимка: мы предусмотрели максимально скрытое позиционирование здания, этой цели послужит и использование натуральных отделочных материалов. А вблизи здание решено так, что с каждой новой точки на него будет открываться новый вид, и оно будет выглядеть по-разному, всякий раз – как отдельный объект: вокруг него будет интересно гулять, бродить...

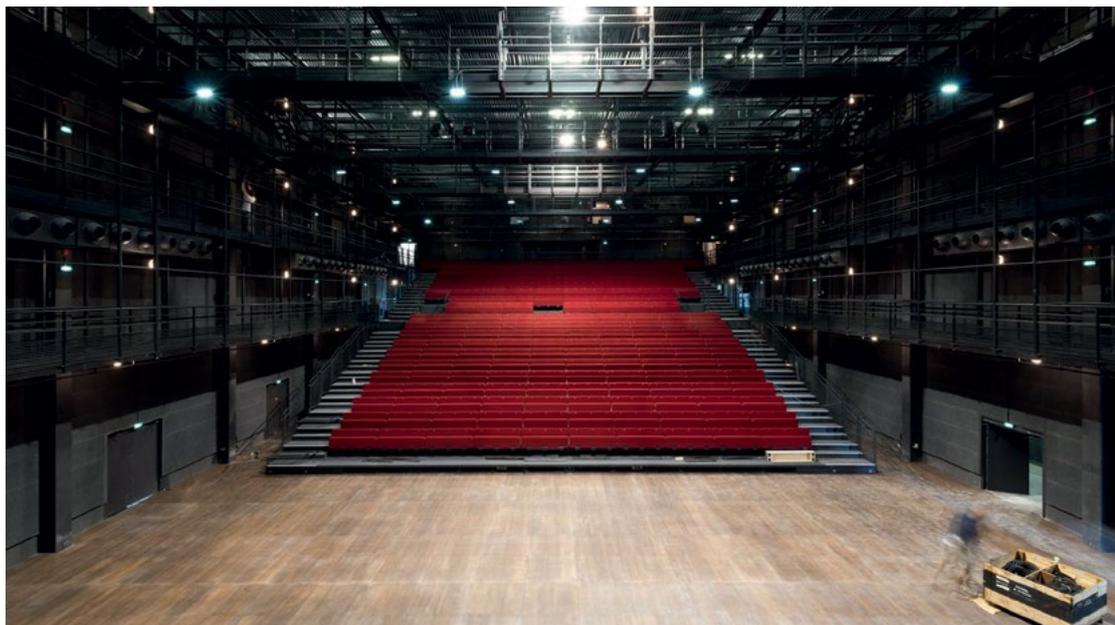
Вверху: вид на атриум центра со стороны р/н «Восток»

Справа: один из ранних эскизов



К любому зданию, расположенному на въезде в город, волей-неволей предъявляются повышенные требования. Если смотреть с дамбы, сейчас хорошо видны только ракета-носитель и верхушки тополей вдоль южного фасада музея. Спорить с «Востоком» архитекторы не решились: бюро Wowhaus, которое разрабатывает проект, как раз и известно тем, что предпочитает работать со средой, а не вносить в нее чужеродные элементы.

Бюро основано в 2007 году архитекторами Дмитрием Ликиным и Олегом Шапиро. Попробовав свои силы в различных архитектурных жанрах, в последние годы бюро специализируется на архитектуре общественных пространств – от благоустройства



**Анна Сенатова,
член творческой
рабочей группы по
созданию ИКЦ в
Калуге**

За образец многофункционального зала был взят проект LaFabrica во французском Авиньоне

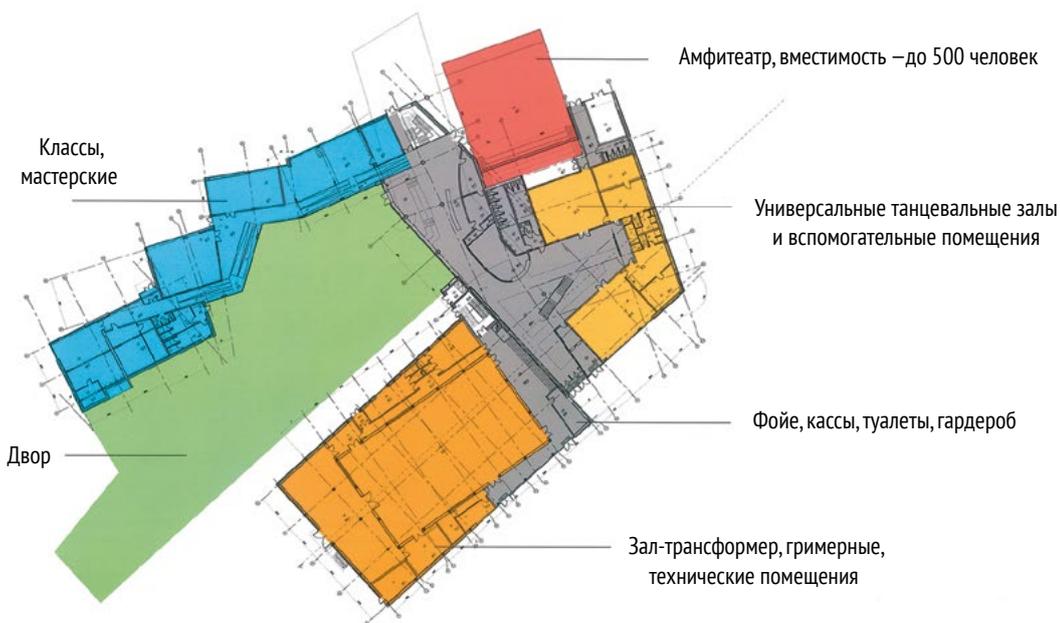
— Я нахожу, что проект Инновационного Культурного Центра, предложенный бюро Wowhaus, решен в соответствии с принципами органической архитектуры Фрэнка Ллойда Райта. Эта аллюзия прослеживается в следовании рельефу, в слиянии здания с ландшафтом, в привязке к местности и стремлении добиться полного растворения в пейзаже. Это очень красивый ход: архитекторы с бережным вниманием отнеслись к такому уникальному и значимому для облика Калуги месту, как зеленый массив парка Циолковского и склон Яченского водохранилища: этот вид-первое, что бросается в глаза автомобилистам, въезжающим в город по дамбе. Это абсолютно «райтовский» ход: сделать дом составной частью ландшафта, признавая, таким образом, главенство природы над человеком. Да и сама форма здания, мягко распластавшегося на террасах склона, очень гармонична и не лишена изящества. Ну, и, разумеется, очень вдохновляет тот факт, что аналогов ИКЦ в Калуге попросту нет: так и должно быть! Ведь инновационным для города должно быть не только содержание будущего культурного пространства, но и его форма. Иначе потерялся бы красивый и глубокий смысл самой идеи.

городских парков до разработки градостроительных концепций. После завершения реконструкции Парка Горького и Крымской набережной в Москве бюро можно назвать одной из икон современной российской урбанистики. Если сейчас и существует команда архитекторов, которая одинаково нравится и молодым горожанам, и профессионалам отрасли — то это, конечно, Wowhaus.

Если посмотреть на одну из первых версий проекта культурного центра в Калуге, самого здания почти не видно: практически вся «крыша» превращена в пешеходную зону. От красивой идеи (говорят, губернатор был в восторге — настолько необычный подход, далекий от классических лекал, совпал с образом Калуги будущего, динамичной, успешной, дружелюбной) в процессе работы не так много осталось, хотя очевидно: «новый» и «старый» проекты рисовала одна команда.

Надо отдать должное руководству области: проект не был отдан на откуп федеральным ведомствам. Над техническим заданием работала целая группа молодых деятелей культуры, и проект создавался под конкретную творческую команду. Так что калужский «Дом» не подарен добрым Сурковым, а выращен здесь, и имеет крепкие местные корни. Более того, никакого «чужого» искусства в центре не будет: лишь развитие того, что любят и ценят жители города, выход их культурных запросов на новый уровень.

Примерно половину участка займет двухэтажное здание сложной формы, «распластанное» по рельефу. Основной вход расположится со стороны ул. Октябрьской: на пересечении с ул. Комарова планируется даже сделать автобусную остановку. Со стороны парка сразу на второй уровень комплекса ведет



3 200

кв. м — общая площадь помещений культурного центра



небольшой пологий мостик — он начинается как раз на уровне аллеи огромных тополей, которые оставят нетронутыми.

Архитекторы стремились максимально сохранить старые деревья. В том числе поэтому у комплекса есть большой, в 1600 кв.м., внутренний двор. Правда, сидеть во дворике, когда рядом есть прекрасный парк, посетители комплекса вряд ли будут. Так что дворик — это история для своих.

Для гостей на втором этаже здания будет работать небольшое кафе (в плане — 180 кв.м, это человек на 100), которого так не хватает в районе парка Циолковского. Скорее всего, специализация у него будет «музейная» — чай, кофе, легкий перекус. Для проведения публичных мероприятий на открытом пространстве служит спускающийся к ракете «Восток» атриум.

Одним из предложений рабочей группы было включение в концепцию многофункционального зала-трансформера, соответствующего требованиям времени и сложной сценографии театральных постановок. Аналогов в России, кроме Москвы и Петербурга, нет. Трудно было придумать для бюро Wowhaus более лестную задачу: в конце 2014 года в Москве завершилась реставрация «Электротeatра Станиславский», сердцем которого как раз и стал

зал-трансформер. Здесь нет привычных зрительных рядов, занавеса, сцены-подиума, а светильники и звуковая аппаратура располагается на потолке. Бережное отношение к зданию начала XX века и абсолютно современная «начинка» вызвали восторженные отзывы большинства профильных изданий. В Калуге все проще: центр проектируется с нуля, поэтому технические помещения и гримерки удалось спроектировать по соседству с залом (в «Станиславском» их пришлось выносить в соседний корпус).

Какой видит центр его творческая команда? ИКЦ создается в целях улучшения качества городской среды. Лучшие мировые практики будут использованы для реализации творческого потенциала населения: не только молодежи, но и для маленьких детей, для взрослой публики. Культура покинет пыльные залы музеев и наполнит собой городской воздух. А вот поиски калужской архитектурной идентичности после открытия ДНК-ИКЦ в 2016 году только начнутся. ■

Дом из коробки

От типовых проектов и домокомплектов к почти готовым домам — прямо с завода

ТЕХНОЛОГИИ

Текст: Кирилл Гусев

Фото автора и BIO-Architects

В последние годы в архитектуре пригородной застройки наметился положительный сдвиг: все меньше людей хотят жить в кирпичной коробке, предпочитая современные решения, позволяющие, в том числе, спланировать дом более удобным для проживания при меньшей площади. Газобетон, крупноформатная керамика, каркасное домостроение значительно упрощают расчеты и само строительство, поэтому в интернете появилось огромное количество типовых проектов, которые позволяют выбрать будущий дом на любой вкус и кошелек. За небольшую сумму (от 15 до 50 тысяч рублей) можно купить весь набор документации, включающий конструктивные решения, схему прокладки инженерных сетей и даже варианты дизайна интерьера. Обычно в проекте оговаривается, что выбор типа фундамента и привязку проекта к участку должен выполнять квалифицированный архитектор. Но на этом этапе многие предпочитают сэкономить, хотя затраты на «перестраховку» могут значительно превысить гонорар проектировщика.

И все же по-настоящему симпатичных и грамотно спланированных домов в этих огромных каталогах не так много. Любой продавец назовет 10 самых популярных, а случаи реализации других можно пересчитать по пальцам. Поэтому, несмотря на кажущееся многообразие жизни в пригороде, большинство домов, построенных за последние пять лет, здорово похожи друг на друга. Эта картина характерна и для Калуги, а в Подмосковье и вовсе приобретает устрашающие формы: ряды однотипных коттеджей почти одинакового размера видели все, кто ездит в Москву не только по Киевскому шоссе.

Легко представить, насколько такое положение дел печалит настоящих архитекторов. Конечно, у крупных компаний много индивидуальных заказов, но далеко не всем удается привить клиентам собственные представления о прекрасном. Поэтому бюро BIO-Architects, возглавляемое молодым ревнителем деревянной архитектуры Иваном Овчинниковым, пошло дальше: покупателям предлагается современно выглядящий, произведенный на фабрике модульный дом, пригодный для постоянного проживания. Площадь ДубльДома-26, состоящего из двух модулей размером со строительную бытовку, составляет всего 26 метров. Зато и цене полностью оснащенного сантехниккой, электрикой и мебелью дома позавидуют даже жители Кошелев-проекта: 800 тысяч рублей.

Жизнь на 26 метрах может стать своеобразным вызовом для молодого горожанина или семейной пары без детей, причем, скорее, представителей творческих профессий. Она требует определенного привыкания, избавления от лишних вещей. Однако концепция не «бумажная»: первый дом Иван построил для себя, и с удовольствием живет в нем до сих пор, удивляя соседей — владельцев тех самых типовых коттеджей. Обстановка в доме архитектора спартанская: большая кровать с мебельными ящиками, гамак, рабочий стол, кухонный уголок, импровизированная



Производственный цех в деревне Жуковка на Калужском шоссе – чистый, теплый и фотогеничный. За несколько недель сухие доски превращаются в готовые к перевозке модули



Демонстрационный дом площадью 40 кв. м служит и витриной, и офисом



прихожая. По опыту двух зим в конструкцию «клиентских» домов были внесены кое-какие изменения, например, перенесены в перегородку сантехнические трубы (они были расположены слишком близко к внешней стене, и в сильный мороз там замерзала вода). Кроме того, всем заказчикам Иван рекомендует выбирать не открытую, а закрытую террасу: погода у нас редко бывает идеальной для чашечки чая на свежем воздухе. Личный опыт позволяет и контролировать расходы, и судя по ежедневнику, «квартиплата» с учетом работы септика, холодильника и электрообогревателей зимой не превышает 3500 рублей в месяц.

В производственной гамме BIO-Architects теперь есть и дома покрупнее: 40, 60 и даже 80 метров. Последний стоит больше двух миллионов и включает три отдельные спальни. К любому из домов можно при-

строить хозблок, крытую или открытую террасу, а также выбрать подходящую планировку. Неизменным остается внешний вид (с поправкой на размеры) и модульная конструкция.

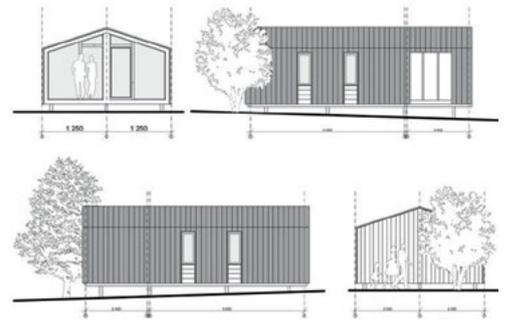
На производство в деревне Жуковка (это 40 км от Москвы по Калужскому шоссе, в районе Троицка) может попасть любой желающий. В недавно построенном корпусе чисто и аккуратно, пахнет сухим деревом. Когда я приехал, шла отделка одного большого ДубльДома, и еще два были на ранних стадиях производства. Не то, чтобы тесно, но особенно не развернешься. Тем более, что здесь же, на базе производственного кооператива «Пионер», делают и мебель по дизайну Ивана Овчинникова — это, кстати, хорошо сказывается на культуре производства.

Основной «кирпичик» дома — трапецевидный модуль, — собирается из сухого соснового бруса, который поступает из Вологодской области. Каркас обрабатывается огнебиозащитными составами, и еще несколько недель сохнет в цехе. Затем наступает черед коммуникаций: в стенах прокладываются пластиковые рукава для проводов, в специальной перегородке монтируются водопровод и канализация. Электропроводка рассчитана на обогрев электричеством, хотя есть комплектация с печкой: все-таки смотрится гораздо «экологичнее». Далее каркас укрывается влагозащитной мембраной и утепляется слоем минеральной ваты толщиной 150 мм. Крыша и стены укрываются профилированным листом или отделяются деревянными рейками — выбор остается за заказчиком. Прямо в цехе выкладывается плитка в душевой, устанавливаются раковина, унитаз и смесители. Коммуникации подключаются в одной точке, доступ к ним осуществляется через специальный лючок.

Готовые модули упаковываются для транспортировки. На месте установки тем временем закладывается фундамент (самый легкий дом в минимальной комплектации весит около двух тонн, так что может быть установлен на фундамент любого типа) и прокладываются коммуникации. Располагать дом на участке нужно не как придется, а строго по солнцу: витражные окна должны смотреть на юг. Монтаж дома занимает от одного дня до недели (для 80-метрового дома). По сути, нужно просто скрепить модули (болтами или шурупами), подсоединить коммуникации и проверить их работоспособность, да установить кое-какие элементы отделки.

Объективных достоинств у ДубльДома два: высокая степень готовности и фабричное качество изготовления. Все деревянные конструкции обрабатываются защитными составами прямо на производстве, разводка и тестирование коммуникаций, установка выключателей и розеток также проводятся еще до отправки дома заказчику. Затем собранные модули упаковываются и на обычных грузовичках с манипуляторами перевозятся на место. Монтаж занимает два дня (на участке уже должен быть подготовлен фундамент), после чего в доме можно жить.

Дома такого типа в мире принято называть префабами (от prefabricated — заранее произведенный), и их часто ставят на видовых участках, где долгое строительство по каким-то причинам невозможно или слишком дорого. В России ближе всего к префабам подошли крупные производители домокомплектов, например, калужский «Плитспичпром». Правда, любой домокомплект требует довольно длительной и квалифицированной сборки, и все внутримодульные коммуникации нужно прокладывать отдельно. Готовые дома западного образца очень сложно перевозить: стоимость транспортировки негабаритного груза по дорогам России может сравняться со стоимостью дома. Поэтому компактные размеры ДубльДома — следствие адаптации идеи префаба под российские реалии. Теперь адаптироваться приходится потенциальным покупателям: кому-то идея нравится, а



ДубльДом очень компактный, небольшой высоты, поэтому он будет восприниматься соседями куда лучше, чем многоэтажный особняк. Дом почти не создаёт тень и не закрывает видов

Альтернатива

Было бы странно, если бы идеей готовых домов интересовался только один архитектор. Предложения построить дом по западному образцу появляются в Интернете регулярно, но, в большинстве случаев, это «проба пера» начинающих строителей или попытка освоить незанятую рыночную нишу. Готовых к производству проектов — единицы.

Не претендуя на полноту картины, мы выбрали несколько типов предложений, которые можно рассматривать как шаг к полноценному производству готовых домов.



В этом ДубльДоме-26 в поселке Коммунарка живет сам Иван Овчинников, выпускник МАРХИ, автор проекта «АрхФерма» в Тульской области, руководитель бюро BIO-Architects

кто-то считает цену дома необоснованно высокой.

Задачи создать максимально дешевый дом не ставилось, говорит Иван Овчинников, и мы сознательно пошли на ряд решений, которые удорожают проект, но и делают его лучше приспособленным для жизни: витражные окна, качественные деревянные рамы, хорошая сантехника и электрика. Главное в ДубльДоме, все-таки, его архитектура. Поэтому и заказчики, и партнеры проекта — из сфер, связанных с современными технологиями. Много ИТ-шников.

За прошлый год было построено девять домов. По словам Ивана Овчинникова, главной проблемой даже в кризис является не низкий спрос, а нехватка производственных мощностей. В начале февраля заработало производство в Химках — на условиях франшизы. Появился вторичный рынок: демонстрационный дом, который провел лето в Никола-Ленивце, нашел покупателя в Подмосковье. Конечно, перед этим пришлось вернуть дом на фабрику и слегка обновить.

Насколько привлекательной окажется идея небольшого современного дома, который возводится на любом участке за 1-2 дня и, строго говоря, может быть легко перевезен на новое место? Иван Овчинников оптимистичен: для московской молодой семьи решить квартирный вопрос таким образом гораздо проще, чем ввязываться в ипотеку, к тому же, дом можно установить на сложном (а потому недорогом) участке и даже в рекреационной зоне. Есть интерес и со стороны владельцев баз отдыха. ДубльДом может стать гостевым домом, кафе, офисом продаж, будет отлично чувствовать себя на даче. Многие, конечно, зависят от ситуации в стране, и дело не в экономике. Просто принципы открытости, легкости, готовности к изменениям, которые заложены в этот проект, могут в один момент перестать быть модными. ДубльДом и ему подобные уж точно не подходят под определение «моя крепость». И тогда мы вновь вернемся к надежным и прочным кирпичным особнякам за высокими заборами. ■

Домокомплект фабричного производства



Готовый к сборке дом монтируется на месте за несколько недель. Окна, двери, отделка — после завершения монтажа.

Посмотреть:
www.dominant-souz.ru
www.homka2000.ru

Фабричный каркасно- панельный дом



На производстве изготавливаются стеновые панели с окнами и кровля. Монтаж занимает неделю, после чего дом готов к отделке.

Посмотреть:
www.valdek.ru
www.fabhouse.ru

Модульный мини-дом



Маленький, но полностью готовый к проживанию: вся отделка и прокладка коммуникаций делается в условиях производства. Монтаж — 2-3 дня.

Посмотреть:
www.futteralhaus.ru
www.modulev.ru
www.dubldom.ru



офисные решения

поставщик офисной мебели

- Мебель для персонала
- Кабинет руководителя
- Кресла и стулья
- Конференц-залы
- Офисные диваны
- Сейфы

- Выезд консультанта

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

mebel.kaluga.ru





строительная производственная компания
СТРОЙТЕХРЕСУРС



тел.: +7 (4842) 75-06-26,
+7 910 609-23-17
+7 920 886-55-29
e-mail: str-kaluga@mail.ru



248010 Калуга, Комсомольская роща ул. 39
Офис продаж: Калуга, Кутузова ул. 14



ЛЕВ БОЛЬШОЙ

Вес

16 кг

Размер

600x400x100

Цена

от 1 400 р.*



ПАННО «ЛОСЬ»

Размер

510x340x55



ПАННО «ЗУБР»

Размер

510x340x55



ЛЕВ НА КАРТУШЕ

Размер

500x400x100



ЛЕВ СРЕДНИЙ

Размер

500x400x100



ПАННО «РЫСЬ»

Размер

570x250x55



ПАННО «КАБАН»



ПАННО «ЛЕВ»



ПАННО «МЕДВЕДЬ»

Размер

725x215x55



КРОКОДИЛ

Размер

430x100x100



ПАННО «ОЛЕНЬ»

Размер

570x250x55



ЧЕРЕПАХА

Размер

535x315x180



САДОВЫЙ СТОЛИК СЛОН

Размер

940x500x600



ИКОНА ВЛАДИМИРСКАЯ БОЖЬЯ МАТЕРЬ

Размер

650x390x37

Компания "СТРОЙТЕХРЕСУРС" предлагает широкий ассортимент изделий из высокопрочного бетона. Так же в ассортименте компании есть облицовочная и тротуарная плитка, ступени, водостоки, декоративные бордюры, бетонные лавочки и другие изделия.

* Настоящая реклама, носит информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 Гражданского кодекса РФ.

Новый Дом

СТРОИТЕЛЬНО - МЕБЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

Первый и пока единственный в Калуге



У НАС ВЫ МОЖЕТЕ КУПИТЬ

- Строительные и отделочные материалы
- Обои
- Плитку
- Сантехнику
- Люстры
- и многое другое
- Двери
- Мебель
- Кухни
- Столы
- Стулья



БЕСПЛАТНЫЙ АВТОБУС РАСПИСАНИЕ

Сквер медсестер - ТЦ «Новый Дом»

11-00, 12-30, 14-00, 15-30, 17-00, 18-30
(17-00, 18-30 кроме Вс)

ТЦ «Новый Дом» (через Правый берег) - Сквер медсестер

12-00, 13-30, 15-00, 16-30, 18-00, 19-30
(18-00, 19-30 кроме Вс)

КУПИЛИ КВАРТИРУ? ДОМ?
ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС
И ДАРИМ ДИСКОНТ «НОВОСЕЛ»!



- Карта выдается бесплатно на стойке Администрации Торгового Центра после предъявления документов, подтверждающих право на недавно приобретенную недвижимость.
- Карта действует целый год с момента ее получения!

г. Калуга, Правый берег, 4 км Тульского шоссе
(Первый Академический проезд, дом 5, корп. 1 д)

www.новый-дом40.рф
8 (4842) 92-20-46



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

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



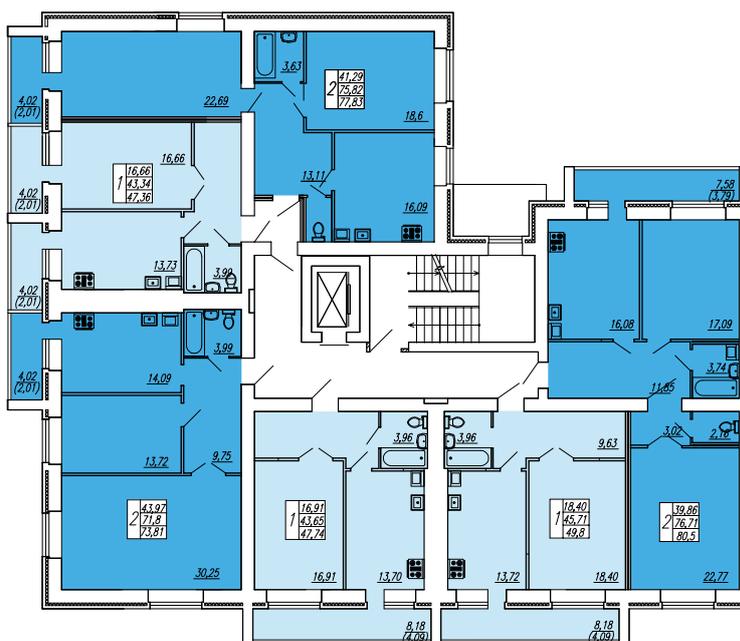
Жилой комплекс «Тихий двор»

УЛ. ТЕРЕПЕЦКАЯ, 5

Компания «Еврофасад» предлагает 1- и 2-комнатные квартиры в новом многоквартирном девятиэтажном жилом доме на 108 квартир в рамках проекта жилого комплекса «Тихий двор» на ул. Терепецкой (мкр. Азарово).

Общая площадь строительства - 8463 квадратных метра на земельном участке в собственности, готовятся документы для ввода в эксплуатацию. Квартиры готовы под чистовую отделку. Индивидуальное отопление. Высокие потолки и просторные лоджии. Тихий, уютный двор.

Ипотека от Сбербанка и ВТБ 24. Возможна рассрочка. Гибкая система скидок.



Планировка угловой секции
типовой этаж



Застройщик:
ООО «ПКП «Еврофасад»

Офис продаж:
Калуга, пер. Старичков,
д. 5

Телефоны:
(4842) 79-51-30,
56-00-07

Интернет-сайт:
www.pkp-evrofasad.ru

Проектная декларация размещена по адресу: kalugahouse.ru/info/partners/evrofasad/

Срок окончания строительства:
II квартал 2015 года

Ипотека: ОАО «Сбербанк России», лицензия №1481 от 08.08.2012 г., ВТБ 24 (ПАО), лицензия № 1623 от 29.10.2014 г.
Рассрочка: ООО «ПКП «Еврофасад»



Жилой дом «Меридиан»

УЛ. ГЕНЕРАЛА ПОПОВА



Девятиэтажный жилой дом «Меридиан» состоит из 104-х квартир в трех секциях (подъездах). Дом расположен на пересечении улиц Генерала Попова и Заречной на Правом берегу города Калуги. Удачное местоположение дома связано с открывающимися видами на левый берег Калуги и на Оку. «Меридиан» станет достойным украшением Калуги, поскольку окажется первым жилым домом при въезде на Правый берег.

Планировки квартир «Меридиана» продуманы до мелочей – компактные комфортабельные квартиры с большими застекленными лоджиями не оставят равнодушными покупателей.

Серьезное преимущество дома – близость ко всем необходимым для проживания объектам инфраструктуры: магазин, школа, детский сад, парковка, зоны отдыха, остановки общественного транспорта.

Базовая отделка квартир включает:

- Пластиковые окна и балконные двери;
- Застекленные лоджии;
- Оштукатуренные межквартирные и внешние стены;
- Цементная стяжка на полу;
- Металлическая входная дверь;
- Система отопления с установкой радиаторов и отопительного котла;
- Стояки канализации, водоснабжения, газоснабжения;
- Электротехническая разводка по квартире (без установки выключателей, розеток и светильников);
- Счетчики учета газа, воды, электроэнергии.

Застройщик:

ОАО «ЦентрСпецСтрой»

Другие объекты

застройщика в продаже:

ЖК «Олимпиец»,
жилой дом «Академик»

Офис продаж:

Внимание! Мы переехали!

Калуга, ул. Ленина, 119

Телефон:

(4842) 75-55-57

Интернет-сайт:

www.centr-spec-stroy.ru

Проектная декларация

размещена на сайте
застройщика

Срок окончания

строительства:

I квартал 2016 г.



Планировка секции 1

типовой этаж



Планировка секции 2

типовой этаж



Торговый центр «Атриум»

УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО, 29

Собственник приглашает к сотрудничеству федеральных сетевых операторов розничной торговли, индивидуальных предпринимателей и предприятий общественного питания для аренды торговых площадей.

Аренда помещений в ТЦ «АТРИУМ» – полноценная возможность успешного бизнеса!

Торговый центр находится в 50 метрах от центральной улицы города, на расстоянии 5 минут пешей прогулки от остановок общественного транспорта, через которые проходят 9 троллейбусных маршрутов и более 10 маршрутов маршрутных такси.

В зоне пешеходной доступности проживает около 250 000 человек. Пешеходный трафик в будние дни в среднем 1600 чел/час, автомобильный в будние дни в среднем 450 машин в час.

Концепция: Одежда. Обувь. Кожгалантерея. Бижутерия. Товары для детей. Косметика и парфюмерия. Бытовая техника и электроника. Оптика. Ювелирные изделия. Цветы и флористика. Аптека. Книги. Канцтовары. Подарки и сувениры. Товары для дома и интерьера. Мебель. Бытовые услуги. Фототовары. Спортивные товары.

Арендаторы: Продуктовый универсам «Верный», магазин электро-товаров «Сила тока», магазин профессиональной быт. химии «Тайм Клин», магазин мебели «Домашняя коллекция».

- Центр города.
- Первая линия.
- Выгодное место расположения.
- Удобная транспортная доступность.
- Большой пешеходный и автомобильный трафик.
- Размещение рекламы внутри ТЦ и на фасаде.
- Помещения полностью готовые к эксплуатации, современная качественная отделка.
- Открытая планировка.
- Для удобства посетителей в наличии лифт и эскалаторы.
- Для Арендаторов два грузовых лифта.
- 4-й этаж имеет круглосуточную доступность, потолок остеклен также есть возможность использовать её в летнее время, так как открывается красивый вид на город.
- Место разгрузки: 2-е ворота и стоянка для авто под разгрузку.
- Безопасность (камеры наружного и внутреннего наблюдения, круглосуточная охрана, системы пожарной сигнализации, звукового оповещения и автоматического пожаротушения).
- Провайдеры Махnet и Энфорта
- Отопление – центральное.
- Вентиляция - приточно-вытяжная.
- Парковка - наземная, свободная, расположена перед фасадом.
- Современное, красивое здание с панорамным остеклением.

АТРИУМ

Адрес:
Калуга, ул. Дзержинского,
дом 29

Площадь:
Общая – 4500 кв.м
Площадь отделов – от 20
до 800 кв.м

Отдел аренды:
+7-910-910-31-51

E-mail:
atrium-kaluga@yandex.ru

**Важно! Индивидуальный
подход к каждому
арендатору.**





8 900 574 6000
(4842) 401-506 • 202-206

Калуга, ул. Кропоткина, 4, оф. 1
an.domin@list.ru



Продается 5-уровневый коттедж на Правом берегу (ул. Богородицкая)

680 кв.м, 7 комнат, котельная, бильярдная, бассейн, частичная отделка, 2 с/у, кухня-гостиная, зимний сад. 2006 г. п., толщина стен 2,5 красного кирпича, оштукатурен, утеплен, 5 балконов. В доме гараж. Участок 15 соток, огорожен кирпичным забором. Все центральные коммуникации.



½ 2-этажного дома р-н 25 школа, 106 кв.м, на благоустроенном участке 5,5 соток. Центральные коммуникации (газ, вода, канализация), телефон, интернет. В доме охранная сигнализация, подвал. Рядом магазины, детсад, школа, сквер с оборудованной детской площадкой. На участке беседка, кирпичный сарай, мангал, большая теплица, плодовые деревья. Парковочное место.



Дом на берегу Оки, вид на центральную часть города, д. Некрасово. 2-этажный коттедж, 87 кв.м, жилой площади кирпич. 3 комнаты. Все коммуникации, канализация септик, участок 10 соток, на участке различные посадки, теплица, огорожен забором металлопрофиль. Собственный подъезд к дому, есть возможность расширения участка. Торг.



Цена снижена! Ул. Параллельная, здание 4-х этажное, с цокольным этажом, вход с улицы на любой из этажей. Земля в собственности, 20 соток. Высота потолков 3 м. Общая площадь этажа 1524,3 кв.м. Год постройки 2013. На всех этажах выполнен ремонт. Высокий автомобильный трафик, отличная транспортная доступность. Парковка. Все коммуникации. Один этаж уже сдается в аренду.



Продается индивидуальный жилой дом в Тульской области, Суворовском р-не, пос. Песоченский. Дом 100 кв.м., в чистовой отделке. 2 этажа, участок 15 соток, огорожен. В доме все коммуникации газовое отопление. Разведены электрика, отопление по дому, выведена канализация. Стены обшиты гипсокартоном, натяжные потолки, в ванной и на кухне плитка.



Продается действующее охотхозяйство. Граница Калужской и Московской областей. 428 га участок, в аренде до 2056 года. На участке имеются вышки, кормушки. Получено разрешение на строительство. Деятельность лицензирована. Штат сотрудников. Подробности по телефонам: 8-953-324-64-80 и 8-900-574-60-00



Продаются земли ИЖС, СХ и промышленного назначения, на территории Калужской, Тульской, Московской областей. От 50 соток до 10 000 га. На берегу рек, в лесах, со строениями и без. Полная готовность документов для выхода на сделку. Снижены цены. Подробности по тел. 8-900-574-60-00 и 8-920-881-38-77



Продается ферма в Жиздринском районе. На данный момент хорошо развитая и действующая ферма. Хозяйством освоено 750 га пахотных земель. Всего в хозяйстве было 3 500 га пашни и 3 000 га сенокосов и пастбищ. Ферма продается с ТЕХНИКОЙ. ООО имеет отличную кредитную историю более 5-ти лет. Нет задолженностей.

СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА «НЕРА К^О»

Дом в городе по цене 3-4 комнатной квартиры!



Готовые дома 135 м² от 5 800 000 рублей
в г.Калуга, ул.Раздольная

Доступные дома для каждой семьи - от 2 700 000 руб*

*Строительство дома 60м² на участке «заказчика» .

(Подвальный этаж (цокольный) 60м², и Мансардный этаж (60м²)). Предлагаем рассрочку до 5 лет.

Акция посвящается 70 летию Победы!
с 5.03.2015 по 9.05.2015

Сэкономь 700 000 рублей при строительстве дома 135м²!!!

ООО «Фирма НЕРА Ко»
248002, РФ, г.Калуга, ул.Болдина, 57

+7 (4842) 54-64-81
+7 (910) 604 04 04

www.domavkaluge.ru





Продаю 1 секцию таунхауса 220 кв.м. Красный кирпич, 3 уровня, свободная планировка. Все коммуникации в доме. Собственник

8-961-120-59-89

11 000 000 р.



6 200 000 р.

Продаётся дом п.Терепец, ул.Яновских 6 соток, 2 этажа, 110 кв.м., все коммуникации, теплица, баня. Торг.

8-961-120-59-89



Продаю дом на ул.Верховая, Правобережье. 8 соток земли, 2 этажа 180 кв.м., гараж. Все коммуникации в доме. Штукатурка, шпатлевка, стяжка. Готов к внутренней отделке. 2013 г. постройки.

(4842) 20-20-25

11 000 000 р.



12 500 000 р.

Продаю дом на Правом берегу, ул.Верховая 290 кв.м., 10 соток земли. Красный кирпич, 2013 г. постройки, под чистовую отделку. Все коммуникации в доме. Благоустроенная территория, частичный ремонт. Готов к заселению! Торг.

(4842) 20-20-25



70 000 р./мес.

Продам или сдам в аренду офисное помещение по адресу: г.Калуга, ул. Стежаников сад, д.4, стр.2. Общая площадь - 195 кв.м. Два санузла (на 1 и 2 этаже). ХВС, канализация, свет (380), отопление. Второй этаж свободной планировки.

8-953-460-00-61



2 950 000 р.

Продам 1-комнатную квартиру, 53 кв.м., 6 этаж, новостройка на Правом берегу. Кирпич. Прекрасный вид, лоджия.

(4842) 20-20-25



290 000 р./сот.

Продаю земельный участок ул.Набережная, рядом с Калужским водохранилищем. Прекрасный вид, все коммуникации по участку. ИЖС.

8-961-120-59-89



5 500 000 р.

Продаю участок 5,5 Га, Мосальский район. Участок в собственности, коммуникации, водоем, прекрасный вид.

(4842) 20-20-25



290 000 р.

Продается баня-бочка из кедра. Полная комплектация

(4842) 20-20-25



750 000 р.

Продаю сруб (баня, дом). Размер 6х9.

(4842) 20-20-25

СТРОИМ:

ДОМА, БАНИ, МАЛЫЕ
АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ

(САРАИ, БЫТОВКИ, БЕСЕДКИ, ТУАЛЕТЫ И ПРОЧЕЕ)

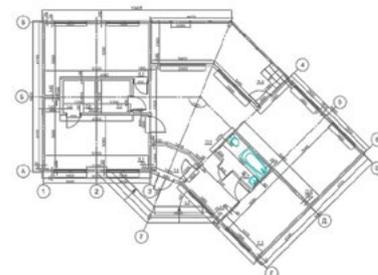
ИЗГОТОВИМ:

ЭЛЕМЕНТЫ САДОВОГО ДЕКОРА ПО ЭСКИЗАМ
С УЧЕТОМ ВАШИХ ПОЖЕЛАНИЙ

(ЛАВОЧКИ, СТОЛЫ, КАШПО, МЕЛЬНИЦЫ, ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ)

eco-homes.ru

srubi-kaluga.ru



СТРОИМ

- из профилированного бруса (сухого и атмосферной влажности)
- из непрофилированного бруса
- бревна
- по каркасной технологии

ИЗГОТОВИМ

Фундамент:

- на винтовых сваях
- ленточный
- столбчатый

Малые архитектурные формы:

беседки, туалеты, бытовки, сараи, пристройки, лавочки, садовый декор.

УСЛУГИ

- внутренняя и внешняя отделка строений
- услуги квалифицированного архитектора
- монтаж отопительных систем, печей с контуром, монтаж каминов и каминных облицовок
- электрика, видеонаблюдение

Больше информации: kalugahouse.ru/item/1749915/



договорная

Бригада мастеров выполнит качественно работы по ремонту и отделке квартир, домов, офисов. Декоративная отделка стен, перепланировка. Стяжка, наливные полы, откосы. Гипсокартон любой сложности. Сантехника, электро-работы, плитка. Подбор, доставка материалов.

8-965-706-33-43, Вячеслав

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1014071/



500 р./м²/мес.

ТК «Правобережье» сдает торговые помещения от 20м² (возможно сдача под офис, склад). Калуга, Генерала Попова 16 (вода, отопление).

8-920-616-92-22, Роман

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1382719/



9 000 000 р.

Помещение 100 кв.м для работы кафе или ресторана с ремонтом, оборудованием и мебелью. Можно под торговлю или офис. Отдельный вход, первая линия на цокольном этаже по адресу ул. Ленина 61/5. Действующий на сегодня как кафе Wine bar. Парковка, хорошая проходимость.

8-910-600-07-07, 8-910-599-07-07

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1774900/



24 000 р./мес.

Сдается квартира по ул. Кибальчица. 48 кв.м, 15 этаж. Евро-ремонт, новая современная бытовая техника. Теплый пол, ТВ, интернет. Изолированная комната, просторная кухня, с/у совмещенный. Панорамный вид на город. Закрытый двор с парковкой. Сдается впервые. На длительный срок.

8-964-149-17-24, Игорь

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1729151/



90 000 р./мес.

Сдаётся дом 200 м² на Терепце в долгосрочную аренду. Три этажа, просторные комнаты, 2 санузла, ванная комната, два гаража. Есть сауна, летняя кухня с витражными окнами в сад, беседка с водой, светом, мангалом и печкой, пруд с рыбой на участке. Участок 18 соток.

8-910-911-23-04, Ольга

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1775359/



1000 р./м²/мес.

Сдается в аренду торгово-офисное помещение в новом 14-тиэтажном доме, без ремонта, общая площадь 258 м², 1 этаж, 2 входа (с ул. Билибина - центральный вход, второй вход со двора), высота потолков 4,5 м, витринные окна. Возможна сдача части помещения.

8-903-636-55-51, Алексей

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1727127/



7 500 000 р.

Продается 2-комнатная квартира улучшенной планировки. На 2-м этаже 9-этажного дома. Не угловая. Комнаты раздельные. Ремонт с применением качественных и дорогих материалов, менялась вся эл. проводка, трубы и т.д. одним словом для себя. Квартира в собственности более трех лет.

8-920-090-88-77, Олег Валерьевич

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1461959/



4 650 000 р.

2-этажный дом 157 м², из бруса, 68 км от МКАД по Киевскому шоссе, ПМЖ, идеально подходит для круглогодичного проживания. Участок 10 соток. Дизельное отопление (газ в 2015 г.), вода (скважина). Рядом магазин, речка Истья, 1,5 км озеро, лес. До Балабаново 3 км.

8-985-970-39-59, Людмила

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1298658/



1 600 000 р.

Продаётся однокомнатная квартира в пос. Воротынский 3/5 кирпичного дома по улице Сиреневый бульвар. 33 кв.м, кухня 6 кв.м. Торг уместен.

8-920-888-88-12, Виталий Викторович

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1796702/



800 000 р.

Участок 14 соток, Калуга, Грабцево, д. Котевка, 20 минут на машине от центра города. Подъезд – накатанная грунтовая дорога. Газ, свет, вода по границе участка. В 2-х метрах от участка – дополнительная подстанция. Один собственник, документы готовы к продаже.

8-930-849-34-54, Ольга Юрьевна

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1275531/



650 000 р.

Продам участок 1,8 га в п. Брынь Думиничского района Калужской области. Участок относится к землям поселений. 4,5 км от Киевского шоссе. Рядом с участком большое озеро, рыбхоз, платная рыбалка. Участок относится к землям поселений, в собственности. Собственник.

8906641-71-25, Оксана Владимировна

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1937620/

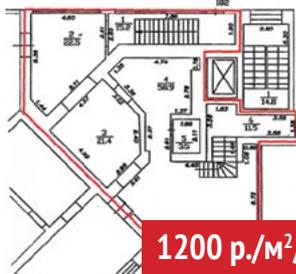


6 650 000 р.

Офисное помещение 280 кв.м., 2-х этажное, ул. К. Либкнехта, 31, вторая линия. 5 кабинетов, сделан евро-ремонт, во всех кабинетах установлены кондиционеры, пол линолеум-ламинат, парковочные места. На первом этаже помещение свободного назначения. Пол плитка, с/у.

8-920-873-33-43, Арсен

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1790132/



1200 р./м²/мес.

Сдается в аренду торговое помещение 137 м, ул.Билибина, в новом доме, 1 этаж, отдельный вход с ул.Билибина, без ремонта. Витражное остекление, санузел, высота потолков 4,5м.

8-910-510-86-48, Ольга

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1880688/



5 588 000 р.

3-комнатная квартира, ул. Ленина, д.80, сталинка 1948 г. Площади: 77,8/50/9,3, высота потолков 3,15, отопление центральное. Балкон. 3 этаж 4-этажного дома. Изолированные комнаты, большой раздельный с/у, колонка-автомат, окна на обе стороны. Состояние – требуется ремонт.

8-905-643-95-89, Виктор Владимирович

Больше фото: kalugahouse.ru/item/550725/

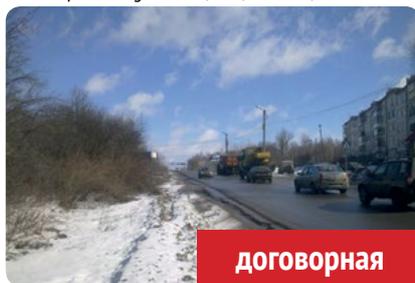


11 700 000 р.

Продается помещение с земельным участком в центре города. Назначение: торговое, офисное, производственное, складское. Площадь здания: 390,6 кв.м, высота потолков 3,3-3,5м. Площадь з/у: 1000 кв.м. Идеальный вариант для представительства: шоу-рум+офис+склад. 2012г.

8-920-888-87-30, Денис

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1493226/



договорная

Продается земельный участок 8 865 кв.м на Грабцевском шоссе (район Дубрава) с готовым проектом на строительство отеля (185 номеров, 8 500 кв.м). Проект прошел гос. экспертизу. Назначение земли - строительство гостиницы. Получены все ТУ. Кадастровый номер 40:26:000167:29 (495) 650-42-09, Андрей Григорьевич

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1878210/



договорная

Предлагаю Вам рассмотреть возможность аренды, покупки или совместного использования коммерческих площадей для туристов и гостей города Тарусы. Сергуховское шоссе, 22. Общая площадь – 4000 кв.м.

8-920-894-00-01, Игорь Николаевич

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1857318/



4 600 000 р.

Продать дом в живописном месте, со всеми коммуникации, 5 и более комнат, введён в эксплуатацию, с камином, хорошим видом из панорамных окон на р. Угру (170м, песчаный пляж), участок крайний, круглогодичный подъезд, 22км до Калуги. Качественно построен в 2013 году.

8-953-319-12-93, Евгений

**МОСКОВСКИЙ
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ
БАНК**

8 (800) 100-74-74
(звонок по России бесплатный)
8 (4842) 777-002

**ГРУППА КОМПАНИЙ
ГОРОДЬ**

www.grugor.ru
8 (4842) 59-91-53

Офис продаж:
Калуга, Правый берег
ул. Фомушина, дом 31

+7 (800) 222-87-90
+7 (4842) 27-87-90
Калуга/ПравыйБерег.РФ

**ИПОТЕКА
«ПОД КЛЮЧ»
от 11,5%**

8 (4842) 777-002 | Калуга, ул. Кутузова, 12

8 (800) 100-74-74 | www.minbank.ru | Minbank.ru | minb_bank | vk.com/minbank_official
(звонок по России бесплатный) ОАО «ИМИБ» Генеральная лицензия Банка России № 912 от 16.09.2014 г.



Программа ипотечного кредитования для партнерских жилых объектов. Специальные условия по ипотеке! Первоначальный взнос от 20%, процентная ставка до 5 лет - 11,5%, до 10 лет - 12%, до 20 лет - 12,5%, до 30 лет - 13,5%. Условие: минимальная сумма кредита – 100 000 рублей; погашение кредита аннуитетными платежами; обязательное страхование залога недвижимостью в пользу Банка на весь срок кредитования. Подтверждение дохода по форме Банка или 2НДФЛ. Банк вправе запросить дополнительные документы для принятия решения по заявке. При отступлении личного страхования процентная ставка увеличивается на 2% с повышением ставки на 1%. Основной документ: общегражданский паспорт; второй документ на выбор: заграничный паспорт, водительское удостоверение, свидетельство о пенсионном страховании, свидетельство о присвоении ИНН, пенсионное удостоверение. На период строительства (до оформления права собственности) процентная ставка по кредиту не увеличивается. Предложение действительно для партнерских жилых объектов. Список аккредитованных жилых объектов можно узнать на сайте Банка www.minbank.ru. ОАО «ИМИБ» Генеральная лицензия Банка России № 912 от 16.09.2014 г. Центральный офис: 115495 г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 5

7-этажная парковка
на 299 машиномест в каждом дворе

Крупнейший фитнес-центр
с бассейном «Атмосфера»

10 минут от центра Калуги

**Просторные благоустроенные
дворовые территории**

Развитая инфраструктура
3 детских сада и школа

Высота потолков 2,80 м

**Новейшие технологии
строительства**

**Удобная планировка
квартир**

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1855395/



4 700 000 р.

3-комнатная квартира, ул. Г.Димитрова, 24. 2 этаж 9-этажного кирпичного дома, 2009 г. Площадь квартиры 80 кв.м, кухня 12 кв.м. Комнаты 17,9/18,4/16,5. Лоджия 3 м². Подвал 3 м². Окна пластиковые. Типовой социальный ремонт. Во дворе школа. Въезд во двор только для жильцов.

8-910-915-90-24, Татьяна

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1321055/



500 р./м²/мес.

Сдаются в аренду площади свободного назначения в отдельно стоящем двухэтажном здании общей площадью 2 400 кв.м. Можно частями от 100 до 1 200 кв.м. Калуга, ул. Азаровская, 26. Крупным арендаторам скидки. В здании располагается федеральная продуктовая сеть и др.

(4842) 21-21-17, 8-910-525-88-05, Кирилл

Больше фото: kalugahouse.ru/item/1866741/



6 490 000 р.

Продам 2-комнатную квартиру, в центре район 21 века, чистая, ухоженная. Рядом вся инфраструктура (садик, школа, магазины). Две больших лоджии. Рядом гаражный кооператив, имеется гараж (цена гаража + 550 тыс. руб.)

8910705-00-87, Кирилл

Больше информации: kalugahouse.ru/item/1775225/



250 000 р.

Срочно продаем 2 магазина ювелирии. ТЦ Европейский 3 этаж, островок в центре зала, 15 м² - аренда. ТЦ Торговый квартал, островок в центре зала, 5 м² - аренда. Павильон – собственность. Выгодные условия аренды. Работают 3 продавца. Бизнес раскручен и не требует вложений.

8-929-901-90-60, Виталий

Теперь разместить объявление в фотокаталоге стало еще проще!

Вам понадобится только доступ в Интернет и немного времени. Зайдите на сайт www.kalugahouse.ru, добавьте новое объявление и поставьте галочку «Разместить в журнале». Оплатите объявление любым удобным способом, и оно появится в ближайшем номере «Калугахауса».

По-прежнему подать объявление можно в редакции нашего журнала по адресу: ул. Кирова, 36, офис 53.

Сколько стоит ваша квартира?

Спросите у Калугахауса.

Удобный калькулятор на сайте показывает среднюю стоимость квартир, аналогичных вашей. Все просто.

kalugahouse.ru/calculator/



Адреса и телефоны

Специальная страница для тех, кто не хочет еще раз пролистывать журнал в поисках контактных координат нужной фирмы.

СПРАВОЧНИК

Застройщики

Жилой комплекс «Новые Черемушки»
ООО «Вертикаль-К»
(4842) 222-888
ул. Хрустальная, 22

Дом на ул. Чижевского
ФСК «Лидер»
(4842) 59-51-20
ул. Чижевского/ул. Московская

Жилой комплекс «Тихий двор»
ООО «ПКП «Еврофасад»
(4842) 79-51-30, 56-00-07
пер. Старичков, д. 5

ООО «Фирма Нера К»
(4842) 54-64-81
ул. Болдина, 57

Банки

Московский Индустриальный банк
Лицензия Банка России №912 от 14.10.2002 г.
(4842) 777-002
ул. Кутузова, 12

Агентства недвижимости

«Доминус»
(4842) 40-15-06, 8-900-572-99-94

Товары и услуги

ООО «Стройтехресурс»
Декоративные изделия из бетона
(4842) 75-06-26, 8-920-886-55-29
ул. Кутузова, 14

«Офисные решения»
Поставки офисной мебели и перегородок
(4842) 57-30-40
ул. Кирова, 36, офис 52

МСУ «Монтажники-93»
(910) 911-71-19
пер. Сельский, 2а

«Клуб Космово»
Аренда комфортабельных коттеджей
(4842) 40-01-51
www.kosmovo.ru

«Экодом»
Строительство домов из дерева
(4842) 75-25-50, 8-953-469-38-83
ул. Карла Либкнехта, 31, оф. 309

ТЦ «Новый дом»
(4842) 92-20-46
Правобережье, 4-й км Тульского шоссе

ТЦ «Атриум»
Отдел аренды: 8-910-910-31-51
ул. Дзержинского, 29

Выгодное предложение от застройщика

50-0-12

50%-первоначальный взнос, 0% - переплата, на 12 месяцев рассрочки



НОВЫЕ КВАРТИРЫ в "Новых Черёмушках"



Офис продаж: Калуга, ул. Хрустальная, 22

Телефон отдела продаж (4842) 222-888

www.ng40.ru

квартиры от
41 000 р. за м²

Застройщик ООО «Вертикаль-К». Проектная декларация и подробная информация на сайте: www.ng40.ru

*Рассрочку предоставляет ООО «Вертикаль-К». Предложение действительно с 01 марта 2015 г. по 31 марта 2015 г.

Информация и цена на момент публикации.