

Пристальный взгляд на  
новые районы массовой  
застройки

с. 8

Обзор предложений  
квартир в новостройках  
2012 года

с. 22

Советы профессионалов  
по оформлению покупки  
в строящемся доме

с. 28

# КАЛУГАХАУС

ежемесячный журнал о недвижимости

№ 1, октябрь 2012

16+

Владимир Миронов:

**Мы будем делать максимум  
для наших жильцов** с. 18

**+ фотокаталог недвижимости**

# КВАРТИРЫ ОТ НАДЕЖНОГО ЗАСТРОЙЩИКА

в микрорайоне "Московский"

в доме по ул. Московская, 311

В разноэтажном многоквартирном монолитно-каркасном (облицованном кирпичом) жилом доме с крышной котельной и встроенными помещениями под магазины и офисы реализованы современные архитектурно-планировочные решения, которые придают дому нестандартный вид. Необычная форма дома, броская цветовая гамма, наконец, экологически чистое окружение делают его привлекательным объектом для желающих приобрести квартиры в Калуге.



## Новостройки

## по цене застройщика



от 50 500 р.  
за кв.м

Современный жилой комплекс «Правград»: два 15-ти этажных дома и 22-этажный дом уже сданы.



от 43 000 р.  
за кв.м

Жилой комплекс «Радужный» в микрорайоне Кубяка – многоквартирный 16-ти этажный дом.



от 56 000 р.  
за кв.м

«Альпийский» — шестнадцатизэтажный жилой дом класса «Премиум» в центре города.



от 40 000 р.  
за кв.м

Кирпичный 44-квартирный девятиэтажный жилой дом в микрорайоне Кубяка



от 43 060 р.  
за кв.м

Многоэтажный жилой дом со встроенными магазинами, парикмахерской и офисными помещениями по ул. Московской, 311.



2 542 000 р.  
за дом 59 кв.м

Дома в новом поселке «Воскресенское», построенные по каркасно-панельной технологии.

8(4842) 27-28-00 8(4842) 59-64-89

Больше предложений на сайте [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)

Калуга, ул.Суворова, 154а

*Время покажет, станут ли новые дома престижными, а другими качествами они уже обладают: это современное, удобное, хорошо расположенное и сравнительно недорогое жилье.*

«Мода на новое» 8

## События 7

ТЕМА НОМЕРА **Мода на новое 8**

МНЕНИЕ **Евгений Голышев**  
о новостройках и новом качестве жизни 16

ПЕРСОНА



**Владимир Миронов**,  
управляющий  
продажами  
проекта  
«Правград»  
18

АНАЛИТИКА **Новые дома – 2012 22**

МАРШРУТ **Карта новостроек 24**

СПРАВОЧНИК **214 закон, приемка дома и другие термины для покупателей новых квартир 26**

ВОПРОС-ОТВЕТ **Покупка новой квартиры — без стрессов 28**

КРУПНЫМ ПЛАНOM **«Альпийский»: исключение из правил 30**

ТЕМА НОМЕРА **Тотальный ремонт: первый год в новостройке 32**

ВПЕЧАТЛЕНИЕ **У самого синего моря. Квартира в турецкой новостройке 36**

**Фотокаталог недвижимости 39**

СПРАВОЧНИК **Калужские агентства недвижимости 52**

8

ТЕМА НОМЕРА

## Мода на новое

МОГУТ ЛИ РАЙОНЫ МАССОВОЙ  
ЗАСТРОЙКИ СТАТЬ НОВЫМИ  
ЦЕНТРАМИ ПРИТЯЖЕНИЯ ДЛЯ  
КАЛУЖАН?

18

ПЕРСОНА

## Владимир Миронов

«ЕВРО СТРОЙ» О  
КАЧЕСТВЕННОМ ЖИЛЬЕ,  
КОТОРОЕ ДОСТУПНО УЖЕ  
СЕГОДНЯ

24

МАРШРУТ

## Карта новостроек

КАК БЫСТРО НОВОСЕЛАМ  
ДОСТАВЯТ ПИЦЦУ?



# Колонка редактора

**В**ы держите в руках первый номер нового ежемесячного журнала «Калугахаус». Он был задуман несколько лет назад, когда мы поняли, что наш интернет-проект [kalugahouse.ru](http://kalugahouse.ru) подходит для решения лишь абсолютно практической задачи — быстрого поиска недвижимости. Нужно было сделать журнал для чтения, ведь недвижимость — та тема, которая близка любому взрослому человеку, и о ней можно и нужно рассказывать интересно.

Кропотливо собирая информацию о рынке недвижимости, наши авторы постарались сложить ее крупными в цельную картину. Мы хотели показать вам возможности, существующие сегодня в Калужском регионе. Это прогноз инвестиций в недвижимость, которым будет посвящен второй номер, покупка квартиры в новостройке как способ улучшить качество жизни — об этом через несколько страниц.

Следуя за сезонными факторами на рынке недвижимости, мы подготовили план номеров на ближайшие полгода: в них, номерах, найдут много интересного те, кому по душе жизнь за городом; те, кто больше думает об офисах и производственных корпусах; те, кто планирует строительство собственного жилья; наконец, те, кому статус диктует выбор достойного и солидного дома.

Многое предстоит сделать, чтобы правильно ответить на сложные вопросы, которые ставит рынок недвижимости. Первый номер «Калугахауса» — только первый шаг. И отличный способ показать множество возможностей, которые дает нам современный мир.

**Кирилл Гусев**

от лица команды проекта «Калугахаус»

## Ежемесячный журнал о недвижимости **КАЛУГАХАУС**

**Главный редактор:**

Кирилл Гусев

**Редакция:** Даниил Марченко, Олеся Смирнова

**Дизайн и верстка:** Ольга Хелашвили

**Иллюстрации:** Алексей Васильев

**Отдел рекламы:**

Елена Манкевич: (4842) 54-79-03

Галина Капитонова: (4842) 79-58-47

**Адрес редакции:**

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

Телефон: (4842) 79-58-47,

Факс: (4842) 54-79-03

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

**Учредитель и издатель журнала:**

ООО «Информационные решения»

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

**№ 1 (1), октябрь 2012.**

**Подписано в печать 27.09.2012**

**Тираж 4000 экземпляров.**

Отпечатано в типографии «Борус»

Рекламное издание. Цена свободная.

Для читателей старше 16 лет.

№1

**Новостройки – новое  
качество жизни**

октябрь 2012

№3

**Элитная  
недвижимость**

декабрь 2012

№5

**Индивидуальное  
строительство**

март 2013

№2

**Инвестиции  
в недвижимость**

ноябрь 2012

№4

**Коммерческая  
недвижимость**

февраль 2013

№6

**Коттеджные  
поселки**

апрель 2013

# СОБЫТИЯ

*Практически одновременно начались первые строительные работы на трех объектах, каждый из которых станет по-своему знаковым для Калуги.*



## Космическую тему продолжит «Галилей»

Звучное имя ученого получил дом бизнес-класса на 68 квартир, строительство которого началось на пересечении улиц им. Королева и им. Циолковского. В семиэтажном доме предусмотрена подземная парковка на 35 автомобилей и круглосуточная охрана территории. Строительство должно завершиться к концу 2014 года.

Стоимость квартир по данным на сентябрь — 90 000 рублей за метр.



## Строительство Park Palace началось

Рынок с нетерпением ждет, что же получится из проекта именитой корейской SsangYong E&C. До сих пор иностранные инвесторы жилья в Калуге не строили.

На площадке, отведенной под 16 зданий комплекса Park Palace начались работы по выравниванию площадки под первым домом, который должен быть готов в 2014 году. Проектная документация согласована, строительство идет по графику.

Предварительная стоимость квартиры в комплексе — 70 000 рублей за квадратный метр.

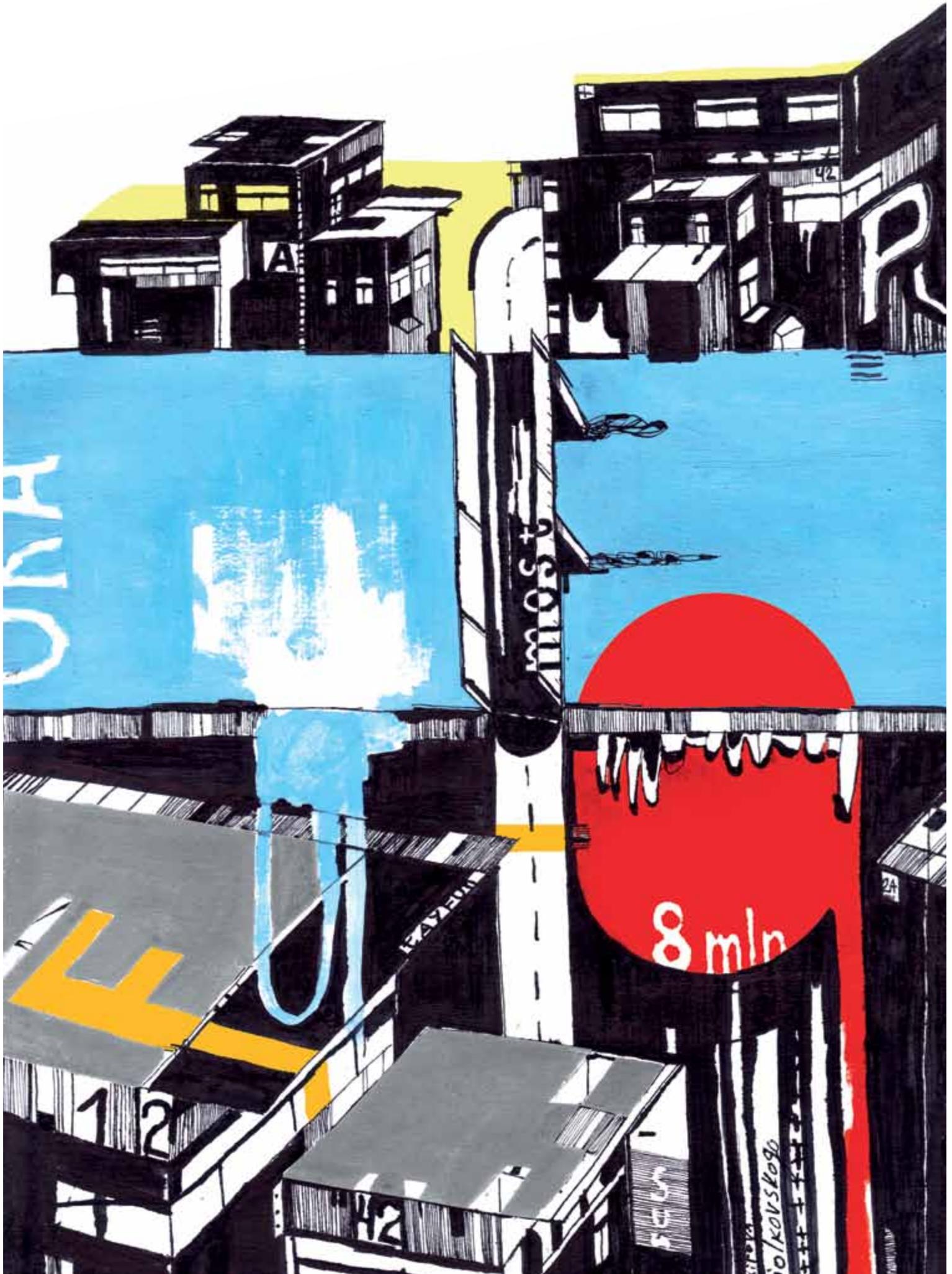
## Дан старт калужскому «Кошелев-проекту»

В феврале 2011 года администрация Калужской области обратилась в самарскую строительную корпорацию «Авиакор» с предложением реализовать на территории региона разработанную ими универсальную модель комплексной малоэтажной жилой застройки под названием «Кошелев-проект» (в честь руководителя компании Владимира Кошелева). 31 июля 2012 года в Обнинске окончательный вариант проекта был представлен широкой публике. В середине августа в районе поворота на деревню Верховую начались первые строительные работы.

«Кошелев-проект» в Калуге займет участок в 124 гектаров на Правобережье. В состав комплекса войдут жилой массив, в котором смогут проживать 30 тысяч человек, 4 детских сада, общеобразовательная школа, поликлиника, спорткомплекс, отделения почты и «Сбербанка». Всего к 2014 году обещают ввести в эксплуатацию 460 тысяч квадратных метров жилья, а первый этап проекта предусматривает постройку жилых домов с общей площадью квартир 50 тысяч метров. Второй приоритет — строительство крупного торгово-развлекательного комплекса, первого на Правом берегу.

Район будет представлять собой ровные кварталы трехэтажных кирпичных домов. Главные преимущества «Кошелев-проекта», которые привлекли внимание властей региона — высокая скорость строительства и доступная цена квартир. Стоимость квадратного метра будет фиксированной и не превысит 35 000 рублей, а о сроках строительства можно судить по проекту в Самаре, где за первые шесть месяцев работы удалось построить и ввести в эксплуатацию 1680 квартир. Столь же ударные темпы строительства компания рассчитывает сохранить и в Калуге.

Офис продаж корпорации «Авиакор» в нашем городе расположен по адресу: ул. Гагарина, 6а/47.



# Мода на новое

*Калуга активно строится, и люди с удовольствием открывают для себя новые районы, которые через несколько лет станут новыми городскими центрами. Есть ли смысл взглянуть на них пристальнее?*

Текст: Олеся Смирнова, Даниил Марченко

Небольшая группа туристов фотографируется рядом с памятником Гагарину у Музея Космонавтики. Когда мужчина в возрасте расправляет плечи и раскидывает руки в стороны, на лицах прохожих невольно появляются улыбки. Прогулку по Калуге лучше начинать с хороших эмоций.

Во многом благодаря своему позитивному имиджу район парка Циолковского стал одним из самых востребованных в Калуге. Большинство горожан, желающих улучшить жилищные условия, ищут квартиру именно здесь, отмечают сотрудники крупных агентств недвижимости. Людей привлекает хорошая инфраструктура, транспортная доступность, сам парк, который закрывается в 11 вечера, и неплохая экология прилегающих улиц. Район активно развивался с конца XVIII века, когда здесь был заложен липовый парк, а в 70-е годы XX века главной стала космическая тема: открылся большой и интересный музей. В 2009 году парк первым в Калуге пережил капитальный ремонт и сейчас пользуется заслуженной славой удобного и безопасного места для прогулок с детьми.

– Сколько себя помню, всегда мечтала жить недалеко от парка Циолковского, – сообщает улыбчивая девушка, раскачивая на качелях маленькую дочку. В ее активе, кстати, успешная по калужским меркам сделка: недавно они с мужем переехали с окраины города в трехкомнатную квартиру на улице Добровольского. Район покорила семью своими зелеными улочками, а с практической точки зрения привлекла шаговая доступность школы, садиков, поликлиники и множества магазинов. К тому же транспорт отсюда ходит по всем маршрутам, нужным молодой маме.

Высокие ожидания покупателей подстегивают цены даже на скромное типовое жилье. Например, однокомнатная квартира без ремонта здесь стоит не меньше 2-х млн рублей, и ее площадь едва превысит 30 кв. м. Комфортные и престижные квартиры в недавно построенных домах могут стоить любую мыслимую сумму – и 8, и 10, и 15 млн рублей (цифры взяты из объявлений). С такими деньгами можно прицениваться к домам в ближайшем пригороде. Поэтому практичные и терпеливые покупатели переходят на



Большинство калужан, решивших сменить место жительства, начинают свой поиск именно с района **парка Циолковского**. Однако переплачивать за престижный район готовы не все.

\*\*\*

Правый берег – пространство для экспериментов городских властей и застройщиков.



следующий этап: ищут парку Циолковского достойную замену.

### В поисках альтернативы

Более или менее подробный перечень желаний тех, кто купит квартиру в ближайшем будущем, выглядит так. Дом – из прочных и современных материалов, квартира – большая и с просторной кухней. Рядом должен ходить общественный транспорт, но не должно быть шумных и загруженных улиц. В шаговой доступности нужны зеленые зоны, а также детский сад, школа, поликлиника и магазин. Важна и репутация района, его безопасность. За все это покупатели готовы платить немалые деньги, но большинство потенциальных покупателей считают цены на квартиры несправедливо высокими. Хотя этому есть простое объяснение.

В отличие от большинства соседних регионов, в Калуге лишь недавно стали строить много. Поэтому основная часть сделок проходит на вторичном рынке. Хорошие квартиры за адекватные деньги на-

ходят покупателей в считанные дни, реклама остальных только подогревает цены. Как же быть покупателям, которые хотят лучшей, а не просто более дорогой жизни?

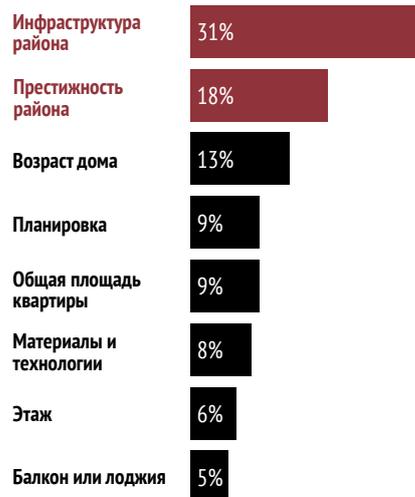
Возможности для выбора дает растущий рынок новостроек. В Калугу приходят новые технологии и новые застройщики. Губернатор Артамонов вполне официально объявляет о миллионе квадратных метров жилья в 2013 году. Новая застройка диктует и новое качество жилья: современную планировку квартир, огромные лоджии, правильной формы кухни, широкие лестницы в подъездах и большие ухоженные дворы. Нет негативной истории и накопившихся коммунальных проблем, которые часто присутствуют в старых домах. По невысоким на фоне вторичного жилья ценам сейчас предлагают качественно новую среду обитания.

### Новые горизонты...

На первичном рынке жилья Калуги сейчас есть из чего выбрать. Активно застраиваются микрорайоны Тайфун и Кубяка, но самым пер-

## Не жалея денег

Ответ на вопрос «На какой характеристике квартиры вы не готовы экономить?» показывает, что около половины покупателей выбирают **прежде всего хороший район**.



На сайте [www.kalugahouse.ru](http://www.kalugahouse.ru) на вопрос ответили 390 человек.

спективным является, безусловно, Правый берег. Согласно планам развития Калуги, именно в эту сторону будет развиваться областной центр. Свой интерес к району демонстрируют и застройщики, и покупатели.

От улицы Кирова до Правого берега на троллейбусе добираться минут 10. Сразу после поворота на улицу Генерала Попова видны строящиеся многоэтажки, а условную границу масштабной застройки отмечает розовая надпись «Правгород» во всю высоту 14-этажной новостройки. Высокие панельные дома стоят полукругом, образуя уютный двор. Это улица Фомушина и жилой комплекс «Правобережье-1», построенный столичной компанией «СУ-155». А основные продажи идут в «Правобережье-2» – на улице 65 лет Победы.

Благоустроенной эту улицу назвать пока сложно: во дворах сто-

ит тяжелая техника, вместо дорог – направления. Но представить, каким будет это место через год-другой, вполне возможно.

– Вот здесь скоро сделают хоккейную площадку, а вот тут – видите? – уже начали разбивать скверик. В каждом дворе будет своя детская площадка. Уже и качели привезли, – описывает во всех красках прелести микрорайона его потенциальным жителям риелтор. Со стороны агенты недвижимости и их клиенты напоминают экскурсионные группы. В последнее время их здесь довольно много: дома в «Правобережье-2» активно сдаются и заселяются. До конца года застройщик обещает сдать 1300 квартир, рассчитанных на 3300 человек. По другую сторону дороги идет еще одна стройка: здесь возводят детский сад. Всего их будет два. А еще обещают построить школу.

– Посмотрите, какой прекрасный лес прямо напротив вашего дома,

## **Свой интерес к Правому берегу демонстрируют и застройщики, и покупатели.**

– продолжает рекламировать товар агент недвижимости. – А если пройдете чуть дальше, выйдете к лесному озеру.

Свежий воздух, в ста метрах от домов растут сосны, из окон открываются виды – на город или на природу, как повезет. В квартирах хорошая планировка: просторный коридор, большие комнаты и кухня. И цены приятные: однокомнатная квартира площадью 45 кв. м стоит около 1,5 млн рублей, двухкомнатная в 60 кв. м – 2,1 млн, цена трехкомнатной квартиры площадью 74 кв. м – 2,8 млн. Все это позволяет

Реклама. Проектная декларация на сайте [www.capitel-sk.ru](http://www.capitel-sk.ru)

Калуга, Правый берег, ул.Спартак, 9

от **43 000** за кв.м

**ИПОТЕКА, РАССРОЧКА**

1,2,3-х комнатные квартиры от 41 кв.м  
Индивидуальное отопление

**КАПИТЕЛЬ**  
группа строительных компаний

Сдача: I квартал 2013 г.

Тел.: (4842) 906-165, 906-166, 8(930)844-84-04



Самый высокий дом Калуги сейчас расположен в «Правграде». Четыре скоростных лифта поднимаются на 22-й этаж, откуда открывается захватывающая панорама, всего за 40 секунд.



уверенно отнести квартиры в этом районе к эконом-классу.

Конечно, потенциальных новоселов смущают панельные дома. Хотя это совершенно не значит, что они недолговечные или несовременные. Типовая серия, к которой относятся все дома «Правобережья-2», разработана в начале 2000-х и рассчитана на 100 лет службы. Такие дома сотнями строятся в Подмосковье, где сейчас сосредоточена основная активность «СУ-155». Наружные стены домов имеют несколько слоев с качественным утеплителем и улучшенной звукоизоляцией. Так что, по мнению застройщика, жильцам домов не стоит бояться холодов и шумных соседей.

### ... и новое качество жизни

У сомневающихся есть альтернатива – купить квартиру в одном из кирпично-монолитных домов «Правграда». Этот комплекс\*, расположенный чуть дальше по улице 65 лет Победы, строит крупный холдинг «Евро Строй». Из пяти домов жилого комплекса построено и

сдано три, но даже сейчас, на промежуточном этапе, он выглядит уютно и презентабельно.

К середине дня основная активность жителей комплекса сосредоточена вокруг небольшого скверика с детскими площадками, который разбили между домами. Игровая площадка выглядит куда интереснее, чем в том же парке Циолковского. Каждый день молодые мамы с детьми спускаются сюда на обязательную прогулку. Многие из них переехали сюда с других концов города. Там гулять было практически негде.

Считать «Правград» окраиной Калуги его жители отказываются, хотя, согласно генеральному плану развития района, дальше по улице строить ничего не планируют. Это значит, жителям домов достанется нетронутый лес, отгороженный от квартала невысоким забором. С безопасностью здесь вообще будет неплохо: машин мало, для них отведены специальные места, территория будет охраняться. «Правград» — уже не вариация на тему доступного жилья, это сознатель-

**«Правград» — уже не вариация на тему доступного жилья, это сознательный выбор тех, кому Правый берег понравился. За этот выбор придется доплатить.**

ный выбор тех, кому Правый берег понравился, и за этот выбор придется доплатить.

Площадь однокомнатной квартиры здесь составляет 46-48 кв. м, двухкомнатной – от 63 до 75 квадратов. Трехкомнатные квартиры есть только в одном доме, и они небольшие - всего 75 кв. м. Цены варьируются от 2 млн 116 тыс. рублей за однокомнатную квартиру до 3,5 млн за трехкомнатную. Недешево, конечно, но, в любом случае, не выше показателей



На Тайфуне инфраструктура уже сложилась. Правда, типичная скорее для спального района.



Дом в жилом комплексе «Молодежный» строится с использованием каркасно-монолитной технологии.

вторичного рынка. К тому же новая технология постройки – кирпично-монолитная – делает здание прочным, долговечным и теплым. Как уверяет застройщик, благодаря особой конструкции стен даже угловые квартиры надежно защищены от холодов.

Нарушая традицию сдавать новоселам квартиры с голыми стенами, «Правград» предлагает приобрести квартиры в трех вариантах: без отделки, подготовленным к отделке и с отделкой. В последнем случае можно немало сэкономить на ремонте.

### Ближе к солнцу

Если на Правом берегу застройку ведут преимущественно крупные компании федерального уровня, которые готовы строить на новых площадках, калужские застройщики делают ставку на существующие микрорайоны. Недалек тот день, когда Бушмановка и Тайфун превратятся на карте города в один большой район.

Если пройти вдоль ряда одноэтажных домиков с покосившимися

заборами по тихой улице Маяковского, то в ее конце обнаружится масштабная стройка, нарушающая почти деревенский покой этого места. Здесь возводится новый жилой комплекс «Солнечный», получивший название за характерную форму квартала: дома веером расходятся от центрального ядра, напоминая солнечные лучи на детском рисунке. Такое расположение домов призвано максимально использовать естественное освещение дворовых территорий.

Строит микрорайон компания «Новградстрой», учрежденная тремя калужскими строительными организациями. Уже сданы в эксплуатацию два дома по улице Аллейной, еще два здания будут построены до конца этого года. А свой окончательный вид микрорайон приобретет к 2014 году. Тогда же, в целом, сложится и его инфраструктура.

Как говорят в «Новградстрое», цокольные этажи всех домов будут отданы под коммерческие площади. В полукруглом одноэтажном блоке, который объединит основные корпуса, разместятся торговые

точки и объекты сферы обслуживания. Обещают строительство трехуровневого подземного паркинга, на крыше которого расположатся спортивные и детские площадки. Для детей «Солнечного» к 2014 году должны построить два сада, в сумме на 80 мест. Чуть позже, согласно Генплану Калуги, в микрорайоне Тайфун появится еще одна школа. В более отдаленной перспективе в «Солнечном» построят торговый центр, которого, по мнению градостроителей, в этом районе не хватает.

Генеральный директор компании-застройщика Дмитрий Ничик не скрывает, что строит доступное по калужским меркам жилье. Однокомнатная квартира экономкласса здесь обойдется в сумму от 1,4 до 1,5 млн рублей. Сейчас в строящихся домах «Солнечного» продано чуть больше половины квартир.

### Калужские бульвары

Неподалеку от «Солнечного», с другой стороны от улицы Маяковского, идет строительство жилых ком-

плексов «На Солнечном бульваре» и «Молодежный». Как и на Правом берегу, в названиях легко запутаться даже местным жителям, и никакого «Солнечного бульвара» пока нет, но сами дома найти очень просто: многоэтажные новостройки явно выделяются на фоне окружающих панельных девятиэтажек. Инвестор — московская ФСК «Лидер», а застройщиком выступает строительная корпорация «Монолит». Темпы выросли, и на сегодняшний день сданы четыре дома, еще один будет достроен в первом квартале 2013 года. Однокомнатная квартира в нем обойдется покупателю минимум в 2,2 млн рублей. Это «На Солнечном бульваре», а в «Молодежном» можно купить квартиру за 1,7 млн. Правда, ждать окончания строительства придется до конца 2013 года.

Автобус или маршрутка от центра до «солнечных» микрорайонов добирается минут за 20. В часы пик это время может возрасти более чем в 2 раза, и в традиционной пробке на улице Маршала Жукова будут потеряны все преимущества общественного транспорта.

Инфраструктура у «Солнечного бульвара» и «Молодежного» планируется общая. Советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов рассчитывает, что рядом с микрорайоном будут построены гостинично-развлекательный комплекс и торговый центр (по-видимому, тот же, что и в «Солнечном»), а по улице Молодежной пройдет маршрут троллейбуса. В некоторых корпусах уже выкуплены нежилые помещения, где разместятся продуктовые и хозяйственные магазины, салоны красоты, прачечные. Для детей откроется досуговый центр с собственной библиотекой, появится поликлиника. В районе уже есть действующий детский сад, до школы № 12 — около километра. Как и в «Солнечном», молодым родителям рассказывают о планах городских властей по строительству еще одной школы.

### В сторону Москвы

Еще один жилой комплекс строится на улице Московской и носит соответствующее название — ЖК «Московский». Первый из домов — на 151 квартиру — возводит компа-



Дом № 311 по улице Московской — фортпост будущего квартала. Уже заложен фундамент соседнего корпуса.

# 25

минут затратит маршрутка на дорогу от комплекса «Московский» до ул. Кирова

ния «Калугаглавснабстрой». Строительство началось в июне прошлого года и должно завершиться к марту 2013-го. В дальнейшем застройщик планирует продолжить освоение квартала вглубь, в сторону Терепца.

Первый дом комплекса строится недалеко от дороги, однако между ним и проезжей частью в два ряда растут деревья, которые приглушают шум проезжающих машин и делают более привлекательным вид из окон верхних этажей. С другой стороны будущего комплекса находится небольшой лес.

Ради хорошей экологии придется пожертвовать транспортной доступностью. В направлении «Московского» из центра идет добрый десяток маршрутов общественно-транспортного транспорта. В то же время Кубяка — один из самых удаленных от исторической части города районов. Если нужно в центр — придется потратить минут 25-30, а в часы пик — еще больше.

В кирпично-монолитном доме будут построены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площа-

**«Московский»  
возвышается над  
березовой аллеей,  
идущей вдоль  
одноименной  
улицы, что  
обещает жильцам  
сравнительно  
неплохую экологию.**

дью от 46 до 94 кв. м. На сегодняшний день стоит такое жилье от 2,1 млн рублей за однокомнатную квартиру до 4,1 млн рублей за большую трехкомнатную. Увидеть квартиры «живьем» пока проблематично, поскольку строительные работы в самом разгаре. Зато оценить планировку помещений можно виртуально. На сайте компании «Калугаглавснабстрой» представлены модели квартир в формате 3D.

Отапливать немаленький дом будет собственная котельная,

расположенная на крыше здания, – традиционное решение для домов этого застройщика. А на первых этажах разместятся офисы, магазины, салоны красоты. В проекте микрорайона нашлось место и благоустроенному двору, и детским площадкам, и парковочным местам для автомобилей.

Среди самых важных достоинств жилого комплекса – отличный доступ к уже существующей инфраструктуре. В пяти минутах ходьбы от дома находится мини-рынок, а в десяти – мегамолл «Торговый квартал». Неподалеку есть садик, школа № 46, детская и взрослая поликлиники. В отличие от других описанных районов, здесь уже есть точки притяжения, и задача «Московского» – дополнить уже вполне сложившуюся картину.

### Центры новой жизни

Три района и пять жилых комплексов уже в обозримом будущем могут стать новыми центрами при-

## За гораздо более скромные, чем на вторичном рынке, деньги в Калуге можно приобрести действительно современное и комфортное жилье в хорошем и перспективном районе.

тяжения для калужан. Пройдет не один год, прежде чем сегодняшние и завтрашние новоселы почувствуют себя сначала соседями, потом союзниками и, наконец, обществом, от которого будет зависеть благополучие их новой среды обитания. Время покажет, станут ли новые дома престижными, а другими качествами новостройки уже обладают: это современное, удобное, хорошо расположенное и сравнительно недорогое жилье.

Переезжая в новые дома, меняются люди. Новоселы готовы к первым неудобствам, связанным с ремонтом и благоустройством дворов, зато как повышается самооценка, когда в чистом подъезде на первом

этаже стоят детские коляски, а на лестничной площадке не встретишь каждый вечер нетрезвого соседа. За гораздо более скромные, чем на вторичном рынке, деньги в Калуге можно приобрести не просто новую, более удобную квартиру в новом, более перспективном районе. Выбирая современное и комфортное жилье, мы впускаем в свою жизнь перемены к лучшему, которые давно ждали.

Неудивительно, что разговоры о калужских новостройках стали в последнее время очень модными. Потому что в новых, красивых домах живут красивые и позитивные люди.

Реклама.

## Жилой дом «Знаменская, 45»

Рассрочка платежа  
до июня 2014



- 9-10 этажный кирпичный жилой дом со встроенными офисными помещениями.
- Автостоянка на 14 машиномест.
- Ввод дома в эксплуатацию - декабрь 2013 г.
- Индивидуально отопление в каждой квартире.
- Из всех квартир открывается прекрасный вид на Оку

**Офис продаж**  
Калуга, ул. Никитина, д. 50/108  
(остановка «3-я аптека»)  
**(4842) 57-85-90**  
[www.ck-monolit.ru](http://www.ck-monolit.ru)



Проектная декларация на сайте [www.ck-monolit.ru/current/znamenskaja\\_45/](http://www.ck-monolit.ru/current/znamenskaja_45/)



**Евгений Гольшев**

Главный архитектор  
Калуги, автор облика  
нескольких калужских  
кварталов

## Цивилизованный подход к делу!

*Размышления главного архитектора Калуги о жилых комплексах, точечной застройке, новых городских районах и том, как архитектура делает людей лучше.*

Любая комплексная застройка начинается с расчетов. Допустим, есть жилой проект на десять тысяч жителей. Смотрим градостроительные СНиПы: сколько на это количество человек требуется мест в детских садах, в школах, а также магазинов, аптек, больниц. Сколько требуется парковочных мест, постоянных и гостевых, заранее просчитывается транспортная схема и т. д. И проектировщик (не путайте со словом «проектант»!) берет нормативы и по ним делает расчеты. А далее определяются: архитектурно-планировочная структура квартала, его градостроительные параметры и решения.

Основной плюс комплексной застройки заключается как раз в слове «комплексный». Обычно это предполагает, что строительство идет на свободной от строений и сооружений территории. Именно так сейчас будет застраиваться корейской компанией SsangYong квартал № 23 на Правом берегу. Это идеальный случай. Здесь размещают жилье, под его количество рассчитывается количество жителей (исходя из норматива выделения жилой площади на одного человека) и плотность населения на 1 га площади застройки, и далее - общее количество жителей.

Комплексная застройка от SsangYong рассчитывается на несколько тысяч человек. Тот фор-проект, который я видел, предусматривает детский сад, школу, поликлинику, магазины, подземные и надземные стоянки, парковки. Одним словом, все, что необходимо для нормальной жизни. Вот это тот случай, как должно быть. И если все получится, – а я в этом уверен, потому что

организация очень серьезная, – мне как главному архитектору города станет легче.

Хотя это не первый опыт в Калуге. Еще в 2004-2006 годах созданная мною московская мастерская «Линия» разрабатывала проекты комплексной застройки по микрорайону Тайфун, по улице Королева, в районе набережной Оки – до Березуевского оврага. Первые два проекта реализуются, правда, не так быстро, как мне хотелось бы. Но, смею заверить, это фактически первые комплексные проекты застроек территории в постсоветский период в Калуге. Причем, микрорайон Тайфун разрабатывался и строился, фактически, в условиях его реконструкции! Так что теперь я могу потенциальным застройщикам говорить: «Ребята, вот микрорайоны, где все так, как должно быть. Езжайте, смотрите и стройте так же».

\*\*\*

Очень неплохой район складывается в районе улиц Гагарина-Королева. Не сомневаюсь, что, когда строительство там закончится, это будет одно из красивейших и притягательных мест в Калуге. Неплохая застройка идет на Тайфуне. Жилой комплекс «Солнечный бульвар» в том виде, в каком мы рассматривали его на градостроительном совете, также предполагает комплексную застройку. Строительство ведется. Надеюсь, он получится.

Очень нравится мне комплекс домов, которые строит на улице 65 лет Победы на Правом берегу компания «Евро Строй». Они просто молодцы! У них неплохие дома с достаточно хорошей жилой архитектурой, сам микрорайон отлично благоустроен. Сейчас «Евро Строй», – кстати, одним из первых в городе, – начинает строить многоярусную автомобильную стоянку. У организации, действительно, цивилизованный подход к делу. Мне это нравится.

Перспективы у Правого берега хорошие. Во-первых, у него неплохая транспортная связь с центром старого города. Во-вторых,

промышленности, большого производства на Правом нет. То есть там хорошая экология. В-третьих, природный фактор: рядом стоят леса, проектом развития микрорайона предусмотрены парковые зоны. На одной из планерок в конце августа управлением архитектуры и градостроительства были представлены проектные предложения по устройству парка «Губернский». Три с половиной гектара, между прочим. По площади сопоставимо с существующим городским парком. Одной стороной «Губернский» парк будет примыкать к Можайскому оврагу, второй – к корейскому кварталу «Парк Палас», третьей стороной – к уже существующим домам, четвертой – к дороге, которая ведет к корейскому району. Совместно с Управлением строительства и земельных отношений Горуправы такое место было подобрано. Там же, недалеко, будет строиться храм. Земля под застройку уже выделена.

Сейчас Правобережье находится в стадии активного благоустройства. И это нормально. Ведь города строятся столетиями, а то и тысячелетиями. Придет время, и Правый берег тоже будет уютным и обжитым районом Калуги. Верю.

\*\*\*

Если бы передо мной стоял выбор: купить квартиру на вторичном рынке, но в старой части города, или на первичном, но в новом жилом комплексе, - я бы выбрал все же старую часть города. Во-первых, потому что я там родился. А во-вторых, красивее этого района в Калуге ничего нет. Здесь можно ходить по улицам, отдыхать, любоваться. Весь старый город настолько притягателен! Назовите мне хотя бы один современный квартал в Калуге, которым можно любоваться. Пока не назовете!

Я удивляюсь, почему инвесторы так близоруко на все смотрят. Во всех городах России старая часть города самая привлекательная и самая дорогая. Возьмите старый домик, выселите из него людей, отремонтируйте и живите. Да, надо вкладываться. А кто сказал, что дешево – это хорошо? Дешевое не может быть хорошим никогда. Это

все равно, что покупать дешевый костюм, похожий на дорогой. Ну, куплю я его, а через полгода он разоидется по швам... Так и здесь.

Вообще, пока я на этой должности, буду радеть именно за старый город. Потому что если его не будет – не будет и Калуги. Это будет просто место, где стоят дома, но не более того. Конечно, и новой застройке надо уделять самое пристальное внимание. Может, тогда и получится не строительство, но Город!

\*\*\*

Точечная застройка будет всегда, хотим мы этого или нет. Потому что дома имеют свойство стареть. Меняется экономическая ситуация, градостроительная, идет реконструкция улиц, дворов, площадей, и где-то возникает необходимость точечной застройки. Это не злодейство. Весь мир так строит. Точечная застройка есть и будет, но только при одном условии: она обязательно должна быть под контролем государственных, архитектурных органов, органов власти, которые обязаны беречь и охранять наше архитектурное наследие. И начинаться все должно именно с архитектуры. Цивилизованный подход должен быть... Потому что нельзя город уродовать, надо встраиваться в него, относиться с уважением к соседней по участку улицы застройке, дому, сооружению! Вот это и есть нормальная цивилизованная точечная застройка. В Калуге, к сожалению, мало удачных примеров, именно поэтому она и вызывает у людей раздражение, негатив и отторжение.

Вообще, подход должен быть достаточно жестким, взвешенным, в рамках действующего законодательства, в том числе – градостроительного! Градостроительный совет должен иметь решающее право при принятии решения о строительстве здания, комплекса зданий, в особенности в ткани исторической части нашего города. Нынешний действующий Градостроительный кодекс, к большому сожалению, этому никак не способствует. Скорее – наоборот. Спасибо авторам и тем, кто его принимал...

\*\*\*

Строительство и архитектура – разные вещи. Можно дом построить и забыть. А можно построить и не забыть, и каждый раз ходить и любоваться на него. Вот я сторонник именно такого подхода. Надо стремиться к тому, чтобы дома были красивые, потому что, убежден, в красивых домах живут красивые люди. Когда люди въезжают в красивые дома, они иначе начинают относиться к окружающему их миру и людям, причем, в лучшую сторону.

Иногда мне говорят: так это ж дорого! Я отвечаю: ничего подобного! В архитектуре существуют сотни приемов сделать красивое здание простыми способами. Почему не делают? Давайте называть вещи своими именами – жадность! Это все еще оттуда идет, из того времени, когда панельные микрорайоны клепали миллиардами квадратных метров. Все хотят подешевле, побыстрее, побольше. Но так не бывает. Это все равно, что курицу, которая яйцо вынашивает сутки, заставлять нестись каждые пятнадцать минут. Но ведь есть такое понятие, как технология проектирования и строительства, которое предполагает определенные сроки выполнения и его качество.

\*\*\*

Какие-то позитивные изменения возможны, но только при одном условии: если появится настоящий, образованный, богатый заказчик, умеющий умно и дальновидно вкладывать деньги в строительство, архитектуру... (В Калуге много торговых центров, магазинов, но ответственных заказчиков что-то немного пока. Сколько можно?) ...не временщик, который пришел-вложил-ушел, а тот, кто здесь вкладывает и здесь живет. Это должны быть, в хорошем смысле слова, патриоты своей страны, своего города. В целом, надо отдать должное, сознание калужан-заказчиков в этом смысле меняется. У нас большинство горожан, которые хотят, чтобы город был лучше!

3

года Владимир  
Миронов руководит  
калужским офисом  
продаж компании  
«Евро Строй»



# Владимир Миронов: Мы будем делать максимум для наших жильцов

*Руководитель калужского офиса продаж проекта «Правград» — о том, почему люди выбирают жизнь в современных комфортных домах.*

Беседовал Даниил Марченко

**П**равый берег – один из наиболее привлекательных для строителей районов Калуги. И серьезную конкуренцию местным компаниям составляют иногородние фирмы. Одна из них – «Евро Строй» – возводит здесь микрорайон под названием «Правград».

Во время интервью у Владимира Миронова постоянно звонит телефон. «Правград» готовится к отопительному сезону, и хотя формально Владимир Александрович руководит только продажами, в ежедневную жизнь комплекса он погружен с головой. Жители домов, построенных компанией «Евро Строй», прекрасно знают его в лицо: Миронов сам живет на девятом этаже одного из корпусов. О «Правграде» можно рассказывать долго – слишком уж выделяются сданные на сегодняшний день три новостройки на фоне соседей. Слово Владимиру Миронову.

## О жителей

Наше предложение прежде всего ориентировано на представителей среднего класса. К нам приезжает много молодых семей, участвующих в социальной программе. Большая часть сделок, в районе 75%, проходит по ипотеке. Однако, есть среди наших клиентов и люди с достаточно высоким уровнем доходов. Такие покупатели предпочитают приобрести несколько соседних квартир, чтобы затем их объединить.

## О преимуществах Правого берега

Этот район нам приглянулся большими свободными территориями, которые, тем не менее, расположены достаточно близко к центру Калуги. К тому же, тенденции последних лет показывают, что Правый берег интересен не только нам, но и городу: был построен новый мост и отреставрирован старый, проложена ветка троллейбуса, разбит парк. Сюда приходит много инвестиций из различных источников, так что район развивается. Здесь уже есть ледовый дворец, бассейн, общеобразовательная и музыкальная школы, два детских сада, поликлиника. Также в течение двух-двух с половиной лет планируют построить еще один садик, школу и больницу. Вообще, все фирмы, строящие на Правом берегу, должны реализовать здесь какой-нибудь социальный инфраструктурный объект. Компания «Евро Строй», в частности, построит в районе пятиуровневую парковку. Естественно, здесь появятся и различные торговые точки, а также предприятия сферы обслуживания, под которые в нашем плане уже предусмотрены помещения.

Если же говорить о центре города, то там производится точечная застройка, мы же работаем комплексно и строим целыми микрорайонами. Не стоит забывать и о коммуникациях, которые в центре довольно сильно изношены.



Этот макет «Правграда» представлял Калужскую область на международной архитектурной выставке в Каннах весной 2008 года.

## Клубная карта жителя

*Все жители «Правграда» получают персональную карту скидок. Число участников программы постоянно растет.*

*Более подробную информацию о карте можно получить на специальном сайте [www.kaluga-club.ru](http://www.kaluga-club.ru)*





Один из принципов строителей «Правграда» — не экономить на хороших материалах.

В 22-этажном корпусе еще никто не живет, но вся инфраструктура давно готова. Мягкие диваны рядом с рабочим местом консьержа предназначены для жителей дома и их гостей.

**40**  
секунд нужно,  
чтобы подняться  
на лифте с первого  
на двадцать  
второй этаж



По оценкам некоторых экспертов, им уже около 50-60 лет. У нас же есть собственная модульная газовая котельная, рассчитанная на наш микрорайон, а водоснабжение идет от Окского водозабора, все коммуникации новые. Наши жители не сталкиваются со знакомой некоторым калужанам проблемой слабого напора воды, ведь у нас в каждом доме есть дополнительный индивидуальный тепловой пункт, и подключение воды идет сверху. Я сам живу на девятом этаже пятнадцатизэтажного дома, то есть практически в самом центре и никаких неудобств с давлением воды не ощущаю.

#### **О технологиях**

Свои дома мы строим по монолитно-кирпичной технологии, которая имеет целый ряд преимуществ. Во-первых, она позволяет заливать железобетоном этаж целиком, благодаря чему не возникает никаких щелей и стыков. Это обеспечивает хорошую теплоизоляцию, и к тому же наливные пол и стены не требуют дополнительной стяжки и вы-

равнивания, что позволяет сэкономить на дальнейшем ремонте. Это если сравнивать с панельными домами.

Относительно кирпичных домов преимущество нашей технологии заключается прежде всего в минимальной усадке и практически полном отсутствии перекосов. А белый силикатный кирпич, который по-прежнему частенько используют в Калуге при строительстве жилых домов, больше подходит для промышленных сооружений, так как он не влагостойкий.

Стоит также добавить, что монолитно-кирпичным, или, как их еще называют, монолитно-каркасным домам эксперты предрекают порядка 130 лет эксплуатации. Для сравнения, у панельных домов эти сроки составляют 60-80 лет.

#### **Об управляющих компаниях**

Поиски управляющей компании с самого начала давались нам с трудом - люди просто заламывали баснословные цены, даже не видя предстоящих работ и не оговаривая их качество. Просмотрев не-

*Мы стремимся  
строить именно  
микрорайоны.  
«Правград» станет  
самодостаточным  
комплексом с  
эффективным  
управлением,  
закрытым для  
людей со стороны.*

сколько вариантов, мы остановились на фирме, которая была связана со строительством коммуникаций в наших домах, решив, что им лучше удастся их обслуживать. Однако, единственное, что они смогли сделать, это нанять дворника, помимо которого в штате было еще два сотрудника – директор и главный инженер. Однако, когда стало ясно, что к отопительному сезону ничего не готово, мы отказались от их услуг и собрали соб-

Для удобства жителей «Правграда» будет построена пятиэтажная крытая парковка – пока единственная на Правом берегу.



ственную управляющую компанию. В результате сделать удалось немало - тепло жителям наших домов поступает исправно, был решен вопрос с электроосвещением территории, поддерживается чистота во дворах.

**О сотрудничестве с агентствами**  
Компания «Евро Строй» не так давно работает в Калуге и первое время не была здесь известна. Так что вполне логичным для нас решением было воспользоваться опытом риэлторских агентств, хорошо знакомых с особенностями местного рынка и потребностями покупателей. К тому же, как показывает практика, ни одно, даже самое крупное агентство недвижимости не способно дать тот поток клиентов, какой обеспечивают несколько более маленьких фирм. Конечно, подавляющее большинство сделок совершается через наш отдел продаж, но у нас уже есть около двадцати договоров с различными агентствами, что позволяет не слишком сильно ощущать сезонные спады на рынке. А, например,

в Звенигороде эта схема помогла нам преодолеть кризис. Такое сотрудничество также выгодно и риэлторам, и покупателям квартир, поскольку последние не платят комиссию, эти средства перечисляем агентствам мы.

**О планах и перспективах**  
Мы хотим сделать «Правград» обособленным микрорайоном, для чего по окончании строительства будет огорожена территория и введена контрольно-пропускная система. У нас уже построены три детских площадки - две поменьше по краям и одна большая в центре, будут еще несколько маленьких площадок, и мы хотим сохранить все это в первоначальном виде для наших жильцов. В итоге мы будем иметь качественный жилой комплекс с эффективным управлением, закрытый для людей «со стороны».

Наши дальнейшие планы в Калуге также связаны с Правым берегом, и в более отдаленной перспективе возможно появление еще одного подобного микрорай-

она, земельные участки для этого уже есть. Ведь тенденция развития города такова, что в будущем его старая часть станет неким административно-деловым центром. На Правом берегу же продолжит развиваться «новая» Калуга. Очень здорово, что наш «Правград» уже стал здесь заметным жилым районом.



Офис продаж компании «Евро Строй» расположен на ул. Пухова, 23 а.

В самом «Правграде» менеджеров проекта всегда можно найти в корпусе № 1.

Телефон: (4842) 40-14-40

# Новые дома – 2012

*Новостройки Калуги привлекают покупателей низкой на фоне вторичного рынка ценой и все лучшим качеством строительства.*

В Калуге растут темпы строительства жилых многоэтажных домов. По информации из городской управы, в 2012 году в строй будет введено 215 тысяч квадратных метров жилой недвижимости. Этому есть две основные причины: высокий спрос на жилье, который привлекает застройщиков из других регионов и активное освоение таких технологий, как монолитно-каркасное строительство. Благодаря 214-му закону люди постепенно забывают словосочетание «обманутый дольщик». Поэтому большинство застройщиков успешно реализуют квартиры уже на начальных стадиях строительства и с уверенностью закладывают новые объекты.

Активнее всего застраиваются Правобережье, район ул. Кубяка и микрорайон Тайфун. Здесь строят не просто дома, а жилые комплексы, не менее семи этажей. Все застройщики обещают по завершении строительства обеспечить достойную инфраструктуру – большие дворы, парковочные места и детские площадки.

На Правом берегу больше всего объектов федеральных игроков: СУ-155, «Евро Строй», смоленский «Капиталь», 220-квартирный жилой дом строит группа «ПИК», самарская корпорация «Авиакор» начала строительство малоэтажного микрорайона.

Цены варьируются от минимальных для Калуги 33000 рублей за квадратный метр (СУ-155) до немалых 50000 рублей у «Евро Строя».

Микрорайон вокруг ул. Кубяка развивается силами калужских строителей: группа «Городъ» достраивает очередной кирпичный корпус дома №9 по ул. Кубяка, с северной стороны района строится монолитно-каркасный «Радужный» ООО «Юнион строй», а группа «Ташир» планирует целый квартал, первый дом которого должен быть сдан в начале 2013 года. Минимальные цены на квартиры – 42000 рублей.

В районе ул. Маяковского расположены самые масштабные стройки. Комплексы «На Солнечном бульваре» и «Молодежный» с квартирами от 36500

рублей за метр продает московская корпорация «Лидер», а южнее улицы Маяковского в чистом поле строится комплекс «Солнечный» (от 40000 рублей). Здесь застройщиком выступает консорциум, объединивший три калужских компании.

Один из старейших калужских застройщиков «Катми-Строй-Инвест» продолжает строительство на Терепце – очередная, 2-я очередь 9-этажного дома №34 будет введена в эксплуатацию в начале 2013 года. Цены в нем начинаются от 46000 рублей за метр.

Центр города застраивается не так активно, доминирующая технология здесь – традиционный кирпичный монолит. Такие дома возводятся дольше, а ведут строительство преимущественно калужские застройщики: ООО «КалугаГлавСнабСтрой» (группа «Ташир»), СК «Монолит», а самый высокий дом – 9-тиэтажный кирпичный комплекс на ул. Тульская, в двух шагах от Площади Победы. Цены стартуют



**«Радужный»**

ООО «Юнион строй»  
от 43 000 р./кв. м



**«Московский»**

ООО «Таширстрой»  
от 43 060 р./кв. м



**«Солнечный»**

ООО «Новградстрой»  
от 42 000 р./кв. м

от 48000 рублей за метр у «Монолита» на ул. Знаменской (не совсем центр), но более рыночными стоит признать цены КГСС – 60-65 тысяч рублей за квадратный метр. Из-за высокой цены квартиры продаются не так активно, как у федеральных игроков, и дефицита предложений даже в сданных домах нет.

Особняком стоят дома на ул. Степана Разина (КГСС) и пер. Суворовском (группа «Городь»). Оба дома построены по монолитно-каркасной технологии, имеют вентилируемые фасады и позиционируются в высоком ценовом сегменте – от 55000 рублей за квадратный метр. При этом квадратный метр в «Альпийском» пока (дом еще не сдан) существенно дешевле средних цен в районе сквера Мира, а вот уже готовая к эксплуатации новостройка рядом с педуниверситетом дороже: в районе площади Победы на вторичном рынке можно найти цены в районе 50 тысяч

рублей за метр.

Большая часть перечисленных объектов, скорее всего, будет закончена к весне 2013 года. Тогда же начнутся продажи очередного, 19-этажного, корпуса «Правграда». Другие компании также активно работают на рынке, строят на в целом беспроблемных участках и, по нашей оценке, имеют достаточные ресурсы для завершения строительства. Разумеется, быстрее всего будет реализовано жилье эконом-класса, прежде всего хорошие варианты на ул. 65 лет Победы (Правый берег) и на Солнечном бульваре (Тайфун).

Крупные застройщики связывают свои планы на будущее с более полным освоением застраиваемых районов. В перспективе это приведет к улучшению качества жизни в них: зеленые зоны и детские площадки есть в каждом проекте, «Евро Строй» к тому же предлагает пятиэтажный паркинг в

непосредственной близости от домов, новые районы почти наверняка получат собственные остановки общественного транспорта.

Поэтому на сегодняшний день покупка квартиры в новостройке – один из самых лучших вариантов сделки. По разным оценкам, на долю новостроек сейчас приходится от 10 до 15% всех операций с жилой недвижимостью, и эта цифра будет только расти. Что касается цен на жилье в целом, возможны два сценария: постепенный рост цен на новостройки (если на рынок не придет новых игроков) до уровня, коррелирующего со вторичным рынком, либо снижение стоимости вторичного жилья из-за уменьшения числа сделок. Так как большинство сделок в той или иной части проходят через агентства, именно их роль будет определяющей.

Реклама.



Оценка всех видов имущества

16 лет на рынке

Лидер в Калужском регионе  
по объему консультационных услуг

Судебная экспертиза

**СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
для риэлторов!**

Ждём Ваших звонков!

г. Калуга, ул. Плеханова, д.48/8, оф.508, 402-406, 414 Тел./факс: 8 (4842) 54-98-54  
E-mail: rosexpertiza@kaluga.ru, www.rosexpertiza-kaluga.ru

г. Обнинск, ул. Королева, д.4, БЦ «Британика», оф.2.01  
Тел.: 8 (48439) 2-92-21, 2-92-59

# Карта НОВОСТРОЕК

Редакция «Калужахауса» проверила снабжение восемнадцати калужских новостроек горячей пиццей. В качестве спонсора выступила торговая марка «Ё-пицца». Все заказы были доставлены горячими и вкусными.

Заказать такую же ё-пиццу можно по телефону 52-51-50 или на сайте [pizza.kaluga.ru](http://pizza.kaluga.ru)



ЯЧЕНКОЕ ВОДОХРАНИЛИЩЕ

42 мин. Королева, 19

Парк Циолковского

«Альпийский» 39 мин.

ОКА

42 мин. Комарова, 26

54 мин. «Правобережье-1»

51 мин. Спартака, 9

50 мин. «Причал»

58 мин. «Правград»

56 мин. «Правобережье-2»

Ледовый дворец

34 мин. Тульская, 34

35 мин. Степана Разина, 28

38 мин. Знаменская, 45

1 час 7 мин. «Радужный»

1 час 2 мин. Кубяка, 9

«Московский» 1 час 4 мин.

Азаровская, 22 55 мин.

Сосновая роща

Калуга-1

«На Солнечном бульваре» 34 мин.

«Солнечный» 31 мин.

Болдина, 8а 37 мин.



Для расчёта времени доставки  
использовалось приложение  
Яндекс.Навигатор  
[navigator.yandex.ru](http://navigator.yandex.ru)



# Разговорник покупателя

*Терминология застройщиков и агентств недвижимости иногда напоминает диалекты малых народов: все слова знакомые, а смысл ускользает. Разобраться в тонкостях поможет наш разговорник.*

## **Оформление по 214-ФЗ**

*Перевод с рекламного: у застройщика есть проектная документация и разрешение на строительство, а у вас – право требовать конкретную квартиру за свои деньги.*

Имеется в виду Федеральный Закон РФ №214 от 30.12.2004, «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Он регламентирует обязанности застройщика при продаже квартир на этапе строительства по договору долевого участия и подлежит государственной регистрации сразу после подписания. Также он содержит все характеристики будущего жилья, что исключает возможность двойной продажи. По договору застройщик должен передать в собственность дольщика квартиру надлежащего качества и в указанный срок, а в противном случае заплатить неустойку и устранить за свой счет недостатки. В договоре прописывается конкретная квартира, и у дольщика возникает подобие права собственности на нее.

На момент заключения договора у застройщика должно быть разрешение на строительство, а участок должен находиться в собственности или в аренде. Если строительство фактически завершено, можно зарегистрировать квартиру в собственность. А вот в случае банкротства застройщика можно будет получить только деньги – в порядке общего производства и не в первой очереди.

## **Предварительный договор купли-продажи**

*Перевод с менеджерского: что-то не в порядке с документами, репутацией застройщика или участком под будущим домом.*

Предварительный договор – это обязательство застройщика в будущем продать инвестору квартиру в построенном доме. Права собственности или его подобия в этом случае не возникает. Считается, что при заключении такого договора риски инвестора достаточно высоки, а одна и та же квартира может быть заложена, арестована или передана третьим лицам. С середины 2010 года использование такого договора незаконно, вместо него сделки с еще не построенным жильем нужно оформлять по договору долевого участия.

## **Дом сдан**

*Перевод с рекламного: дом построен, комиссия не нашла серьезных отклонений от проекта и разрешила подключать свет, воду, газ, тепло и канализацию.  
См. также: [подходит под ипотеку](#)*

Сдача дома – немного устаревший термин, которым обычно обозначают разрешение на ввод в эксплуатацию. Его дает комиссия, которая проверяет соответствие построенного здания проекту, а также выполнение технических условий для подключения коммуникаций. Такое разрешение позволяет застройщику подавать документы на регистрацию права собственности, а значит, продавать квартиры с использованием ипотеки и передавать право собственности участникам долевого строительства.

## **Подходит под ипотеку**

*Перевод с рекламного: дом введен в эксплуатацию, а на квартиры можно оформить право собственности.*

## **Квартиры сдаются с черновой отделкой**

*Перевод со строительного: трубы и провода будут выведены на предусмотренные проектом места, а стены оштукатурены.*

## **Возможна чистовая отделка**

*Перевод с рекламного: квартира будет стоить дороже, зато можно завозить мебель и жить.*

## **У нас есть аккредитованное агентство недвижимости**

*Перевод с менеджерского: оформлением документов и общением с вами будут заниматься опытные посредники, а не строители.*

## **Забронируйте квартиру**

*Перевод: внесите задаток или предоплату и собирайте деньги.*

## **Налоговый вычет на 2 млн. рублей!**

*Перевод с менеджерского: если у вас большая «белая» зарплата, есть возможность сэкономить 260 тысяч.*

Ипотека – это кредит, выдаваемый банком под залог недвижимости. Право распоряжаться недвижимостью сохраняется за заемщиком, пока исполняются условия кредитного договора (то есть, пока идут платежи). Чтобы получить ипотеку на покупку новой квартиры, нужно свидетельство о праве собственности (поэтому по ипотеке формально нельзя купить жилье «на стадии строительства»). Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации.

На языке строителей черновая отделка – разводка всех коммуникаций, оштукатуривание стен, устройство бетонной стяжки на полу, окон без откосов и входной двери. Точки подключения светильников, розетки, вода и канализация – все по проекту. На языке отделочников – выравнивание стен и стяжки, обшивка потолков, разводка коммуникаций в соответствии с дизайн-проектом, монтаж откосов, уборка мусора.

Если у вас задуман хороший и дорогой ремонт, который вы планируете делать до заселения, лучше брать квартиру без отделки: даже в черновом варианте многое придется переделывать. А если основная цель – побыстрее заселиться, то стоит выбрать вариант с чистовой отделкой, когда в квартире уже поклеены обои, уложена плитка, установлена сантехника, розетки, выключатели, светильники и межкомнатные двери.

Кстати, в новых монолитно-каркасных домах внутри квартиры могут отсутствовать несущие стены. Иногда строители по просьбе покупателя не возводят внутренние перегородки, а лишь отмечают на полу их контуры. Значит, при масштабной перепланировке не придется ничего сносить.

Риэлторская деятельность, то есть посредничество в сфере недвижимости, не имеет четкого законодательного определения. Риэлтор не несет ответственности за результат сделки, а договор, который он заключает с продавцом или покупателем, не является посредническим в трактовке Гражданского Кодекса. Как правило, в таком договоре прописываются обязательства по оценке, рекламе или поиску объекта недвижимости, сопровождению договора купли-продажи, процедуры передачи денег, содействие в подаче документов. Комиссия риэлтора фактически является гонораром за посредничество, и в Калуге составляет не менее 50 000 рублей. Но если у вас не самая простая сделка, то консультация профессионала будет нелишней.

Задаток – денежная сумма, которая передается покупателем продавцу. Основная цель задатка – обеспечить исполнение условий договора купли-продажи обеими его сторонами. Если от сделки откажется продавец, он должен будет вернуть задаток в двойном размере. А если то же самое сделает покупатель, сумма задатка не возвращается. Однако, в случае, когда деньги были переданы без заключения соглашения о задатке, они считаются предоплатой. Она в двойном размере не возвращается. В договоре бронирования/задатка нужно прописать сроки продажи квартиры, ее окончательную стоимость и ответственность сторон.

Покупатель имеет право вычесть из налогооблагаемой базы сумму, потраченную на приобретение жилья, но не более 2 млн. рублей. То есть, купив квартиру за 2 500 000 рублей, можно вернуть 260 тысяч. Для этого нужно подать заявление в налоговую. Если сумма налогооблагаемого дохода покупателя за год была менее 2 млн. рублей, вычет можно перенести на последующие годы. Например, с официальной зарплаты в 20 000 рублей можно не платить налоги 8 лет, а в 100 000 рублей – два года. Получать вычет можно у любого налогового агента – например, у работодателя. Воспользоваться вычетом можно только один раз.



Сергей Космынин



Елена Федорова

Учредители агентства «Мир недвижимости»,  
профессионалы рынка недвижимости.

# Покупка новой квартиры — без стрессов

*Покупка квартиры в новостройке на первый взгляд представляется делом несложным, с которым вполне по силам справиться самому. О том, в каких случаях покупателю стоит обращаться к услугам профессиональных посредников, и в чем конкретно состоят эти услуги, рассказывают учредители агентства «Мир недвижимости» Сергей Космынин и Елена Фёдорова.*

Существует несколько вариантов покупки квартиры в новостройке. Самый простой из них – приобретение уже готовой квартиры со всеми документами за наличные деньги. Он, действительно, не требует серьезных консультаций со специалистами. Однако такой «идеальный» случай является скорее исключением.

А вот чаще всего покупателю приходится иметь дело с покупкой объекта долевого строительства, то есть квартиры в доме, еще не сданном в эксплуатацию. В таких случаях право собственности на покупаемую квартиру еще не возникло, и при приобретении этой квартиры инвестор покупает не право собственности, а право требования на передачу квартиру в собственность после сдачи дома. Юридически это оформляется **договором долевого участия**. Такими договорами иногда предусматриваются рассрочки платежа до окончания строительства. При этом крайне важно понимать соблюдение застройщиком существующего законодательства.

Еще одним распространенным вариантом является уступка права требования (договор цессии). Разобраться во всех нюансах этих документов без помощи профессионалов весьма проблематично.

Далеко не всегда покупателю хватает собственных денег и зачастую приходится рассматривать варианты с привлечением средств банка или продажей имеющегося жилья. В первом случае, выдавая деньги под незавершенное строительство, банки идут на риск, ведь гарантировать результат не может никто. У агентства же есть подробные сведения по всем застройщикам и банкам – кто с кем работает, кто и где аккредитован, дает ли конкретный банк кредит под выбранный объект. В результате клиент освобождается от нелегкой работы по сбору информации. К тому же ему не надо контактировать с застройщиком – всю документацию собирает агентство и передает ее кредитному инспектору.

Еще агентство помогает потенциальному покупателю разобраться с массой предлагаемых ипотечных продуктов и сделать оптимальный выбор банка и кредитной программы, наиболее подходящей для покупки выбранной квартиры.

При покупке новостройки часто клиенту надо **продать имеющуюся квартиру и взять кредит**. В этом случае агентство поможет правильно оценить квартиру, подготовить ее к продаже, подготовить документы, найти покупателя. В таком случае возникает необходимость бронирования покупаемой квартиры у застройщика. Здесь инвестор не застрахован от ошибок. Допустим, срок по соглашению о бронировании, стоимость по которому может достигать до 1-2% от цены квартиры, заканчивается, а положительное решение о предоставлении кредита до сих пор не получено. Риск потери денег в такой ситуации очевиден.



## Детские вопросы

**Одна из возможностей усложнить новоселье – общение с органами опеки.**

Очень часто бывает так, что у квартиры оказывается несколько собственников, и в их числе могут быть малолетние дети. В этом случае при продаже жилья появляются дополнительные трудности по согласованию такой сделки с органами образования и опеки. В такой ситуации агентство поможет клиенту правильно написать заявление и подобрать вариант, на который будет дано одобрение этих органов. Ведь несовершеннолетним гражданам должно быть предоставлено жилье не меньшей площади, чем у них было до этого. И вполне возможен вариант, при котором покупатель отдает задаток за выбранную квартиру, а управление образования, изучив документы, отказывает в совершении сделки. Своевременное обращение в агентство недвижимости может от такой ошибки уберечь и помочь сохранить свои деньги.

В решении этого вопроса также помогает агентство, которое либо содействует ускорению срока получения кредита, либо способствует продлению брони. Наше агентство чаще всего работает в обоих направлениях.

Вариантов оплаты будущей сделки может быть масса – военная ипотека, жилищные сертификаты, материнский капитал, – и по каждому из них возникает много вопросов, прежде всего из-за разных условий и сроков оплаты. Вникнуть во все эти тонкости человеку без специальных знаний, которыми обладают сотрудники агентств недвижимости, почти нереально.

Сегодня ведущие агентства стараются предлагать клиентам **квартиры по цене застройщика**. Для этого с девелоперами заключаются специальные договоры, согласно которым они платят агентству определенный процент за то, что мы предоставляем им инвестора и координируем их работу с покупателем и банком. Клиент в таком случае ничего лишнего не платит, но и работы у агентства меньше не становится. Наше агентство уже 12 лет на этом рынке, опыт большой, мы работаем только с проверенными фирмами. На сегодняшний день у нас есть более десяти таких договоров с ведущими калужскими застройщиками.

Квартиры в новых домах в последнее время пользуются большим спросом, чем жилье на вто-

## Агентство помогает покупателю сделать оптимальный выбор условий покупки желаемой квартиры.

ричном рынке. Люди за меньшие деньги получают более комфортные условия для жизни, новые коммуникации и благоустроенные дворы. Пользуются популярностью объекты на Правом берегу, в районе улицы Кубяка и на Тайфуне. Также по-прежнему популярен центр города, даже несмотря на более высокие цены.

Всем тем, кто собирается покупать квартиры в этих или других новостройках, мы бы посоветовали обратиться в агентство. Вполне возможна ситуация, при которой люди составили договор, передали деньги, пришли в регистрационный центр, провели там весь день и не сумели подать документы на регистрацию. В итоге покупатель уходит домой спать без денег и без квартиры, зато с корвалолом и надеждой, что завтра, может быть, ему удастся зарегистрировать свою сделку. Агентство недвижимости берет на себя все технические вопросы сделки, оставляя за покупателем только самое важное решение – выбор своего нового дома.



+7 (4842) 75-03-17

+7 (901) 995-03-17

Калуга, ул. Кирова, 36, офис 33

[www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)

Агентство «Мир недвижимости» работает на калужском рынке уже больше двенадцати лет. Среди клиентов агентства – известные бизнесмены, политики и деятели культуры. Все они выбирают профессиональные услуги в сфере недвижимости и проверенную репутацию.

Агентство «Мир недвижимости» является **официальным партнёром ведущих банков Калуги** в реализации программ ипотечно-жилищного кредитования.



Входит в состав Калужской Областной Палаты Недвижимости и Российской Гильдии Риэлторов.

Вид на водохранилище из  
окна квартиры этажа  
«Сен-Готард»



## «Альпийский»: исключение из правил

*Жилищное строительство в нашем городе в последние годы ведется достаточно активно. Однако, происходит это в основном в таких районах, как Правый берег, Кубяка и Бушмановка, а в центре Калуги, как правило, возводят торгово-офисные здания. Естественно, что при этом львиная доля рынка здесь приходится на вторичное жилье. Но, как и у любого правила, здесь тоже существует исключение, и называется оно ЖК «Альпийский». Вообще, слова «исключение» и «исключительный» характеризуют первую в Калуге элитную многоэтажку во многих аспектах, но обо всем по порядку...*

### **Гора идет к Магомету**

Начнем с того, что «Альпийский» строится в одной из наиболее престижных точек Калуги — в районе сквера Мира (переулок Суворова), и уже само это место во многом определило решение реализовать здесь проект премиум-класса. Кстати, появление здесь дома с таким названием вовсе не географический казус, а продуманное решение. Во-первых, большую часть года ветер будет приносить сюда схожий с альпийским смолистый воздух соснового бора. Во-вторых, дизайн холла и одного из этажей посвящен знаменитому Швейцарскому походу Суворова. А первый этаж даже было решено украсить фреской с изображением перехода русских солдат через перевал Сен-Готард.

Но уникальным этот дом делают не только произведения батального жанра, поэтому пора переходить к пейзажам.

### **О происхождении видов**

С верхних этажей «Альпийского» открываются живописные виды на правобережье, Яченское водохранилище и Калужский бор. А

Вентилируемый фасад «Альпийского» облицован благородным керамогранитом двух цветов.



Облик холлов «Альпийского» создан профессиональными дизайнерами интерьера. Каждый из трех «именных» этажей посвящен одной из страниц истории самой высокой горной цепи Западной Европы – Альп.



**55**  
тысяч рублей за метр – минимальная цена квартиры в «Альпийском»



максимально насладиться ими позволяют огромные панорамные окна. Последние три этажа дома являются «именными», и их дизайн будет выполнен по индивидуальным проектам. «Альп-д'Юэз» будет создавать атмосферу горнолыжного курорта, оформление этажа «Сен-Готард» напомнит о подвигах армии Суворова, а «Монблан», по замыслу создателей, своим декором должен вызвать ассоциации с прекрасной природой высочайших гор Западной Европы. По словам Алексея Петрова, представителя застройщика, идея авторских этажей впервые будет реализована именно в этом проекте, и ничего подобного в нашей стране еще не было.

Внешний вид «Альпийского» тоже на высоте: фасад облицован благородным керамогранитом, под цвет которого проектировались даже оконные рамы. К тому же, со временем дом не покроется пылью кондиционеров и спутниковых тарелок — под кондиционеры будут отведены специальные места, а спутниковое телевидение во всех квартирах появится изначально.

Также не стоит бояться того, что однажды место ставшего уже привычным красивого пейзажа в вашем панорамном окне займет очередная новостройка — «Альпийский» расположен так, что это становится невозможным.

**Жизненное пространство**

Новый жилой комплекс обещает стать своеобразным анклавом чистоты и уюта в нашем городе. Пространство вашего дома не ограничится стенами квартиры, а будет начинаться с благоустроенного огороженного двора, ландшафтный дизайн которого выполнит известная в Калуге компания. В нем появятся дорожки, мощенные плиткой, фонарное освещение, спортивная и детская площадки, а также беседки и скамейки. Эстетов наверняка порадуют красивые подъезды с козырьками и перилами авторскойковки. А территория дома будет находиться под видеонаблюдением, что позволит жильцам чувствовать себя в безопасности. При этом собственная распределительная трансформаторная подстанция обеспечит

еще большую автономность маленького альпийского мира в центре Калуги. А в качестве фуникулеров здесь будут использоваться высокоскоростные лифты OTIS - фирмы, подъемники которой установлены в том числе на Эйфелевой башне и Эмпайр Стэйт билдинг.

В результате мы имеем по-настоящему уникальное предложение на калужском рынке недвижимости. Такого в нашем городе до этого не было, и, похоже, в ближайшее время не появится. Дом, в котором сочетаются прекрасные виды, высокие технологии и комфортность проживания из фантазии превратился в товар, который пока еще можно приобрести.



Офис продаж: Калуга, Ленина 85  
Телефон: 8-980-512-80-00

# Тотальный ремонт

*Покупка квартиры в новостройке сходна приобретению отечественного автомобиля, когда отремонтировать приходится совершенно новую машину. К счастью, причины ремонта совершенно разные, а это значит, что покупатель жилья будет избавлен как минимум от чувства досады. Но станет ли ремонт лотереей? Нет, если быть готовым к нему заранее.*

Текст Даниила Марченко

**К**ак правило, на перешедших в вашу собственность квадратных метрах можно обнаружить пластиковые трубы, больше напоминающие шланги, неровные стены и пол и не обнаружить сантехники и межкомнатных дверей. Это называется «черновой отделкой». В редких случаях отделка будет более тщательной: к примеру, квартиру готовили под важного человека, который потом от нее отказался. А в некоторых домах можно заранее заказать чистовую отделку квартиры по выгодной цене. Наиболее характерным примером являются дома, возводимые компанией «Евро Строй» на Правом берегу.

Среди других проблем, традиционно сопровождающих ремонт в новостройке, стоит выделить возможные перебои в работе лифта (он может быть вообще отключен, «чтобы не возили мусор»), подаче воды и электричества. А еще в новых домах в течение первых полутора-двух лет идет усадка. Это обязательно нужно учитывать при выборе материалов, поскольку последствия могут быть весьма плачевными: на стенах появляются микротрещины, набухают полы из-за повышенной влажности, возникают неприятности с потолком, перекашиваются углы.

Надо иметь в виду, что помимо вас ремонт будут делать и другие владельцы квартир. Причем кто-то просто выравнивает стены и пол, а кто-то, возможно, решит делать масштабную перепланировку. Очевидно, что это повлечет за собой дальнейшие неудобства, связанные с шумом, обилием строительного мусора и пыли. Заселение новостройки обычно проходит довольно медленно и начинается через полгода-год после сдачи дома в эксплуатацию, а иногда дело затягивается еще сильнее.

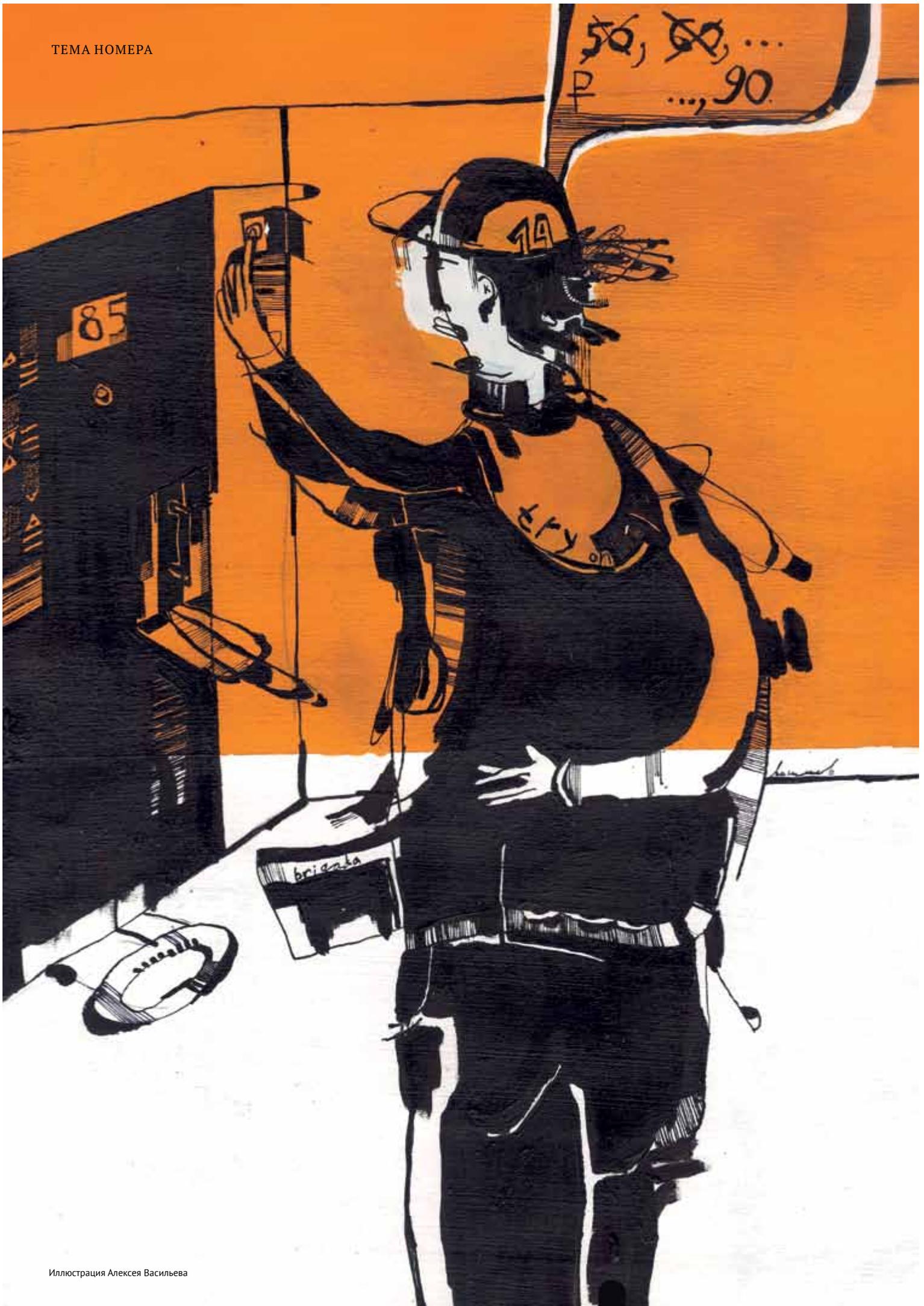
В случае, когда покупатель заинтересован вселиться в квартиру как можно быстрее, а застройщик, напротив, не спешит выполнять свои обязательства, возникает соблазн начать ремонт в еще не сданном доме. Риски здесь возрастают, и к уже описанным нами трудностям прибавляются новые - как технического, так и юридического характера. Строители обычно бывают не слишком рады лишним людям у себя на площадке, да и сами рабочие не советуют проводить на этом этапе чистовые работы.

## Бригадный подряд

Смирившись с необходимостью ремонта, нужно найти людей, которые его выполнят. Конечно, какую-то его часть можно сделать и самим, если есть соответствующий опыт или хотя бы желание. Например, поклеить обои и положить на пол паркет, линолеум или плитку. Однако установить сантехнику и провести электротехнические работы способен далеко не каждый, к тому же цена ошибки здесь возрастает, а ее последствия могут затронуть и других жильцов. Да и отделочные работы, если есть такая возможность, лучше доверить профессионалам.

Несмотря на практически повсеместное распространение интернета и обилие объявлений о ремонтных услугах, наиболее эффективной технологией поиска хорошей строительной бригады до сих пор является сарафанное радио.

– Хорошие опытные мастера, – говорит Андрей, прораб одной из таких ремонтных бригад, – как правило, уже имеют солидную клиентскую базу и не нуждаются в дополнительной рекламе.





Один из отличительных признаков недавно сданного в эксплуатацию дома – горы строительного мусора перед подъездами.

Его телефон довольные клиенты передают друзьям и знакомым, и работы хватает в любой сезон.

– Никаких объявлений мы не подаем уже года три, при этом заказов много, от некоторых даже приходится отказываться! – не без гордости заявляет Андрей.

Если знакомые не выручили телефоном проверенного мастера, придется остановить свой выбор на одной из бригад, чьи телефоны опубликованы в рекламных изданиях. Гарантии тут никто не даст, а стоимость предстоящих работ, которую озвучивают по телефону, колеблется от 80 до 180 тыс. рублей за скромный ремонт в небольшой однушке площадью около 40 кв. м. Суммы эти очень приблизительные, поскольку мастера «еще не видели фронт работ». Поэтому проще будет разобраться на конкретном примере.

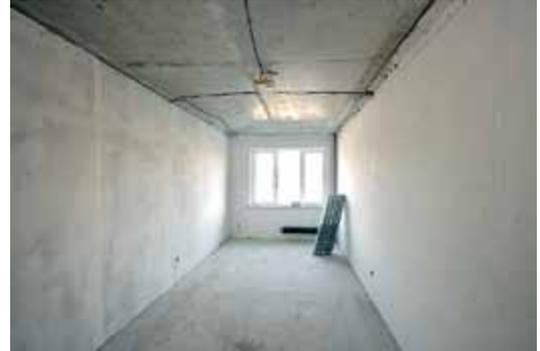
Молодой учитель Николай не так давно закончил ремонт в подаренной ему родителями однокомнатной квартире. Весь ремонт, по его словам, обошелся в 320 тыс. рублей. Стоимость услуг рабочих

распределилась следующим образом: ванная – 47 тыс. рублей, кухня – 41 тыс., комната – 39 тыс., прихожая – 20 тыс. Электротехнические работы повлекли за собой расходы в 11,5 тыс. рублей, а 2,8 тыс. рублей были отданы за установку межкомнатных дверей. Наиболее дорогими оказались работы, связанные со шпатлевкой, грунтовкой и штукатуркой. Пример Николая подтверждает одно из золотых правил «первичного» ремонта: работа и материалы без изысков будут стоить вам примерно одинаково.

### Генеральная уборка

Мусора при ремонте в новостройке образуется немного – около полутонны для однокомнатной квартиры. При ремонте во вторичном жилье, по опыту рабочих, выносить придется раз в пять больше. Свой труд по подъему и выносу груза рабочие обычно оценивают в 2-3 тыс. рублей за тонну. В переводе на рубли это будет означать дополнительные расходы от 9 до 15 тыс., так как, разумеется, никто

Так называемый «полуфабрикат» – квартиру, готовую к чистовой отделке, – предлагает в Калуге только компания «Евро Строй». Монолитно-каркасный дом позволяет возводить перегородки на любой вкус.



## 500 кг строительного мусора надо вывезти после ремонта в новой квартире

ничего не взвешивает. Если не придирается, считать будут в мешках: один мешок – 50 кг. Складирование строительных отходов на контейнерных площадках, предназначенных для бытового мусора, запрещено. Их необходимо вывозить на полигон ТБО (например, на Ждамировский), где их утилизируют по 27 рублей за кубометр. Это в районе 100 рублей за заполненную под завязку «Газель».

– Качественный ремонт, – говорит Андрей, – продолжается в среднем 2 месяца. И заметно сократить его, не потеряв при этом в качестве, не получится. Даже если в бригаде будет десять человек –

Квартиры с отделкой в основном приобретают городские власти или Министерство Обороны. Качество такого ремонта разное, но попадаются очень неплохие варианты.



шпатлевка, грунтовка и краска сохнуть от этого быстрее не станут!

Отделочники не зря предупреждают заказчиков от излишней спешки: внешне работа может казаться выполненной, а спустя какое-то время у хозяев могут начаться проблемы. Рабочие предпочитают называть заказчику сроки с запасом, подстраховывая себя от возможных форс-мажорных ситуаций. Очень многое зависит от сроков доставки материалов, ведь многие из них – плитку, обои, двери и наличники – привозят на заказ.

Каждому хочется иметь в новой квартире ровные стены и полы. Именно на работы по выравниванию тратятся сотни килограммов строительных смесей, и здесь многое зависит от того, какой квартиру оставили строители. Большинство застройщиков предпочитают экономить на квалификации отделочников, так как отделка не влияет на прочность дома. Поэтому многие предпочитают вообще отказаться от стяжки и штукатурки, чтобы потом отделочникам не пришлось

исправлять огрехи строителей, а огрехи эти возникают в подавляющем большинстве случаев.

### Разберемся по-соседски

Ремонт дает плодородную почву для конфликтов с другими жильцами. В новостройке из такого противостояния часто можно выйти победителем в связи с «неявкой соперника»: обычно люди не спешат как можно быстрее заселиться в купленную квартиру. В таком случае на время ремонта соседями друг для друга станут рабочие. Однако бывает и по-другому. – Соседи частенько приходят к нам жаловаться, – говорит Андрей, – но если человек настроен адекватно общаться, а не просто скандалить, то договориться можно. Причем как с хозяевами, так и непосредственно с рабочими. Все решает человеческий фактор. Соседи обычно недовольны производимым шумом, а также появлением мусора и пыли, но это – издержки работы. Если, например, в доме живет маленький ребенок, то мы пойдем на уступки и определим

## Из жизни

**Чтобы лучше ориентироваться в предстоящих затратах на ремонт, полезно держать в голове несколько типичных случаев.**

*Ремонт в трехкомнатной квартире площадью 83 квадратных метра с установкой шести дверей и переносом дверного проема, без учета работ в ванной комнате и санузле. Выравнивание стен, потолков, электротехнические работы, укладка ламината, устройство откосов, поклейка обоев.*

**Всего: 580 000 руб.**

**Работа: 260 000 руб.**

\*\*\*

*Ремонт эконом-класса в однокомнатной квартире площадью 36 квадратных метров. Ставилась задача минимизировать расходы.*

**Всего: 320 000 руб.**

**Работа: 170 000 руб.**

*Ремонт «под ключ» с возведением новых стен в однокомнатной квартире площадью 52 квадратных метра с выравниванием стен и потолков, устройством бетонной стяжки, установкой дверей, укладкой керамической плитки в ванной комнате и санузле, утеплением лоджии, устройством откосов, укладкой паркета и окраской стен.*

**Всего: 450 000 руб.**

**Работа: 220 000 руб.**

\*\*\*

*Косметический ремонт в двухкомнатной квартире «для переселенцев»: укладка ламината в комнатах, замена сантехники. Своими силами.*

**Всего: 45 000 руб.**

«часы тишины».

Не будет преувеличением сказать, что ремонт – это череда компромиссов. И необходимо четко понимать, что раздражающие вас шумные работы когда-нибудь прекратятся, мусор рано или поздно уберут, да и сам ремонт закончится (или, если верить современному фольклору, приостановится), а окружающие вас люди останутся. Ведь еще одна очень важная особенность новостроек заключается в том, что в них нет никаких старых соседей и отношения между жильцами формируются здесь и сейчас. А значит, нужно пройти огонь, воду и пластиковые трубы тотального ремонта, постаравшись при этом по возможности рационально потратить свои деньги, сохранить нервные клетки, и в итоге не испортить отношения с новыми соседями. Задача непростая, но вполне выполнимая. Ведь, в конце концов, это всего лишь временные неудобства, которые вы соглашаетесь терпеть ради дальнейшей комфортной жизни в своей новой уютной квартире.

# У самого синего моря

*Квартиру в новостройке на популярном курорте можно купить по цене доступного жилья. Нужно только придумать, как ее потом использовать.*

Текст Кирилла Гусева

Известный факт, что россияне активно покупают недвижимость за рубежом. В нашем климате мечта о «домике у моря» выглядит вполне логичной и преследует почти всех людей, которые могут позволить себе всерьез думать о покупке недвижимости. И многие эту мысль доводят до логического завершения. Так, по оценкам аналитиков агентства Knight Frank, наши соотечественники входят в пятерку наиболее активных покупателей курортной недвижимости в странах Средиземноморья. Чаще всего недвижимость приобретается там, где покупатель регулярно бывает, поэтому традиционными фаворитами считаются Болгария, Кипр, Испания и Черногория. Цены на жилье в этих странах сопоставимы с российскими, а сложности при проведении сделки минимальны. При этом большинство покупателей думают не о грядущей выгодной продаже, а о ежегодном отдыхе в собственных апартаментах. Отсюда и требования к покупке: хорошие климатические условия, доступность перелета, близость к морю, русскоговорящее окружение, небольшие затраты на содержание жилья в низкий сезон. Выбор из четырех указанных стран не всегда одобряется профессионалами рынка: заработать на покупке вряд ли удастся, как и получать существенный ежегодный доход. Кроме того, спрос породил волну строительства «специально для русских», а это сильно осложняет продажу вторичной недвижимости. Между тем, есть

немало стран, на курорты которых пора обратить внимание россиянам: это США, Германия, Индия и Турция. Последняя пользуется заслуженной любовью туристов, но массово покупать там домики у моря жители нашей страны начали лишь недавно.

Нам повезло, и о причинах покупки мы можем узнать из первых рук – от собственника пятидесятиметровой квартиры в пригороде Алании. Коротко их можно описать фразой «удачное стечение обстоятельств».

Город Махмутлар расположен вдоль побережья Средиземного моря, примерно в 20 километрах от центра Алании и 150 км от аэропорта Анталии. Население – чуть больше 20 тысяч человек, в сезон увеличивается почти втрое. Несколько лет здесь идет масштабное строительство, и недалек тот день, когда будет застроен последний участок земли, пригодный для строительства многоэтажного дома. В связи с этим город переживает инвестиционный бум: новые и старые квартиры успешно продаются инвесторам из Европы, Юго-Восточной Азии и России. В основном россияне покупают достаточно дорогую недвижимость – квартиры большой площади или виллы. Но наш герой пошел скорее по европейскому пути, 50 метров – практически минимальная из доступных площадей квартиры.

- Желание иметь дом на море было всегда, - говорит Андрей. – Это такой ответ на вопрос, где хотелось бы провести старость. Прав-

да, оно сильнее у тридцатилетних, а с возрастом как-то затухает. Но у меня получилось так, что подвернулся неплохой вариант за те деньги, которые я был готов заплатить. На что-то более серьезное заработать я уже не смогу. Зато содержать меня и мою квартиру можно на среднюю российскую пенсию. Хотя для перелета в Россию нужно будет обращаться за помощью к детям.

Андрею за пятьдесят, так что мысль о пенсии не кажется такой уж дикой. Даже проживая за границей, можно сохранить гражданство РФ и пользоваться всеми благами пенсионной системы. Турция при этом предоставляет владельцам недвижимости и членам их семей вид на жительство, а после пяти лет и экзамена на знание турецкого – гражданство. Как ни странно, до этого года Андрей в Турции не был, а идею покупки квартиры стал рассматривать с подачи коллеги, которая купила значительно более дорогие апартаменты в элитном жилом комплексе и позвала на новоселье. Гористые окрестности Алании понравившись сразу, несмотря на февраль. Решение о покупке было принято в течение двух недель, сделку провели через агентство и уже в мае Андрей поехал за документами. И остался на два месяца.

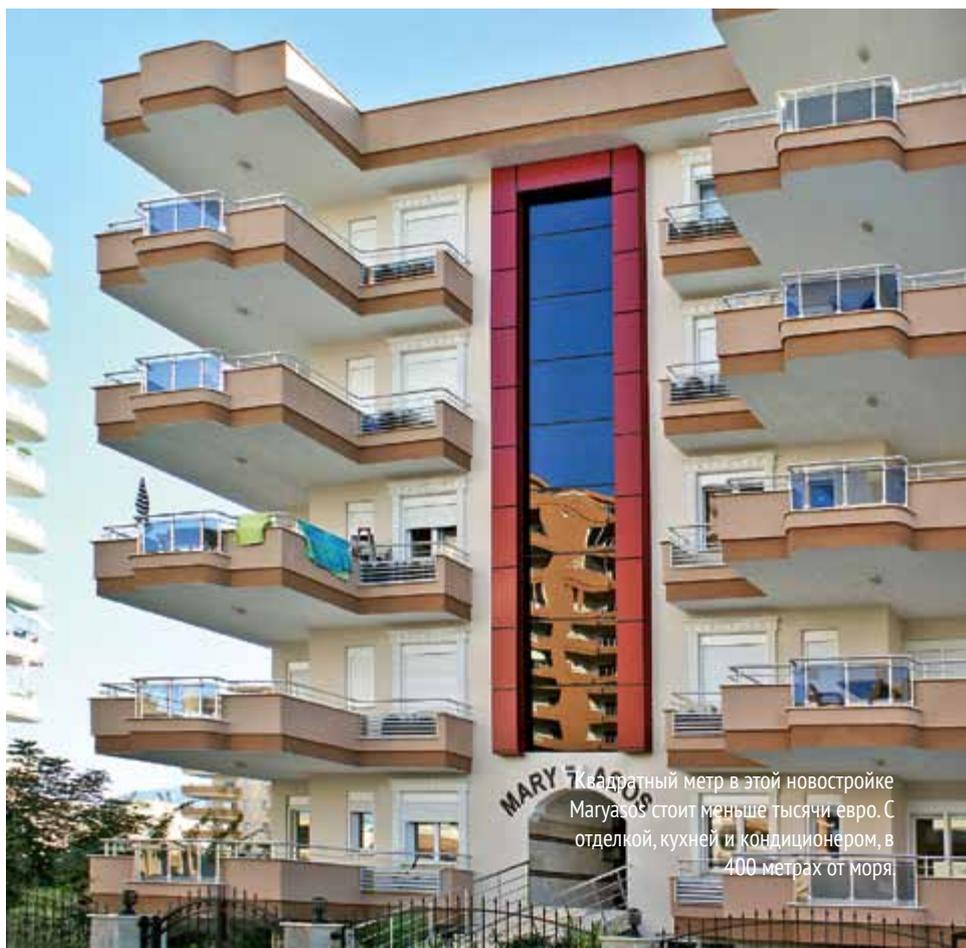
- Нет, все-таки покупку нельзя назвать спонтанной. Была некоторая сумма свободных денег, мы рассматривали новостройки на Правом берегу, о которых слышали массу хороших отзывов. Просто как вложение. И когда я про-

анализировал свои возможности по Турции, с удивлением обнаружил, что смогу купить за меньшие деньги квартиру у моря. Загорелся этой идеей, изучил законодательство, съездил в Аланию, встретился с риэлторами. Неделю ездил, искал варианты. В итоге остановился на симпатичной пятиэтажной новостройке, примерно в трехстах метрах от моря.

Квартира продавалась за 40 000 евро – в эту сумму вошла комиссия агента, который неделю возил Андрея по побережью (около 1000 евро), отделка, кухонный гарнитур и кондиционер. Можно было взять дешевую турецкую ипотеку, но с застройщиком удалось договориться о небольшой рассрочке. На несколько месяцев пришлось затянуть пояса потуже, благо, никаких других крупных трат не было. И к моменту получения свидетельства о собственности (в Турции эта процедура занимает до полугода) долг за квартиру был погашен.

Как выглядит типичная новостройка эконом-класса в Алании? Как правило, это дом, построенный по кирпично-монолитной технологии, с учетом требований сейсмобезопасности. Вокруг дома обязательно имеется небольшой сад, чаще всего бассейн, в крупных комплексах – теннисный корт. На первых этажах располагаются сауны, душевые и тренажерные залы. Чаще всего в первые месяцы после заселения дома управляющая компания нанимает консьержа/садовника. Объем расходов на благоустройство утверждается на общем собрании жильцов.

Строительство – одна из важнейших отраслей экономики Турции, ее строители известны по всему миру. Неудивительно, что в самой стране очень высокие по мировым меркам темпы строительства. Сами застройщики делятся на две категории: представители крупных международных компаний, которые реализуют масштабные проекты по новейшим технологиям, и небольшие строительные фирмы с многолетней, иногда в несколько поколений, историей, которые предпочитают строить в Турции. Дом Андрея построен именно такой фирмой, причем буквально за полгода. Пока оформлялись документы, строители заложили и возвели еще один дом,



Квадратный метр в этой новостройке Magazos стоит меньше тысячи евро. С отделкой, кухней и кондиционером, в 400 метрах от моря.

ближе к центру – чуть более дорогой. Продаются квартиры как сами застройщики, так и уполномоченные агенты. Они играют важную роль в сделках с иностранцами. Разобраться в нюансах заключения договора и налогообложения без знания языка сложно, а турецкое законодательство в этой сфере строгое.

С иностранными языками у меня не очень, так что здорово, что в Алании можно в большинстве случаев обходиться базовым английским, русским и языком жестов. Хотя, с другой стороны, мне бы не хотелось жить в «русской» части Махмутлара – там каждую ночь движуха, и наш дом, где половину квартир занимают европейцы, в этом плане гораздо комфортнее. В сезон дом полностью заполнен. Это трудно объяснить, потому что отдыхать в отеле или апартаментах даже несколько раз в год значительно дешевле, чем купить квартиру и жить в ней. Но для меня это своего рода плацдарм на море, как загородный дом, которого у меня никогда не было.

Практически все аналитики ведущих мировых агентств недвижимости сходятся на том, что ближайшие несколько лет недвижимость в Турции будет дорожать. Называются цифры доходности подобных инвестиций – в районе 5-6% в год (в евро). Однако, россияне с инвестиционным складом мышления предпочитают вкладывать в недвижимость или на родине (получая гораздо более высокую доходность), или в Западной Европе (где меньше рисков и в целом недвижимость более ликвидна). Первая мысль, которая возникает у таких людей в ответ на вопрос о целесообразности покупки квартиры в Турции – «Зачем?». Андрей, скорее, принадлежит ко второй группе покупателей, для которых недвижимость за рубежом стала доступной роскошью, реализацией юношеских планов, но никак не бизнесом. Таких среди российских покупателей почти 80%. Поэтому недалек тот день, когда детей будут отправлять не к бабушке в деревню, а к дедушке на побережье. Главное, чтобы цена на нефть была повыше.

# НОВЫЙ АДРЕС

ВСЕ СПЕКТР УСЛУГ В ОДНОМ АГЕНТСТВЕ



ЮРИДИЧЕСКОЕ БЮРО

КВАРТИРЫ

НОВОСТРОЙКИ

ДОМА И УЧАСТКИ

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

(4842) **53-20-30**  
**+ 7 (910) 919-49-19**

Калуга, ул. Кропоткина, д. 2, второй этаж

[www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)

# ФОТОКАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

<i>АН «Мир недвижимости»</i>	<i>с. 40</i>	<i>Квартиры и комнаты</i>	<i>с. 44</i>
<i>АН «Домашний очаг»</i>	<i>с. 41</i>	<i>Земельные участки</i>	<i>с. 45</i>
<i>АН «Новосел»</i>	<i>с. 42</i>	<i>Дома</i>	<i>с. 46</i>
<i>АН «Новый адрес»</i>	<i>с. 43</i>	<i>Арендное жильё</i>	<i>с. 50</i>

---

Цены, указанные в фотокаataloge, действительны на момент публикации.  
Больше объявлений на сайте [www.kalugahouse.ru](http://www.kalugahouse.ru)

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



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

2 380 000 р.

1-комнатная квартира на Правом берегу, 4 этаж двенадцатиэтажного монолитно-кирпичного дома, построенного в 2011 году. Общая площадь 40 кв. м. Квартира не угловая, с хорошим ремонтом и мебелью.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (953) 466-91-45, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

11 500 000 р.

3-комнатная квартира на ул. Дзержинского, в шестиэтажном кирпичном доме, построенном в 2006 году. Квартира двухуровневая, 5-6 этаж. Общая площадь 135 кв. м. Дизайнерский ремонт, 2 туалета.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (903) 696-06-79, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

3 690 000 р.

2-комнатная квартира площадью 54 кв. м. на ул. Маяковского, 10 этаж кирпичного дома 2006 года постройки. Санузел раздельный, индивидуальное отопление, две лоджии. Хороший ремонт. Торг.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (953) 466-91-45, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

2 830 000 р.

1-комнатная квартира в ЖК «На Солнечном бульваре». Дом 2011 года постройки, евроремонт, квартира не угловая, общая площадь 50 кв. м, центральное отопление, лоджия 11 кв. м, застеклена, окна во двор.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (953) 466-91-45, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

5 580 000 р.

2-комнатная квартира на ул. Энгельса на 3-м этаже 9-этажного кирпичного дома 2008 года постройки. Кухня 17 кв. м, стеклопакеты, ремонт обычный. Общая площадь 86 кв. м.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (903) 696-06-79, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

8 680 000 р.

3-комнатная квартира улучшенной планировки в районе ТРК «21 век» на ул. Плеханова. Площадь 100 кв. м, раздельный санузел, 3 лоджии застеклены, отличное состояние, пол - штучный паркет. Дом из кирпича.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (903) 696-06-93, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

2 163 000 р.

1-комнатная квартира в престижном микрорайоне «Правград». Продажа по цене застройщика. Дом сдан, монолитно-кирпичный, с грузовыми и пассажирскими лифтами. Лоджии застеклены.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (903) 696-06-93, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

2 322 000 р.

1-комнатная квартира в ЖК «Альпийский». Панорамные окна, идеальная тепло- и шумоизоляция за счет вентилируемого фасада, спутниковое телевидение, интернет, видеодомофон.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (903) 696-06-93, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

2 019 000 р.

1-комнатная квартира площадью 46 кв. м на 4-м этаже строящегося девятиэтажного кирпичного дома. Сдача дома в 1 квартале 2013 года. Санузел совмещенный, балкон 3,7 кв. м.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (903) 696-06-93, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

2 528 000 р.

2-комнатная квартира в строящемся доме по ул. Аллейной, сдача дома в IV квартале 2012 года. Продажа по цене застройщика.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (903) 696-06-93, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

2 217 000 р.

1-комнатная квартира в строящемся доме по ул. Московской. Монолитно-каркасный дом с отделкой из кирпича. Собственная котельная. Высота потолков 3 м. Площадь квартиры 53 кв. м Сдача дома в марте 2013 г.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (903) 696-06-93, 75-03-17



Мир  
НЕДВИЖИМОСТИ

3 150 000 р.

1-комнатная квартира на ул. Суворова в районе Драмтеатра. Площадь 51 кв. м. В квартире ремонт, гардеробная 6 кв. м. Чердак, стеклопакеты. Более 3х лет в собственности.

АН «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)  
8 (903) 696-06-19, 75-03-17



**2 430 000 р.**

2-комнатная квартира в центре на ул. Дарвина, в доме железобетонные перекрытия, комнаты изолированы, состояние хорошее. Общая площадь 43,5 кв. м.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
79-04-82, 8 (915) 890-57-42



**3 600 000 р.**

2-комнатная квартира в центре на ул. Кирова, улучшенная планировка, хорошее состояние, не угловая. Общая площадь 52,7 кв. м.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
54-98-97, 8 (910) 525-90-31



**4 700 000 р.**

4-комнатная квартира площадью 69,3 кв. м. в кирпичном доме на ул. Никитина. 5-й этаж пятиэтажного дома. Улучшенная планировка, состояние жилое.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
54-98-97, 8 (919) 035-38-76



**2 200 000 р.**

2-комнатная квартира на ул. Степана Разина, в хорошем состоянии. Общая площадь 42,5 кв. м.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
79-04-82, 8 (910) 525-94-82



**4 370 000 р.**

2-комнатная квартира на ул. Генерала Попова, 65 кв. м, улучшенная планировка, не угловая, хороший ремонт, кухонный гарнитур, шкаф-купе, душевая кабина, камера видеонаблюдения. Есть техэтаж.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
79-04-82, 8 (910) 860-06-22



**3 020 000 р.**

2-комнатная квартира в Анненках, ул. Вишневого. Площадь 44 кв. м, хороший ремонт, не угловая.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
79-04-82, 8 (910) 860-06-22



**3 380 000 р.**

3-комнатная квартира в панельном доме по ул. Плеханова, общаю площадь 45 кв. м. Хорошее состояние, ремонт, перепланировка узаконена.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
79-04-82, 8 (910) 860-06-22



**2 180 000 р.**

1-комнатная квартира на ул. Суворова, не угловая, хороший ремонт, горячая-холодная вода. Общая площадь 30 кв. м.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
79-04-82, 8 (910) 860-06-22



**970 000 р.**

Комната в общежитии по ул. Валентины Никитиной. Площадь 17,7 кв. м, хорошее состояние.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
79-04-82, 8 (910) 525-94-82



**4 000 000 р.**

Дом на ул. Советская, шлаконаливной, отопление АГВ, все удобства в доме. Участок 10 соток. Гараж.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
79-04-82, 8 (910) 601-07-77



**21 200 000 р.**

Элитный коттедж в экологически чистом районе. Коттедж под ключ: евроремонт, мебель. Цокольный, 1, 2, мансардный этажи. Гараж на 2 а/м, сауна. На территории: баня, беседка, летний бассейн.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
79-04-82, 8 (910) 597-25-28



**5 100 000 р.**

Дом, д. Желыбино, 77 кв. м, участок 25 соток, отопление печное, все коммуникации по границе участка, своя скважина.

АН «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)  
79-04-82



**НОВОСЕЛ**  
 3 500 000 р.

2-комнатная квартира в Анненках. В хорошем состоянии. Встроенная кухня. Пластиковые окна, балкон и лоджия застеклённые.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 3 100 000 р.

3-комнатная квартира в Турынино-3, ул. Л. Толстого. Панельный дом 1984 года постройки. 62,5/42,8/9, хорошее состояние, 2 балкона.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 2 760 000 р.

1-комнатная квартира на Силикатном. Год постройки 2009. Евроремонт. Душевая кабина. Кладовая. Общая площадь 39 кв. м.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 4 640 000 р.

2-комнатная квартира на ул. Достоевского. Кирпичный дом 2009 года постройки. 3 этаж. Площадь 54 кв. м, инд. отопление, неугловая, окна во двор. Лоджия 7 кв. м объединена с кухней, утеплена. Двор огорожен.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 2 600 000 р.

2-комнатная квартира на Северном, ул. Тепличная. Кирпичный дом. 48/27/6,5, хорошее состояние, пластиковые окна, новые трубы и сантехника, кладовка.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 1 750 000 р.

1-комнатная квартира в Турынино-1, ул. Советская. Кирпичный дом. 33/17,5/6, санузел совмещённый, хорошее состояние, натяжные потолки, колонка-автомат

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 1 500 000 р.

1-комнатная малогабаритная квартира на пер. Малинники. Кирпичный дом 1980 года постройки. 22/12/5, колонка-автомат, окна во двор.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 1 900 000 р.

1-комнатная квартира на ул. Тарутинская. 3 этаж панельного дома. В хорошем состоянии. Металлическая дверь. Домофон, интернет. Новая сантехника и трубы. Мебель остается.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 2 400 000 р.

1-комнатная квартира на Терепце. Общая площадь 36,8 кв. м. В хорошем состоянии. Лоджия 6 кв. м, застеклена. Есть кладовка. Рядом река, лес.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 4 200 000 р.

4-комнатная квартира 101,3 кв. м. в Швейцарской деревне, ул. Современная. Дом из сэндвич-панелей, обшит сайдингом. 2 уровня.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 1 800 000 р.

1-комнатная квартира на ул. Привокзальной, Калуга-2. Панельный дом 1987 года постройки. 31/17/7. Неугловая. Хорошее состояние. Новая сантехника и трубы. Новая колонка-автомат.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВОСЕЛ**  
 3 900 000 р.

3-комнатная квартира в Турынино-3, ул. Л. Толстого. Монолитный дом 2000 года постройки. 5 этаж. 92/57/12, комнаты изолированные, пластиковые окна, 2 застеклённые лоджии.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
 (4842)27-28-00, 59-64-89, 27-28-07, 27-28-08



**НОВЫЙ АДРЕС**  
8 610 000 р.

4-комнатная квартира на ул. Поле Свободы. Кирпичный дом 2006 года постройки, 107/80/13,5 кв.м, комнаты изолированные, санузел раздельный, индивидуальное отопление, лоджия, не угловая, в хорошем состоянии.

АН «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)  
8 (910) 510-00-44, 53-20-30



**НОВЫЙ АДРЕС**  
6 510 000 р.

2-комнатная квартира, ул. Ф. Энгельса. 2-й этаж 5-ти этажного кирпичного дома 2000 года постройки. Площадь 117 кв.м. С отдельным входом и 2-мя просторными застекленными лоджиями. Состояние отличное.

АН «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)  
8 (910) 510-00-44, 53-20-30



**НОВЫЙ АДРЕС**  
9 110 000 р.

2-уровневая 3-комнатная квартира на ул. Суворова, кирпичный дом 2005 года постройки, 90,6/58,4/14,3 кв.м, улучшенная планировка, окна выходят во двор, в отличном состоянии.

АН «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)  
8 (910) 510-00-44, 53-20-30



**НОВЫЙ АДРЕС**  
6 500 000 р.

2-комнатная квартира в центре. Старичков пер., 5/5 кирпичного дома, 84/50/11. Отличное состояние: теплые полы, ламинат, окна ПВХ, узаконенная перепланировка. В квартире остается мебель и встроенная техника.

АН «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)  
8 (910) 510-00-44, 53-20-30



**НОВЫЙ АДРЕС**  
8 310 000 р.

3-комнатная квартира на ул. Рылеева. Кирпичный дом, 90,2/63,7/12 кв.м, улучшенная планировка, система кондиционирования и вентиляции, качественный современный ремонт.

АН «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)  
8 (910) 510-00-44, 53-20-30



**НОВЫЙ АДРЕС**  
4 600 000 р.

1-комнатная квартира на ул. Гурьянова. Кирпичный дом 2006 года постройки, 44/19,7/11,9 кв.м. Санузел совмещенный, на полу плитка и ламинат, 2 застекленные лоджии. В отличном состоянии, продается с мебелью.

АН «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)  
8 (910) 510-00-44, 53-20-30



**НОВЫЙ АДРЕС**  
6 800 000 р.

3-х этажный дом 2011 года постройки, из газобетона, общей площадью 250 кв.м. Участок 15 соток. Забора нет. Дорога щебенка. Рядом школа, магазины. Завезена плодородная земля. Есть колодец.

АН «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)  
8 (953) 461-04-00



**Двухэтажный кирпичный коттедж на Терепце, ул. Яновских.**

Общая площадь 450 кв. м. В 2011 году сделаны перепланировка и евроремонт. Водопровод центральный, центральная канализация. Дом продается с мебелью. Земельный участок 12 соток, ухоженный, с ландшафтным дизайном. Поселок круглогодичного проживания. Экологическое чистое место: лес, живописное место с видом на пойму реки.

АН «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)  
8 (953) 461-04-00



**НОВЫЙ АДРЕС**  
23 000 000 р.



**НОВЫЙ АДРЕС**  
2 600 000 р.

Участок 20 соток, на Правом берегу, ухоженный, с посадками. Газ - рядом, свет, вода - колонка. В собственности. Красивое и динамично развивающееся место недалеко от центра.

АН «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)  
8 (953) 461-04-00



**2-уровневая 3-комнатная квартира в Калуге, на ул. Дзержинского.**

Кирпичный шестизэтажный дом, общая площадь 150 кв. м, кухня 18 кв. м. Два санузла, комнаты изолированные, застекленная лоджия.

В квартире сделан высококачественный евроремонт, установлен телефон.

АН «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)  
8 (910) 510-00-44, 53-20-30



**НОВЫЙ АДРЕС**  
11 110 000 р.



2 050 000 р.

2-комнатная квартира по ул. Телевизионная, 1/2 кирп., 40/25/6, с/у совмещенный, колонка-автомат, потолок 3 метра, квартира очень уютная, тёплая и светлая.

АН «Almas Constanta»

(4842) 75-03-78, 8 (910) 516-76-99



2 720 000 р.

2-комнатная квартира по ул.Подвойского на 1/5 панельного дома, в хорошем состоянии, окна ПВХ. Не угловая. 44/33/7 кв.м, комнаты изолированы. Санузел совмещенный.

АН «Almas Constanta»

(4842) 75-03-78, 8 (910) 516-76-99



3 480 000 р.

2-комнатная квартира по ул. Плеханова, улучшенной планировки, 2/5 панельного дома, 55/ 31 /9, отдельный санузел, состояние отличное, перепланировка, с балконом.

АН «Almas Constanta»

(4842) 75-03-78, 8 (910) 516-76-99



3 380 000 р.

Продаю трёхкомнатную квартиру на ул. Чижевского, 4/5 кирп., 51/36/6,5, с/у совм, планировка 2+1, евроокна, балкон застеклен, утеплен, р-н пл. Победы. Квартира в отличном состоянии тёплая, светлая и сухая.

АН «Almas Constanta»

(4842) 75-03-78, 8 (910) 516-76-99



830 000 р.

Продаю комнату в общежитии по ул. Ленина, 17 кв.м., 2/5 кирп., Комната в отличном состоянии.

АН «Almas Constanta»

(4842) 75-03-78, 8 (910) 516-76-99



2 050 000 р.

1-комнатная квартира на ул. Пухова на 3/5 панельного дома. Сделан ремонт, установлены окна ПВХ. 31/16/7 кв.м, есть подвал. Санузел совмещенный. Горячая вода - колонка.

АН «Almas Constanta»

(4842) 75-03-78, 8 (910) 516-76-99



2 280 000 р.

2-комнатная квартира по ул. Пролетарская, в кирпичном доме. 41/25/6, балкон застеклен. Квартира в отличном состоянии.

АН «Almas Constanta»

(4842) 75-03-78, 8 (910) 516-76-99



5 100 000 р.

2-комнатная квартира, ул. Баумана, 5/7 кирпич, 46/27,3/8, изолированные комнаты, евроремонт, французское окно, кухня-гостиная, окна во двор, дом с лифтом, продажа со всей мебелью. Дом 1988 года постройки.

АН «Дома»

(4842) 72-33-44, 8 (920) 876-40-46



11 100 000 р.

4-комнатная квартира, ул. Герцена, 10/10 кирпич, 152/34,5+19+19+16,5/21, не угловая, 3 лоджии, 2 санузла(20+12), евроремонт, продается с мебелью. Дом 2001 года постройки.

АН «Дома»

(4842) 72-33-44, 8 (920) 876-40-46



10 100 000 р.

3-комнатная квартира улучшенной планировки в кирпичном доме 1999 г. постройки на ул. Чичерина, общая площадь 117,5, комнаты 25,1/19,3/19,6 кв. м, кухня-столовая 21,4 кв. м, 2 санузла, в отличном состоянии.

АН «Калужская служба недвижимости»

(4842) 78-81-15, 8 (920) 615-00-16



10 400 000 р.

4-комнатная квартира на ул. Комарова (1 этаж), общая площадь 133,4 кв. м, комнаты 18,7, 16,1, 11,0 и 39,9 кв. м, кухня 12,9 кв. м, 2 лоджии, индивидуальное отопление, сделан евроремонт, гостиная с камином.

АН «Калужская служба недвижимости»

(4842) 78-81-15, 8 (920) 615-00-16



2 580 000 р.

2-комнатная малогабаритная квартира улучшенной планировки на пер. Малинки, 1-й этаж 5-ти этажного дома, общая площадь 42,8, санузел совмещен, сделан хороший косметический ремонт.

АН «Калужская служба недвижимости»

(4842) 78-81-15, 8 (920) 615-00-16



1 200 000 р.

Продается участок в деревне Ворова. ИЖС, 20 соток, в собственности, документы на руках. Электричество по границе, газ рядом. Очень красивый панорамный вид на Калугу и р. Ока. Соседи активно строятся. Рядом лес.

**Алексей**  
8 (920) 888-60-06



2 600 000 р.

Продается земельный участок в Шопино, участок 23 сотки в центре с асфальтированным подъездом (с двух сторон), свет по границе, газ на участке, вода, канализация в 20 метрах, на участке кирпичный дом 6\*4, рядом пруд.

**АН «Гостиный двор»**  
(4842) 77-77-55, 8 (910) 609-84-55



1 200 000 р.

Продается земельный участок 20 соток под ИЖС в деревне Ворова. Электричество по границе, газ в 100 метрах. Круглогодичный подъезд. С участка открывается вид на город и Аненки. Ширина участка 30 метров.

**АН «Большие города»**  
(4842) 75-08-48, 8 (920) 095-07-57



750 000 р.

Участок в д. Желыбино. Место тихое и живописное. Газ, эл-во по границе. Участок правильной прямоугольной формы. Все соседи живут на ПМЖ. В собственности. Документы готовы. Можно приобрести 5-30 соток.

**Сергей**  
8 (903) 813-90-00



2 200 000 р.

Продается земельный участок 28 соток под застройку в деревне Желыбино. Электричество и газ по границе. Хороший подъезд. С участка открывается панорамный вид. Рядом слияние рек Ока и Угра.

**АН «Большие города»**  
(4842) 75-08-48, 8 (920) 095-07-57



2 300 000 р.

Участок в Пучково (правый берег р. Оки) 24 сотки. Все коммуникации в 50 м. от участка. На участке яблони, сливы. Документы готовы. Есть возможность расширения участка. Круглогодичный подъезд.

**АН «Китеж»**  
8 (920) 617-27-16



850 000 р.

Срочно продается участок в д. Пучково 2 км от Калуги, район Правого Берега. Участок в собственности 6.5 соток; хорошая форма, без уклона; свет по границе, газ и вода 40м. Подъезд круглогодичный. Соседи уже построились.

**АН «Веста»**  
(4842) 55-88-84, 8 (910) 601-09-22



2 600 000 р.

Продается земельный участок 18 соток в мкр-не Ромодановские Дворики. Свет и водопровод по границе, газ в 20 м от участка.

**АН «Новосел»** | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)  
(4842) 27-28-00, 59-65-32, 27-28-08



1 700 000 р.

Два участка расположены в престижном месте д. Рождественно в 6 км от города, по границе участка проходит газ, вода и электричество. Оба участка граничат друг с другом (можно купить оба - 18 сот).

**АН «Эксперт-недвижимость»**  
8 (903) 636-58-29, 59-58-29



590 000 р.

Участок в дер. Горенское (рядом с бывшим пионерским лагерем "Звездный"), черта г. Калуги. Земли населенных пунктов, прописка, участок прямоугольной формы 25\*48 м., площадью 12 соток. Свет в 20 м.

**Собственник**  
8 (920) 879-16-24



2 500 000 р.

Участок площадью 20 соток для жилищного строительства, дер. Гремячево Перемышльского района. На участке возведен капитальный фундамент. Центральные коммуникации по границе.

**«Эксклюзивные земли»**  
8 (910) 705-04-04



900 000 р.

Земельный участок 20 соток в дер. Петрово, переуступка прав аренды, дорога, газ, вода рядом.

**АН «СтройПартнер Недвижимость»**  
(4842) 57-22-58, 8 (919) 036-88-06



8 500 000 р.

Таунхаус на Правом Берегу, 330 кв. м. Участок 10 соток. Ремонт закончен на 80%. Автоматические ворота. Все коммуникации в доме. Стеклопакеты, стяжка, штукатурка. Тёплые полы, система отопления работает, котельная.

АН «Наш дом»

8 (920) 887-42-53



#### Продажа дома в модном месте Kosmovo Club.

17 км от Калуги – 15 минут по отличной дороге. Из Москвы – два часа по Киевскому шоссе. 5-7 минут езды от гипермаркета Метро. Площадь дома 75 кв.м + терраса на первом этаже 36 кв.м + терраса на 2-м этаже 25 кв.м.

На 1-м этаже: большая гостиная, спальня, сауна, душевая кабина, санузел.

На 2-м этаже: 1 большая спальня 27,5 кв.м. или 2 маленькие спальни (по желанию) с выходом на террасу. Террасы из сибирской лиственницы. Энергосберегающие технологии: газобетон YTONG, панорамное остекление, теплые полы.

В доме все коммуникации, финская сауна, душевая кабина. Участок 6-7 соток. Земли населенных пунктов - прописка и т.д. Территория мини-клуба огорожена. Враг не пройдет. Окружение намечается интересное. Рядом речка, лес, яблоневый сад и пруд. Места крайне живописные! Экология на высшем уровне. Можно жить и отдыхать круглый год.

Вы можете сдавать этот дом самостоятельно или при помощи управляющей компании «Зеленый дом» и зарабатывать от 45 000 рублей в месяц!

Дмитрий

(4842) 40-01-51, +7 (930) 754-01-51

3 490 000 р.



12 870 000 р.

Кирпичный коттедж 189,2 кв.м в дер. Угра.

Круглогодичный подъезд. Все коммуникации в доме.

Гараж, бильярдный зал, русская баня с бассейном и душем, Ухоженный участок 20 соток с дизайном.

АН «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)

(4842) 27-28-00, 59-65-32, 27-28-08



20 000 000 р.

Кирпичный коттедж 500 кв. м с большим бассейном на ул. Богородицкой в черте Калуги. В доме 5 спален, 4 санузла, гостиная с камином, тренажерный зал, сауна с купальной, бильярдная комната. Интернет, телефон, сигнализация.

АН «Наш дом»

8 (920) 887-42-53



#### Шикарный коттедж с дизайнерским ремонтом.

Продается кирпичный коттедж 170 кв.м, с дизайнерским ремонтом и новой мебелью, новая баня, беседка, ландшафтный дизайн.

Коттедж находится на окраине г. Калуги, район Ромодановских Двориков, Секиотово, 2010 года постройки, на первом этаже находится гостиная, кухня, туалетная комната, болерная. К дому примыкает теплый гараж с автоматическими воротами.

На первом этаже теплый пол, выложен итальянской плиткой. Встроенная кухня с литой столешницей и гранитной вставкой под плиту. Прекрасная, удобная лестница на второй этаж. На втором этаже 2 спальни, гардеробная, ванная комната (унитаз, биде, джакузи). Во всем доме сделан шикарный ремонт (делали для себя). Участок 10 соток, на участке новая баня 5 м на 7 м, 2 этажа, беседка, участок огорожен кирпичным забором. Ворота автоматические. На участке ландшафтный дизайн, огромное количество роз!



6 800 000 р.

Коттедж 2-х этажный 150 кв. м, без отделки в селе Дворцы. Вода, свет, газ, отопление, панорамные окна. Рядом школа, детский сад, река Угра. Участок 9 соток в собственности, возможно расширение.

АН «СтройПартнер Недвижимость»

(4842) 57-22-58, 8 (919) 036-88-06

АН «Магазин недвижимости»

8 (919) 036-01-01

18 000 000 р.



**Таунхаус 140 кв. м в Калуге, дер. Шопино (8 км от Калуги, 160 км от МКАД).**

Панорамное остекление, теплые полы. Окна ПВХ КВЕ с ламинацией ширина профиля 75 мм, мансардные окна FAKRO, батарей KERMI, котел двухконтурный Vaillant, система «умный дом», стены газобетон YTONG и штукатурка фасадная по утеплителю. Европейский проект.

Дом энергосберегающий и в дальнейшем эксплуатация данного дома будет намного дешевле кирпичного дома. Стена между соседями сделана в 2 блока между ними 70 мм негорючий утеплитель итого 600 мм. Терраса 25 кв. м, балкон на втором этаже. Вся городская инфраструктура, отличный круглогодичный подъезд, гараж на 1 авто. Участок 350 кв. м, зона барбекю. Рядом лес, река. Все коммуникации. Готовность 90%. **Осталась 1 квартира.** Стоимость указана под ключ с первичной отделкой и ограждением территории, мощеными тропинками и аккуратно стриженным газоном. Стоимость за 1 кв. м – 35000 руб.

Елена Юрьевна, 8 (903) 812-58-19, 75-11-98

**4 950 000 р.**



**9 300 000 р.**

Качественный коттедж в Калуге по привлекательной цене! Дер. Рождествено. Площадь дома 240 кв. м, площадь участка 9 соток. Все коммуникации, качественная отделка, теплые полы, на участке русская баня (сруб).

**АН «Большие города»**  
8 (953) 324-97-25



**18 000 000 р.**

Новая капитальная усадьба в соснах, на 0,7 га в дер. Рождествено. Дом построен полностью из кирпича, толщина стен 70 см. Площадь дома 480 кв. м. Коммуникации по границе. На участке баня.

**Сергей, Наталья**  
8 (967) 283-64-91, 8 (920) 879-88-99



**3 200 000 р.**

Новый двухэтажный дом 100 кв. м во Мстихино. Панорамное остекление, европейский проект. Вся городская инфраструктура, отличный круглогодичный подъезд. Участок 550 кв. м. Готовность 50%.

**Елена**  
8 (953) 325-70-87



**3 800 000 р.**

Продается жилой дом 200 кв. м, расположенный в селе Учхоз (Голубые озера). Дом новый с частичной отделкой, три уровня, коммуникации заведены. Участок 10 соток обнесен забором, в 100 метрах река Угра.

**Собственник**  
8 (920) 883-86-26



**6 000 000 р.**

Продается коттедж в Росве. 4-х этажный кирпичный в отличном состоянии, 350 кв. м, со всеми коммуникациями, огороженный участок 36 соток. Круглогодичный подъезд, развитая инфраструктура. Рядом река Угра.

**АН «Гостинный двор»**  
77-77-55, 8 (920) 890-67-50



**6 100 000 р.**

Дом в дер. Камельгино 1992 года постройки, 350 кв. м, участок 16 соток. Нужен косметический ремонт. Есть цокольный этаж, гараж, баня, хоз. помещения, маленький бассейн.

**АН «Калужский Риэлторский Центр»**  
(4842) 77-04-44, 8 (910) 516-39-48

# Аренда домов в «Косьмово клуб»



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

Стоимость  
суточной аренды

**от 3 000 р.**

Долгосрочная аренда гораздо выгоднее!



# Kosmovo

C L U B



Приглашаем вас в клубный поселок «Косьмово» для комфортной жизни и спокойного отдыха. Современные двухуровневые дома с панорамными окнами оснащены всем необходимым: мебелью, сантехникой, сауной, посудой, оборудованием для барбекю и постельным бельем. Территория поселка охраняется и убирается.

**(4842) 40-01-51**

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



2 000 р./сут.

3-комнатная квартира 90 кв. м.  
Квартира расположена в центре города, парковка, Wi-Fi.  
3 комнаты, 5 спальных мест (по 120).

АН «Второй Дом»  
8 (903) 810-11-96



1 500 р./сут.

1-комнатная квартира 44 кв. м на ул. Кирова.  
В центре города, с евроотделкой, кабельным  
телевидением, беспроводным доступом в интернет.  
Предоставляются отчетные документы.

АН «Второй Дом»  
8 (903) 810-11-96



2 000 р./сут.

3-комнатная квартира 60 кв. м в районе Московской  
площади. Интернет Wi-Fi. Уборка 2 раза в неделю.  
Предоставляются отчетные документы.

АН «Второй Дом»  
8 (903) 810-11-96



2 000 р./сут.

2-комнатная квартира 55 кв. м в «сталинке» на ул.  
Чичерина. Центр города. В квартире евроремонт,  
кабельное телевидение, Wi-Fi. Предоставляются отчетные  
документы. Трансфер.

АН «Второй Дом»  
8 (903) 810-11-96



3 000 р./сут.

3-комнатная квартира 70 кв. м на ул. Октябрьская. На  
сутки, часы, ночь. Вместимость 5-6 человек. Расположены  
в центре города, состояние отличное, чисто, уютно.  
Парковка, Wi-Fi, кабельное TV.

АН «Второй Дом»  
8 (903) 817-77-92



1 500 р./сут.

1-комнатная квартира 63 кв. м на ул. Добровольского.  
Центр Калуги. Кабельное TV. Wi-Fi (бесплатно). Трансфер.  
Отчетные документы.

АН «Второй Дом»  
8 (903) 810-11-96



3 200 р./сут.

1-комнатная квартира на Кирова, центр города, рядом  
с Театральной площадью, три спальных места, завтраки  
включены в стоимость, чисто и уютно, отчетные документы  
(форма ЗГ и кассовый чек).

АН «Город» | [www.hotel40.ru](http://www.hotel40.ru)  
8 (903) 817-77-72



3 000 р./сут.

3-комнатная двухэтажная квартира 92 кв. м на ул. Чехова.  
Охраняемая территория, закрытый двор. 2 санузла,  
джакузи, душевая кабина. Уборка, постельное белье,  
полотенца, посуда, бытовая техника, интернет.

АН «Город» | [www.hotel40.ru](http://www.hotel40.ru)  
8 (903) 817-77-72



1 700 р./сут.

1-комнатная квартира в районе пл. Победы. Кухня  
укомплектована техникой и необходимой посудой,  
в квартире есть холодильник стиральная машина,  
телевизор, диван, 2 спальных места.

АН «Город» | [www.hotel40.ru](http://www.hotel40.ru)  
8 (903) 817-77-728-07, 27-28-08



2 000 р./сут.

Миниотель на ул. Чичерина, 1- и 2-комнатные квартиры.  
Кухня укомплектована техникой и необходимой посудой.  
Рядом с домом два супермаркета. Встреча с вокзала,  
отчетные документы (бланк ЗГ, кассовые чеки).

АН «Город» | [www.hotel40.ru](http://www.hotel40.ru)  
8 (903) 817-77-72



1 800 000 р.

2-комнатная квартира 46 кв. м в 5 минутах от ТРК «21  
век», центр, после ремонта. Кухня укомплектована  
техникой и необходимой посудой, предоставляются  
отчетные документы (форма ЗГ, кассовый чек).

АН «Город» | [www.hotel40.ru](http://www.hotel40.ru)  
8 (903) 817-77-72



3 900 000 р.

2-комнатная квартира 68 кв. м на ул. Пухова, в центре  
города. ТВ 160 каналов, интернет WiFi, холодильник,  
стиральная машина, посудомоечная машина. Отчетные  
документы.

АН «Город» | [www.hotel40.ru](http://www.hotel40.ru)  
8 (903) 817-77-72



1 500 р./сут.

1-комнатная квартира 40 кв. м на ул. Николо-Козинской, в тихом спокойном районе города, в 10-и минутах от центральной улицы Кирова и Площади Победы.

АН «Kaluga-home» | [www.kaluga-home.ru](http://www.kaluga-home.ru)  
8 (930) 840-06-06, 8 (4842) 400-897



2 000 р./сут.

1-комнатная квартира 47 кв. м на ул. Баррикад. Просторная, светлая, уютная квартира для Вашего проживания на сутки и более. Кабельное телевидение, Wi-Fi, телефон.

АН «Kaluga-home»  
8 (930) 840-06-06, 8 (4842) 400-897



2 000 р./сут.

1-комнатная квартира 42 кв. м на ул. Огарева. Мебель, телевизор, холодильник, кондиционер, стиральная машина. Командировочным - документы (форма 3-Г, кассовый чек).

АН «Kaluga-home»  
8 (930) 840-06-06, 8 (4842) 400-897



2 000 р./сут.

2-х комнатная квартира 58 кв. м на ул. Ленина, недалеко от ж/д вокзала. Мебель, телевизор, холодильник, микроволновка, постельное бельё, посуда. Командировочным - документы (форма 3-Г, кассовый чек).

АН «Kaluga-home»  
8 (930) 840-06-06, 8 (4842) 400-897



1 300 р./сут.

1-комнатная квартира 37 кв. м на ул. Суворова. Мебель, телевизор, холодильник, постельное бельё, посуда. Рядом круглосуточный магазин. Командировочным - документы (форма 3-Г, кассовый чек).

АН «Kaluga-home»  
8 (930) 840-06-06, 8 (4842) 400-897



1 500 р./сут.

1-комнатная квартира 42 кв. м на ул. Кирова, в 3 минутах ходьбы от Площади Победы. В этой квартире вы найдете все необходимое для комфортного отдыха или эффективной работы.

АН «Kaluga-home»  
8 (930) 840-06-06, 8 (4842) 400-897

# Как подать объявление?

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

## 1. С помощью сайта [www.kalugahouse.ru](http://www.kalugahouse.ru).

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

## 2. Через менеджера.

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

# Агентства недвижимости Калуги

*«Калугахаус»  
рекомендует  
пользоваться услугами  
проверенных агентств  
недвижимости.  
Их перечень вы всегда  
можете найти на  
нашем сайте:  
[kalugahouse.ru/agency](http://kalugahouse.ru/agency)*

**Агентство недвижимости «Новосел» | [www.novosel40.ru](http://www.novosel40.ru)**  
(4842) 27-28-00, 27-28-07, 27-28-08

**«Калужская служба недвижимости» | [www.565546.ru](http://www.565546.ru)**  
(4842) 56-55-46, 54-97-91, 54-97-92, 54-97-93;

**Агентство недвижимости «Новый адрес» | [www.agency40.ru](http://www.agency40.ru)**  
(4842) 53-20-30, 8(910)919-49-19

**Агентство недвижимости «Мир недвижимости» | [www.realty-mir.ru](http://www.realty-mir.ru)**  
(4842) 75-03-17, +7 (901) 995-03-17

**Агентство недвижимости «Дома»**  
(4842) 72-33-44, 8 (910) 514-04-08

**Центр недвижимости «Ваш Дом»**  
(4842) 56-14-15

**Агентство недвижимости «Домовой» | [www.grugor.ru/domovoy/](http://www.grugor.ru/domovoy/)**  
(4842) 57-32-32

**Агентство недвижимости «Китеж» | [www.kiteg-kaluga.ru](http://www.kiteg-kaluga.ru)**  
(4842) 57-59-49

**ООО «РосПрофРиэлт»**  
(4842) 220-440

**Агентство недвижимости «Домашний очаг» | [www.d-ochag.ru](http://www.d-ochag.ru)**  
(4842) 79-04-82

**Агентство недвижимости «АЗБУКА ЖИЛЬЯ»**  
(4842) 22-57-57

**Агентство недвижимости «Большие города»**  
(4842) 75-08-48

**Калужский Риэлторский Центр «КРЦ» | [www.krc-kaluga.ru](http://www.krc-kaluga.ru)**  
(4842) 770-444

**Фонд Коммерческой недвижимости**  
(4842) 56-23-22

**Центр коммерческой недвижимости | [www.ckn40.ru](http://www.ckn40.ru)**  
(4842) 53-20-30

**Центр недвижимости «Almas Constanta»**  
(4842) 750378

*Перечень агентств  
недвижимости Калуги  
вы всегда можете  
найти на нашем сайте:  
[kalugahouse.ru/agency](http://kalugahouse.ru/agency)*

**Агентство недвижимости «Мир квартир. Недвижимость»**  
(4842) 591-541

**Агентство недвижимости «Все операции с недвижимостью»**  
(4842) 77-47-60

**Агентство недвижимости «Гостиный двор»**  
(4842) 77-77-55

**Агентство недвижимости «Капитал-недвижимость»**  
(4842) 75-20-89

**Агентство недвижимости «РЕСКОР-НЕДВИЖИМОСТЬ»**  
8 (910) 547-64-12

**Агентство недвижимости «Съемная Квартира»**  
(4842) 403-199

**Агентство недвижимости «Центр Недвижимости»**  
(4842) 750-150

**ООО «АВС-Консалт Калуга»**  
(4842) 77-40-08

**Агентство недвижимости «Любимый город»**  
(4842) 57-42-32

**Агентство недвижимости «Эксперт-недвижимость»**  
(4842) 59-58-29

**Агентство недвижимости «Квартал»**  
(4842) 76-24-54

**Агентство недвижимости «Навигатор»**  
(4842) 59-53-56

**Агентство недвижимости «Номер Дома»**  
(4842) 750-712

**Агентство недвижимости «Перекресток»**  
(4842) 54-85-52

**Агентство недвижимости «Успех»**  
(4842) 74-82-74

**Агентство недвижимости «Феникс»**  
(4842) 77-40-09

**Агентство недвижимости «Веста»**  
(4842) 55-88-84

**Агентство недвижимости «Квартирное бюро»**  
(4842) 59-60-61

**Агентство недвижимости «Мой риэлтор»**  
(4842) 78-83-78



# KALUGAHOUSE.RU

ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЛУГИ И КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

## 3500

неслучайных посетителей  
каждый день

Рекламная служба:

(4842) 79-58-47

(4842) 54-79-03

ДОМА  
НОВОСТРОЙКИ  
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
УЧАСТКИ

КВАРТИРЫ  
КОМНАТЫ



# офисные решения



поставщик офисной мебели

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

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

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





**Банк Образование**

# ИПОТЕКА

**Доступнее, чем принято считать!**

- Бесплатное рассмотрение заявки на кредит.
- Минимальный размер первоначального взноса.
- Низкие процентные ставки.
- Длительный срок кредитования.
- Возможность увеличения суммы кредита.



г. Калуга, ул. Поле Свободы, д. 129  
тел.: +7 (4842) 54-97-27

**[www.obrbank.ru](http://www.obrbank.ru)**

АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (ЗАО). Юридический адрес: 119991, г. Москва, Ленинский пр., 63/2, корп. 1.  
Генеральная лицензия Банка России № 1521.

