

# MARALIN MAGAZINE

---

# LUXURY REAL ESTATE

---

spring 2018 Vol. 80 № 3

*Пентхаус «Ваша привилегия»*

## ТОП ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

---

БИЗНЕС-ЗАВТРАК С ПАРТНЕРОМ  
НОТАРИУСОМ РОСТОВСКОГО-НА-ДОНУ НОТАРИАЛЬНОГО ОКРУГА  
БОНДАРЕНКО НАТАЛЬЕЙ ВАЛЕНТИНОВНОЙ

## ГИД ПО МИРУ

ВЬЕТНАМ: УСПЕЙ ПОБЫВАТЬ СЕГОДНЯ

---

Я ИНВЕТОР, Я НЕ ХОЧУ НИЧЕГО РЕШАТЬ

---

КУДА СМЕСТИЛСЯ СПРОС И ЧТО СТАЛО С ЦЕНАМИ  
НА НЕДВИЖИМОСТЬ В 2018 ГОДУ?

---

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В КАРМАНЕ –

МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ [MARALIN.RU](http://MARALIN.RU)

НЕ БУДЬТЕ ЛИДЕРАМИ,  
БУДЬТЕ ПЕРВЫМИ!

КАТАЛОГ  
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
[www.maralin.ru](http://www.maralin.ru)



ВИДЕО КАТАЛОГ  
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
[www.maralin.tv](http://www.maralin.tv)



[@maralin\\_ru](https://www.instagram.com/maralin_ru) [#maralinru](https://www.instagram.com/maralinru)



ЮЖНАЯ ПАЛАТА  
**НН**  
НЕДВИЖИМОСТИ



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ



## Новые грани Вашего отдыха

Загородный клуб

Активный отдых

SPA & Wellness

Бронирование: +7 (800) 500 10 60

[www.utkino.com](http://www.utkino.com)



На российском рынке недвижимости все чаще можно услышать о новых названиях жилья, одним из которых является пентхаус. Этот тип апартаментов относится к элитным и в нашей стране пока еще редкость. Ростов-на-Дону не стал исключением. Тем не менее запрос на такой тип жилья стабильно растет, несмотря на довольно высокую стоимость. Для понимания, что такое пентхаус и есть ли выгода в его покупке, следует ознакомиться с характеристиками и особенностями такого жилья, поэтому весенний номер нашего журнала мы решили посвятить именно этой теме.

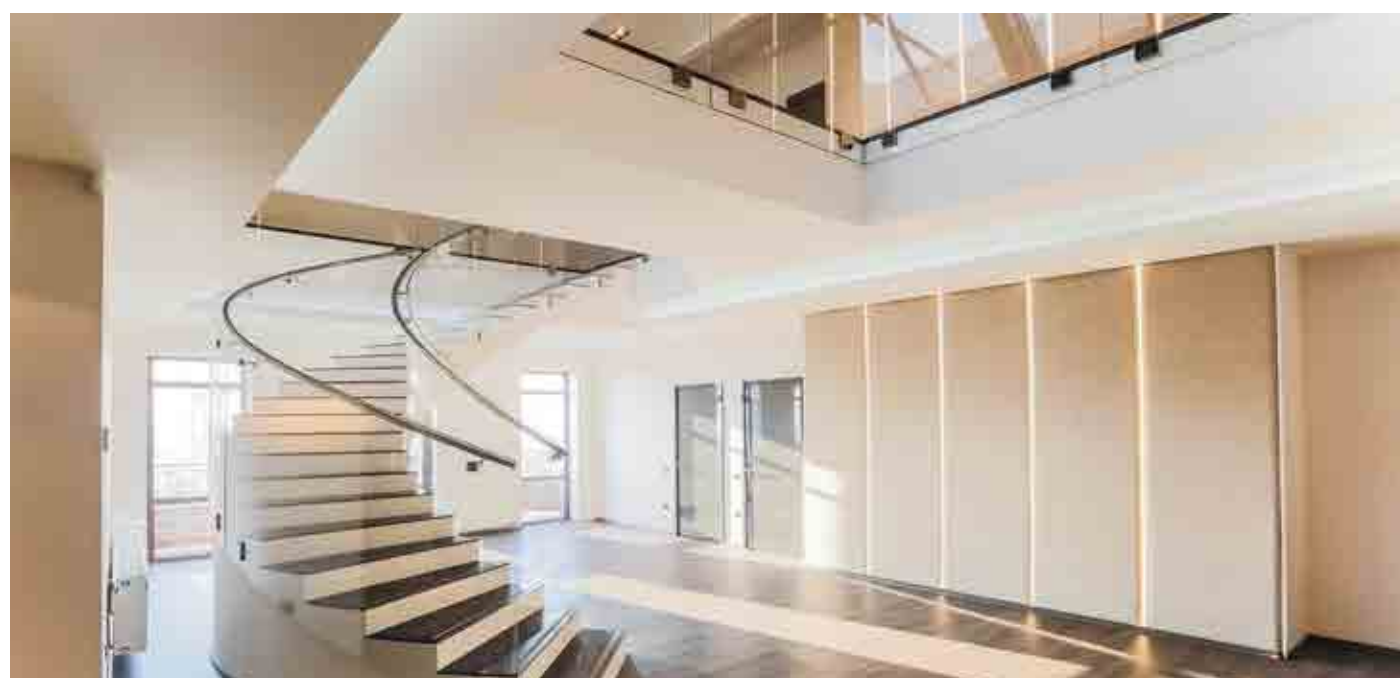
В каталоге компании Маралин Ру создан специальный раздел «ПЕНТХАУСЫ», где размещены эксклюзивные предложения.

Так сказать, штучный товар, который строится по индивидуальному проекту, и этот вид недвижимости ассоциируется с большим, чем просто квартира, – скорее, это образ жизни, доступный немногим. Смело можно утверждать, что пентхаус – это особенный вид жилья, рассчитанный и специально созданный для стильных и творческих личностей, обладающих, помимо высокого социального статуса и большого достатка, безупречным вкусом и богатой фантазией, способной, самым оригинальным образом, воплотиться в оформлении подобной квартиры.

*Для понимания, что такое пентхаус и есть ли выгода в его покупке, следует ознакомиться с характеристиками и особенностями такого жилья, поэтому весенний номер нашего журнала мы решили посвятить именно этой теме.*

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР:  
**АННА КУЗНЕЦОВА**  
[kuznetsova@maralin.ru](mailto:kuznetsova@maralin.ru)





## Ваша привилегия

Представляем эксклюзивное предложение для Ростова-на-Дону – двухуровневый пентхаус с открытой террасой.

Общая площадь квартиры составляет 500 м<sup>2</sup>, из которых площадь эксплуатируемой террасы 100 м<sup>2</sup>. Интерьер выдержан в современном стиле минимализм.

Удобная планировка, каждая спальная комната оборудована ванной и гардеробной.

Ремонт выполнен с авторским контролем, с применением отделочных материалов премиальных марок.

В гостиной установлен камин Bordelet.

На кухне монтирован лифт с первого на второй этаж.

## ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

Куда сместился спрос в 2018-м  
и что стало с ценами на недвижимость?

Владельцы квартир иногда продают свое жилье годами, не зная, согласится на то или иное предложение от потенциального покупателя. Ведь последний, конечно же, предлагает цену намного ниже, чем хотелось бы продавцу. Чтобы разобраться, какой будет стоимость недвижимости в этом году, следует учитывать множество факторов, и, в первую очередь, это спрос.

Так как рынок перенасыщен предложениями, с конца 2016 года продажная стоимость объекта изменилась в сторону понижения. Более заметной эта тенденция стала в многоэтажном строительстве, ведь на рынке

появилось большое количество застройщиков, каждый из которых предлагает свой проект. В основном, это жилье в сегменте эконом и комфорт класса. Из-за того, что предложения превышают спрос, рынок все равно «просел», несмотря на то, что банки стараются предлагать новые ипотечные программы и снижать ставки.

Если говорить об элитной недвижимости, данный сегмент также перенасыщен предложениями. Но готовых и строящихся объектов, которых можно назвать элитными, немного. В частном секторе ситуация аналогич-

ная. Покупателя больше не интересуют дома, построенные на продажу, когда на шести сотках, поделенных пополам, строили два дома. Сегодня не пользуется спросом жилье в садоводческих товариществах, а также дома с несовременной архитектурой, не говоря уже о ремонтах внутренних помещений.

Проведенный анализ показал, что большая часть покупателей не нашли ничего подходящего, и выбирает стройварианты. Кто-то самостоятельно строит дома, а кто-то решил делать ремонт в доме или квартире. Потенциальные покупатели частных домов также решились на строительство и приобрели для этого земельные участки. Времена, когда покупали два-три объекта для инвестиций, прошли. В основном, покупается жилье

для собственного проживания.

Изменился и образ покупателя. Большинство выбирает новое жилье, отвечающее современным требованиям. В многоквартирных домах потенциальным покупателям интересно наличие отделки в холлах, подъездах,

а также качество и производитель лифтов. Обязательным является парковочное место, причем, не одно. Месторасположение – еще одна обязательная и важная составляющая покупки.

Приобретая дома в част-

ном секторе, покупатели, в первую очередь, обращают внимание на архитектуру объекта, а потом на другие характеристики. Инфраструктура Ростова в последние годы активно развивалась, поэтому район проживания уже не на первом месте. Безусловно, наличие ремонта внутри также играет роль.

Говоря о стоимости, можно отметить, что на сегодняшний день она существенно снизилась. Все объекты старше 10 лет, в том числе с ремонтами, стали менее востребованными. Стоимость объектов даже с учетом сегодняшнего спроса значительно отличается даже от цен 2017 года. Если вы решили пригласить риэлтора для оценки вашего объекта, мы советуем вам прислушаться к первичной консультации.

Наша цель – не снижение цены, что, конечно, способствует быстрой продаже, а профессиональное и правильное формирование начальной стоимости. Это позволит вашему объекту стать заметнее в перенасыщенном предложениями рынке, соответственно, вы сможете продать жилье по максимальной выгодной для вас стоимости. Хотелось бы отметить, что существующий покупательский спрос повлечет и волну новых предложений, как в частном секторе, так и креативных дизайнерских решений в квартирах и домах. Я считаю, что рынок меняется в лучшую сторону. Ожидаем положительных изменений спроса и новых предложений.

*Если говорить об элитной недвижимости, данный сегмент также перенасыщен предложениями. Но готовых и строящихся объектов, которых можно назвать элитными, немного.*

CEO ALEXEY MARALIN

# Палаццо на Дмитриевской

На улице ныне Шаумяна, а столетием назад Дмитриевской, находится небольшой двухэтажный жилой дом.

Его облик напоминает маленькое палаццо эпохи позднего ренессанса. Возвел его в свое время преуспевающий банкир и коммерсант Борис Каменка, пригласив для составления проекта ведущего архитектора города Н.А. Дорошенко. Зодчий все внимание сосредоточил на гармоничных пропорциях фасада, изысканных деталях и пластике декора.

Изящный стиль в облике дома продолжало убранство его интерьеров, использующие классический и барочный лепной декор. Сегодняшние владельцы квартиры в данном доме, должным образом и с большим почтением отнеслись к принадлежащим им площадям, сохранив их исторический облик.

В интерьере воссоздан дух старой эпохи, посредством реставрации от орнамента лепнины на потолке, до пола с неизменным скрипом паркета.

Приобретая данную недвижимость, вы становитесь не только владельцем жилой недвижимости в самом центре г. Ростова-на-Дону, но и также вы становитесь обладателем исторического наследия, что в свою очередь, бесценно.





## Central Park

Рады представить уникальное предложение для Ростова-на-Дону - два классических пентхауса по цене одного. Отличный вариант, когда дети могут жить рядом с родителями в отдельных квартирах.

В пользовании владельцев – собственность на весь этаж, с отсутствием соседей, контроль доступа на этаж, лифт с ключом-чипом, благоустроенная входная группа, уникальная эксплуатируемая терраса на высоте 50 метров над землей и обзором 360 градусов на центр Ростова и Задонье, большое парковочное место.

Интерьер выдержан в респектабельном классическом стиле. Терраса полностью благоустроена: полы из лиственницы, отделка наружных стен натуральным камнем, уличное освещение, зона барбекю.



## Прованс

Мечтаете о даче или уютном загородном доме? У нас есть такой!

ПРОВАНС — эксклюзивное предложение в каталоге компании Маралин Ру!

Площадь участка 1000 м<sup>2</sup>, площадь дома 100 м<sup>2</sup>  
Дом расположен в благоустроенном поселке Щепкин. В пользовании жильцов поселка пруд и собственный пляж, места для рыбалки, беседки с мангалами, детская площадка, круглосуточная охрана.

Дом с удобной и эргономичной планировкой, дизайнерским ремонтом, мебелью и бытовой техникой!  
Запланируйте просмотр уже сегодня!



**Ильин Никита Андреевич**

Эксперт рынка элитной недвижимости  
Т.: +7 (928) 620-50-20, +7 (863) 262-74-04

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0713

## Избранное окружение

Клубный дом в центре Ростова на 7 квартир с закрытой территорией. Гараж на две машины. Одна квартира на лестничной площадке. Редкое предложение большой (210м<sup>2</sup>) площади квартиры. Оптимальная планировка пространства жилых помещений и служб. Дизайн - проект с авторским надзором. Автономное отопление и нагрев воды. Альтернатива частному дому в центре города. Интересная цена предложения.



**Малышева Инга Валерьевна**

Эксперт рынка элитной недвижимости  
Т.: +7 (989) 511-48-29, +7 (863) 311-48-29

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0422





## БИЗНЕС-ЗАВТРАК С ПАРТНЕРОМ

Нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа Бондаренко Натальей Валентиновной и Заведующим филиалом № 11 г. Ростова-на-Дону РОКА имени Д. П. Баранова, адвокатом Игорем Юрьевичем Ветровым

### Сделки с долей: профессиональный взгляд изнутри

Долевая собственность – очень сложное правовое явление, которое весьма распространено в современной действительности. Несомненно, сделки с такой недвижимостью требуют серьезной подготовки и специальных знаний. О возникающих в этом правовом поле проблемах и их разрешении с точки зрения нотариальной и судебной практики рассказывают нотариус Ростовского-на-Дону нотариального округа Наталья Валентиновна Бондаренко и заведующий филиалом №11 Ростовской областной коллегии адвокатов имени Д.П. Баранова Игорь Юрьевич Ветров.

**Наталья Валентиновна, законодательство, регулирующее оформление сделок с жильем, которое находится в долевой собственности, активно совершенствуется. Меняется ли роль нотариуса в этом процессе?**

**Наталья Бондаренко:** Да, значение деятельности нотариуса в этой сфере кардинально изменилось со 2 июня 2016 года, когда в России вступил в силу закон, запрещающий дарить, менять, покупать и продавать жилье в долевой собственности без нотариуса. Так, изменениями, внесенными в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ними», установлено, что сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному заверению. Другими словами, теперь каждая сделка с долями недвижимости должна в обязательном порядке заверяться нотариусом, без этого заверения Росреестр совершенную сделку не зарегистрирует.

**С чего начинается работа по такой сделке?**

**Игорь Ветров:** В законе четко зафиксировано, что при оформлении сделки с недвижимостью, находящейся в долевой собственности, необходимо предоставить право преимущественной покупки собственникам, владеющим остальными долями. Происходит это путем письменного извещения продавцом остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием ее цены и других условий, на которых он ее продает. Таким образом, речь идет об извещении совладельцев – направлении им документов установленного образца по алгоритму, установленному действующим законодательством – для реализации их права преимущественной покупки. При этом сделка по продаже такой доли постороннему лицу (не совладельцу) может быть совершена не ранее, чем по истечении одного месяца со дня извещения продавцом остальных совладельцев, за исключением случаев, когда продавец предоставил нотариусу документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки его доли. В этом случае сделка может быть совершена до истечения обозначенного месячного срока. Сейчас статья закона, регулирующая весь этот порядок, выглядит достаточно солидно и широко применяется на практике, но, как всегда, есть много нюансов.

**В чем состоит роль нотариуса в процессе предоставления права преимущественной покупки совладельцу?**

**Наталья Бондаренко:** Роль нотариуса в этом процессе очень важна: при заключении сделок нотариус обязан выяснить, соблюдены ли права людей, которые являются участниками долевой собственности. Для этого он использует нормы действующего законодательства.

**И как же на практике обеспечивается реализация этого права преимущественной покупки?**

**Игорь Ветров:** Вариантов может быть несколько. Самый простой способ такой: собственник-продавец и совладелец вместе приходят к нотариусу, и совладелец лично отказывается от права преимущественной покупки, подписывая установленного образца согласие. В этом документе совладелец указывает, что ему известно о предстоящей продаже собственником-продавцом доли в праве общей долевой собственности на конкретное имущество и что от права преимущественной покупки по указанной цене и на прочих равных условиях он отказывается. Нотариус удостоверяет это согласие и регистрирует в реестре. После этого сразу, не дожидаясь никаких сроков, можно приступать к оформлению сделки.

**Но ведь часто по тем или иным причинам собственники не поддерживают отношения, как быть в этом случае?**

**Наталья Бондаренко:** Да, чаще всего бывает именно так. В этом случае процедура извещения осуществляется иначе: собственник-продавец просит нотариуса направить письмо в адрес совладельца. Происходит это примерно так: собственник, желающий продать долю, приходит к нотариусу и ставит его в известность о том, что имеется совладелец, предоставляет сведения, которые у него о совладельце имеются. Далее собственник пишет заявление, в котором просит нотариальную контору передать обозначенному им совладельцу информацию о том, что он намеревается продать свою долю в общедолевой собственности за конкретную указываемую сумму. Принципиально важными здесь являются несколько моментов: во-первых, в обязательном порядке указывается сумма. Продать свою долю за сумму, меньшую указанной, собственник уже не сможет, при этом в большую сторону для другого покупателя, не совладельца, сумма может быть изменена. Во-вторых, если предусматривается рассрочка, то этот факт тоже необходимо указать в заявлении. В-третьих, в документе совладелец извещается о том, что имеет право преимущественной покупки указанного недвижимого имущества, и в связи с этим ему предлагается в срок





не позднее одного месяца со дня вручения ему настоящего заявления сообщить нотариусу о своем желании или отказе приобрести указанную долю. Если по истечении указанного срока – один месяц – никакого ответа от получателя заявления не последует, то это будет расцениваться как нежелание совладельца использовать свое право преимущественной покупки. Следовательно, доля в праве будет продана другому лицу.

**С составлением заявления картина ясна. Но по какому адресу нотариус его направляет?**

**Наталья Бондаренко:** Адрес уведомления – это отдельная проблема. По закону, все уведомления направляются нотариусом по месту жительства. Самый простой и благоприятный вариант – если корректный адрес фактического места жительства совладельца собственнику известен. В этом случае составляется заявление, о котором мы говорили ранее, собственник его подписывает, нотариус регистрирует, вкладывает в конверт и направляет заказным письмом с уведомлением. Совладелец по адресу отправления письмо получает, уведомление возвращается к нотариусу. Если в течение месяца со дня вручения заказного письма совладелец никак на извещение не отреагировал – то есть никоим образом не объявился для реализации своего права преимущественной по-

купки, – значит, можно совершать сделку. Вопросов никаких нет.

**А если совладелец не получил заказное письмо? Как на практике эта проблема решается?**

**Игорь Ветров:** Такие случаи – далеко не редкость. Согласно нормам законодательства, юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено ему по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам, например, в тексте договора. Но на этапе, о котором мы сейчас с Вами говорим, нотариус в подавляющем большинстве случаев такой документ с указанием адреса не видит. Поэтому при отсутствии сведений о регистрации участников долевой собственности по месту жительства или пребывания, в том числе в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за основу берется адрес самого объекта, находящегося в долевой собственности, то есть той недвижимости, где находится доля, которую мы намерены отчуждать. Но при этом очевидно, что объект может быть как жилым, так и нежилым помещением. И в целом логично направлять письма по адресам, где недвижимость представляет собой жилое помещение, больше вопросов у нас возникает там, где помещения нежилые. Хотя исходя из гражданских обязанностей, человек должен управлять своим имуществом – оплачивать счета, получать корреспонденцию и т.д. В том числе это касается и нежилых помещений.

Отдельная тема – это парковочные места под многоквартирными домами, их там может быть по 100-200 штук. И в этом случае нотариус делает то же самое, а именно: направляет почтой письма по адресу нежилого помещения. Честно говоря, это большая и мало результативная работа, но других вариантов у нас нет. При этом, если корреспонденция вернулась нотариусу в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, то извещение считается недоставленным.

**Игорь Ветров:** И с точки зрения закона нотариус абсолютно прав – он следует установленному законом порядку. Но если смотреть на эту ситуацию не формально, а с позиции человека, который должен при-

ти в суд и доказать, что письмо было направлено по месту нахождения нежилого помещения и поэтому он его не получил, а должен был получить. Это уже коллизия! Если вдуматься: по этому адресу живет не человек, там живет машина, даже почтовый ящик там не предусмотрен. И из сотен писем, которые направляются по таким адресам, ни один человек ничего не получает!

**Если все же письмо вернулось адресанту, то есть нотариусу, как это расценивается?**

**Наталья Бондаренко:** Давайте разберемся. Допустим, нотариус отправил письмо – по адресу жилого или нежилого помещения, – и конверт вернулся по истечении срока хранения (а по инструкциям Почты РФ письмо, если оно не судебное, хранится месяц). Что это значит? Что извещение по указанному адресу оставили, а человек за письмом не пришел. При этом такое свое право адресаты не реализуют по разным причинам: кто-то просто игнорирует корреспонденцию, кто-то не живет по этому адресу, кто-то считает, что если письмо не получит, то таким образом насолит своему соседу-совладельцу, и принципиально не забирает его из почтового отделения. В любом случае, практика такова, что в 90% случаев основанием возврата является именно истечение срока хранения письма. Истинную же причину, почему именно его не получили, мы не знаем. Но здесь обращу внимание на то, что сообщение будет считаться доставленным, если адресат сам уклонился от получения корреспонденции, и она была возвращена нотариусу по истечении срока хранения. Таким образом, риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат. Общий порядок, которого мы придерживаемся такой: направили совладельцу заявление, он его получил и никак себя в течение месяца не проявил, нотариус смотрит на дату уведомления, отсчитывает месяц и оформляет специальное свидетельство. В его содержании указывается, что нотариус свидетельствует факт того, что заявление по просьбе собственника-продавца передано совладельцу, получение его адресатом подтверждено. Такое свидетельство составляется в случае получения адресатом письма, а также в случае его возвращения за истечением срока хранения.

**После оформления такого свидетельства можно приступать к оформлению сделки?**

**Игорь Ветров:** Что касается сделки по продаже доли постороннему лицу, то, повторю, она может быть совершена по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, при этом указанный срок исчисляется не с момента направления такого извещения, а с момента его доставки адресату. Если корреспонденция была возвращена нотариусу в связи с истечением срока хранения в отделении связи, то извещение считается доставленным со дня поступления в отделение связи по месту жительства адресата, что определяется по календарному штампу на конверте. То есть если письмо вернулось за истечением срока хранения, нотариус в любом случае должен выждать еще один месяц. По этому поводу есть некоторые разногласия, поводом для которых являются сообщения о том, зачем же необходимо выждать еще месяц, если человек все равно это письмо не получил, а значит, он про него не знает и никогда уже не узнает, потому что оно вернулось обратно к отправителю-нотариусу.



**И как нотариально расцениваются в этом случае действия совладельца?**

**Наталья Бондаренко:** В любом случае, если в течение месяца со дня доставки указанного извещения (а это и когда совладелец получил и прочитал письмо, и когда он его фактически не прочитал, но оно тем не менее считается доставленным) участник долевой собственности не приобрел продаваемую долю на указанных продавцом условиях, преимущественное право на покупку прекращается. Возвращаясь к тому, что при составлении заявления, которое в дальнейшем направляется по почте, нотариус не проверяет достоверность сведений о собственнике-совладельце и его адресе, подчеркну, что эти сведения в обязательном порядке будут проверяться при сделке. Но при этом, если обратившийся к нотариусу собственник, желающий продать долю, говорит, что ему известен адрес фактического пребывания совладельца и этот адрес не совпадает с адресом общедолевой собственности, нотариусы в своей практической деятельности направляют составленные заявления по двум адресам: по месту нахождения имущества и по указанному собственником-продавцом месту пребывания совладельца. Действующее законодательство нам это не запрещает.



**А как решаются эти проблемы, когда собственников много?**

**Игорь Ветров:** Если их менее 20 – вариант только один – письменные извещения. Когда собственников больше 20, есть альтернативный вариант реализовать возможность их извещения через официальный сайт Росреестра. Это порядок введен в действие с 1 января 2017 года. Разместить такое извещение собственник может через «личный кабинет» путем заполнения специальной формы, плата за публикацию такого рода извещений на сайте Росреестра не взимается. Важно, что при этом сделка по продаже доли в праве собственности на объект недвижимости все равно подлежит нотариальному удостоверению. Если продавец известил собственников о продаже доли через сайт Росреестра, при обращении к нотариусу подтверждать это не требуется, поскольку нотариус в этом случае проверит данную информацию через специальный раздел сайта, в котором опубликованное извещение будет доступно для просмотра в течение трех месяцев. По истечении этого срока извещение перемещается в архив.

**Получается, при таком варианте сроки несколько меняются?**

**Наталья Бондаренко:** Не совсем так. Извещение, опубликованное на сайте, становится доступным для просмотра неограниченному кругу лиц на срок в 3 месяца. Срок же, когда может быть совершена сделка, составляет не менее месяца с момента опубликования. То есть, как только прошел месяц с того момента, как собственник разместил извещение, он может прийти к нотариусу и сообщить о том, что объявление уже месяц как опубликовано. Нотариус открывает соответствующую страницу сайта Росреестра, проверяет факт того, что это объявление уже в течение месяца доступно для всеобщего просмотра и удостоверяет этот факт. На основании этого сделка уже может быть осуществлена.

**Почему в этом случае установлен именно трехмесячный срок размещения извещения на сайте Росреестра?**

**Игорь Ветров:** Три месяца – это общий срок размещения объявления, когда оно доступно для просмотра,

потом страница с ним уйдет в архив и просмотреть ее будет невозможно. Таким образом, один месяц – это установленный законом срок для непосредственного извещения совладельцев, по истечении которого можно переходить к осуществлению сделки. Два остальных месяца – это период продолжающейся доступности к просмотру публикации для фиксации нотариусом срока размещения на сайте извещения, который должен составлять не менее одного месяца.

**После этого уже оформляется сделка?**

**Наталья Бондаренко:** По общему правилу после извещения совладельцев сделку можно оформлять. Но в рассматриваемом нами случае есть некоторые противоречия этому общему правилу: сделка здесь должна совершаться одновременно при обращении к нотариусу за удостоверением факта месячного опубликования на сайте Росреестра, так как процедура подтверждения тождественности электронного документа может быть произведена нотариусом только при заключении сделки. То есть в течение 2 месяцев, пока нотариус может удостовериться в том, что объявление размещено на сайте, и должна быть совершена такая сделка.

**Порядок, который предлагает реализовать Росреестр, применим для всех объектов недвижимости?**

**Игорь Ветров:** Нет, возможность известить участников долевой собственности на объект недвижимости через официальный сайт Росреестра не распространяется на извещения о продаже доли в жилых помещениях. Таким образом это актуально и применимо для нежилых помещений всех видов назначения – складов, стоянок, промышленных предприятий, офисов и так далее, а также земельных участков.

**По имеющемуся практическому опыту, много ли проблем и препятствий приходится преодолевать на пути оформления сделок с долями недвижимости?**

**Наталья Бондаренко:** Такая сделка всегда сложна в оформлении с учетом обозначенных нами нюансов: это и порядок извещения участников долевой собственности, и установление их местонахождения, ведь не всегда сведения о них имеются в Едином государственном реестре недвижимости, эти лица могут



быть недоступными, а сведения о них – некорректными. Кроме того, часто собственников много, многие находятся в неприязненных отношениях между собой и приходят к нотариусу далеко не все. Бывает так, что сделку совершить невозможно, и причин тому может быть много: либо известили не тех, либо не по надлежащим адресам. И нотариус, усомнившись в адресе, имеет право отказать в удостоверении такого договора. Если есть сомнения – нотариус вправе сначала отложить сделку, а потом и отказать в ее удостоверении.

**Такое количество проблем свойственно сделкам с долями и для физических, и для юридических лиц?**

**Игорь Ветров:** Нет, сложности бывают только с физическими лицами, потому что если мы имеем дело с юридическим лицом или ИП, то вправе запросить выписку из ЕГРЮЛ или ЕГРИП. И многочисленных проблем удастся избежать, так как есть доступ к базам данных. Информацию запросили, нам ее предоставили, мы посмотрели адрес – и далее все по установленному законом порядку. А вот что касается физических лиц, то проблем действительно много. И эти проблемы порождают большое количество споров. Но это уже другая юридическая история. ■



## Квартира как Арт-Объект

Профессия риэлтора дарит возможность увидеть совершенно необычные архитектурные и дизайнерские решения во время работы с квартирами и домами наших клиентов. Сегодня мы решили познакомить читателей с одним из таких примеров.

В квартире «Арт-объект» сложно не обратить внимание на интересное решение для санузла. Дизайнер Алиса Баронова получила задачу от остроумных владельцев установить там золотой трон, совмещенный с унитазом! В итоге идея усилиями художников, скульпторов-керамистов воплотилась в настоящий Арт-объект. Армированный бетон в основании «трона» был искусно выложен золотой мозаикой. Элементы декора, созданные художником Анной Фро-

ловой: корона, король и королева, шары в изделии изготовлены из глазурованного фарфора. Необычным узором, выложенным из 8 видов разной мозаики, украшен и пол. Даже изящная раковина расписана вручную стильным орнаментом.

Еще одним удивительным объектом является стена холла, роспись которой выполнил художник, приятель хозяина дома. В ней соединились в единое целое все краски и идеи квартиры. Для детей, живущих в квартире, она стала настоящим подарком и стимулом для воображения. Познакомится с квартирой подробнее можно на сайте компании [www.maralin.ru](http://www.maralin.ru), а также посмотреть интервью с дизайнером на сайте [www.maralin.tv](http://www.maralin.tv).



## Многогранный образ

К продаже представлено эксклюзивное домовладение, которое отличает функциональность, удобство и современный облик. В процессе работы над проектом, был создан яркий, авторский интерьер, богатый элементами классики и акцентами в духе английского колониального стиля, который умело разбавлен интересными деталями. Обилие деревянного декора и элементов обстановки, выполненные по индивидуальному заказу. Дворовая территория великолепно благоустроена- ландшафтный дизайн, уютная летняя беседка, удобная зона барбекю. На участке расположен также отдельно стоящий гараж и помещение для охраны. Отличное месторасположение, в минутной доступности находятся престижные школы: Донская реальная гимназия и экономический лицей. Район также характеризуется хорошей транспортной развязкой и близостью к центру города.



## Комфортный МИНИМАЛИЗМ

Трехкомнатная квартира, площадью 100 м<sup>2</sup>, расположенная в самом центре города.  
Квартиру отличает интересное планировочное решение и стильный современный ремонт.  
Качественные материалы отделки зарубежных производителей.  
В шаговой доступности пешеходная улица Пушкинская, киноцентр «Большой» и вся необходимая инфраструктура.



**Панина Анастасия Александровна**  
Эксперт рынка элитной недвижимости  
Т.: +7 (950) 843-46-88, +7 (863) 260-12-13  
Сертифицированный специалист по недвижимости  
— Агент  
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721

## Панорамный вид

Просторная трехкомнатная квартира с головокружительно красивым панорамным видом на центр города.  
Квартира очень светлая. Хороший выбор для гостеприимных хозяев.  
Дизайн в стиле минимализм, современный и легкий. Планировка отлично продумана, нет лишних площадей. Квартира расположена в новом доме с подземным паркингом в историческом центре Ростова.  
Рядом парк Горького для прогулок, красивая Большая Садовая, в пешеходной доступности набережная реки Дон.



**Ильина Евгения Викторовна**  
Эксперт рынка элитной недвижимости  
Т.: +7 (928) 607-70-75  
Сертифицированный специалист по недвижимости  
— Агент  
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0712





## Джонни Депп продает свой пентхаус: давайте заглянем внутрь

Голливудский актер Джонни Депп, решил выставить на продажу свой знаменитый пентхаус в самом центре Лос-Анджелеса, расположенный на верхнем этаже одного из наиболее узнаваемых зданий города – небоскреба Eastern Columbia Building.



Eastern Columbia Building – один из старинных, интересных и необычных домов в округе, выполненный в стиле ар-деко с часовой башней и выложенный бирюзовой плиткой.



На самом деле, Джонни жил сразу в пяти пентхаусах, объединенных в один гигантский. Стоимость звездных апартаментов составляет \$12,7 млн.

Надо сказать, что внутреннее убранство дома такое же эксцентричное, как и сам актер – это какая-то невероятная смесь совершенно разных стилей и колорита, дополненная уникальными произведениями искусства, оригинальными узорами, текстурами и росписью стен (например, одну из них разрисовали бразильские стрит-арт художники) – каждая комната полностью отличается от другой. ■



# Наедине с природой

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В КАТАЛОГЕ  
КОМПАНИИ МАРАЛИН РУ!

Элитное домовладение, расположенное на живописном склоне, в лесном массиве, вблизи поселка Ольгинка Туапсинского района Краснодарского края.

В комплекс домовладения входят:

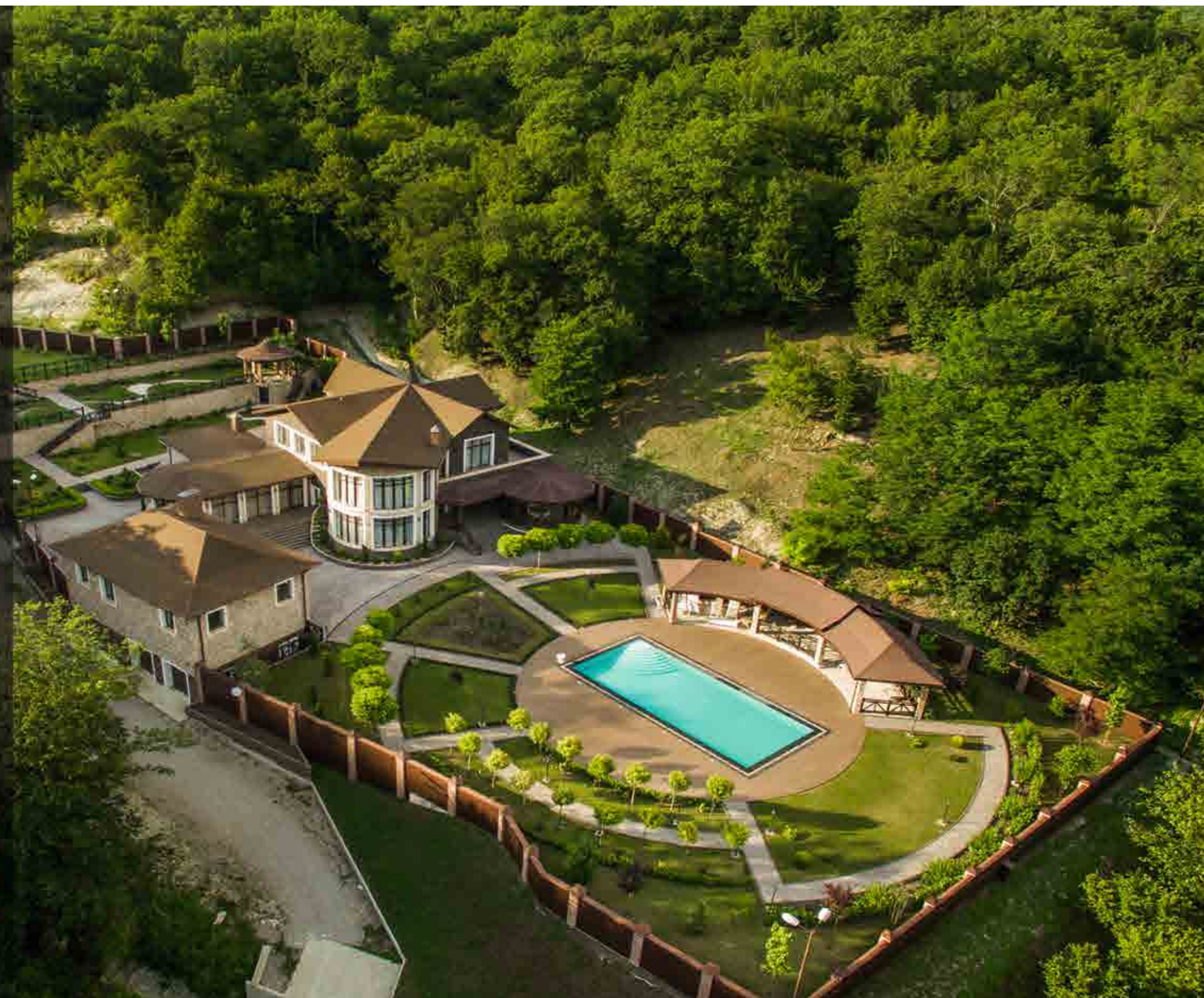
- жилой коттедж (642.4 м<sup>2</sup>);
- гостевой дом (238.3 м<sup>2</sup>);
- дом для охраны и персонала (118.2 м<sup>2</sup>);
- конюшня;
- зона отдыха с открытым бассейном;
- вертолетная площадка (5000 м<sup>2</sup>).

В жилом доме предусмотрены четыре спальни с индивидуальными санузлами и гардеробными, просторная кухня-столовая, гостиная, каминный зал, кабинет. Обособленная wellness зона вмещает в себя бассейн, тренажерный зал, парную.

Гостевой дом представлен тремя комнатами, кухней и санузлом. Бесперебойное жизнеобеспечение дома обеспечивает современное оборудование, а также собственные подстанции коммуникаций.

Размер земельного участка составляет 136 соток.

По всему периметру домовладения  
ведется круглосуточное  
видеонаблюдение и охрана.







## Римские каникулы

Квартира с роскошным ремонтом в комфортабельном комплексе с большой закрытой территорией «Голубые ели».

Дорогой ремонт по индивидуальному дизайн проекту. Большая часть отделочных материалов и мебели доставлялась из Италии.

В квартире очень грамотно организовано пространство. Квартиру оценят практичные эстеты.

Комплекс охраняется и обладает всей необходимой бытовой инфраструктурой: спорт площадка, салон красоты, кафе, кондитерская, супермаркет, парковки.



**Ильина Евгения Викторовна**

Эксперт рынка элитной недвижимости

Т.: +7 (928) 607-70-75

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU PGP ТОС 61 АН 0712



## Рукой до неба

Редкое предложение. Двухуровневый пентхаус в самом центре города. Отличительной чертой является открытая терраса площадью 89,6м², с высоты которой открывается панорамный вид на центр города и реку Дон.

Разработан дизайн-проект. Выполнен ряд отделочных работ. При ремонте использовались качественные и дорогостоящие материалы.

В стоимость входят 2 парковочных места в подземной автостоянке.



**Панина Анастасия Александровна**

Эксперт рынка элитной недвижимости

Т.: +7 (950) 843-46-88, +7 (863) 260-12-13

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU PGP ТОС 61 АН 0721



## Я инвестор, я не хочу ничего решать

Приобретение недвижимости похоже на пополнение в семье.

Новому члену семьи нельзя купить новую одежду, дать денег на первое время и просто так отпустить. Все классики рынка недвижимости писали об одном – за недвижимостью необходим уход, как за живым организмом.



### Я инвестор, я не хочу ничего решать

Эта фраза была актуальной в 2000-х годах, и она работала. Эффективной была деятельность арендаторов и работали кредиты, до тех пор, пока платежеспособность населения не упала вдвое.

Приобретение недвижимости похоже на пополнение в семье. Новому члену семьи нельзя купить новую одежду, дать денег на первое время и просто так отпустить. Все классики рынка недвижимости писали об одном – за недвижимостью необходим уход, как за живым организмом. Начиная от владения земельным участком под деловое развитие, заканчивая зданием или помещением, где уже давно работает бизнес. Например, многих волнует вопрос создания «нового», строительство своего торгового локального центра с генерацией дохода от арендаторов. Если настроились на такой проект, стоит рассмотреть часто совершаемые ошибки при реализации.

### Пять распространенных ошибок

При строительстве торгового центра до 3 000 кв<sup>2</sup> на проезжей части не стоит делать следующего:

- Использовать весь участок под «пятно» застройки. Это одна из грубейших ошибок, приводящих к низкой ликвидности объекта. Также придется на неопределенное время заморозить вложения. Формула этой ошибки – чем больше площадь, тем лучше, но, как следствие, в 2-3 раза сокращается количество мест стоянки для сотрудников и гостей. Кроме этого, не хватает территории для удобства работы персонала. Так, водители грузовых автомобилей при ожидании или разгрузке испытывают стресс. Персоналу необходим отдых, так как существует накопительный эффект стресса для всего коллектива. Гарантированные места для автомобилей сотрудников также отсутствуют;

*Например, многих волнует вопрос создания «нового», строительство своего торгового локального центра с генерацией дохода от арендаторов. Если настроились на такой проект, стоит рассмотреть часто совершаемые ошибки при реализации.*

- Строить здание в несколько этажей без эскалатора или лифта. Не следует пытаться задействовать цоколь и уменьшить окна, как правило, это увеличивает число ступеней на первый этаж. Сдать здание с цоколями, даже имеющими окна, сегодня практически невозможно, либо придется потратить очень много времени на поиск;

- Применять «топорную» непропорциональную архитектуру по принципу «больше и дешевле». Вид здания и окружение влияют на восприятие людей, способны вызывать желание вернуться в это место еще раз. Также важно наличие достаточного количества дневного света для сотрудников во всех помещениях;

личества дневного света для сотрудников во всех помещениях;

- Учитывать социальную ориентированность. Отсутствие пространства для людей с ограниченными возможностями, детских площадок, туалетов для гостей. Кроме того, важно обозначить четкую границу между парковкой, тротуаром и проезжей частью;

- Неконтролируемое заполнение фасада здания рекламной информацией по принципу «растяните мне буквы на всю ширину и сделайте их красными». Это создает диссонанс, сразу же виден непрофессиональный подход, отсутствие согласованности в размещении. Не рекомендуется использовать дешевые баннеры, примитивные диодные ленты, либо писать от руки, экономить на дизайнерских услугах при создании макета.

Перечислены основные ошибки, приводящие к финансовым и временным потерям. Это острый вопрос, который стоит сейчас как никогда перед малыми предприятиями, так как крупные ТЦ забирают на себя боль-

шой процент клиентов, создавая не просто торговые ряды. Они создают «время» для человека, его среду, где ему дают понять, что он главный, и все здесь ради него.

Выбор места под строительство это вопрос номер один, однако, намечается вот такая точка зрения:

Вертикали социальных связей сегодня стерты социальными сетями и технологиями СМИ. Существуют горизонт и плоскость, которые ограничены количеством людей и инициатив. При помощи таких крупных сервисов, как Фейсбук, Инстаграмм, ВКонтакте компания сообщает о своих товарах или услугах, а покупателю остается только приехать. Обратите внимание, он принимает решение еще до того, как сядет в машину или такси. Безусловно, покупатель не поедет в поле или безлюдную промышленную зону, но в данном случае расположение уже не настолько важно.

Лучший вариант – развитие большого по площади участка с акцентом на экономии при его покупке и вложении сэкономленных средств в его обустройство с максимальным удобством для эксплуатации. Данная идея может быть рискованной для неопытных участников рынка. Всегда существует грань, которую не следует переходить, выбирая участок. Перед тем, как покупать участок под строительство, задайте себе следующие вопросы:

Насколько удобен и заметен въезд при интенсивности дневного и вечернего трафика? Видно ли фасад и вход в здание при индивидуаль-

**Выбор места под строительство это вопрос номер один, однако, намечается вот такая точка зрения: Вертикали социальных связей сегодня стерты социальными сетями и технологиями СМИ.**

**Лучший вариант – развитие большого по площади участка с акцентом на экономии при его покупке и вложении сэкономленных средств в его обустройство с максимальным удобством для эксплуатации. Данная идея может быть рискованной для неопытных участников рынка. Всегда существует грань, которую не следует переходить, выбирая участок.**

ных условиях конкретного участка и ПЗЗ (правила землепользования и застройки, в которых указаны

виды разрешенных и условно-разрешенных видов строительства, в том числе высота в метрах и отступы от границ)? Удобно ли передвигаться пешеходам? Есть ли рядом подобные проекты, сколько свободных помещений в строящихся или новых домах в радиусе 1 000 м?

Каковы численность и плотность населения в данном районе? Есть ли на расстоянии 100 м образовательные и медицинские учреждения? Сопоставимо ли соседство с будущей концепцией вашего здания? В данном случае, важны ограничения выдачи алкогольной, медицинской лицензий, а также образовательных в соответствии с законодательством РФ. Присутствует ли запасной план, на основании которого возможно проведение реорганизации помещений, изменение входных зон с целью продажи в сжатые сроки и возможности запуска собственного проекта.

Присутствует ли запасной план, на основании которого возможно проведение реорганизации помещений, изменение входных зон с целью продажи в сжатые сроки и возможности запуска собственного проекта.

Присутствует ли запасной план, на основании которого возможно проведение реорганизации помещений, изменение входных зон с целью продажи в сжатые сроки и возможности запуска собственного проекта.

Присутствует ли запасной план, на основании которого возможно проведение реорганизации помещений, изменение входных зон с целью продажи в сжатые сроки и возможности запуска собственного проекта.

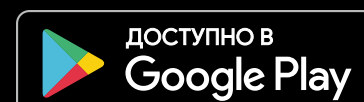
В следующей статье подумаем, как купить готовое помещение и что скупаемостью на самом деле. Подведем итог. Как и раньше – все в наших руках. Действуйте.

**БУТЕНКО ИВАН**  
ЭКСПЕРТ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## Где найти элитную недвижимость



Каталог элитной недвижимости на [www.maralin.ru](http://www.maralin.ru)



# Утренняя роса

Элитный дом, на берегу озера с хвойным парком и выходом к водоему, расположенный в закрытом и охраняемом коттеджном поселке, среди современной частной застройки, в 1 км от Ростова-на-Дону.

Проект дома основан на лучших традициях стиля «Альпийского шале».

В комплекс домовладения входит жилой дом, гараж на два автомобиля, гостевой домик с зоной SPA, летняя беседка, открытый бассейн. Из каждой комнаты открываются красивые виды на озеро и зеленый двор.

Не упустите возможность приобрести не просто недвижимость, а образ жизни — любоваться восхитительными закатами и рассветами, проводить время с любимой семьей на берегу озера, растить детей на свежем воздухе, в непосредственной близости от школ, садиков, магазинов и кафе.





## Дом с мезонином

Элитное загородное домовладение в пригороде Ростова-на-Дону.

Дом спроектирован испанским архитектором. Высокие потолки, второй свет, просторные комнаты с большими панорамными окнами и витражами. Действующий камин в гостиной.

Земельный участок 1 Га. На задней части поместья расположено поле для гольфа на 18 лунок разного вида и сложности. Собственный пруд, где живут рыбы редких пород, черные лебеди, канадские утки и розовые фламинго. Для всех птиц предусмотрено зимнее помещение. На территории также расположен гараж на 4 автомобиля, подсобное помещение и дом персонала. Круглосуточная охрана.



**Ильина Евгения Викторовна**

Эксперт рынка элитной недвижимости

Т.: +7 (928) 607-70-75

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0712

## В центре мегаполиса

Отличительной чертой квартиры отмечу великолепный панорамный вид на центр города и реку Дон. Дизайн квартиры выполнен в современном классическом стиле из дорогостоящих материалов.

Стоит обратить внимание на большое количество оборудованных мест для хранения вещей. Прекрасно оборудована кухонная зона.

Современный дом с подземным паркингом и супермаркетом, расположен в шаговой доступности от парка Горького и пешеходной части Набережной.



## Безграничный взгляд

Самой важной и отличительной чертой данного объекта является панорамный вид на город и прямой вид на Ростовский ипподром. Новые владельцы смогут наблюдать скачки и турниры, не выходя из квартиры. Грамотная планировка делит квартиру на спальную и гостевую зоны. Ремонт выполнен в приятных тонах. Квартира очень светлая. Сам комплекс расположен в одной из лучших частей города, в пешеходной доступности развлекательный комплекс «Большой» с кинотеатром, катком, магазинами, ресторанами и детским комплексом «Балу» и пешеходная улица Пушкинская, парк Революции.



**Панина Анастасия Александровна**

Эксперт рынка элитной недвижимости

Т.: +7 (950) 843-46-88, +7 (863) 260-12-13

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721





**Бутенко Иван Романович**

Эксперт рынка элитной недвижимости  
Т.: +7 (863) 301-13-13, +7 (961) 301-13-13

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0711

## VIP SUN STUDIO – красивый бизнес!

Каждая женщина хотела бы владеть собственным салоном красоты, который приносит доход. Каждый знает, что «бьюти-индустрия» – это прибыль, это рекомендации. Даже на Юге людям нужно солнце, загар и причастность к прекрасному. Проект VIP SUN STUDIO был задуман с огнем в глазах еще в 2011 году. Задан уверенный премиум уровень, создана и бережно ведется клиентская база. Присутствие в социальных сетях и безупречная репутация. Мы представили в карте объявления (наведите включенную камеру на QR-code) список оборудования (до сих пор единственное в России), а также рассказали об особенностях студии как объекта недвижимости, в том числе и его локации. Время – деньги, мы все это знаем. Однако, помимо существующей прибыли и пассивного дохода, есть потенциал в ее увеличении. На фасаде есть место для здания автомойки. Клиентам удобно парковать авто, оставить машину во время процедур, сделать несколько дел сразу, выиграть время. Владелец открыт к диалогу, готова проконсультировать покупателя перед продажей. Действуйте!

# Часть особняка начала XX века

*Ростов-на-Дону*

**290 м2**

*Пешеходная зона  
отдельный вход*

Первый  
и второй этажи

100 м от Ворошиловского  
Отдельностоящее здание

*пушкинский бульвар*

*проспект Чехова*

*Ворошиловский*

Фасад на  
Пушкинскую



**+7 918 558 7600**

Готовый проект на увеличение площади  
Проект на 560 квадратных метров  
Ресторан, гостиница, клиника, клубный дом,  
офисное здание, представительство

**Продаётся уникальное нежилое помещение  
для тех, кто ищет статусное место  
в исторической части Ростова-на-Дону**

## «Сбербанк Первый» – премиальный уровень

Премиальный сервис, стабильность и высокая доходность.

**Заместитель председателя Юго-Западного банка ПАО Сбербанк Лариса Безделева** рассказывает об уникальных возможностях, которые предлагает клиентам «Сбербанк Первый».

**Пакет опций для высокодоходных клиентов есть у ряда крупных банков России. Чем предложение «Сбербанка Первый» выгодно отличается от других?**

Высокое качество премиальных услуг, вот, один из главных критериев. Среди ключевых преимуществ – комфорт и персональный сервис. Своим клиентам «Сбербанк Первый» открывает доступ к комплексу индивидуальных банковских продуктов и финансовых услуг очень высокого уровня, который учитывает все особенности обслуживания привилегированных клиентов и членов их семей. Пакетное предложение разработано специально, чтобы решать финансовые задачи с комфортом. Этот пакет, например, включает специальные условия по банковским продуктам, в том числе повышенные ставки по вкладам, а также специальные программы страхования для клиентов и их семей, от партнёров банка. «Сбербанк Первый» предлагает своим клиентам премиальные банковские карты с подключённой программой скидок и привилегий от партнёров платёжных систем Visa и MasterCard.

**Чтобы вы могли рассказать о надёжности и доходности продуктов для клиентов «Сбербанк Первый»?**

Самыми популярными в 2017 году стали инвестиционные инструменты с умеренным уровнем риска: облигационные паевые фонды и стратегии доверительного управления. В частности, в «Фонд перспективных облигаций», привлечено более 17 млрд рублей. Самым популярным направлением доверительного управления стала линейка стратегий «Валютный доход», цель которых – сохранение и прирост капитала в долларах США за счет инвестирования в

диверсифицированный портфель еврооблигаций.

Более 70 млрд рублей клиенты «Сбербанка Первого» инвестировали в ИСЖ и структурные ноты. Традиционно спросом пользовались фонды недвижимости: например, дополнительный выпуск ЗПИФ «Арендный бизнес – 2» собрал 3,7 млрд рублей.

**Клиенты «Сбербанка Первый» относятся к категории привилегированных, а в чём заключаются эти привилегии?**

Это целый спектр особых опций от партнёров банка, которыми клиенты пользуются и дома, и за рубежом. Программа с предложениями партнёров «Сбербанк Первый» для путешественников основана на изучении реальных запросов десятков тысяч состоятельных клиентов именно в России. Одни партнёры программы предоставляют существенные скидки, другие – особые привилегии для держателей премиальных карт Сбербанк Первый. Это могут быть бесплатный поздний выезд из отеля или лимузин в качестве трансферта. Клиенты «Сбербанк Первый», вне зависимости от авиакомпании и класса билета, могут ожидать свой рейс в комфортабельных условиях бизнес-залов аэропортов. Сегодня их более 700 по всему миру. К их услугам «Консьерж-сервис» выделенная телефонная линия контактного центра и персональный менеджер. Мы постоянно совершенствуем свои услуги и сервисы, чтобы предложить клиентам только самое лучшее.

Подробную информацию о формате обслуживания «Сбербанк Первый» предлагаем уточнить по телефону **8 800 333 22 33** или на сайте **www.sberbank1.ru**.







## Американская мечта

Для проекта характерны элементы и подходы традиционной американской архитектуры: встроенные друг в друга каскадные крыши, имеющие довольно активные скаты, мансарды и эркеры, конструктивные, стилистические особенности, инженерное обеспечение дома и функциональное зонирование внутренних помещений. Но, несмотря на это, дом обладает своими индивидуальными особенностями. Фасадные конструкции из дерева неплохо поддерживают тему кантри, атмосфера террасы наполнена радостью и теплом. Дизайн проект разрабатывался параллельно с проектом самого дома. Авторам не

пришлось подстраиваться под архитектуру, они полностью использовали то, что было заложено изначально, включая размеры и пропорции помещений. Внутри дом также отделан в американских традициях. Здесь роль сыграли не только планировочные решения, но и то, что интерьер укомплектован аксессуарами и мебелью американского производства. Над интерьером дома работали несколько компаний, но ведущая роль в этом принадлежит мебельной компании «Анна Потапова Мебель». Обстановку дополнили настоящими американскими аксессуарами, элементами освещения и мебелью. Аутентичный мир

предметов позволил создать уникальный целостный образ. Благодаря использованию аксессуаров таких американских производителей как Marge Carson, Chaddock, Christopher Guy, Caracole, Harden, Bernhard, специалисты смогли правильно расставить акценты и наполнить атмосферу уютом.

Инженерные коммуникации обеспечивают комфорт проживания. В доме установлено централизованное отопление, вентиляция. Управление электричеством и акустическими системами также централизованное. В доме оборудована зона СПА площадью 160 м<sup>2</sup>. Сотрудничая вместе с разработчиком проекта, специалисты смогли создать пространство для отдыха, общения и релаксации – «душ впечатлений», бассейн, сауна, открытый уличный бассейн.

Участок, на котором расположено домовладение, имеет угловую форму и несколько заходов. Это позволило максимально раскрыть тему заднего двора – их в домовладении несколько. Один из них, имеющий самую большую площадь, оборудован террасой, открытым бассейном и выходом из зоны СПА. В общем дворовом пространстве удалось успешно реализовать дух американского дома, расположенного на просторной лужайке.

Проект, обладающий объемно-планировочными решениями, функциональным делением на зоны, а также определенным назначением каждой из комнат и уникальным интерьером, передает культуру и традиции американского дома.

Цена по запросу: +7 (863) 298-76-00



## Королевский стиль

Элитный дом в классическом стиле, в самом центре города Ростова-на-Дону.

Общая площадь дома – 550 м<sup>2</sup>, участок – 600 м<sup>2</sup>.

Два основных этажах, плюс цокольный и мансардный уровни.

Состояние дома – идеальное, без износа.

Ремонт выполнен первоклассными отделочными материалами. Продумана система безопасности и видеонаблюдения. Дворовая территория отлично благоустроена и озеленена декоративными растениями.

Прекрасное месторасположение, отличные подъездные пути, в шаговой доступности школа и детский сад.



## Безупречное чувство

Квартира в малоквартирном комплексе с закрытой и охраняемой территорией, видеонаблюдением, постом консьержа, парковкой, детской площадкой, а так же фитнес-клубом.

Отличается интересным интерьером, выполненным под дизайнерским контролем. Квартира оснащена всей необходимой мебелью и техникой для комфортного проживания будущих владельцев.

Удобное месторасположение. В шаговой доступности школы, детские сады, рестораны, рынок, торговые центры, аквапарк «Осьминожек», парк «Дружба».



**Панина Анастасия Александровна**

Эксперт рынка элитной недвижимости

Т.: +7 (950) 843-46-88, +7 (863) 260-12-13

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721

## Лайфстайл

Комфортабельная четырехкомнатная квартира в современном комплексе, в самом сердце Пушкинской. Панорамное остекление даёт возможность наслаждаться видом на Дон, левобережье и центр города, Покровский сквер, музыкальный театр.

Квартира с дизайнерским ремонтом из экологичных материалов, продаётся полностью укомплектованной мебелью и техникой.

Обладатель квартиры будет проживать в деловой части Ростова, в одном из лучших комплексов с подземным паркингом и фитнес-центром на территории. Пешеходная зона зеленого Пушкинского сквера, развитой социальной и бытовой инфраструктуры, сделают жизнь обладателей комфортной и приятной.



**Ильина Евгения Викторовна**

Эксперт рынка элитной недвижимости

Т.: +7 (928) 607-70-75

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0712



# Как правильно и удобно обустроить кухню

Всем привет! Меня зовут Никита Спиро.

Я – шеф-повар ресторана «Матадор», хочу поделиться с вами видением правильной и функциональной кухни.

## 1. Как правильно разделить кухню на зоны?

Все на кухне должно быть продумано таким образом, чтобы облегчить процесс готовки и сделать его максимально приятным для всех.

Как правило, при ремонте кухни стараются найти варианты, как разделить кухню на две зоны. Выделяют рабочую и обеденную зону. Рабочая зона предназначена непосредственно для готовки, мытья посуды, разделки мяса, резки овощей и тому подобного. Это рабочая поверхность столешницы, раковина, плита. К обеденной зоне относят ту часть кухни, где семья обедает или ужинает, где встречают гостей, то есть свободное пространство с обеденным столом и сту-

льями. На маленькой кухне эти зоны не только трудно разграничить, но их часто объединяют в одну или же заменяют одну другой, чтобы не занимать места. Однако по правилам объединять рабочую и обеденную зону нежелательно.

## 2. Как организовать рабочую зону?

Рабочая зона – важная часть кухонного пространства. Поэтому именно она должна обустраиваться наиболее эргономичным и эстетичным образом – так, чтобы все элементы интерьера выполняли не только декоративную, но и практическую функцию.

Главным украшением кухни и ее значимым элементом является так называемый «фартук». Это рабочее пространство между навесными полками и поверхностью стола, мойкой, плитой. Такая зона чаще всего в процессе приготовления пищи подвергается неблагоприятным внешним воздействиям. Поэтому оборо-

довать фартук нужно надежными материалами.

Основные свойства рабочей зоны:

- быть простым в уходе;
- иметь привлекательный и эстетичный вид;
- обладать устойчивостью к внешним загрязнениям и чистящим средствам.

## 3. Какие обязательные приборы должны быть на кухне?

Холодильник, кофемолка, жарочная поверхность, соковыжималка, вакуумный упаковщик, блендер, набор досок, духовой шкаф, ледогенератор, набор сковород, мультиварка, посудомоечная машина, микроволновая печь, морозильная камера (в ней хранят заготовленные с лета ягоды, фрукты, овощи и грибы).

## 4. Какая кухонная утварь понадобится домашнему кулинару?

### 1. Хороший нож

Без него вам точно нечего делать на кухне. И экономить на нём не стоит (лучше держать один хороший нож, чем десять плохих). В идеале, нож должен быть умеренно тяжёлым, широким и длиной с вашу ладонь. В пару к нему лучше всего приобрести качественную точилку. С ними на кухне вы будете творить чудеса.

### 2. Разделочная доска

Ещё одно важное дополнение к ножу. Доска должна быть довольно-таки широкой, прямой и, конечно, деревянной (все пластиковые лучше сразу отправить в мусорку). Помните, что хорошая разделочная доска прослужит на вашей кухне несколько лет, так что на ней не стоит экономить.

### 3. Посуда для смешивания

Тесто, начинки, маринование мяса – несколько глубоких мисок разных размеров обязательно должны быть на каждой кухне. Выбирайте те, что сделаны из нержавеющей стали, они не бьются и выглядят стильно.

### 4. Блендер

Предлагаю обзавестись погружным, так как с ним в наборе есть несколько насадок (миксер и фуд-процессор). С его помощью вы сможете готовить и смузи, и супы-пюре, и кофе перемалывать, и готовить тесто для блинчиков. Универсальная вещь, которая точно никогда не будет лишней на кухне.

### 5. Нож для чистки овощей

Если честно, я не представляю, как без него на кухне обходились наши бабушки. С его помощью можно не только почистить картошку, но и тонко нарезать сыр, овощи и много чего ещё.



## 6. Щипцы

Перевернуть стейки, перемешать пасту, извлечь яйца из сотейника, выжать сок из лимона — то, для чего нужны кухонные щипцы, можно перечислять бесконечно. Выбирайте стальные и без силиконовых насадок.

## 7. Силиконовая лопатка

Поможет перемешать тесто, а после извлечь его из миски до последней капли. Такая лопаточка станет лучшим другом вашей сковородки с антипригарным покрытием или мультиварки.

## 8. Фольга или бумага для запекания

Используйте их, чтобы экономить время на мытье посуды для выпечки. С ними к вашей посуде точно ничего не пристанет (перед приготовлением блюда рекомендую смазать фольгу тонким слоем растительного масла).

## 9. Контейнеры для еды

Помогают избавиться от громоздких кастрюль и сковородок в вашем холодильнике. Плюс контейнеры для еды — идеальный ланчбокс, который можно взять с собой на работу.

## 10. Френч-пресс

В нём можно готовить обычный чай, чай из замороженных ягод и, конечно, кофе.

## 11. Кулинарный термометр

Вместо того чтобы гадать, приготовилось ли мясо или рыба, просто воткните термометр в продукт. С его помощью также можно мерить температуру детского питания.

## 12. Весы

Подходят не только для тех, кто считает свои калории, но и для тех, кто любит готовить выпечку (при её приготовлении пропорции очень важны). Вместе с весами мы советуем приобрести мерные стаканчики или ложечки.

## 13. Решетка для охлаждения

Выкладывайте на неё булочки, печенье, тосты и всегда будьте уверены, что нижняя часть продукта не намокнет от горячего пара.

Её можно заменить решёткой для гриля (только выбирайте без ручек) или решёткой, которая прилагается к любой духовке.

## 14. Сковорода

Набор-минимум: одна сковородка с антипригарным покрытием и одна из нержавеющей стали с толстым дном, для долгого жарения и тушения. Хорошо бы еще и третью — сковородку-гриль.

## 5. Как хранить специи? Нужен ли отдельный шкафчик? Можно ли хранить в одном шкафчике сладкие и несладкие специи?

Хранить специи нужно на кухне. Так приправы будут под рукой, а где именно их разместить, зависит в большей мере от удобства. Можно засыпать ароматные смеси и травы в разные емкости: пакеты; баночки; пластиковые контейнеры.

Небольшие стеклянные баночки с крышкой на клипсе — это удобный и популярный вариант. Жестяные баночки хорошо подходят для специй, которые необходимо скрывать от естественного света. Пластиковые банки для специй недолговечны.

Большинство специй не переносят ультрафиолет, то есть под прямые солнечные лучи выставлять их не стоит. Оптимальное место — в кухонном шкафчике, в котором закрывается дверца. Нагревание и перепады температуры приводят к тому, что специи теряют аромат и полезные свойства, так что вариант возле плиты или радиатора также не лучший. Влажность тоже губительна. Специи отсыреют, возьмутся комком и единственное, что можно будет сделать, — это выбросить их. Закладывать специи на длительное хранение в перфорированные емкости, которые используются для удобства, нельзя.

Сладкие и несладкие специи можно хранить в одном шкафчике, но они должны быть в плотно закрытых разных контейнерах.

## 6. Какое оптимальное количество шкафов должно быть на кухне? Есть ли какие-то способы сэкономить пространство?

Оптимальное количество шкафов каждый определяет сам. Чем больше шкафов, тем лучше, много никогда не бывает.

Для экономии места важно использовать пространство как можно более рационально. Например, ка-

стрюли следует ставить одна в другую, противни и формы для запекания вовсе «переселить» в кухонный шкаф, а если на полках больше нет места для хранения соковыжималки, то она может здорово поместиться на микроволновой печи. По этой причине некоторые вещи можно хранить не в ящиках, а, например, на стенах.

Маленькая полка у плиты, на которой будут стоять стеклянные баночки со специями, сэкономит место в навесном шкафу. Рейка с крючками, магнитный держатель или специальная подставка позволят держать ножи, лопатки и некоторые другие кухонные инструменты вне выдвижных ящиков, тем самым освобождая место. Чай с кофе можно тоже держать рядом с заварочным чайником или у кофеварки.

Ещё для экономии места помогает хранение вещей примерно одного размера вместе: крупные с крупными, а мелкие с мелкими. Любители чая могут обзаве-

стись красивыми жестяными банками, куда сложат все чайные пакетики, либо же расфасованную заварку. Если у хозяйки на старой кухне очень много вещей и продуктов, то при покупке новой свой выбор стоит остановить на закрытых шкафах с раздвижными дверцами.

## 7. Уместна ли барная стойка на кухне? Какие функции она выполняет?

Я очень люблю барные стойки, потому что это универсальная поверхность. Она помогает разграничить пространство, но при этом служит мини-обеденным столом или же рабочей зоной, если на кухне места недостаточно. Обычно используют маленькую барную стойку или только столешницу, прикрепленную к стене.

Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 90  
Бронирование столов 8 (961) 277-14-40





## Дом на века

Домовладение, расположенное в центре города Батайск, пригороде Ростова-на-Дону.

Дом 2015 года постройки.

Строение возводилось качественно и основательно, с соблюдением всех инженерных и строительных норм. Дом кирпичный, декорирован натуральным дагестанским камнем, цокольный уровень дома и забора – природный гранит. Крыша крыта гибкой черепицей КАТЕРПАЛ. Оконные группы – ALUPLAST премиум, с пятикамерной профильной системой 70 мм и усиленным армированием.

Общая площадь коттеджа 472 м<sup>2</sup>, архитектурно решен в два этажа, плюс полноценные мансардный и цокольный уровень.

Удобная планировка, отлично подходит для проживания большой семьи.

Размер земельного участка – 1100 м<sup>2</sup>.

Дворовая территория благоустроена, высажены декоративные и фруктовые растения.

Летний бассейн – композитный фирмы FLANMER.

Удобный выезд и минутная доступность до города, а также ТРЦ Mega Mag, IMax кинотеатра, стадиона Ростов-Арена, в пешеходной доступности расположена школа, а также вся необходимая инфраструктура.



## Villa future

Домовладение в современном и востребованном стиле минимализм.

Место – ближайший пригород Ростова-на-Дону, п. Водопадный.

Площадь дома – 700 м<sup>2</sup>, размер земельного участка 2200 м<sup>2</sup>.

Планировка – два жилых этажа, цокольный и мансардный уровни, эксплуатируемая кровля.

Два бассейна.

Внутренний интерьер выдержан в едином стилевом решении.



## Вертикаль уюта

Двухкомнатная квартира в малоквартирном новом доме комфорт-класса от ведущего застройщика города.

При отделке использовались качественные отделочные материалы. Проект создан и реализован под авторским контролем. Встроенная кухня выполнена на заказ и укомплектована всей необходимой техникой зарубежных производителей.

Из окон квартиры открывается панорамный вид на город и Церковь Сурб Арутюн. Дворовая территория закрыта, благоустроена. На 1 этаже предусмотрена парковка на 15 машиномест.



**Панина Анастасия Александровна**

Эксперт рынка элитной недвижимости  
Т.: +7 (950) 843-46-88, +7 (863) 260-12-13

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721

## Высокий статус

Трехкомнатная квартира на Западном, в районе ТРЦ Сокол, ЖК Красный город сад.

Отличное расположение, оптимально приближено к центру города Ростова-на-Дону.

Дом бизнес-класса с двухуровневым подземным паркингом и консьерж-службой.

Современный дизайнерский ремонт с использованием дорогих отделочных материалов.

Удобная планировка квартиры с двумя санузлами и гардеробными в каждой спальне.



**Малышева Инга Валерьевна**

Эксперт рынка элитной недвижимости  
Т.: +7 (989) 511-48-29, +7 (863) 311-48-29

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0422





## ГИД ПО МИРУ

## Вьетнам: успеи побывать сегодня

Вьетнам – древнейшая страна с самобытной культурой и увлекательной историей, множеством храмов, памятников, уникальными природными ландшафтами и климатом. Она разделена на Северный, Южный и Центральный регионы.

Северный Вьетнам является самой древней частью страны и граничит с Китаем. Его столица – Ханой, имеющий тысячелетнюю историю, поражает своей экзотикой. Город похож на огромных размеров рынок, но, несмотря на это, здесь есть памятники архитектуры и старинные здания древних эпох. В нем удивительным образом сочетаются традиции древности и новые технологии, французская архитектура и влияние Китая.

**Что посмотреть в Северном Вьетнаме**

Одной из главных достопримечательностей Северного региона является бухта Халонг – «Спускающийся Дракон». По легенде, бухта появилась после того, как прямо с неба в Тонкийский залив спустился огромных размеров красный дракон. Залив состоит из огромного количества островов, «выглядывающих» из морской глади, и относится к объектам ЮНЕСКО. Еще одно интересное место – гора Йены, представляющая собой часть горного хребта, который расположен в провинции Куангнинь. Она состоит из целого комплекса исторических храмов, созданных много веков назад. Также Северный Вьетнам известен своими национальными парками – Бабе и Кукфюнг. В них обитают эндемичные виды фауны и флоры. Посе-



тив эти места, вы увидите множество красивых озер, водопадов и доисторических пещер. Нельзя не упустить такой возможности, как посещение культовых для всех вьетнамцев достопримечательностей – музея, мавзолея, дома и бункера Хо Ши Мина.

**Интересные места Центрального Вьетнама**

Этот регион Вьетнама популярен у туристов благодаря трем самым известным достопримечательностям. Все они находятся под охраной всемирной организации ЮНЕСКО.

Масштабный имперский Hue (Хюэ) представляет собой комплекс, состоящий из сотни памятников, поражающих своей архитектурой. От многих остались только руины, в том числе, от Запретного Пурпурного города. Когда-то он являлся местом, где проживало королевское семейство, а позднее, в период Вьетнамской войны, был сильно разрушен. Здесь стоит посетить королевские могилы, пагоды, цитадель, храмы, музей и библиотеку.

Не менее живописный Hoi An (Хойан) или Faifo – так звучит его старинное название, в VI-VII вв. являлся важным торговым портом. Сегодня в Хойне официально признаны историческими 844 здания, среди

которых старинные дома, Чамские храмы, здания общественного назначения, магазины, могилы и руины священных индуистских храмов My Son (Ми Шон). Последние были построены на землях теперешней провинции Куангнам в X столетии по велению правителей Тямской империи.

Ми Шон представлял собой крупный религиозный центр, небольшая территория которого вмещала просто огромное количество культовых сооружений, украшенных богатыми скульптурами, надписями, рельефами и другими элементами архитектуры.

В Центральном Вьетнаме расположена большая часть пляжных курортов. Здесь на живописных пляжах можно отдыхать в любое время года. Самым популярным у отдыхающих считается Дананг, где активная ночная жизнь, а на побережье множество баров и дискотек, работающих до рассвета. С 2005 г. Дананг стал одним из 6 городов, имеющих самый потрясающий в мире пляж. Ежегодно на пляж China Beach, где проходит всемирный чемпионат по серфингу, собираются любители этого вида спорта.

Еще одним высокогорным курортным городом, в котором обязательно стоит побывать, является Далат. Он расположен на высоте около 1500 метров над уровнем моря. Город вечной весны – такое название он получил благодаря прохладному климату и огромному количеству зелени. Построенный французами Далат по сей день сохранил французское очарование – за центральным рынком здесь возведена миниатюрная копия Эйфелевой башни.

Город отличается множеством пагод и буддийских храмов. Одной из удивительных пагод является Linh Phuoc (Линь Фуок), она построена из битого стекла, осколков фарфора, посуды в 1949-1952 гг. Для ее строительства свозили осколки со всей округи, а для реставрации и отделки их собирают и сегодня. Обязательно посетите кофейные плантации, французский квартал, дворец-музей императора Bao Dai и главный рынок города.

Нельзя не уделить внимание гостевому дому Hang Nga, который называют «Crazy house». Эта уникальная архитектурная достопримечательность Далата





входит в десятку самых необыкновенных зданий планеты. Дом похож на огромных размеров дерево, украшенное элементами декора в виде животных, паутины, грибов и пещер. Вы не увидите традиционных форм и углов. Кроме того, дом является функциональной гостиницей, доступной для любого желающего.

#### Южный Вьетнам

Самым развитым регионом в стране в плане экономики считается Южный Вьетнам. Посетив его, вы увидите лучшие отели, дороги и множество других благ цивилизации. Столица региона – Хошимин, современный, деловой мегаполис.

Здесь стоит побывать на таком популярном курорте, как Нячанг. Одной из древнейших достопримечательностей этого места считаются башни По Нагар, которые были возведены в период цивилизации Чам (VII-XII вв.). Посетите пагоду Long Son – самый большой

буддийский храм в Нячанге, известный огромных размеров статуей Будды. Ее высота составляет 14 метров. Так как пагода расположена на холме, сидящего Будду видно из любой точки города.

Построенный на горе Trai Thuy в 1886 г. храм под названием Данг Лонг будет интересен любому путешественнику. После сильнейшего шторма и оползня в 1900 г. он был разрушен. Позднее пагоду восстановили и разместили на холме у подножия горы. Здание несколько раз реставрировали.

Не менее увлекательной будет поездка на остров развлечений – аквапарк Vinpearl, представляющий собой огромный туристический комплекс, состоящий из отелей, ресторанов, спа-центров, различных развлекательных центров. Винперл – единственный на морском побережье аквапарк с пресной водой. Комплекс также включает зону шопинга, аттракционы, крытую игровую зону и амфитеатр. Добраться на остров развлечений можно по самой длинной канатной дороге над водой.

Еще один популярный курорт – Фантхиет, известный большим количеством ресторанов под открытым небом, расположенным на побережье и блюдами из свежесвыловленных морепродуктов. В его окрестностях находятся сказочной красоты песчаные дюны, минеральные источники, озера, Чамские башни, статуя лежащего Будды, а также храм кита.

История последнего началась в 1758 г. – на берегу моря в Фантхиете нашли труп кита. У вьетнамцев это животное считается священным, оно воплощает бога моря, защищающего от шторма в открытом море. Через 4 года был построен храм, внутри которого в центральном зале поместили скелет найденного кита длиной 24 метра. Это самый большой представитель вида в Индокитае – его вес при жизни составлял около 65 тонн. На курорте теплый климат и ветер, что создает наилучшие условия во всей Азии для кайтинга.

#### Недвижимость

Были времена, когда иностранцам запрещали приобретать во Вьетнаме участки земли и недвижимость. Это было доступно только тем, кто инвестировал экономику страны, иностранцам, которые были супру-



гами граждан Вьетнама, а также дипломированным специалистам, деятелям культуры и искусства, которые трудились на благо этой страны. Помимо этого, быть собственником недвижимости могли те, кто имел государственные награды.

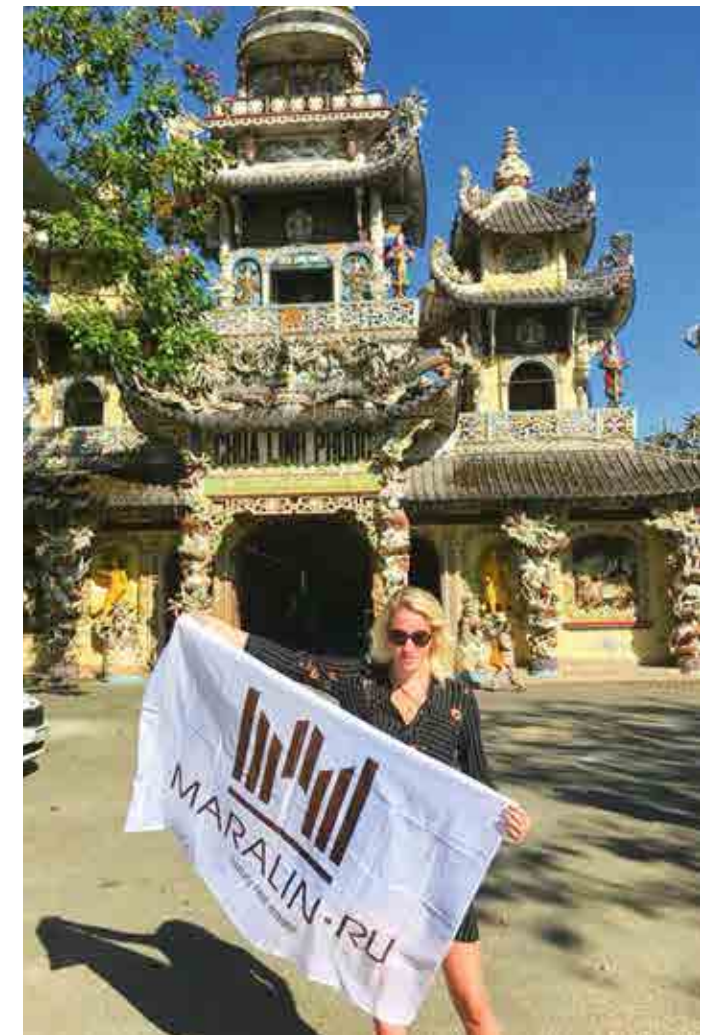
Не менее сложной была покупка дома, который стоял на участке земли и по идее, продавался вместе с ним. Во Вьетнаме мораторий на передачу земель в частную собственность. С 1 июля 2015 г. стал действовать новый закон, позволяющий иностранным инвесторам с действующей визой без ограничений покупать недвижимость.

Иностранец, покупая недвижимость, может оформлять право собственности на 50 лет, при этом его можно продлить до 100 лет. Также у иностранцев появилась возможность продавать недвижимость другим иностранцам или гражданам Вьетнама, которые получают ее в пользование навсегда. Иностранцам доступна покупка неограниченного числа объектов, как для личного использования, так и для сдачи в наем. Кроме того, сняли ограничения по изъятию недвижимости, если иностранный гражданин, являющийся владельцем недвижимости, не проживал во Вьетнаме больше года.

Стоимость однокомнатной квартиры в Дананге, площадь которой 69 м<sup>2</sup>, составляет 45 000 \$, двухкомнатной в Нячанге площадью 58 м<sup>2</sup> – 35 000 \$. В последнем случае цена ниже, так как Нячанг является самым популярным морским курортом во Вьетнаме. Именно поэтому здесь более высокая конкуренция среди застройщиков, в отличие от других городов.

В крупнейшем городе Вьетнама – Хошимине, малогабаритная бюджетная квартира обойдется в 25 000 – 30 000 долларов.

Самая дорогая недвижимость находится на острове Даймонд, расположенном в 10 минутах от центральной части Хошимина. Здесь можно приобрести элитные объекты, стоимость которых от 300 000 до 3 000 000 долларов. ■





## Дворянское гнездо

Элитное домовладение общей площадью 550 м<sup>2</sup> на земельном участке 1100 м<sup>2</sup>.

Дом входит в коллекцию «Красивые дома России». Проект разработан группой архитекторов и назван «Дворянское гнездо». Все работы в рамках данного проекта, от возведения дома до ландшафта, осуществлялись под авторским контролем.

Особенностью дома является созданная в нем атмосфера спокойствия и комфорта, чему в немалой степени способствуют несколько зон отдыха – бильярдная в цокольном уровне и просторная wellness-зона с десятиметровым бассейном и сауной.

Ландшафтный дизайн представляет собой регулярный парк – множество красивых деревьев, зарыбленный пруд, живописная территория участка с беседкой, барбекю, детской площадкой, фонтан с подсветкой.



# Стиль жизни

г. Ростов-на-Дону, Западный жилой массив, район Рабочей площади.

Метраж: площадь дома — 300 м<sup>2</sup>, площадь участка — 1000 м<sup>2</sup>.

При проектировании тщательно продумывалась смысловая и функциональная связь между домом и участком, что было решено благодаря открытой террасе, витражным окнам в пол, а так же колонной галерее.

Интерьер дома продолжает идею фасадной стилистики — современной и функциональной. Обилие естественного света, спокойная цветовая гамма, натуральные материалы.

В доме законченны все ремонтные работы, отделка выполнена премиальными брендами.

Дворовая территория создает собственный микроклимат, высажены хвойные, плодовые и декоративные деревья. Обустроена уютная зона патио, выделено место для барбекю.

Территория перед домом также благоустроена, широкая гостевая парковка.





## Офисное здание

Готовый арендный бизнес. Редкое предложение с рентабельностью покупки 1% от вкладываемых средств. Трехэтажное офисное здание, расположенное в городе Ростов-на-Дону, пер. Журавлева. Общая площадь строения 384 м².

Внутренней планировкой предусмотрено 15 отдельных офисов, все они сданы в аренду.

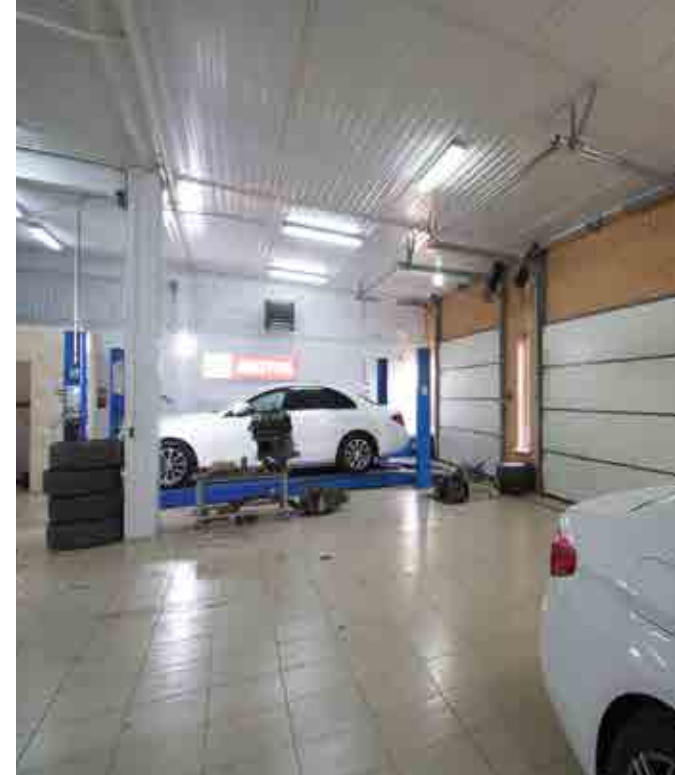
Благоустроенная дворовая территория для сотрудников, а также широкая гостевая парковка.



**Сопин Дмитрий Александрович**

Агент по недвижимости

Т.: +7 (863) 311-58-66, +7 (989) 511-58-66,



## Автомобильный сервис

Продается автотехцентр. Работа выстроена в прибыльных сегментах, фокус на высоком качестве. Сервис включил в себя малярный и слесарный цехи, несколько подъемников, включая 3D регулировку, диагностику, автомойку и собственный магазин-склад. Все запущено и работает. Уделено внимание социальным сетям, завели и развивают базу клиентов. Для удобства воспользуйтесь QR-code, для быстрого перехода на сайт компании, где размещено больше снимков автосервиса и перечень оборудования.



**Бутенко Иван Романович**

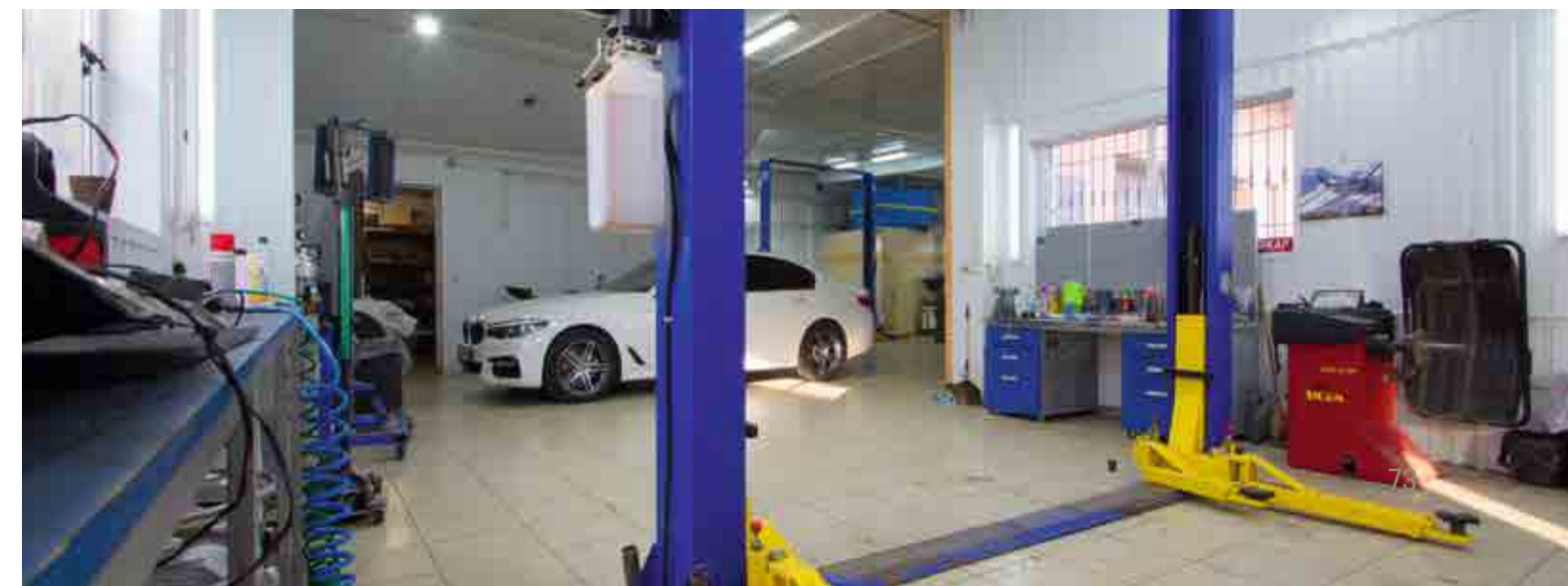
Эксперт рынка элитной недвижимости

Т.: +7 (863) 301-13-13, +7 (961) 301-13-13

Сертифицированный специалист по недвижимости

— Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0711



## НОВОСТИ

Подведение итогов года  
компании Маралин Ру

В компании Маралин Ру существует традиция подводить итоги года в тёплой и дружеской атмосфере! Спасибо ресторану «Pinot Noir» за прекрасно организованный вечер! Уходящий год был продуктивным – наша команда работала над улучшением качества предоставляемых нами услуг.

Мы активно продвигали основной сайт нашей компании, пополняли новыми объектами каталог элитной недвижимости, дополнили и улучшили видео каталог, а также усовершенствовали мобильное приложение. И, самое главное – мы выпустили совместно с нашими партнерами и клиентами новый журнал о недвижимости. Каждый экземпляр издания Maralin Magazin мы наполняем нужной и полезной информацией для наших читателей.

На будущий год мы строим новые планы, и уверены – мы их реализуем, ведь наши сотрудники умеют достигать поставленных целей. Мы рады, что стали причастны к важным переменам, которые произошли в жизни наших клиентов – покупке нового жилья.

2 марта 2018 г. в ДонЭкспоцентре состоялось очередное  
собрание Южной палаты недвижимости

2 марта 2018 г. в ДонЭкспоцентре состоялось очередное собрание Южной палаты недвижимости.

В повестке дня стояли важные вопросы, такие как участие во Всероссийском жилищном конгрессе, который впервые будет проходить в апреле 2018 г. в г.Сочи, совокупность профессиональных норм и правил, которые должны соблюдать участники сообщества, а также обсуждалась проблема отдельного комиссионного вознаграждения.

Были приглашены представители ПАО Банк «ФК Открытие» для обсуждения вопросов, касающиеся дальнейшего сотрудничества, а также ряд важных аспектов, связанных с текущей деятельностью Южной палаты недвижимости. Алексей Маралин выступил с докладом о важности мультилистинга, как инструмента партнёрских продаж!

Наша компания Маралин Ру всегда открыта к сотрудничеству!



## Всероссийская конференция для партнеров Сбербанка

В Адлере 9-10 февраля проходила Всероссийская конференция для партнеров Сбербанка.

Каждый год здесь собирается огромное количество гостей со всей страны, включая агентства недвижимости и застройщиков. В минувшую пятницу было зарегистрировано 1500 присутствующих, включая представителей из Турции.

Алексей Маралин побывал на мероприятии, программа которого была действительно насыщенной и интересной. Первый день конференции начался с выступлений старшего вице-президента ПАО «Сбербанк» Анатолия Попова и старшего аналитика Вячеслава Романова. Присутствующие получили полезную информацию о новой модели финансирования строительства жилья, предлагаемой застройщикам, о краткосрочных и долгосрочных трендах в сфере жилой недвижимости.

Спикерами мероприятия стали представители Ми-



нистерства строительства и ЖКХ, digital-агентства MediaGuru, Росреестра, проекта «Яндекс. Недвижимость» и другие.

В ходе конференции был проведен анализ перспектив развития российского рынка недвижимости, законодательных изменений, инновационных продуктов и проектов в данной сфере.

На панельных дискуссиях во второй день мероприятия обсуждались темы взаимодействия риэлторов и



банков, застройщиков и банков, риэлторов и застройщиков. Не менее актуальной стала тема наличия эксклюзивного договора в работе между заказчиком и агентством недвижимости.

Представители ПАО «Сбербанк» рассказали о том, что учреждение принимает участие в реализации госпрограммы льготной ипотеки.

Молодым семьям доступно оформление ипотечного кредита под 6% годовых в течение 3-, 5- или 8 -лет-



него периода, с того момента, как родился ребенок. Сбербанк в очередной раз понижает ипотечные ставки, предлагая наиболее выгодные условия на рынке жилья. Исходя из этого, можно сделать вывод, что рынок недвижимости продолжает меняться в сторону цифровизации.

В завершении этого, безусловно, полезного каждому присутствующему мероприятия, был организован гала-ужин.



Бекстейдж



ВИДЕО КАТАЛОГ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



НЕДВИЖИМОСТЬ В ОДИН КЛИК

[www.maralin.tv](http://www.maralin.tv)





# Узнайте СКОЛЬКО СТОИТ Ваша недвижимость!



Бесплатная  
консультация  
и выезд  
специалиста