

КАК СОЗДАТЬ ИДЕАЛЬНЫЙ ГОРОД

ТЕРМИН «КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА» ПЕРЕСТАЛ БЫТЬ НЕОЛОГИЗМОМ ДЛЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕТ 10 НАЗАД. ОДНАКО ДО СИХ ПОР НЕКОТОРЫЕ, ДАЖЕ ВЕСЬМА УСПЕШНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ РАСШИФРОВЫВАЮТ ЭТОТ ТЕРМИН ПРИМИТИВНО И ОДНОБОКО, СЧИТАЯ, ЧТО КОМПЛЕКСНОСТЬ ДОЛЖНА ПРОЯВЛЯТЬСЯ ВСЕГО ЛИШЬ В ОДНОВРЕМЕННОМ СОЗДАНИИ ЖИЛОЙ, КОММЕРЧЕСКОЙ, СОЦИАЛЬНО-ИНФРАСТРУКТУРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ СОСТАВЛЯЮЩИХ.

Только лидеры рынка точно понимают, что главный козырь комплексной застройки — это целостность замысла, оптимальное освоение пространства не только с функциональной, но и со стилистической точки зрения. Подобный подход позволяет создать не просто новые микрорайоны, а настоящие «города будущего», такие как микрорайон «Новые Ватутинки», расположенный на территории Новой Москвы в 14 км от Московской кольцевой.

Концепцией предполагалось создание на территории Подмосковья самодостаточного микрорайона, чьи современные многоэтажные и малоэтажные дома, благоустроенные общественные рекреационные зоны и полный набор социальной и коммерческой инфраструктуры обеспечили бы уровень и качество жизни,

сопоставимые с московскими. И уже тогда амбиции девелопера проекта были, что называется, «выше рынка». «Микрорайон «в чистом поле» — это, по сути, маленький город, который девелопер, как художник, «рисует» на чистом холсте. У застройщика есть возможность предусмотреть затраты, объекты и очередность их возведения, которые он может себе позволить, — рассказывает генеральный директор ООО «Новые Ватутинки» Александр Зубец. — Конечно, начинать «в чистом поле» сложно, но развивать такой проект в дальнейшем намного проще. Именно с таким подходом, с таким видением мы выходили на площадку».

Затем «Новые Ватутинки» стали частью Новой Москвы, и у них появилась еще одна «социальная нагрузка» — проект должен был стать флагманом, своеобразной демонстрационной площадкой того, как



имеет смысл подходить к застройке новых столичных территорий. И с этой ролью он справляется более чем достойно. Уровень и качество проекта по достоинству оценили покупатели: достаточно сказать, что за весь период реализации, начиная с февраля 2012 года, было всего около 30 переуступок ДДУ. Этот факт дает повод поговорить об еще одном серьезном преимуществе комплексной застройки, а именно о ценах и инвестиционной привлекательности подобного подхода.

«Масштаб строительства позволяет девелоперу оптимизировать затраты и в итоге сделать «отпускную» цену очень привлекательной для покупателя, — говорит Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп». — В «Новых Ватутинках» стартовая цена была зафиксирована на уровне 54 тыс. руб. за 1 м², и это был не демпинг, а вполне адекватный ценовой уровень. Сегодня минимальная стоимость 1 м² составляет 85 тыс. руб.»

Кроме того, масштаб проекта предполагает полную юридическую чистоту. Реализация квартир здесь ведется только по 214-ФЗ и с аккредитацией от ведущих ипотечных банков. Определенные опасения может вызывать скорость строительства, которой масштаб как раз по идее — помеха. Но конкретно к «Новым Ватутинкам» это не относится: здесь строят не только качественно, но и быстро. Совокупность этих факторов сделала покупку квартир в проекте особо привлекательной не только для конечных потребителей, но и для инвесторов, что особенно важно сегодня, когда недвижимость стала едва ли не единственным надежным способом сохранения капитала.

И наконец, та самая «примитивная», но крайне важная составляющая — параллельное возведение жилья и объектов социнфраструктуры. Здесь уже построены и работают детский сад и школа. Вовсю идет строительство поликлиники, которое завершится в 2015 году.

«Микрорайон в чистом поле — это по сути маленький город, который девелопер, как художник, рисует на чистом холсте. У застройщика есть возможность предусмотреть затраты, объекты и очередность их возведения»



В перспективе строительство еще двух школ и двух садиков, физкультурно-оздоровительного комплекса, торгового центра, подземного и наземного паркинга. Отдельного упоминания заслуживают зоны отдыха, скверы и детские площадки, оборудованные по последней моде с малыми архитектурными формами, газонами, разбитыми цветниками.

Для того чтобы жизнь в «Новых Ватутинках» соответствовала заявленному статусу проекта, инженерную инфраструктуру создавали не просто с нуля, а с применением самых современных систем. А дома строили из проверенных временем экологически чистых материалов, воплощая в них самые продуманные архитектурно-планировочные решения. В общем, как признаются сами авторы проекта, «в итоге получается микрорайон, в котором все новое и все

твое — начиная от болтов в скамейках и заканчивая новыми дорогами и парками». Конечно, строить с нуля — задача сложная и ресурсоемкая, зато успешный результат позволяет гордиться проектом и его создателям, и его будущим жителям. ○

**Новые
Ватутинки**

+7 (495) 746-23-23
www.new-vatutinki.ru