

доступно о недвижимости

# КАЛУГАХАУС

№ 2 (22)

Аналитика:  
общая ситуация на  
рынке и спрос на  
новостройки

Большое интервью  
с главным архитектором  
Калуги Сергеем  
Ткаченко

10 16

18

май-июнь 2015  
распространяется бесплатно



Новостройки  
**Черемушки 2.0:**  
новый микрорайон  
с привычным именем

8

+ 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

---

	<b>Редакция</b>	<b>4</b>
<b>СОБЫТИЯ И ТРЕНДЫ</b>	<b>Круглый стол в «Хилтоне»</b> <i>Что будет с новостройками в 2015 году</i>	<b>5</b>
<b>ВЫСТАВКИ</b>	<b>Калуга, Обнинск,</b> <b>далее везде</b>	<b>6</b>
<b>НОВОСТРОЙКИ</b>	<b>Собирательный образ</b> <b>«Новых Черемушек»</b>	<b>8</b>
<b>АНАЛИТИКА</b>	<b>Рынок недвижимости в</b> <b>I квартале</b>	<b>10</b>
<b>НОВОСТРОЙКИ</b>	<b>«СолнцеГрад»: город</b> <b>в городе</b>	<b>12</b>
<b>ОФИЦИАЛЬНО</b>	<b>Жилье для молодой</b> <b>семьи</b>	<b>14</b>
<b>АНАЛИТИКА</b>	<b>Интернет-рейтинг</b> <b>новостроек</b>	<b>16</b>
<b>ПРОФЕССИЯ</b>	<b>Город и предубеждения</b> <i>Интервью Сергея Ткаченко</i>	<b>18</b>
<b>КРЕДО</b>	<b>Людмила Иванова,</b> <b>молодой архитектор</b>	<b>24</b>
<b>ПУТЕВОДИТЕЛЬ</b>	<b>Трудовые резервы</b>	<b>27</b>
	<b>Интерьер</b>	<b>32</b>
	<b>Фотокаталог</b> <b>недвижимости</b>	<b>34</b>

16

АНАЛИТИКА

## Интернет-рейтинг новостроек

ПОЧЕМУ ДОМА С ИМЕНЕМ ПРИВЛЕКАЮТ  
ПОКУПАТЕЛЕЙ СИЛЬНЕЕ



18

ПРОФЕССИЯ

## Сергей Ткаченко

МОЖНО ЛИ ИЗМЕНИТЬ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО В КАЛУГЕ, НЕ  
ПОТЕРЯВ САМОЙ КАЛУГИ

Ежемесячный журнал о недвижимости

# КАЛУГАХАУС

№ 2 (22), май-июнь 2015.

Подписано в печать 22.05.2015 в 16:00

Дата выхода в свет 28.05.2015

**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/](http://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. Академика Королева, 51

Почтовый адрес: 248001, Калуга, ул. Кирова, 36, офис 53

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

# Колонка редактора



**Кирилл Гусев,**  
главный редактор  
журнала «Калугахаус»

**К**онец весны, начало лета, спасибо кризису за это. Сезон активных сделок на рынке недвижимости заканчивается, и даже самые большие оптимисты видят четкий сигнал: рынок изменился, старые приемы перестают работать, большого ажиотажа в ближайшее время ожидать не стоит — а стоит затянуть потуже пояса и заново учиться. Кому проектировать, кому строить, кому продавать. Ренессанс ждет старую и уважаемую профессию агента недвижимости: хотя порог входа на рынок по-прежнему невысок, без навыков общения, ведения сделок и хорошего опыта работы заработать на кусок хлеба с маслом может и не получиться.

Мы за то, чтобы удвоить усилия. Выставки да круглые столы проводим, аналитику публикуем, еще пару мероприятий задумали ближе к осени. Обрастает полезными сервисами наш сайт [kalugahouse.ru](http://kalugahouse.ru). Работать сложнее, но интереснее.

Хорошие новости приходят и по официальным каналам: держаться рынку помогают программы ипотеки с государственной поддержкой, а также новая программа «Жилье для российской семьи», анонсированная в апреле.

Наконец, моя любимая тема, архитектура и городская среда, тоже «на позитиве». В номере нашлось место и взгляду мэтра Сергея Ткаченко, и эмоциональному высказыванию молодого архитектора Людмилы Ивановой. Ну а наш «Путеводитель» пополнился заметками из центра города — с Труда, Плеханова и Огарева.

Больше материалов и свежих новостей из мира недвижимости теперь доступно в специальном разделе сайта «Калугахауса»: [www.kalugahouse.ru/journal/](http://www.kalugahouse.ru/journal/).

Спасибо, что вы с нами!

**Кирилл Гусев**  
от лица команды проекта «Калугахаус»

**Индекс в апреле 2015**

Нужна динамика?  
[www.kalugahouse.ru/index/](http://www.kalugahouse.ru/index/)

**1865** -84 ↓ **2,74** -0,55 ↓ **28,1** +0,1 ↑

**Интерес**

**Новостройки**

**Ипотека**

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

# Круглый стол в «Хилтоне»

*Участники рынка недвижимости  
обменялись мнениями о перспективах  
работы в секторе нового жилья в 2015 году*

СОБЫТИЯ И ТRENДЫ

9 апреля в конференц-зале гостиницы Hilton Garden Inn состоялся круглый стол, посвященный перспективам рынка новостроек в 2015 году. Встречу, которая стала первой из трех планируемых в этом году, организовали телеканал «Россия-1» и проект «Калугахаус». Генеральным партнером мероприятия выступила компания «Новый город» (к её проекту «Новые Черемушки» мы вернемся на стр. 16. — Прим. ред.)

Рынок недвижимости постепенно восстанавливается после шока конца 2014 года. Статистика сделок, зарегистрированных в первом квартале Росреестром, показывает даже небольшой рост. Однако ландшафт изменился значительно — и этот фактор несет серьезную угрозу. Пострадали, прежде всего, профессиональные посредники, агенты недвижимости. Серьезно упало доверие населения к ипотеке. На рынок возвращается консервативный покупатель, которые не торопятся покупать, а, значит, гораздо меньше доверяет прямой рекламе.

В это непростое время стартуют продажи большого жилого комплекса в центральной части города — Новых Черемушек. При строительстве применяются современные технологии, инфраструктура района хорошо развита, и тем не менее цена квадратного метра соответствует эконом-классу. Безусловно, это один из рецептов завоевания рынка, что подтверждает большой интерес к проекту, фиксируемый аналитиками.

Новый импульс продажам строящегося жилья должна придать программа ипотечного кредитования с государственной поддержкой. К сожалению, круглый стол показал, что программа оставляет за бортом немало банков, которые были готовы предложить гибкие условия своим заемщикам.

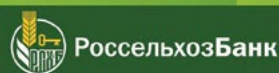
Зато навстречу клиентам идут в крупных банках с государственным участием: например, о решении присоединиться к программе субсидирования ипотечных кредитов заявил Россельхозбанк. Условия кредитования предусматривают минимальную процентную ставку в размере 12% годовых. Для Калуги и области максимальная сумма кредита составит 3 млн рублей. Первоначальный взнос по программе — не менее 20%, срок кредита — до 30 лет.

По итогам круглого стола большинство компаний-участников планируют заключить взаимовыгодные партнерские соглашения. Какими бы оптимистичными не были экономические прогнозы, рынку первичного жилья стоит готовиться к трудным временам. А это лучше делать сообща. ■



КРУГЛЫЙ СТОЛ  
**НОВОСТРОЙКИ  
КАЛУГИ  
2015**

С нами надежно!



## Ипотечный кредит

**(4842) 74-11-26, 22-26-24**

г. Калуга, ул. Кирова, д. 9а | ул. Московская, д. 212

Звонок по России бесплатный

**8 800 200-02-90 | www.rshb.ru**

ОАО «Россельхозбанк». Генеральная лицензия Банка России № 3349. Реклама.

# Калуга, Обнинск, далее везде

*Интересных событий становится больше: этой весной прошло сразу две выставки недвижимости*

Весеннее настроение пришло на рынок недвижимости 21 марта: накануне ведущие банки объявили о старте программы «государственной ипотеки», а в Калуге на территории ТРК «Торговый квартал» открылась выставка-ярмарка «Строительство. Недвижимость. Инвестиции — 2015». Мероприятие собрало в одном месте 12 крупнейших калужских застройщиков, а также представителей банков, риэлторских агентств, строительных и проектных организаций, дизайнерских бюро и других участников рынка недвижимости. Прямо с выставки можно было отправиться на автобусные экскурсии по новостройкам и воочию увидеть свою будущую квартиру, чтобы принять окончательное решение по сделке. Специально для посетителей выставки многие компании подготовили особые скидки, в том числе уникальное предложение по ипотеке в 11,5%. Развлекали гостей веселые розыгрыши призов, яркие воздушные шары и настольные игры от компании «Мосигра».

Возле одного из входов в «Торговый квартал» был смонтирован «ДубльДом» — серийный модульный жилой дом площадью всего 26 кв. м. Его конструкция была разработана архитектором Иваном Овчинниковым. «ДубльДом» полностью готов для круглогодичного проживания, в чем посетители выставки могли убедиться прямо на месте.

Во второй день вокруг самого яркого объекта выставки — «недвижимого» желтого «Запорожца», — прошел традиционный розыгрыш призов. Счастливики выиграли телевизор, кофе-машину, а также множество сувениров от проекта «Калугахаус» и партнеров выставки.

А 24-26 апреля наша выставка впервые прошла в Обнинске. Оказалось, что на севере Калужской области тоже немало интересных новостроек и коттеджных поселков. Их удалось собрать вместе на выставке «Новостройки, коттеджи, строительство Обнинска — 2015». В мероприятии приняли участие ведущие застройщики города, а также Малоярославецкого, Боровского и Жуковского районов: «Остов» (ведущий партнер), группа ПИК, «Русская недвижимость», «Новый город», «Мособлстрой», «Юнайтед Хаус», «Комфортный город», «Строитель +». Многие из них представили масштабные архитектурные макеты, которые давали представление не только о текущих проектах, но и о перспективах развития всего города. Отлично смотрелись стенды коттеджных поселков: «Лесной деревни», «Экодолья» и «Молодежного».

Выставку открыли представители власти: замначальника управления жилищного строительства областного министерства Иван Тележенко и главный архитектор области Олег Стрекозин. Они отметили важность и большую пользу проведения таких мероприятий и пожелали участникам продуктивной работы.

За три дня выставку посетили более 1000 человек, что, конечно, меньше, чем в Калуге — но для первого раза просто отлично.

Выставки в Обнинске мы будем проводить так же, как и в Калуге: дважды в год, весной и осенью. ■

Узнать подробности о будущих выставках, а также других мероприятиях, которые организует проект «Калугахаус», всегда можно на сайте [www.kalugahouse.ru](http://www.kalugahouse.ru).





# СобираТЕЛЬНЫЙ образ «Новых Черемушек»

*В каком виде новый жилой комплекс предстанет перед калужанами, мы спросили у Эдуарда Крылова, руководителя отдела продаж ГК «Новый город»*

НОВОСТРОЙКИ

Текст: Ирина Личутина

Фото: архив редакции

**— В последние годы Калуга активно застраивается. Сообщение о скором появлении в городе нового микрорайона для калужанина уже и новостью то не является. Надо удивлять, привлечь своего покупателя. Чем удивите вы?**

— Мы не ставим перед собой цель удивить жителей Калуги. Наша конечная и самая главная цель — построить качественное жилье и передать его нашим клиентам в заявленный срок, и у нашей компании есть необходимый для этого опыт. Жилой комплекс «Новые Черемушки» обладает рядом преимуществ, это очевидно, но свой выбор, конечно, будут делать клиенты.

**— Это первый опыт «Нового города» в Калуге. Чем обусловлен ваш выход на калужский рынок?**

— Действительно, жилой комплекс «Новые Черемушки» — это первый проект нашей компании в Калуге, но далеко не первый на ее счету. С 2003 года «Новый город» занимается строительством на территории Рязанской области. В связи со стабильным ростом компании, руководство приняло решение начать строительство в других регионах. Так, в 2013 году было начато строительство в Туле, а в 2014 году и в Калуге.

По нашему мнению, Калуга — очень интересный город. Он динамично развивается, здесь достаточно востребовано жилье на первичном рынке, однако по нашим оценкам, в регионе не хватает качественного жилья с развитой инфраструктурой и доступными ценами, расположенного рядом с центром города. Мы уверены, что жители Калуги оценят наши объекты по достоинству.

**— Раз уж заговорили о ценах, тем более доступных... Вопрос стоимости квадратного метра, пожалуй, один из самых насущных для потенциального клиента. Дешево — настораживает. Дорого — не по карману. Из чего складывается цена «квадрата» в «Новых Черемушках» и на какой планке она будет находиться?**

— Согласен, это один из наиболее важных вопросов для клиента. К вопросу ценообразования мы подходим максимально обдуманно, потому, что на нас лежит ответственность перед каждым клиентом: как перед тем, кто только планирует приобрести жилье и хочет вложить свои средства с максимальной для себя выгодой, так и перед теми клиентами, которые уже приобрели квартиры. Поэтому, наши цены всегда

сбалансированы — мы стараемся находить золотую середину между «доступным для клиента» и «необходимым для строительства». Если повышение цен и случается, то это всегда происходит планомерно, и клиенты уведомляются об этом заранее.

Что касается уровня цен, то на данном этапе строительства они наиболее доступны. Рекомендую потенциальным покупателям квартир в «Новых Черемушках» поторопиться, потому, что в ближайшее время цены немного, но вырастут.

**— Реализация проекта уже начата? Чьими силами будет осуществляться застройка?**

— Строительство первой очереди жилого комплекса начато в 2014 году — в данный момент осуществляется строительство дома №1. Осуществляется возведение монолитного каркаса на уровне 1 этажа. Генеральный подряд застройки осуществляет компания, входящая в наш холдинг.

**— Каковы запланированные сроки сдачи объекта?**

— Строительство жилого комплекса планирует осуществить в несколько этапов. Первый из них предусматривает строительство двух домов: дом №1 мы планируем сдать в эксплуатацию в четвертом квартале 2017 года, дом №2 в первом квартале 2018 года.

Всего в состав «Новых Черемушек» войдут пять жилых домов — это 1 148 квартир общей площадью более 62 тысяч квадратных метров.

**— Насущный сегодня для покупателей вопрос — это отопление квартир в холодное время года. Каким образом этот процесс будет организован в «Новых Черемушках»?**

— Отопление и горячее водоснабжение будет осуществляться от автономных котельных, расположенных на крыше каждого дома. Мы считаем, что данная технология является золотой серединой между центральным и поквартирным отоплением. Она имеет ряд разного рода преимуществ: независимость от городских сетей и отсутствие необходимости установки дополнительного оборудования в квартире.

**— Что касается планировочных решений — будет ли у будущих жильцов возможность корректировать планировку квартиры на стадии строительства?**





**Эдуард Крылов,  
руководитель  
отдела продаж  
группы компаний  
«Новый город»**

— Мы не ставим перед собой цель удивить жителей Калуги. Наша конечная и самая главная цель — построить качественное жилье и передать его нашим клиентам в заявленный срок

— Мне кажется, что предложен довольно широкий выбор планировочных решений квартир. Он вполне удовлетворит запросы большинства клиентов. Однако, если желание внести собственные коррективы на стадии строительства у покупателя все же возникнет, то мы пойдем навстречу и рассмотрим возможность предложенной перепланировки.

— **Мы с вами пока не упомянули отличительные особенности проекта и его преимущества.**

— Действительно. Чтобы исправить ситуацию, скажу, что из особенностей данного проекта необходимо отметить комплексный подход к застройке жилого квартала, сложившуюся инфраструктуру района, а также еще один очень важный момент — использование экологически чистых материалов, применяемых при строительстве.

— **Я бы в список преимуществ добавила расположение «Новых Черемушек». Ведь у калужан появится возможность приобрести квартиру в новом микрорайоне почти в городском центре, а не на окраине. Думаю, это сильно повлияет на спрос.**

— Конечно, это одно из ключевых преимуществ данного комплекса. При выборе участка для строительства мы всегда уделяем особое внимание расположению, и приоритет отдаем тем площадкам, где людям было бы комфортно жить, а не там, где нам удобно строить.

— **Когда будет открыта продажа квартир? Где будут располагаться офисы продаж?**

— Продажа квартир в строящемся доме №1 уже началась. На все вопросы по приобретению квартир в ЖК «Новые Черемушки» ответят наши специалисты в офисе продаж, который расположился по адресу: ул. Хрустальная, 1Б. Любую интересующую информацию можно получить и по телефону. Наш номер в Калуге: 222-888.

— **Уже разработаны спецпредложения для покупателей от застройщика?**

— На данный момент действует акция «фиксация цены при первом взносе от 50%», а так же скидки при внесении 70 и 100% суммы. Я бы посоветовал заглянуть к нам в офис — мы расскажем более подробно, как получить выгоду около 100 тысяч рублей при покупке квартиры в нашем жилом комплексе.



— **Каковы условия приобретения квартир в «Новых Черемушках»? Предоставляется ли рассрочка? Какие ипотечные программы действуют?**

— У нас предусмотрены удобные варианты приобретения квартир с использованием беспроцентной рассрочки от застройщика при первоначальном взносе от 30%. Действует ипотечная программа с государственной поддержкой от 12 %, предоставляемая ОАО «Россельхозбанк». В данный момент объект проходит аккредитацию и в других банках. Опять же, советуем обратиться в офис — каждый случай ведь индивидуален. Наши сотрудники всегда помогут принять наиболее оптимальное решение.

— **А лично вы, купили бы квартиру в «Новых Черемушках»?**

— Как раз сейчас я такую возможность рассматриваю. Считаю ЖК «Новые Черемушки» наиболее оптимальным местом для проживания. Расположение, инфраструктура, а главное соотношение всех преимуществ с ценой выгодно отличают его от других предложений. Для меня проект так же привлекателен с точки зрения инвестирования — прогнозируемый рост цен на жилье здесь составляет около 30%.

— **Готовы поразмыслить над тем, кто будет жить в «Новых Черемушках»? Каков по-вашему собирательный образ будущего жильца нового микрорайона?**

— На мой взгляд, это очень широкий круг горожан: от молодых целеустремленных людей, ценящих свое время и желающих тратить как можно меньше времени на дорогу от дома до работы и обратно, и молодых семей, желающих, чтобы их дети росли в комфортных и удобных условиях, до пожилых людей, для которых важно наличие социальной инфраструктуры и доступность общественного транспорта.

Мы рассчитываем, что наши клиенты смогут оценить реализуемые нашей компанией объекты по достоинству и будут рекомендовать нас своим друзьям и знакомым. ■

На все вопросы по приобретению квартир в ЖК «Новые Черемушки» ответят наши специалисты в офисе продаж, который расположился по адресу: ул. Хрустальная, 1Б. Любую интересующую информацию можно получить и по телефону: 222-888

# Рынок недвижимости в I полугодии 2015 года

*Обзор ситуации на калужском рынке недвижимости, подготовленный специалистами одного из крупнейших агентств города, поможет и продавцам, и покупателям.*

АНАЛИТИКА

Текст: Юрий Кирин, АН «Новый адрес»

**Р**ынок недвижимости на фоне падения темпов развития экономики и нестабильной политической обстановки в стране неизбежно реагирует на кризисные явления. На эти процессы накладывает фактор ажиотажного спроса, отмечавшегося в конце 2014 года: он был обусловлен стремлением граждан сохранить свои накопления путем вложения средств в жилую недвижимость.

В том числе поэтому в начале 2015 года наблюдается значительное падение спроса на недвижимость. Для этого есть целый ряд объективных причин: рост инфляции и падение курса рубля, неопределенная ситуация на рынке труда (риск снижения доходов и потери работы), удорожание всех видов кредитов, рост ставок по ипотеке, рост цен на предметы первой необходимости и общее снижение платежеспособности населения.

Тем не менее, многие категории населения рассматривают варианты приобретения жилья и находят для этого возможности.

## Сделки с использованием ипотеки

Процент по ипотеке, который сформировался в конце 2014 года на основе резко выросшей ключевой ставки Центробанка, оказался слишком высоким для большинства категорий населения.

Рынок ожидал старта заявленной ещё в декабре Программы государственного субсидирования ставок по ипотечным кредитам. И к концу марта ведущие российские банки уже начали принимать заявки от населения на оформление кредита в рамках этой программы. Для граждан процент составляет от 11,5 до 12%. Разницу банкам обязуется погасить государство: под эти цели в этом году выделено 250 млрд. рублей.

По программе «Ипотека с господдержкой» кредит предоставляется на приобретение жилого помещения

у юридического лица (первого собственника), как по договору участия в долевом строительстве, так и для уже построенного и оформленного в собственность жилья, минимальный первоначальный взнос — 20%, максимальный срок кредита — 30 лет, максимальная сумма для Калуги и области — 3 млн. руб.

Для такой категории займов будут несколько выше привычных дополнительные платежи: в рамках программы «Ипотека с господдержкой» страхование жизни и здоровья заёмщика является обязательным условием.

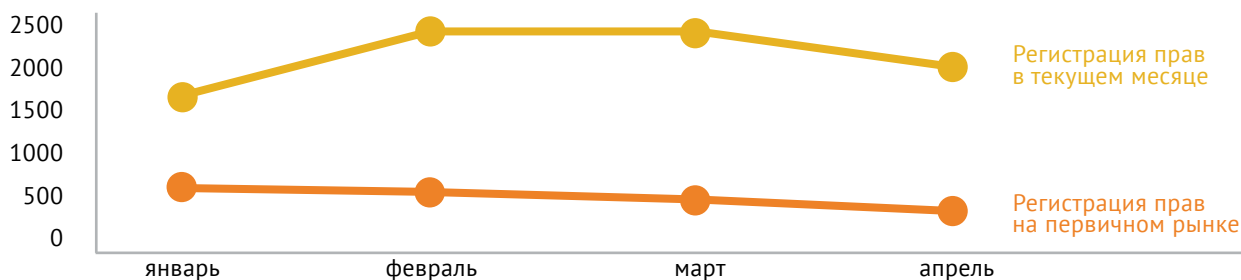
## Рынок новостроек

С начала 2015 года цены на квартиры в строящихся домах Калуги поднялись на 3–5 %. Связано это, к сожалению, не с увеличением спроса на новостройки, а с незапланированным ростом операционных затрат застройщика. В первую очередь, выросла стоимость обслуживания кредита: значительная часть компаний-девелоперов привлекает финансирование со стороны.

Есть вероятность, что в этой ситуации застройщики, не имеющие достаточного объема собственных средств, постепенно уйдут из бизнеса. Однако это коснется скорее будущих проектов, которые еще не представлены на рынке.

Квартир, интересных в плане инвестирования, станет заметно меньше. У частных инвесторов, использующих вложение в строящуюся недвижимость для заработка, возникает неопределенность. Стоит ли вкладывать деньги на начальном этапе строительства? Сколько через какое-то время будет стоить квадратный метр в новостройке?

Большие надежды застройщики возлагают на государственную программу поддержки строительной отрасли и на «Ипотеку с господдержкой», которая



Мнение и оценки автора могут не совпадать с позицией редакции

## Распределение средней стоимости м<sup>2</sup> на вторичном рынке в I полугодии

	Улучшенная планировка	Обычная планировка
1 Центр	69 000	63480
2 Пл. Московская	66 240	61640
3 Правый Берег	64 400	60720
4 Терепец	62 560	58880
5 Тайфун	61 640	58880
6 Кубяка	60 720	57960
7 Малинники	57 960	55200
8 Северный	56 120	52440
9 Турынино	56 120	51520
10 Силикатный	55 200	52440

существенно снижает ставки по ипотечным кредитам для приобретения первичного жилья. На сегодня ставка ниже 12 % годовых выглядит более привлекательной, чем во 2 полугодии 2014 года.

После понижения процентных ставок по кредитам «Новый Адрес» отмечает тенденцию к увеличению числа сделок по квартирам в домах-новостройках Калуги.

### Вторичный рынок

С февраля 2015 года предложение на калужском рынке вторичного жилья существенно превышает спрос. Зачастую продавцы ориентируются на стоимость своих квартир в долларовом выражении, и считают, что в этом смысле продают дешевле, чем покупали. «Догнать доллар» в условиях экономической нестабильности нереально. В некоторых случаях продавцу приходится уступать до 20% от первоначально заявленной цены.

Ставка по ипотеке для приобретения жилья на вторичном рынке остается достаточно высокой – в пределах 15-17%. Поэтому здесь преобладают альтернативные сделки, когда покупка новой квартиры осуществляется взамен старой.

Заметно оживляет рынок программа материнского капитала. Владельцы таких государственных сертификатов крайне заинтересованы в быстром использовании средств, положенных семьям после рождения второго ребенка.

Многие боятся как обесценивания денег, так и полного прекращения государством финансирования маткапитала. Поэтому даже при более высоких, чем в 2014 году, ставках по ипотеке на вторичное жилье, берут кредиты с целью их погашения материнским сертификатом и улучшения своих жилищных условий. ■

## Об авторах обзора

Группа компаний «Новый адрес» была создана в 2008 году. Сегодня это одна из самых крупных организаций, работающих на калужском рынке недвижимости.

Состоит из нескольких подразделений:

### Агентство недвижимости «Новый адрес»

- имеет самую большую базу данных\*, насчитывающую более 7000 объектов, предлагаемых к продаже в г. Калуге и Калужской области;
- в штате агентства 30 специалистов, способных предоставить весь спектр услуг, связанных с продажей и приобретением недвижимости;
- является официальным партнером 15 ведущих банков, предоставляющих жилищные кредиты.

### Юридический центр «Новый адрес»

Юристы, имеющие многолетний опыт работы в сфере недвижимости, предоставляют все виды услуг, связанных с оформлением, куплей-продажей объектов, сопровождением сделок любого уровня сложности.

### ЗАО «Новый адрес» – строительно-инвестиционная компания

Реализует проект по строительству многоэтажного 112-квартирного дома повышенной комфортности в историческом центре г. Калуги.

Залогом успешной работы «Нового адреса» является его безупречная репутация.

\* – самая большая база данных по результатам анализа интернет-сайтов агентств недвижимости, работающих в Калужской облсти на 01.05.2015.

Этот и другие обзоры рынка недвижимости Калуги, а также большую базу предложений, вы можете найти на сайте агентства «Новый Адрес»: [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru), или получить в офисе по адресу: Калуга, ул. Кропоткина, 2.

# «СолнцеГрад»: город в городе

*Начало новому калужскому микрорайону положено. На стройплощадке стремительными темпами возводится стартовый десятиэтажный жилой дом, вслед за которым здесь вырастут еще шестнадцать домов. И у третьего Турынино откроется «второе дыхание»...*

НОВОСТРОЙКИ

Текст и фото: Ирина Личугина

Кажется, сама природа благословила благородное начинание инвестиционной строительной компании «Содружество» в предпоследний апрельский день. Уже назавтра погода испортилась, но 29-го она позволила многочисленным гостям беспрепятственно собраться в месте проведения торжественной церемонии, посвященной началу строительства — там, где уже через несколько лет появится «СолнцеГрад».

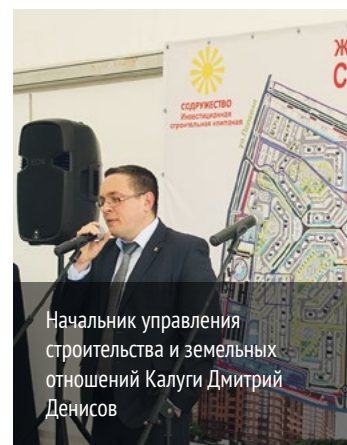
Проекту, с которым представители калужских властей познакомились несколько лет назад в ходе его презентации на Совете по жилью при губернаторе области, дан старт. Это событие, по признанию руководителя филиала группы компаний «Содружество» в г. Калуге Владимира Донскова, стало настоящим праздником. «Мы долго готовились к этому моменту, — поделился с гостями Владимир Михайлович, — работали над проектом планировки, утверждали и корректировали. И вот, наконец, мы приступили к строительству первой очереди нашего жилого района».

В ходе презентации руководитель проекта Сергей Катаржук рассказал, что вскоре на площади 36 га один за другим появятся 17 жилых домов, возведенных по испытанной технологии, оцененной по достоинству главными экспертами — жителями домов, ранее строящихся силами компании. Современные материалы, удачные планировочные решения, наличие в квартирах индивидуальных источников теплоснабжения — сегодня этим вряд ли удивишь искушенного городского жителя, однако конкурентоспособная стоимость квадратного метра является боль-

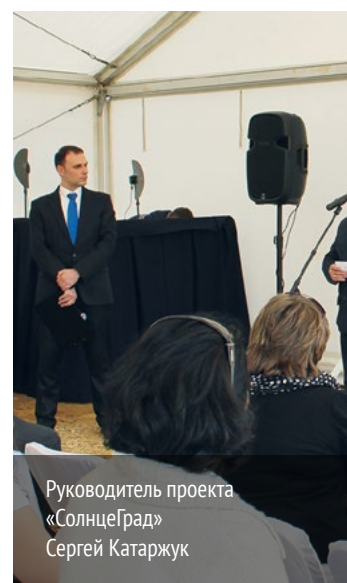
шим преимуществом предложения от ИСК «Содружество». Для будущих жильцов здесь будет создана полноценная инфраструктура: школа на 1100 учащихся, включающая полноценный спортивный тренировочный комплекс, детский сад, под которые отведено 2 га, два торговых центра, медицинские пункты, банковские и почтовые отделения, а также другие объекты социальной инфраструктуры.

Авторы проекта в шутку говорят о «СолнцеГраде» — город в городе. По сути же, новый микрорайон станет уникальным для Турынино примером организации жилого пространства, внутри которого будет обеспечиваться полноценная жизнь его населения.

Поздравить строителей с началом ответственной миссии 29 апреля пришли представители калужских властных структур, ударники отрасли, руководители риелторских компаний, специалисты по ипотечному кредитованию. Добрые напутственные слова в этот день прозвучали в адрес «Содружества» от начальника Управления строительства и земельных отношений, заместителя городского головы Дмитрия Денисова: «Впервые мы узнали об этом проекте, когда он рассматривался на совете при губернаторе в рамках реализации программы «Доступное и комфортное жилье гражданам России». Поддержка была получена. И вот мы на строительной площадке нового микрорайона. Город заинтересован в развитии по всем направлениям. Главная задача городских властей сегодня — повысить уровень обеспеченности калужан квадратными метрами



Начальник управления строительства и земельных отношений Калуги Дмитрий Денисов



Руководитель проекта «СолнцеГрад» Сергей Катаржук



Завершением торжественной церемонии стал обряд освещения будущего жилого комплекса, который совершил священник Алексей Фролов



Всего в первой очереди по проекту запланировано 158 квартир общей площадью 8 508,64 кв. м



**СОДРУЖЕСТВО**

**27-77-70**

**ЖИЛОЙ РАЙОН Солнцеград**

**БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА**

**10% ПЕРВЫЙ ВЗНОС**

**СТАРТ ПРОДАЖ!**

Скидка при 100% – 2000 руб. с кв. м  
Цены – от 1 489 600 руб.

Проектная декларация опубликована на сайте: [www.sodryzhestvo.com](http://www.sodryzhestvo.com)



Почетным гостем мероприятия стал «патриарх» калужской строительной отрасли Николай Алмазов

на душу населения. Мы рассчитываем, что через 5–7 лет мы приблизимся к показателю 30 кв. м на человека. Это основная цель.

Строителям я желаю удачи, хороших продаж, чтобы местные энергоснабжающие организации оказывали содействие, а город всегда протянет руку помощи, поддержит, подскажет. В добрый путь!»

Среди почетных гостей церемонии был и Николай Алмазов — глава Калужского регионального Союза строителей. Вот, что сказал он в своем обращении к представителям инвестиционной компании «Содружество»: «Предстоит большая работа. Я искренне желаю вам успехов. Пусть ваши имена войдут в историю города».

В свою очередь, руководитель проекта Сергей Катаржук выразил искреннюю благодарность калужским городским и областным властям, оказавшим реальную помощь в реализации программы строительства: «Участок достаточно сложный в плане инженерного обеспечения. Город в этой части практически не развивался. Финансовые затраты здесь были очень серьезные».

Завершением торжественной церемонии стал обряд освещения будущего жилого комплекса, который совершил священник Алексей Фролов.

«От лица руководства компании заявляю, что мы приложим все усилия, чтобы жилье было качественным, комфортным, чтобы люди, которые сделают свой выбор в нашу пользу, ни на минуту об этом не пожалели», — завершая церемонию, отметил Сергей Катаржук. ■

# Жилье для молодой семьи

*В области принята важная программа развития жилищного строительства. Раскрываем ее детали вместе с министром строительства и ЖКХ Алексеем Шигаповым*

ОФИЦИАЛЬНО

В последние годы, благодаря активной политике, проводимой нашим регионом при поддержке федеральных и муниципальных органов власти, на территорию области были привлечены значительные инвестиции в производственную сферу.

В результате высоких темпов промышленного строительства в ближайшие годы в области будет создано более 17-ти тыс. рабочих мест, а для более чем 13 тыс. человек понадобится новое жилье. Кроме того, Калужская область, как развивающийся регион, делает ставку на молодые семьи, молодых специалистов, в которых нуждаются все отрасли экономики и социальной сферы.

Таким образом, формирование сбалансированного рынка жилья эконом-класса и развитие механизмов повышения эффективности обеспечения жильем отдельных категорий граждан становятся одними из приоритетов региональной политики. Реализация программы позволит поддержать тех, кто нуждается в улучшении жилищных условий, но не имеет возможности накопить на покупку недвижимости.

Необходимо повышать доступность жилья путем массового строительства в сегменте экономического класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, а также ценовой доступности.

Именно на это и направлена программа «Жилье для российской семьи».



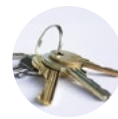
## 35

тысяч рублей —  
стоимость  
1 м<sup>2</sup>



## – 4 =

тысячи рублей на  
1 м<sup>2</sup> — субсидия  
АИЖК



## 31

тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> —  
максимальная цена  
квартиры

— Каждый инвестор-застройщик, признанный участником программы, принимает на себя обязательства по вводу в эксплуатацию до 1 июля 2017 г. объектов жилищного строительства, общая площадь жилья экономического класса в которых составляет не менее 10 тыс. кв. м;

— Цена договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома (договоры купли-продажи) жилых помещений экономического класса, а также цена государственных (муниципальных) контрактов на приобретение таких помещений в расчете на 1 кв. м общей площади не превышает минимальной из величин — 35 тыс. рублей или 80 % оценки рыночной стоимости 1 кв. м общей площади таких жилых помещений, проводимой в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

— ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в целях обеспечения строительства жилья эконом-класса объектами инженерно-технического назначения осуществляет финансирование выкупа у застройщика таких объектов в размере до 4 тыс. рублей на 1 кв. м общей площади введенного в эксплуатацию жилья эконом-класса, построенного в рамках программы;

— Выкуп у застройщика специализированными обществами проектного финансирования (специально созданными) объектов инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, относимых к жилью эконом-класса, с последующей компенсацией этих затрат путем передачи объектов в аренду (лизинг) ресурсоснабжающим организациям.

Текст: Даниил Марченко

# 200 ТЫСЯЧ

квадратных метров жилья эконом-класса должно быть введено в эксплуатацию к 2017 году в рамках новой программы

Воспользоваться этой программой могут граждане, постоянно проживающие на территории Калужской области, из числа:

1) признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий, но не являющихся малоимущими, имеющих обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на гражданина и каждого совместно проживающего с гражданином члена его семьи, не превышающей 18 кв. м, в случае, если доходы гражданина и указанных членов его семьи и стоимость имущества, находящегося в собственности гражданина и (или) таких членов его семьи и подлежащего налогообложению, не превышают максимального уровня, рассчитываемого в соответствии с Законом Калужской области от 8.02.2006 № 170-ОЗ «О реализации прав граждан на предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма»;

2) являющихся ветеранами боевых действий;

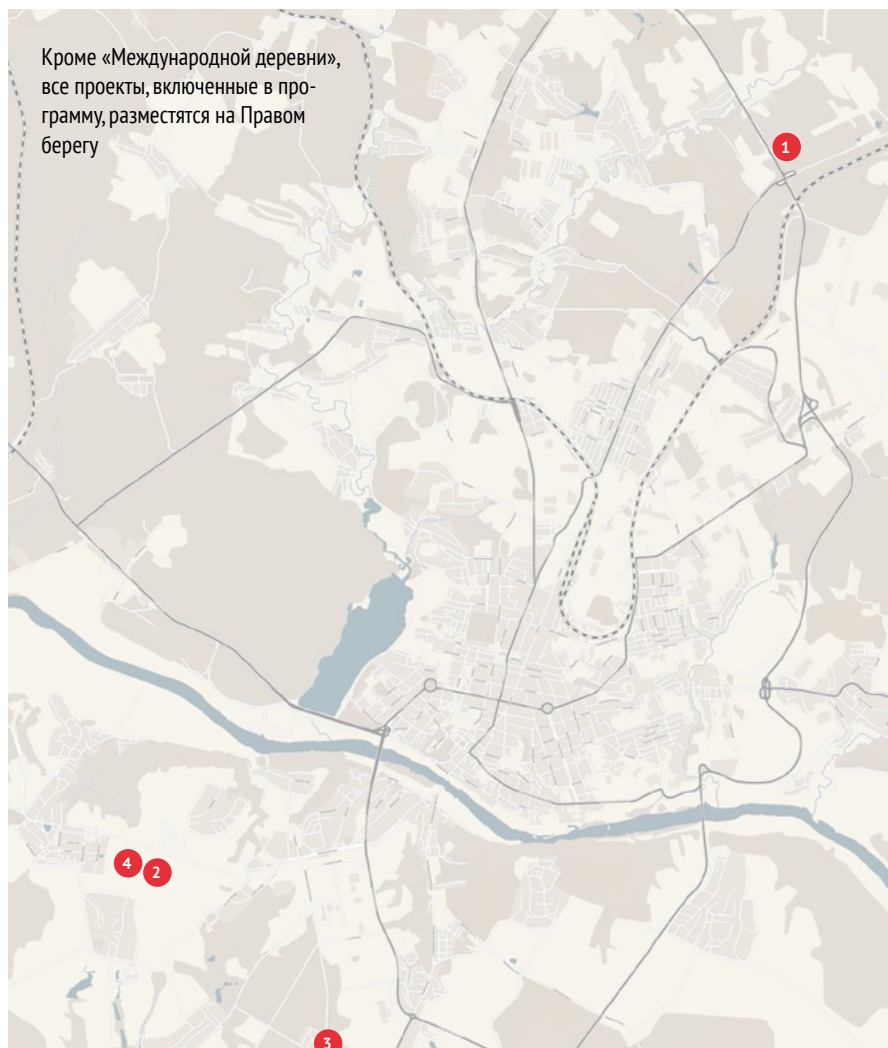
3) проживающих в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания, и в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

4) имеющих двух и более несовершеннолетних детей и являющихся получателями материнского (семейного) капитала;

5) имеющих трех и более несовершеннолетних детей;

6) относящихся к категориям граждан, предусмотренным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.10.2012 г. № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса»;

7) являющихся инвалидами и семей, имеющих детей-инвалидов.



По результатам двух отборов земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» на территории Калужской области отобраны следующие проекты:

— проект малоэтажной комплексной застройки «Международная деревня» в г. Калуге, в дер. Заречье, с проектируемым жилищным фондом 31 тыс. кв. м эконом-класса **1**

— проект жилого комплекса «Правобережье» в г. Калуге, в мкр-не Правобережный, с проектируемым жилищным фондом 43 721 кв. м эконом-класса **2**

— проект жилого комплекса в г. Калуге, в районе ул. Полесской, с проектируемым жилищным фондом 17333 кв. м эконом-класса **3**

— проект жилого комплекса «Веснушки» в г. Калуге, в районе дер. Чижовка, с проектируемым жилищным фондом 108098 кв. м эконом-класса **4**

Не обязательно выбирать квартиру в Калуге — в программу попали также три проекта на севере Калужской области. Правда, из-за более высоких цен на жилье все они расположены вне городской черты:

— проект жилого комплекса «Молодежный-2» в Боровском районе, в районе дер. Кабицыно, с проектируемым жилищным фондом 31,5 тыс. кв. м эконом-класса;

— проект жилого комплекса в Жуковском район, в п. Городок, с проектируемым жилищным фондом 11 110 кв. м эконом-класса;

— проект жилого комплекса «Кантри» в Боровском районе, в районе дер. Кабицыно, с проектируемым жилищным фондом 10 100 кв. м эконом-класса.

Таким образом, до 1 июля 2017 года в рамках подтвержденных инвесторами объемов планируется ввод 252 862 кв. м жилья эконом-класса. ■

# Интернет-рейтинг новостроек

О каких новостройках люди хотят знать больше?  
Конечно, о тех, которые они ищут в интернете!

## АНАЛИТИКА

Сегодня почти половина калужских новостроек имеет имена собственные. Гремит реклама, идут презентации, ездят троллейбусы с красивыми логотипами. В то же время немалая доля сделок проходит у маститых застройщиков, которые продают «безымянные» дома. Им помогает наработанная репутация и хорошее портфолио — дотошный покупатель (который сейчас правит рынком) обязательно проанализирует качество строительства ранее введенных в эксплуатацию домов, изучит цены на вторичном рынке, поспрашивает знакомых, и только тогда примет решение о покупке.

Нам стало интересно, как влияет реклама на поведение пользователей сети Интернет. Ведь скорее всего, услышав по радио громкое название или увидев красивую картинку по ТВ, современный человек пойдет наводить справки во всемирной сети. Поэтому мы проанализировали статистику поисковых систем и собственные данные «Калугахауса», чтобы понять, какие новостройки сегодня можно назвать самыми популярными в Калуге.

Для анализа мы использовали данные LiveInternet, Яндекс. Метрики и собственной системы учета трафика сайта «Калугахаус». Это очень удобно — на сайт приходят 30-75% посетителей, интересующихся конкретными новостройками. Результаты мы свели в большую таблицу.



Фото из архива редакции

### Кошелев-проект

*Правый берег*

Мощная рекламная кампания, огромный объем строительства, привлекательная цена, слегка противоречивый имидж — лидером пользовательского интереса по праву становится проект самарских застройщиков.

🏠 1910

Я 5040



Фото пресс-службы правительства КО

### Малиновка

*Малинники*

Хорошая реклама, многочисленные публичные мероприятия, парк с прудом, симпатичный проект, современные технологии. И, конечно, любовь к братской Белоруссии.

🏠 912

Я 1500



3D-модель

### Новые Черемушки

*Пл. Маяковского*

Большой проект, реализуется близко к центру, в плотно населенном районе. Очень привлекательная цена.

🏠 470

Я 1050

Тройка лидеров остается стабильной с января, когда впервые появилась реклама комплекса «Новые Черемушки». В целом, ситуация в первой десятке самых популярных новостроек интернета показывает, что при безусловной зависимости от масштаба рекламной кампании, серьезное влияние оказывает и концепция проекта (в частности, люди активно ищут информацию о «Мельнице»), и привлекательность района (можно отметить «Олимпию», продажи которой еще не начались).



## Мнение эксперта



**Ольга Филатова,**  
руководитель  
отдела продаж  
компании  
«ЦентрСпецСтрой»

4	Хороший	Правый берег	🏠 420	Я 700
5	Мельница	Пл. Маяковского	🏠 350	Я 555
6	Европейский квартал	Секиотово	🏠 295	Я 735
7	Комфорт парк	Правый берег	🏠 230	Я 600
8	Хрустальный	Хрустальная	🏠 180	Я 950
9	Дубрава	Дубрава	🏠 150	Я 600
10	Олимпия	Пучково	🏠 80	Я 85
11	Солнечный	Тайфун	🏠 80	
12	Энергия	Правый берег	🏠 55	
13	Академик	Правый берег	🏠 50	
14	Созвездие	Тайфун	🏠 50	
15	Альпийский	Центр	🏠 45	
16	Правград	Правый берег	🏠 40	
17	Олимпиец	Правый берег	🏠 40	
18	Тихий двор	Терепец	🏠 30	
19	Галилей	Центр	🏠 20	
20	Молодежный	Тайфун	🏠 20	
21	Галактика	Кубяка	🏠 15	
22	Меридиан	Правый берег	🏠 15	
23	Солнечный бульвар	Тайфун	🏠 5	

Во второй десятке мы не стали анализировать статистику запросов к поисковым системам: достаточно трудно сказать, имел ли пользователь ввиду, скажем, ЖК «Энергия» или просто готовил школьный реферат. Поэтому рейтинг составлен на основе тех запросов, которые привели на сайт «Калугахауса» — эти-то люди точно ищут квартиру. Число запросов наглядно показывает, что обычной рекламы покупателям уже не хватает. А впереди — новые проекты.■

— В апрельский рейтинг попали четыре объекта, которые строит наша компания, и по сумме баллов мы «попали в десятку». Это при том, что у нас совсем немного рекламы: так работает репутация, наши старые клиенты рекомендуют нас родственникам и знакомым.

Давать домам красивые имена — отличная традиция! Впервые «ЦентрСпецСтрой» прикоснулся к ней в 2010 году, когда начались продажи комплекса «Альпийский». С тех пор все наши новостройки получают собственное название.

Так как проектов у нас много, мы стараемся не распылять рекламный бюджет и больше информировать о наших специальных предложениях. К примеру, наши дома аккредитованы по программе военной ипотеки, условия у Сбербанка очень выгодные. Многие военные мечтают перебраться в наш благополучный регион после окончания службы, и теперь это можно сделать, не дожидаясь полной выслуги. С удовольствием поможем им выбрать квартиру мечты — такие есть и в «Академике», и в «Олимпийце». Кстати, не обязательно останавливаться на Калуге: есть проекты и в Малоярославце, и в Боровске.

Мы стремимся, чтобы люди узнавали не только отдельные наши объекты, но и всю компанию в целом. В следующем году «ЦентрСпецСтрой» будет отмечать свое 5-летие, и к этому времени мы представим еще ряд интересных проектов.

На любые вопросы я и мои коллеги готовы ответить в офисе продаж. Мы находимся в самом центре, практически на площади Старый Торг: ул. Ленина, 119.



Фото: Лена Адарченко

# Город и предубеждения

*Главный архитектор Калуги Сергей Ткаченко о том, как жителям города побороть недоверие и наладить диалог с чиновниками*

ПРОФЕССИЯ

Текст: Даниил Марченко

Фото: Лена Адарченко

**– Сергей Борисович, давайте начнем с самого начала. Расскажите о том, как Вы стали главным архитектором нашего города. Какие факторы повлияли на решение перебраться на работу в Калугу?**

– Поскольку градостроительной деятельности в Москве сейчас фактически не существует, а проектный рынок полностью монополизирован двумя организациями, в столице стало работать очень сложно. Хотя моя мастерская продолжает там проектировать, правда, уже без меня. А я решил заняться чем-то иным, чтобы и мне было интересно, и тому месту, где я буду работать, принести пользу. И так совершенно неожиданно совпало, что меня позвал Константин Викторович Баранов, с которым мы часто пересекались по работе в Москве. По крайней мере, то, что он понимает, что такое градостроительство и территориальное планирование, убедило меня принять это предложение. Почему бы не попробовать? Калуга недалеко, Калуга является частью Московско-Калужской агломерации. А Московской агломерацией я занимался не одно десятилетие. Таким образом, все сложилось, и у меня появилась возможность на практике продолжить свои теоретические разработки. А поскольку я семь лет был директором Института Генерального плана Москвы и ежедневно работал с главным архитектором столицы, я приблизительно знаю, чем должен заниматься человек в этой должности и понимаю весь этот процесс.

**– За то время работы в Калуге, Вы уже успели пообщаться с представителями разных городских сообществ. Понимают и принимают ли здесь ваши идеи?**

– В данном случае не важны «мои идеи». Тут должен быть некий, может быть, даже немножко скучноватый, стандартный, нормативный, законодательный подход к территориальному планированию. Есть достаточно законов Российской Федерации и Калужской области, которые говорят нам, как надо планировать развитие города. Но пока в Калуге законы живут отдельно, а город — отдельно. И свою задачу здесь я вижу в том, чтобы после меня остался определенный порядок, а вовсе не в том, чтобы построить здесь какое-нибудь выдающееся здание, мимо которого половина людей будет проходить и плевать, а другая будет говорить: «О-о-о, у нас еще такого не было!» Повторюсь, задача главного архитектора — не увековечиваться, а делать скучные вещи: работать в рамках законодательства и создавать ту самую комфортную среду для жителей.

**– В Калуге инвестор — это такое божество, которому ни в чем нельзя противоречить. А если вдруг нагрузить его какими-нибудь «лишними» обязательствами, то он уйдет в другое место. А как, по-вашему, должна строиться работа с инвесторами?**

– Инвестор — божество везде. Я имею в виду не только российские города, но и весь мир. Только инвестор может придать городу какое-то ускорение, хотя это взаимный процесс. Только он может путем долевого участия дать возможность городу осуществлять свои социальные, транспортные и прочие программы, т. е. сделать так, чтобы исполнительная власть смогла выполнять возложенные на нее функции. Деньги с потолка не падают. То, что, по нашему законодательству, попадает в казну города после перераспределения доходов между муниципальным, областным и федеральным бюджетами, это совсем немного, и этого не может хватить на нормальное его существование. Поэтому обязательно нужно искать инвесторов и потихоньку создавать такую атмосферу, чтобы инвестор понимал: с городом надо делиться. Не деньгами даже, а строительством детских садов, поликлиник и других социальных объектов. Инвестору это тоже будет выгодно, потому что его жилье тогда будет более конкурентоспособным, чем у соседа, у которого детского сада нет. Тем более, что именно город обязан обеспечивать равномерное распределение социальных благ. А в данном случае это сделает инвестор, которого город убедит — и все будут в выигрыше. Инвестор, потратив несколько больше денег во время строительства, потом получит больше.

**– То есть задача города — объяснить инвестору его собственную выгоду?**

– Объяснять и давать такие предложения, от которых инвестору будет трудно отказаться. Калуга стоит на этом пути. Я вижу каждодневные усилия исполнительной власти города: ввести определенную вольницу, которая пока еще существует, в какое-то законодательное русло. В то русло, когда любой инвестор должен работать не только на себя, но и на город тоже. И тогда инвестор не будет задумываться, как бы обойти эти правила и обмануть всех, а будет просто договариваться с городом, чтобы власть сделала что-то, что пригодится и ему. Благоустройство дороги на его участке, например.

**– Когда Вас приглашали на эту должность, перед Вами были поставлены какие-то особые задачи?**

– Нет. Мне было сказано: «Приедете — разберетесь, дальше поговорим...»

**– Разобрались? Уже отметили какие-то ключевые направления?**

– Я отметил основные направления, конечно же. Каждый день что-то дополняется. Например, появление открытой приемной главного архитектора — это попытка расширить круг информации, который сейчас для меня очень узок. Да, я общаюсь с исполнительной властью, коллегами по другим департаментам городской управы, в какой-то степени с областью. И все. Есть еще особо активные группы населения — такие,

как краеведы. Но ведь это не все, это — исчезающе малая часть калужан, которая бьется за правое дело, калужан, которые привыкли и умеют отстаивать свою позицию. А остальные живут себе и живут, а нам очень хотелось бы узнать именно их мнение о будущем Калуги. Как раньше говорили, спросить у народных масс, чтобы статистическая погрешность интересов горожан была как можно меньше.

**– В Москве методики связи с населением, насколько я понимаю, неплохо наработаны...**

– Действительно, в Москве они есть. Тот Генеральный план, которым я занимался, когда руководил институтом, включал в себя первый опыт публичных слушаний — первый за всю историю Генеральных планов столицы, начиная с Ивана Грозного.

**– Это была Ваша инициатива?**

– Нет, это была инициатива законодательная, а мы ее проводили в жизнь. Естественно, тогда вылезла куча ошибок и неясностей. Мы думали, что все это пойдет дальше, но сейчас публичные слушания отменили. Это был очень серьезный опыт в условиях гражданского общества по разработке территориального планирования и стратегии градостроительного развития. Очень многое из того, что было высказано в процессе обсуждения генплана, мы постарались учесть позже. По крайней мере, все те проекты, которые сейчас делаются, фактически уже были сделаны раньше нами. Просто наконец пришло время для их реализации.

**– Создание экспертно-консультативного совета — это тоже шаг к более активной работе с населением?**

– Да. В Москве тоже существовал ЭКОС, но он был только по памятникам культурного наследия. А мне бы хотелось, чтобы эти эксперты-консультанты были по абсолютно всем вопросам калужской жизни. Идея ведь не в том, как сохранить памятники, а как их сделать элементом интересной, полной культурной жизни завтрашнего дня. Не музеефикация, а включение культурного наследия в, скажем так, жизненный оборот.

**– Сколько сейчас человек в этом совете?**

– Не знаю, я его еще до конца не сформировал. Но думаю, там будет человек пятнадцать, не больше. Это — абсолютно общественная организация, люди, у которых я спрашиваю совета. При этом все решения остаются за мной, никаких голосований не проводится. Конечно, они принимаются с учетом мнения ЭКОСа. Но даже то, как это мнение высказывается, может повлиять на то, что главный архитектор примет совершенно иное решение.

**– А как они попадают в ЭКОС?**

– Я их приглашаю — так и попадают.

**– Но ведь Вы лично здесь пока знаете не очень многих...**

– Вот в этом-то и беда. Я мало кого знаю, и, наверно, этот круг должен быть шире, в том числе по



Фото: Лена Адарченко

возрастным и социальным категориям. Я считаю, что молодежь должна быть более активной. Пока в плане градостроительства она в основном скептически критикует то, что делается, но сама в процессе не участвует. В развитых странах стадию всеобщего скепсиса уже прошли. Там уже довольно давно образовано множество различных сообществ, которые серьезно занимаются градостроительством своей территории. По крайней мере, они контролируют эти процессы, приглашая за свои деньги архитекторов, защищающих интересы этого сообщества. Иногда они действуют заодно с исполнительной властью, а иногда наоборот — вступают с ней в противоречие и отстаивают собственную позицию.

**— А возникает ли у нас что-то вроде таких сообществ? Например, ситуация с Воскресенкой, что это — признак появления самоорганизации жителей или амбиций отдельных людей?**

— Мнение насчет отдельных людей я не поддерживаю. Всегда существует переход количества в качество. Он происходит скачкообразно. Вот накопилось некоторое количество информации, некоторая удовлетворенность или неудовлетворенность...

Причем не только действиями власти, а вообще всем, что происходит вокруг. Конечно, инициирует это пресса. Конечно, пресса всегда работает, исходя из редакционной политики, обоснованной финансово или идеологически. Но это способствует формированию мнения гражданского общества. В итоге возник

ает какая-то волна, которая передвигает понимание общества на иную ступень...

**— То есть я правильно Вас понимаю — кто бы за этим ни стоял, все равно это льет воду на мельницу развития гражданского общества?**

— Конечно. Если все силы будут этим заниматься (кто из них «хорошие», а кто «плохие» — очень относительно), то гражданское общество все равно в итоге выйдет на более-менее трезвые оценки. Правда, обычно это происходит долго. И чем быстрее пройдет то время, когда на мнение общества будут влиять случайные или заинтересованные течения, чем объективнее станет оценка жителей, тем проще нам будет заниматься территориальным планированием. Одно дело — это бороться с ветряными мельницами и тратить свое время на лишние объяснения, а совсем другое — идти дальше с учетом каких-то неизбежных неудач и ошибок. Ведь даже неправильная информация о правильных действиях приводит к отрицательным результатам. Вовремя надо все всем объяснять. Ведь на том же развитом Западе первым делом рассказывают в той или иной форме о том, что собираются власти делать с этой территорией. Какой генплан, какое здание собираются построить, откуда берутся на это деньги и почему именно на это, и почему именно столько. И там, кстати, нет нашей системы «кто меньше запросит, тот и спроектирует и построит». Там прекрасно понимают, что такая система — это ловкий ход к разрушению экономики страны и ее будущего.

Важна, прежде всего, квалификация и экспертная оценка, а не минимальный бюджет.

**– А какова альтернатива такой конкурсной системе?**

– Такой конкурсной системе альтернатива — нормальная конкурсная система, которая работает не на бездумную и сиюминутную экономию средств, а на создание качественной среды обитания. Конкурсная система, в общем-то, была задумана очень хорошо, но то, что с ней получилось, — это как будто делали, как раньше говорили, «враги народа», т. е. все наоборот, все ведет к разрушению. Планомерно, четко, от конкурса к конкурсу, когда выигрывают самые плохие и самые дешевые варианты. По самым плохим проектам самые плохие строители делают самые плохие здания — вот и вся цепочка.

**– Кризис эту ситуацию усугубит?**

– В кризис будут выбирать еще более дешевых проектировщиков и реализовывать проекты, которые еще хуже сегодняшних. Возможно, строиться будет даже больше, но качество упадет. Но чем хуже будет что-то построено, тем легче потом это снести. Средненькое трудно ломать, а плохое — легче.

**– Вы, как главный архитектор, можете на это повлиять, хотя бы в рамках Калуги?**

– Могу, но, к сожалению, не на что влиять — денег на проектирование сейчас нет вообще. Я «вовремя» пришел, когда не на что проектировать. А вообще, моя задача — убедить, заставить, вынудить инвесторов проектировать хорошо. Да, им выгодно делать дешевые, неинтересные, даже иногда уродливые фасады. На это мне сложно повлиять, но тем не менее я стараюсь. Ну а с точки зрения градостроительства я обязан заставить их выполнить все, что положено: обеспечить социально-бытовое, транспортное и инженерное обслуживание, чтобы в проекте все это было предусмотрено. На любую городскую территорию должны существовать проекты планировки. До сих пор в Калуге ведется очень мощное строительство на территориях, где не разрабатывались такие проекты. А это, мало того что противоречит законодательству, так еще и чревато последствиями для потенциальных жильцов, которым не хватит мест в детских садах и школах, негде будет поставить машины и т. д. Правда, у нас, спасибо федеральному законодательству, в ближайшее время уже нельзя будет строить без проекта планировки. И я думаю, что смогу объяснить всем инвесторам, что мы не даем разрешение на строительство и не выдаем градостроительный план земельного участка потому, что они не выполнили определенные условия.

**– Ну одно дело — убеждать инвесторов делать интересные фасады у новостроек, а совсем другое — сделать так, чтобы они не уродовали существующие фасады, особенно у старых зданий. Например, как это произошло с краснокирпичным фасадом дома на улице Герцена.**

– К сожалению, ко мне на согласование не попадают все проекты. Мы привыкли все валить на советскую

власть, но она значительно более аккуратно относилась к Калуге. А мы с начала 90-х лихо испоганили все, что только могли. Довольно много осталось, как ни странно. Может быть, кто-то предпочитает не иметь старый, требующий реставрации фасад, на который нет денег, а просто заделать его беленькой плиточкой. Будет, как в общественном туалете, зато аккуратно. С эстетическими категориями в Калуге пока очень большой разницей. Последние 20 лет внешний облик города складывался под влиянием настолько разных факторов, что и обвинить в этом некого. А на самом деле виновато отсутствие архитектурно-градостроительного контроля. В некоторых случаях было и игнорирование этого вопроса исполнительной властью, которая говорила: нам нужно сегодня, отстаньте от нас, архитекторы, с вашими бреднями, не отвлекайте нас от руководства!

**– А есть ли шансы выжить у калужской деревянной архитектуры? Она ведь, я считаю, является частью того самого культурного кода нашего города, о котором Вы так часто говорили.**

– Это самый сложный и очень дорогой вопрос. Очень бы хотелось, но, к сожалению, деревянная архитектура совершенно не подходит под нормативы — ни противопожарные, ни санитарные. Сохранилось несколько потрясающих деревянных карнизов — таких очень мало осталось вообще по России, а здесь пока еще есть. Что с ними будет, я, к сожалению, понимаю... Я уже уговариваю дизайнеров из института, чтобы они просто уволокли эти карнизы, когда дома будут сносить, чтобы хоть так их сохранить. Если где-нибудь в развитых странах такой дом попадет, он станет центром композиции какого-нибудь квартала, туда туристов будут водить. А мы не знаем, как бы побыстрее сломать или сжечь этот дом, — он нам мешает очередное уродливое здание поставить. Да, нам нужны инвесторы, да, нам нужна коммерциализация, но весь вопрос — в цене, которую мы за это платим. И, к сожалению, в градостроительном смысле, эти утраты проявляются не сразу, а как минимум через 10 лет. А сразу, наоборот, польза. Снесли это старье деревянное, ажурное, поставили замечательный новый дом — прибыль городскому бюджету, люди получили квартиры. В общем, масса положительных факторов, но цена за них вот такая. Мы с вами это по одному взвесим, наши краеведы — по-другому, строители — по-третьему, жильцы, ждущие этих квартир, — по-четвертому, а исполнительная власть — по-пятому. Очень много тех, кто прав, и нет арбитра.

**– Вы часто рассуждаете в том ключе, что как архитектор бы сделали одно, как градостроитель другое, а как чиновник — третье. Как происходит такой конфликт интересов в одном человеке?**

– Пытаюсь помирить себя-чиновника и себя-проектировщика и найти некую срединную линию. Но чиновник обязан побеждать. Я был на одном совещании с Константином Викторовичем Барановым (Константин Викторович скоропостижно скончался 22 апреля, когда материал был уже готов к печати. — Прим. ред.), где он сказал: «Хорошо вам, архитекторам, вы — люди

— *Потенциально Калуга — часть двух глобальных агломераций, Московской и областей, образующих вокруг Москвы кольцо. И когда эти агломерации сформируются, калужане в итоге получат большую свободу выбора.*

творческие»... Ну, вроде как отвечаем за что-то эфемерное. А ему надо каждый день решать задачи вроде прорванной канализации и уборки снега. Это все неинтересно, а архитекторы занимаются чем-то возвышенным, и это вызывает понятную зависть.

— *Как вы оцените вашу команду? Она способна решать поставленные задачи?*

— Вся команда управления работает как часы. Каждый знает свой участок и то, как взаимодействовать с другими. Люди, невзирая на возраст, очень опытные. У меня нет мысли кого-то менять или добавлять. Единственное, у нас существует небольшая проектная группа, перед которой ставятся задачи, с которыми не справится и целая мастерская в пол сотни человек. Они работают над любыми задачами, начиная от благоустройства маленького скверика и кончая концепцией озеленения города. Это неверно. Для серьезной работы нужна нормальная проектная организация. Но сейчас для этого нет денег. Мне, правда, иногда помогает моя старая мастерская, но этого недостаточно. Если город хочет развиваться без градостроительных ошибок, то проекты надо заказывать профессионалам.

— *Вы — профессор МАрХИ. Есть ли планы привлечь в Калугу каких-то талантливых дипломников и вообще сотрудничать с этим институтом?*

— Талантливые сюда не поедут. Заказов нет, а молодежь должна практиковаться. У меня процентов двадцать дипломников уезжает за границу — там у них больше возможностей для реализации и роста. Почти во всех иностранных проектных организациях, с которыми я работал, есть наши выпускники. Но я говорил с ректором МАрХИ — он с удовольствием для курсовых и дипломов возьмет любые калужские темы. В следующем году у меня будет 5-й курс, потом диплом и конечно я возьму Калугу. У нас будут поездки студентов в Калугу. А вообще, все давно уже спроектировано еще в 60–70 гг., и мы сейчас изобретаем велосипед. На старых генпланах Калуги все то, о чем мы сейчас захлебываясь говорим, уже есть. Теперь это надо актуализировать под сегодняшний день. Я и свои лекции здесь начал читать во многом из-за того, чтобы дать понять, что во всем есть преемственность.

— *Нужно ли в Калуге развивать какое-то профильное архитектурно-строительное образование?*

— Это бессмысленно, потому что Калуга ни сегодня, ни завтра, ни даже послезавтра не сможет загрузить работой даже десятую долю этих выпускников. Если будет работа, будет нормальный инвестиционный климат, вот тогда может понадобиться какой-то небольшой архитектурный факультет или группа.

— *А коррелирует ли наличие в том или ином городе архитектурного образования с уровнем градостроительного развития?*

— Все зависит не только от наличия кадров. Кадры решают все, когда есть деньги не на поддержание штанов, а на развитие. У нас пока деньги есть только на подтяжки. Поэтому, хоть три тут будет замечательных архитектурных института, — ни один человек здесь не останется.

— *Какой Вы видите Калугу в будущем?*

— Калуга, как ни смешно сейчас об этом говорить, — это часть двух глобальных агломераций — Московской и агломерации областей, образующих вокруг Москвы кольцо. Везде меряют расстояние не в километрах, а в минутах. Поэтому агломерация — это прежде всего транспортный каркас. И в таком случае Москва может стать ближе, чем Квань. Когда расстояние не является препятствием, человек может выбирать работу и рядом с домом, и в Москве, — и это не будет у него отнимать так много времени. И когда эти агломерации сформируются, калужане в итоге получат большую свободу выбора. ■

# Людмила Иванова, молодой архитектор

КРЕДО

Текст: Кирилл Гусев

Фото: Лена Адарченко

## О выборе профессии

Планируя поступать в московские вузы, я выбирала между дизайном одежды и художественным образованием. Впервые переступив порог Академии Художеств Ильи Глазунова на Мясницкой, вдохнув его воздух масляных красок и пыли скульптурных мастерских, я твердо решила остаться здесь любой ценой. Строгие мастера изучили мои работы и рекомендовали факультет архитектуры. Мне крупно повезло — поступила с первого раза.

Пожалуй, Академия — одно из самых консервативных мест в столице. Преподавание архитектурных дисциплин в первую очередь нацелено на формирование исторического багажа: «золотое сечение», модульная архитектура, ордерная система, классические формы, которыми так дорожим здесь, в Калуге, красивая и гармоничная архитектура. Не верю, что эти знания были у авторов той нелепой архитектурной действительности, с которой мы сталкиваемся в псевдоклассических постройках нового времени. Конечно, это не значит, что надо воспроизводить то, что было построено за три золотых века, нужно идти дальше, но в работе со средой старого города просто необходимо опираться на фундаментальные знания об истории архитектуры и не «выдумывать колеса».

## О карьере

Почти все мои сокурсники востребованы в Москве, а вот мне два года такой работы показали топтанием на месте. Хотелось большей свободы, хотелось создавать красивые дома для людей, «человеческие» социальные объекты, парковые локации и истории. Хотелось вернуть Калуге те ценности, которые город начал утрачивать из-за бездумного «девелопмента» ради быстрой прибыли. И именно здесь мои профессиональные запросы были удовлетворены — у меня адекватное начальство, молодые дружелюбные коллеги и работа над реальными объектами.

Так получилось, что Кырчановы, главные архитекторы нашего бюро «Архиплан», как раз искали специалиста моего профиля, и я очень рада, что именно они стали моими руководителями. У Михаила и Елены очень правильный подход к архитектуре и городской среде, я многому у них учусь.

В бюро я архитектор-художник, который работает над эскизными проектами, оформляет высказанные идеи на бумаге или в 3D. Работаю над идеей дома, его образом, планировкой участка.

И пусть бывает, что ты связан «по рукам и ногам» субъективными представлениями заказчика о красоте или градостроительными ограничениями, но, в конечном итоге, сколько бы изменений ни было внесено, если до конца гореть за свою работу, она становится только лучше, четче, продуманней.

И так здорово, что есть проекты, где можно развернуться! Например, в загородном поселке «Сосновый бор», где бюро «Архиплан» проектирует не отдельные дома, а все сразу. Современные и экологичные деревянные дома для обеспеченных людей, которым важно жить спокойно и комфортно, на природе, но вблизи города. И там нет домов-высочек, каких-то аляповатостей — они просто никому из жителей не нужны.







Фото: Лена Адарченко



Большая часть общественных инициатив Людмилы связана с экологией: например, каждую первую субботу месяца на Театральной площади проходит акция по раздельному сбору мусора «Субботка-переработка»

Когда работаешь в городе с точечной застройкой, приоритетом становится встраивание нового здания в уже существующую застройку. Нужно следить за высотностью, за характерными элементами и пропорциями, чтобы здание было точно «посажено» на участок, заняло свое место.

Не скажу пока, что у меня сформировался собственный стиль, — еще слишком рано, но я — часть отличной команды.

### О зеленом городе

Иногда кажется, что в роли чиновника ты можешь сделать что-то гораздо большее, чем обычные люди. Только не надо забывать, что мы, архитекторы, тоже можем посмотреть на окружающий город «с высоты». С этим связан мой первый самостоятельный концептуальный проект озеленения и благоустройства города, который мы делали командой молодых архитекторов и представляли на архитектурной выставке «АРКА-2015» в феврале.

Идеи, которые легли в основу проекта, самые простые: выделяем территории культурного наследия, проектируем зеленый каркас, благоустраиваем и сохраняем потенциальные рекреационные зоны в городе, такие зеленые «бермудские треугольники», как Березуевский или Жировский овраги, и все это связываем транспортным каркасом велосипедных и пешеходных дорожек. То есть мы создаем город, в котором можно не только жить и работать, но и отдыхать и развиваться.

По факту, например, в Комсомольской роще или на набережной Оки местные жители прекрасно отдыхают. Там жарят шашлыки или рыбачат, и главным последствием такого отдыха является оставленный мусор, потому что территория как бы «не парковая», ничейная. А на самом деле она не ничейная, а наша, весь город — «наш». Здесь нужен системный подход, административная протекция и помощь в решении малыми средствами больших проблем, на данный момент, по крайней мере.

И надо внимательно смотреть на те инициативы, которые идут «снизу» — например, в бору мы учли маршруты, придуманные беговым клубом Run For Fun. Отличной идеей была бы велодорожка через бор к Анненкам.

Нам задавали вопрос, кому нужны эти велодорожки, кроме молодежи? Да если через 10 лет, когда эта молодежь в массовом порядке переседет на автомобили, велосипед будет использоваться для решения хотя бы 50 % их задач (а в Европе этот показатель приближается к 100 %), мы получим массу плюсов для экологии, трафика, городской среды. И грязи на улицах будет меньше.

У меня нет личного транспорта. Летом и до глубокой осени я пользуюсь только велосипедом. Поэтому для меня проблемы, например, бордюров и просто передвижения по городу на велосипеде не пустой звук.

Это не просто пожелание. Мы разработали обширную велосеть для центральной части города — дорожки различных категорий, совмещенных с тротуарами, выделенных полос на проезжей части на улицах с односторонним движением, парковые трассы вдоль набережных.

### О Калуге будущего

Я вижу город как открытое пространство, благоустроенное и чистое, в котором людям хорошо и радостно. Если бы у меня была возможность реализовать какую-нибудь сумасшедшую идею, то это был бы подвесной пешеходный мост через Оку, где-то в районе выхода Жировского оврага на набережную. Высокий вантовый мост, который упирается в зелень Правого берега — ту часть Правобережья, которой только предстоит развиваться. Может быть, это чересчур романтично, только я прямо представляю, как старый город протягивает руки новому, будущему городу, современному и уж точно не похожему на спальные районы Подмосковья.

Я вижу Калугу по-настоящему благоустроенной, когда каждый клочок земли под чьим-то неравнодушным присмотром. И это не только «уровень культуры управления», но и наша собственная культура, наше отношение к себе и окружающему нас пространству, к окружающим нас людям. Не надо закрывать одни городские сообщества от других и ставить очередные заборы, чтобы было чисто. Доверяйте друг другу и любите город, в котором мы живем. ■



# Трудовые резервы

*«Калугахаус» продолжает изучать городские районы. И на этот раз мы сделаем небольшой крен в сторону от городского центра (хотя продавцы квартир сейчас не считают центром разве что Северный). Под прицел попала улица Труда и ее окрестности*

ПУТЕВОДИТЕЛЬ

Текст: Даниил Марченко

Фото: Андрей Аринушкин

**Т**ерриторию (это, конечно, на самом деле никакой не микрорайон), заключенную в квадрат улиц Труда, Суворова, Плеханова и Московской, можно считать маленькой одой регулярному плану. Большой прямоугольник аккуратно расчерчен на клетки поменьше — хоть в крестики-нолики на карте играй. Заблудиться в этом параллельно-перпендикулярном мире, начисто лишенном любых «кривоколенностей», практически невозможно.

Отправной точкой нашего маршрута станет сквер имени Воронина, в народе известный как «собачий». Эти животные вместе с выгуливающими их хозяевами здесь, конечно, встречаются — в основном ранним утром и поздним вечером, согласно настраи-

ке биологических часов. А в дневное время сквер принадлежит мамам и их маленьким детям, для которых не так давно была открыта небольшая игровая площадка. Ее появление стало частью реконструкции, которую провели за счет премии, полученной Калугой за победу в федеральном конкурсе на лучшее благоустройство.

Если оставить стадион и концертный зал за спиной, то по правую руку окажется горизонталь пятиэтажной новостройки, длинная, как товарный состав. Ну а слева будут серо-голубой торец здания Правительства Калужской области, офис судебных приставов и бизнес-центр с безошибочно узнаваемой архитектурой «ташировского» постмодерна. Он рас-

полагается в конце своеобразного коридора из улиц Баррикад и Труда. Жилая застройка здесь в основном современная, в пейзаже доминируют кирпичные многоэтажки. И хотя стандарты элитной недвижимости со времени возведения этих домов значительно изменились, квартиры здесь по-прежнему в цене, причем немалой.

Площадь «Телевизионная» вполне адекватна своему названию и включает в себя областной радиотелевизионный передающий центр с напоминающим разросшуюся трансформаторную будку зданием и 170-метровую телевышку, эффектно подсвечивающейся по ночам. А еще здесь находится похожая на автовокзал уездного городка студия ГТРК «Калуга».

Здесь же стоит и водонапорная башня из красного кирпича, которую при некоторой фантазии можно принять за сохранившийся фрагмент калужского кремля (даром, что он был деревянным). Сейчас в ней расположен офис водоканала и, как результат соседства с Пятницким кладбищем, одно из крупных ритуальных агентств. Далее по Труда со стороны кладбища начинается череда приземистых «сталинок» о двух этажах — кирпичных и деревянных. Эти дома стоят в два ряда, один из которых почти примыкает к кладбищенской ограде, но, как ни странно, какого-то очень уж мрачного впечатления это не производит. А дворы здесь расчерчены на небольшие полоски земли — практически дачные участки в миниатюре. Среди местных жилых домов самым нарядным в смысле архитектуры выглядит винный магазин. Такие здания когда-то были прозваны «сталинским баракко», и на них свысока поглядывают стоящие через дорогу хрущевские пятиэтажные небоскребы. Нынешний главный архитектор Сергей Ткаченко планирует Пятницкое кладбище «законсервировать» и переименовать в мемориальный парк, что должно развязать руки инвесторам в работе с этой территорией. Из интересных объектов по этой улице можно назвать современное (речь, конечно, не об архитектуре, а о хронологии) здание торгового центра с фитнесом и медицинской клиникой, ресторанно-гостиничный комплекс «Фишер», сетевая чайхана «Дюшес» и, конечно же, пивоваренная компания «Бахус», когда-то наряду с «Кристаллом» бывшая одним из заметных городских брендов.

А вот соседняя улица Баррикад начинается гораздо более буржуазно: несколько кирпичных новостроек-многоэтажек образуют пусть и небольшое, но внешне вполне респектабельное пространство с ухоженными дворами, детскими площадками и коваными фонарями. На первых этажах, разумеется, магазины и салоны красоты. Не так давно здесь снесли последние деревянные избы и, видимо, скоро начнется еще одна стройка. Дальше начинаются дома попроще — сначала несколько уже стареньких кирпичных многоэтажек, а потом дело доходит и до «панелек».

На пересечении Московской и Огарева стоит Дом-музей Чижевского, который формально является отделом Музея космонавтики. Внешне это небольшой, малопримечательный двухэтажный домик — типовое жилье своего времени. Зато в мансарде оборудована мини-обсерватория, где днем можно наблюдать Солнце, а вечером — звездное небо. Раньше возле музея ученого располагался еще и деревянный домик, бывший для художников чем-то вроде сквота и стихийной выставочной площадки. Сейчас на его месте сквер, а вернее — голое пространство с декоративными камнями. Даже памятник Чижевскому в итоге почему-то был установлен не здесь, а возле корпуса КГУ на улице Ленина.





Район активно застраивается последние лет 30, и все же определенное обаяние центральной Калуги здесь удалось сохранить





Проект жилого комплекса на месте корпусов завода автоэлектроники сейчас рассматривается на градостроительном совете. Реконструкция может затронуть и территорию макаронной фабрики.



Напротив дома Чижевского находится, возможно, самая лакомая площадка под строительство в этом районе — территория завода «Автоприбор», от которого остались лишь забор да ворота. Впрочем, соседнее пространство тоже потихоньку расчищается: обгоревший деревянный дом и еще несколько подобных домиков рядом вряд ли долго здесь простоят. А если посмотреть в другую сторону, то можно увидеть строящийся «Дом на Чижевского». Это будет, конечно же, бизнес-класс с охраняемой территорией, подземной парковкой и стоимостью квадратного метра начиная от 74 тыс. рублей.

На перекрестке с Воронина по контрасту с пока еще преимущественно исторической застройкой этой улицы выделяются два здания — и размерами, и стилистикой. Первое — многоквартирный дом из 90-х, а второе — элитная новостройка от «Ташира» о семи этажах. «Квадрат» здесь стоит от 80 тысяч, а машиноместо в подземной автостоянке обойдется еще в районе 1200 тысяч. Чуть дальше расположен детский сад с романтическим названием «Алые паруса». Ну а потом, вплоть до Плеханова, все идет вполне стандартно для рядовой улицы постсоветского города, а именно — пяти- и девятиэтажная застройка.

«Пролетарка» сразу после Дома Правительства представляет собой довольно безрадостную картину. Старый дореволюционный дом, надстроенный уродливым третьим этажом из силикатного белого кирпича, рядом — еще какая-то, напоминающая гараж постройка из того же материала. Везде заборы и гниющие деревянные избы. Зато рядом строится трехэтажный дом, судя по всему, вполне элитный. Есть здесь и еще один детсад — «Родничок», да и в целом улица выглядит не так удручающе, как отдельные ее фрагменты.

А заканчивается наш условный район довольно большим отрезком улицы Суворова — от бывшей макаронной фабрики (сейчас здание занимают магазины и кафе) до областного УМВД.





Детская площадка в сквере Воронина — настоящее чудо, которое притягивает молодых родителей со всего города. Для ребят постарше есть спортивная площадка на Герцена.



Павел Андреевич Воронин, уроженец Калуги, дважды Герой Социалистического Труда, теперь не единоличный хозяин сквера своего имени: ближе к Московской недавно открыли памятник труженникам тыла.



Территория пивоваренного завода «освоена» по-старинке: парковка, офисы, общепит и гостиница.

Бытовая инфраструктура здесь развита очень прилично. Множество продуктовых сетевых супермаркетов, несколько торговых центров, фитнес-залы, аптеки, отделения банков, парикмахерские — все на месте. Есть несколько детских садов, четырнадцатая и тридцать шестая школы, ДШИ имени Туликова. Общепита немного, за исключением улицы Суворова, где дешевая закусочная соседствует с дорогим пабом и еще несколькими заведениями. С развлечениями и культурой здесь тоже слабовато, но рядом есть с одной стороны ТРЦ «21 век», с другой - «Московский», и в каждом по кинотеатру. Совсем рядом и Театралка, да и вообще до центра рукой подать. Нет здесь, пожалуй, только собственной полноценной больницы.

Впрочем, несмотря на близость к центру и сравнительно активное строительство здесь дорогой недвижимости, большинство калужан не воспринимает этот район как элитный. И это в общем-то справедливо:

понятие престижности не ограничивается номинальной крутизной домов и стоимостью квадратного метра. Целые улицы, состоящие из хрущевок и «пролетарских» малоэтажных сталинок, не способствуют приобретению району статуса элитного. К тому же здесь оказалось множество общежитий, пусть неплохих, но общежитий. Плеханова, Пролетарская, Огорева — вот основные очаги концентрации коммунального жилья. Но вполне вероятно, что такое положение дел будет постепенно меняться. Во всяком случае, предпосылки налицо. И когда наконец-то введут в эксплуатацию и заселят все возводящиеся здесь элитные новостройки, когда расселят людей из ветхого и ветшающего жилья, когда кладбище превратят в мемориальный парк, а в башне вместо бюро ритуальных услуг будет модное общественное лофт-пространство — вот тогда жить в этом районе станет не только дорого, но и по-настоящему престижно. ■



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

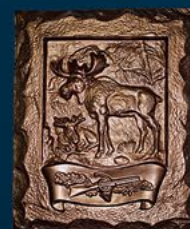
**16 кг**

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.

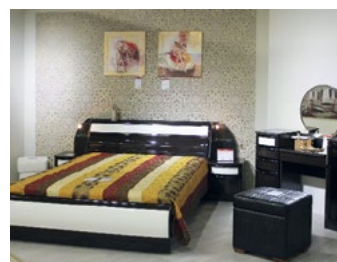
\* Настоящая реклама, носит информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 Гражданского кодекса РФ.



# «Мебель Черноземья»: бренд с достойной репутацией

ИНТЕРЬЕР

Текст и фото: Ирина Личутина



«Мебель Черноземья» — известный «синоним» уникального дизайна и высочайшего качества. Бренд, получивший признание ценителей мебельного эксклюзива, сегодня представлен в большинстве российских городов, и Калуга не стала исключением.

Здесь привыкли предвосхищать ожидания покупателей: качество продукции, неповторимый дизайн, безупречный сервис. Возможно, громко звучит. Однако убедиться в том, что союз вышеупомянутых «трех китов» является здесь обязательной основой, можно лично заглянув в один салонов «Мебели Черноземья». Так поступила и я, отправившись в представительство фабрики, расположившееся в мебельном центре «Гагаринский».

Искренняя улыбка дизайнера-консультанта стала для меня приятным бонусом ко всему, что я увидела. Первое, на что обращаешь внимание — это разнообразие ассортимента. Современные дизайнерские решения, воплощенные в предметах мебели, соседствуют здесь с актуальной нестареющей классикой, спальные гарнитуры перемежаются с гостинными (мебелью для гостиных), кухонными гарнитурами и столовыми группами. Грамотно выстроенная экспозиция позволяет детально рассмотреть каждый образец, сравнить, взвесить все «за» и «против», мысленно примерив будущую обновку к собственному интерьеру.

О том, что компания «Мебель Черноземья» является ежегодным призером международных мебельных выставок, мне рассказала управляющая калужским представительством компании Римма Саржинская. «Высокая оценка нашей продукции вполне закономерна, — говорит Римма. — К ее дизайну приложили руку итальянские дизайнеры — признанные законодатели мебельной моды. Преимуществом является и разнообразие ассортимента: множество представленных коллекций, материалы, как натуральные, так и искусственные последнего поколения, регулярное обновление продукции. Все это заметно выделяет «Мебель Черноземья» на фоне конкурентов. Не случайно мы получили признание не только в России, но и за рубежом. Мебелью воронежской фабрики пользуются в Израиле, Дании, Грузии, Молдове, Казахстане, Украине, Белоруссии».

В калужском представительстве «Мебели Черноземья» уверены — качество мебели, ее цена, уровень обслуживания и ассортимент должны быть на высочайшем уровне. Увидев все своими глазами, без тени сомнения заявляю — сюда непременно стоит заглянуть. Достойная мебель, представленная на должном уровне, всегда найдет своего покупателя. В салонах «Мебель Черноземья» в Калуге вас ждут по адресу: пл. Мира, д. 1 (ТЦ «Гагаринский») и Грабцевское шоссе, 46 (ТЦ «Маяк»). ■



# 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) 400-600

**Интернет-сайт:**  
[www.centr-spec-stroy.ru](http://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

34  
Реклама. Больше объявлений на сайте [www.kaluga.house.ru](http://www.kaluga.house.ru)



# Жилой комплекс «Олимпиец»

УЛ. ФОМУШИНА, 3, 5



ЖК «Олимпиец» представляет собой два 9-этажных кирпичных дома на 233 квартиры с лоджиями: 1,2,3-комнатные площадью 42,05-85,19 кв. м.

Квартиры передаются застройщиком с отделкой, которая включает в себя цементную стяжку полов, штукатурку кирпичных стен без оштукатуривания внутриквартирных перегородок, выравнивание межплиточных потолочных швов, гидроизоляцию полов в санузле, трубную разводку (вода, канализация, отопление), установку входной двери, электрическую разводку по квартире, окна ПВХ, установку счётчиков, установку радиаторов отопления и нагревательного котла.

**Застройщик:**  
ОАО «ЦентрСпецСтрой»

**Другие объекты застройщика в продаже:**  
ЖК «Меридиан»,  
жилой дом «Академик»

**Офис продаж:**  
**Внимание! Мы переехали!**  
Калуга, ул. Ленина, 119

**Телефон:**  
(4842) 400-600

**Интернет-сайт:**  
[www.centр-spec-stroy.ru](http://www.centр-spec-stroy.ru)

Проектная декларация размещена на сайте застройщика

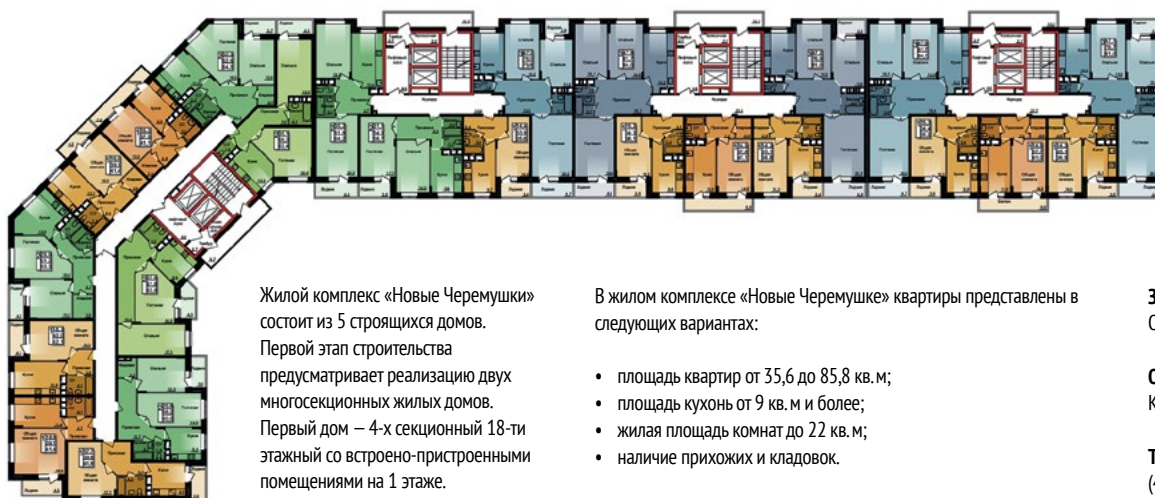
**Срок окончания строительства:**  
III квартал 2015 г.





# Жилой комплекс «Новые Черемушки»

УЛ. ХРУСТАЛЬНАЯ



Жилой комплекс «Новые Черемушки» состоит из 5 строящихся домов.

Первый этап строительства предусматривает реализацию двух многосекционных жилых домов.

Первый дом – 4-х секционный 18-ти этажный со встроенно-пристроенными помещениями на 1 этаже.

Жилой комплекс «Новые Черемушки» (Калуга) – это не только дома, построенные с учетом актуальных требований к строительству и применению современных технологий и материалов, но и удобное расположение для всех категорий граждан. Новостройки в Калуге на Хрустальной очень востребованы среди населения. Новостройка «Новые Черемушки»: квартиры в одном из пяти домов уже поступили в продажу.

В жилом комплексе «Новые Черемушки» квартиры представлены в следующих вариантах:

- площадь квартир от 35,6 до 85,8 кв. м;
- площадь кухонь от 9 кв. м и более;
- жилая площадь комнат до 22 кв. м;
- наличие прихожих и кладовок.

Помимо удобного расположения, у района есть еще много плюсов:

- Недалеко находится детский сад.
- В Октябрьском районе множество образовательных учреждений: 3 школы и 2 ВУЗа.
- Хорошо развита торговая сфера: в шаговой доступности находятся магазины, торговый центр, а также предприятия, работающие в сфере услуг.
- Автолюбителей порадует близкое расположение заправки и нескольких автомоек.

**Застройщик:**

ООО «Вертикаль-К»

**Офис продаж:**

Калуга, ул. Хрустальная, 1Б

**Телефон:**

(4842) 222-888

**Интернет-сайт:**

[www.ng40.ru](http://www.ng40.ru)

Проектная декларация размещена на сайте застройщика

**Срок окончания**

**строительства:**  
I квартал 2018 г.

# СТРОИТЕЛЬНАЯ ФИРМА «НЕРА К<sup>О</sup>»

Дом в городе по цене 3-4 комнатной квартиры!



Готовые дома 135 м<sup>2</sup> от 5 800 000 рублей  
в г.Калуга, ул.Раздольная

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

\*Строительство дома 60м<sup>2</sup> на участке «заказчика» .

(Подвальный этаж (цокольный) 60м<sup>2</sup>, и Мансардный этаж (60м<sup>2</sup>)). 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 135м<sup>2</sup>!!!**

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

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

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





**от 3 500 000 р.**

Продаю секции в таунхаусе от 80 кв.м. Все городские коммуникации, отдельный вход, отдельный участок земли. Свободная планировка. Красный кирпич. Мкр. Анненки.

8-961-120-59-89



**1 100 000 р.**

Продается земельный участок, 20 сот. в д.Воровая, район Правобережья. Свет на участке, вода и газ в 100 м. Присвоен адрес.

8-961-120-59-89



**10 000 000 р.**

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



**12 500 000 р.**

Продаю дом на Правом берегу, ул.Верховая 290кв.м., 10 соток земли. Красный кирпич, 2013 г. постройки, под чистовую отделку. Все коммуникации в доме. Благоустроенная территория, ремонт, мебель, техника. 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



**1 500 000 р.**

Продаю земельный участок 7 соток, набережная Калужского водохранилища. 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



**590 000 р.**

Продаю сруб (баня, дом). Размер 6х9.

(4842) 20-20-25

## СТРОИМ:

ДОМА, БАНИ, МАЛЫЕ  
АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ

(САРАИ, БЫТОВКИ, БЕСЕДКИ, ТУАЛЕТЫ И ПРОЧЕЕ)

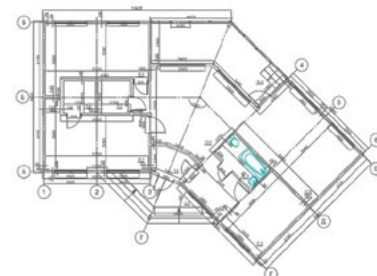
## ИЗГОТОВИМ:

ЭЛЕМЕНТЫ САДОВОГО ДЕКОРА ПО ЭСКИЗАМ  
С УЧЕТОМ ВАШИХ ПОЖЕЛАНИЙ

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

[eco-homes.ru](http://eco-homes.ru)

[srubi-kaluga.ru](http://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/1493226/](http://kalugahouse.ru/item/1493226/)



**договорная**

Продается земельный участок 8 865 кв.м. на Грабцевском шоссе (район улицы Дубрава) с готовым проектом на строительство отеля общей площадью 8 500 кв.м. Проект прошел гос. экспертизу. Назначение земли - строительство гостиницы. Получены все ТУ. Кадастр 40:26:000167:29.

+7909948-25-65, Андрей Григорьевич

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/550725/](http://kalugahouse.ru/item/550725/)



**7 600 000 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: 700кв.м. Год постройки 2012г. Все коммуникации. Готовность к эксплуатации 100%.

8-920-888-87-30, Денис

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1967051/](http://kalugahouse.ru/item/1967051/)



**3 000 000 р.**

Продаю 2-этажный новый кирпичный дом 171 кв.м с участком 21 соток. Дзержинский район, д. Шеняно-Слобода. Дом полностью готов к эксплуатации: электричество 380 В, вода х/г, отопление, кондиционер, автоматические ворота. Есть гостевой дом. Строили для себя.

8-910-524-59-67, Олег Геннадиевич

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1189170/](http://kalugahouse.ru/item/1189170/)



**8 500 000 р.**

Продаю дорого 2-этажный кирпичный дом общей площадью 173,2 кв.м + участок 17 соток. Расположение: д. Корекозеве, 20 км от г. Калуги, на берегу реки Оки в сосновом лесу. Инфраструктура: газ магистральный, вода - скважина, электричество. Круглогодичный подъезд.

8-910-522-29-85

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1987386/](http://kalugahouse.ru/item/1987386/)



**250 р./м²/мес.**

Аренда в г. Сосенский.

2-этажное здание магазина: 2 этаж - 385 м.кв, цена за весь 250 руб./ кв.м.+ коммунальные платежи или частями 400 руб. с К.П. 1 этаж - 450 м.кв - частями 450 руб. с К.П. Рассматриваем любые предложения.

8-910-511-26-10, Владимир

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1987626/](http://kalugahouse.ru/item/1987626/)



**7 000 000 р.**

4-комнатная квартира в 6-квартирном кирпичном старинном доме (памятник архитектуры) в центральной части города Калуги. Высокие потолки, имеется чердак, наибольшая по площади в доме.

8-920-090-13-49, Светлана

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1570666/](http://kalugahouse.ru/item/1570666/)

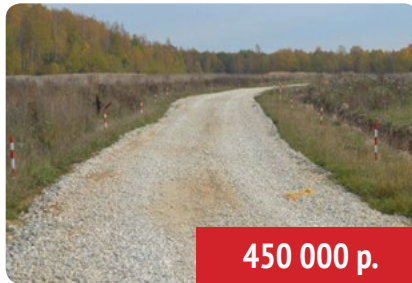


**1 700 000 р.**

Продается 2-х комнатная квартира зал - 18 м², вторая комната 12 м², санузел совмещенный (ванна+туалет) См. фотографии квартиры + 2 фото - вид из окна (на восток).

8-920-615-30-47, Андрей

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/17524/](http://kalugahouse.ru/item/17524/)



**450 000 р.**

Участок под жилищное строительство. 10 соток. 2 км от Калуги. Подъезд круглогодичный. Рядом пос. Ястребовка Ферзиковский р-н, 2 км от Калуги по Таругинской 1 км за окружной, свидетельства (ИЖС) на руках, обременений нет. Подъездная гравийная дорога!

8-916-023-17-90, Андрей

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1926545/](http://kalugahouse.ru/item/1926545/)



**21 000 р./мес.**

Сдается 1-комнатная квартира в новом районе на правом берегу по ул. 65 лет Победы, д. 41 на 21 этаже. Сдается в первый раз. Бытовая техника вся новая. Мебель вся новая. (кровать, тумбы, столы, диван, кухня, посуда IKEA). Подключен Интернет+ТВ. Теплый пол в С/У и на кухне.

8-926-843-04-30, Семен Вячеславович

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1433739/](http://kalugahouse.ru/item/1433739/)



**450 000 р.**

Продаю участок прямоугольной формы, ровный, 20 соток в Мосальском районе д. Батищево, газ, свет, телефон. На участке есть плодовые деревья, баня, сарай каменный. ИЖС, прописка, собственность, документы готовы к продаже. Собственник.

8-926-898-30-20, Ольга

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/2015770/](http://kalugahouse.ru/item/2015770/)



**4 190 000 р.**

Продается 2-этажный коттедж в стиле шале 170 кв.м в живописном месте среди вековых сосен, в черте города Малоярославец Калужской области в 100 км. по Киевскому шоссе от Москвы. 2015 год постройки, по канадской технологии на свайно-винтовом фундаменте.

8-961-122-71-92, Марина

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1632789/](http://kalugahouse.ru/item/1632789/)



**25 000 р./мес.**

Сдам 2-комнатную квартиру в центре - район Сквера Мира. Вся новая мебель и бытовая техника, интернет, кабельное. Квартира соответствует представленным фото. Все коммунальные услуги, а также олата интернета и кабельного входит в стоимость.

8-910-484-68-31, Владимир



Больше информации: [kalugahouse.ru/item/1787610/](http://kalugahouse.ru/item/1787610/)



**6 500 000 р.**

Продам торгово-офисное помещение. Высокий цоколь. В помещении имеется; розетка 380В, индивидуальное отопление, телефон, интернет, охрана, сделан, ремонт, отдельный вход с улицы, парковка. Собственник.

8-953-313-01-16, Александр Вячеславович

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/2031334/](http://kalugahouse.ru/item/2031334/)



**37 000 000 р.**

Помещение площадью 140 кв.м на первом этаже элитного жилого дома (2013 г.п), ул. Кирова 23. Отдельный вход, все коммуникации, высота потолков-4.2 метра, панорамные окна на обе стороны, свободная планировка. Дом на первой линии, само помещение в 20 метрах от улицы.

8-920-619-90-15, Мэин

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1221981/](http://kalugahouse.ru/item/1221981/)



**1 000 000 р.**

Дом 80 кв.м, Юхновский район, с. Щелканово. Деревянный, две печи. Участок ИЖС, 26 соток, примыкает к лесу. На участке плодовые деревья, теплица, хозяйственные постройки. Коммуникации: электричество, газ по границе, вода по границе. Круглогодичный подъезд.

8-910-918-30-98, 8-910-600-47-87

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1250493/](http://kalugahouse.ru/item/1250493/)

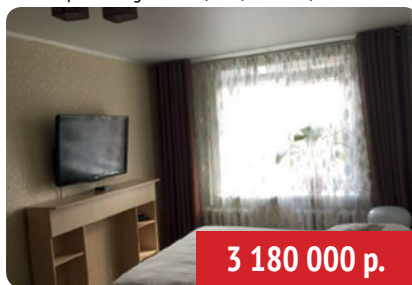


**3 600 000 р.**

Новый дом, Малоярославец. Участок 10,3 сотки, прилегает к лесу. Дом 132 кв.м: утепленный каркас. Автономная канализация и водоснабжение, газ по границе, эл-во 380 В. ДНП «Верховье» - охраняемый поселок, детская площадка, конная площадка, озеро с пляжем, кафе, лес, рыбалка.

8-903-756-26-67, 8-967-198-60-98

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/2089226/](http://kalugahouse.ru/item/2089226/)

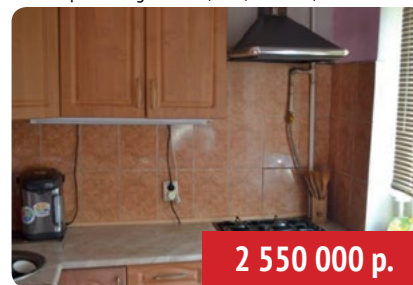


**3 180 000 р.**

Продается однокомнатная квартира с мебелью и техникой в центре города. Рядом, минут 7 пешком, площадь Победы. Квартира отремонтирована летом 2014г, вся техника на гарантии производителя. Полностью готово к сдаче и проживанию. Никто в данный момент не прописан.

8-903-816-01-68, Ольга Николаевна

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/2084819/](http://kalugahouse.ru/item/2084819/)



**2 550 000 р.**

Продается 3-комнатная квартира, улучшенной планировки в поселке Льва Толстого, ул. Полевая. В 300 метрах школа, в 10 метрах дет. сад. Развита инфраструктура. В квартире сделан ремонт. Пластиковые окна. Частично меблированная, интернет.

8-920-091-22-29, Константин

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1382719/](http://kalugahouse.ru/item/1382719/)

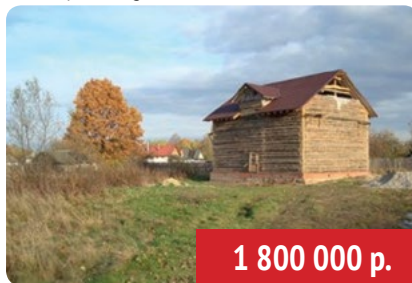


**32 000 р./мес.**

Сдается 2-к квартира в самом центре города. Вся необходимая бытовая техника, полностью обставлена мебелью. Беспроводной интернет, домашний кинотеатр 5.1, большой телевизор (42 дюйма), теплые полы, душевая кабина с гидромассажем. К/у не включены в стоимость.

8-953-321-00-03, Константин Алексеевич

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/223044/](http://kalugahouse.ru/item/223044/)



**1 800 000 р.**

Продаю дом деревня Ильинка, Калужская область, 12 км от центра города. Построен из неоцилиндрованных бревен диаметром около 30 см. Два этажа. Общая площадь 160 кв.м. Крыша из металлочерепицы, утепленная! Коммуникации: газ, свет, вода. Участок 30 соток.

8-903-623-89-90, Сергей Валерьевич

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/1948052/](http://kalugahouse.ru/item/1948052/)



**12 700 000 р.**

Коттедж 3 этажа + цоколь, на живописном правом берегу города Калуги. Все коммуникации в доме, своя котельная, тёплые полы везде. Первый и цокольный этаж отделаны, второй, третий этаж под отделку, как и фасад. Это первый коттедж с торца дома ул. Димитрова д. 24.

8-910-910-82-66, Мансур Корнеевич

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/2034818/](http://kalugahouse.ru/item/2034818/)



**22 000 р./мес.**

Сдается квартира в центре Калуги на длительный срок, с евроремонт и хорошей мебелью. Квартира чистая ухоженная, полностью обставлена мебелью и бытовой техникой, интернет. Встроенная кухня. Гардеробная. Квартира на самой Площади Победы, потрясающий вид!

8-953-461-32-85, Ирина

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/10917/](http://kalugahouse.ru/item/10917/)



**1 500 000 р.**

214 соток сельхозземель. Примыкает к Ястребовке по границе, в конце поселка слева, 2-я линия (не у дороги). Граничит непосредственно с лесом и поселком. Газ вода и электричество непосредственно по границе. Идеальный вариант под перевод в ИЖС или дачку.

8-916-023-17-90, Андрей

Больше фото: [kalugahouse.ru/item/2019330/](http://kalugahouse.ru/item/2019330/)



**3 550 000 р.**

Продается 1-комнатная квартира улучшенной планировки в кирпичном доме на Труда, 27.9 этаж, вид на водохранилище, хорошие соседи, огороженная территория, престижный район. Не угловая, не крайняя. Квартира никогда не сдавалась. Полностью готова для проживания.

8-920-870-88-22, Дмитрий



Квартира 115 кв. м на 4 этаже, новый дом на ул. Королева. Подготовлена к чистовой отделке. Из окон открывается живописный вид на парк Циолковского. Торг с реальным покупателем.

8-965-700-20-30, (4842) 59-59-08

**Теперь разместить объявление в фотокаталоге стало еще проще!**

Вам понадобится только доступ в Интернет и немного времени. Зайдите на сайт [www.kalugahouse.ru](http://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.

СПРАВОЧНИК

# 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, 1Б

### Дом на ул. Чижевского

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

### ОАО «ЦентрСпецСтрой»

(4842) 400-600  
ул. Ленина, 119

### ООО «Содружество»

(4842) 27-77-70  
ул. Набережная, 25

### ООО «Фирма Нера К»

(4842) 54-64-81  
ул. Болдина, 57

## 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](http://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



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**

**ВСЕ БУДЕТ ОТЛИЧНО!**



### 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





## офисные решения

поставщик офисной мебели

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

*Индивидуальный подход*

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

[mebel.kaluga.ru](http://mebel.kaluga.ru)