

Автор: **Светлана АНДРЕЕВА** Информация о посёлках подготовила **Светлана КОЗЛОВА**

Переезжаем или остаёмся?

«Меняю московскую квартиру на загородный дом!» — такое желание периодически возникает у большинства москвичей, ежедневно страдающих от недостатка чистого воздуха, вечных пробок и автомобильных стоянок на бывших газонах и детских площадках. Но какова доля вероятности подобного обмена? Понятно, что пентхаус сопоставим по цене с домом на Рублёвке. А может ли обычный москвич, обладатель 2–3-комнатной квартиры на «Щёлковской» или в Митине, осуществить свою мечту, поменяв «каменный мешок» на загородный дом, да ещё в период кризиса? Вероятность есть, только выбор невелик и сосредоточен, в основном, в 50 км от МКАД.

Если перейти на язык цифр, то средняя стоимость двухкомнатной квартиры площадью около 60 м² — в пределах \$250 000–300 000. Что за такую сумму предлагают застройщики Подмосковья? «Сейчас можно приобрести участки с коммуникациями по цене \$10 000 за сотку (исключение — Рублёвка и определённые места на популярных направлениях в непосредственной близости от Москвы), — рассказывает **Дмитрий Макаров, директор по развитию компании MOZAIK Development.** — Учитывая, что средний размер надела порядка 10 соток, покупка обойдётся в \$100 000. Самостоятельное возведение небольшого дома (150 м²) в среднем стоит \$1 000 за м². Покупка у девелопера в коттеджном посёлке — около \$300 000». Вот только самостоятельное возведение сопряжено с рядом трудностей. Найти понравившийся участок с подведёнными коммуникациями не в коттеджном посёлке довольно трудно. Самому заниматься подведением — задача выполнимая, но затратная. «Например, подведение газа, электричества, канализации к индивидуальному земельному участку составит свыше \$7 000 за сотку, — констатирует **Владимир Яхонтов, управляющий партнёр компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость».** — Причём это цифра без некой централизации, т.е., нужно ещё договориться с монополистами,

чтобы твой участок был не обделён прелестями цивилизации. Поэтому, чтобы он стоил озвученные \$10 000, необходимо, чтобы первоначальная цена без коммуникаций варьировалась в пределах \$2 000–3 000 за сотку. А это 30–50 км от МКАД (в зависимости от направления). Всё, что ближе, то, естественно, дороже».

Жить так далеко от Москвы могут позволить себе только дети (причём дошкольного возраста), домохозяйки, пенсионеры, а также люди творческих профессий и те, кто в состоянии работать в удалённом доступе. Все остальные столкнутся с проблемой транспортной доступности. Даже качественные трассы подчас могут быть перегружены, не говоря уже про въезды в саму Первопрестольную. Кроме этого, важный фактор — отсутствие необходимой инфраструктуры: хороших школ, поликлиник, торговых, развлекательных, спортивных центров. Да и жизнь за городом, т.е., эксплуатационные расходы, становится всё дороже и дороже. В 2008 году средняя стоимость «эксплуатационки» составляла более 50 руб./м², так что содержание минимального по площади дома в 150 м² обходилось в 7 500 руб., а то и больше.

Есть ещё одна проблема, с которой сталкиваются потенциальный покупатель и застройщик-продавец: не всегда желания первого совпадают с пред-

ложениями второго. Иными словами, в цене они не сходятся. На бумаге дом площадью 150 м² смотрится просто замечательно, но в реальности такие дома возводятся только в дальнем Подмосковье. В непосредственной близости от Москвы можно найти лишь таунхаусы и индивидуальные дома, но их единицы. У застройщиков коттеджных посёлков ближнего Подмосковья минимальная площадь дома составляет 250 м². Понятно, что прибыль продавца от продажи дома большей площади выше, однако дело тут не только в хороших бухгалтерских способностях застройщика. Спрос на маленькие дома прежде невелик: если 150-метровая квартира кажется огромной, то равный по площади дом (который, как правило, 2-этажный), выглядит... домиком. Покупателю, собирающемуся продать квартиру в Москве, хочется что-нибудь побольше, в посёлке с инфраструктурой, детскими и спортивными площадками, прогулочными зонами, детским садом, школой и магазином. Но социальная нагрузка находит отражение в себестоимости строительства. «Так, в одном из наших проектов на Калужском шоссе, где мы застраивали 45 га, местные власти потребовали строительство школы с отделкой и компьютерными классами, — рассказывает Владимир Яхонтов. — Её возведение обошлось в \$1 000 000. Понятно,

что эти цифры лягут на себестоимость всех 300 жилых домов, которые будут возводить в посёлке».

Сегодня можно, конечно, рассчитывать на снижение себестоимости дома в связи с тем, что несколько упала цена стройматериалов — например, бетона и арматуры (10–15%). Однако, по заверениям специалистов рынка недвижимости, лишь 30% стоимости дома приходится на строительные материалы, поэтому о значительном падении цен речь не идёт.

Так есть ли шанс владельцам обычных квартир всё-таки сменить город на пригород?

«Коттеджное строительство, безусловно, не может стать альтернативой городским квартирам экономкласса, — считает **Александр Львовский**,

глава московского представительства компании HONKA. — Это невозможно хотя бы по причине высокой стоимости земли в Подмоскowie и слабо развитой инфраструктуры. Не секрет, что не только автомобильные дороги являются серьёзной проблемой для развития загородного строительства — железнодорожный транспорт также далёк от совершенства. Кроме того, массовое строительство в Подмоскowie повлечёт за собой проблему строительства детских садов, поликлиник, школ, магазинов. В какой-то степени эта проблема решается за счёт городов-спутников, таких, как Красногорск, например. Но Красногорск — это уже полноценный город, его даже не очень корректно приводить в качестве примера».

Не стоит рассматривать в качестве альтернативы городской квартире жильё в коттеджных посёлках, считает большинство застройщиков и инвесторов. Цена средней московской квартиры всегда будет отставать от стоимости среднего подмосковного особняка. Поэтому необходимо искать альтернативные пути. Какими они могут быть? Изобретать велосипед не стоит: уже есть американская и европейская практика организации в пригородах мегаполисов небольших малоэтажных посёлков, дома в которых возводятся из современных дешёвых материалов. Более того, такая программа есть и в России, вот только реализуется она неэффективно.

«Коттеджные посёлки, как бы мы их ни позиционировали, это второе

VITRO VILLAGE

Расположение ... Симферопольское/Калужское ш., 38 км
Площадь апартаментов от 55 м² до 160 м²
Площадь пентхаусов от 98 м² до 316 м²
Общая площадь 15 га



Инфраструктура: автостоянки, супермаркет, сервисные службы, рестораны, спортивно-оздоровительный комплекс, крытые и открытые спортивные площадки, бассейны, французский пляж, культурно-развлекательный комплекс, мини-зоопарк, отдельный комплекс для детей.

Информация: в посёлке есть два типа корпусов — «Комфорт» и «Атриум» с зимним садом. Они спроектированы в современном стиле, но внутри вы чувствуете себя частью природы. При возведении посёлка были использованы современные технологии — от панорамных лифтов до цифровой связи — для того, чтобы жизнь жителей была наполнена радостью и комфортом. Здесь мало пафоса, но много света, тепла и свободного пространства. Vitro Village — это идеальное место, куда можно приезжать хоть каждый день или жить здесь постоянно. Загородная недвижимость, объединяющая все прелести дачной жизни с преимуществами современного курорта — всё для счастливой загородной жизни по последнему слову техники. ■

ЧУЛКОВО CLUB

Расположение Новорязанское ш., 19 км
Общая площадь 15 га
Число домов 101
Площадь участков от 12 до 23,5 соток



Инфраструктура: административное здание, сауна, бассейн, аптека, магазин, спорткомплекс, фитнес-центр, ресторан, школа-пансион, средняя школа, детские сады, медцентр.

Информация: рядом расположен горнолыжный склон «Боровской курган», автодром, где проводятся гонки «Формула Русь», конноспортивная школа. Для детей частная «Ломоносовская школа-пансион», средняя школа, дошкольные учебные заведения и медицинский центр, магазин METRO. Административное здание: аптека, офис управляющей компании, спортивный комплекс, фитнес-центр, сауна, бассейн — крытый и открытый с подогревом, гостиница на 20 номеров, ресторан, караоке-бар, бильярд, спортивная площадка для игры в волейбол, футбол, баскетбол, теннис, а зимой — каток, детская площадка, гостевая охраняемая парковка. Территория коттеджного посёлка огорожена по периметру, на въезде оборудован контрольно-пропускной пункт. Осуществляется круглосуточная охрана. ■

САЛТЫКОВКА

Расположение Горьковское ш., 5 км
Число таунхаусов 139
Площадь домов от 160 м² до 280 м²
Площадь участков от 14 до 20 соток



Инфраструктура: охраняемая территория в элитном посёлке в стародачном месте, рядом лесопарк. Развитая инфраструктура: городские коммуникации, автономная система теплоснабжения. Всё необходимое можно найти на территории комплекса: супермаркет, кафе, медицинский и аптечный центр, фитнес-клуб, мини-бизнес-центр, детский сад.

Информация: «Салтыковка», несмотря на близость к Москве, по-прежнему остаётся тихим и уютным, отчасти патриархальным уголком. Здесь есть магазины, поликлиники, спортивные центры, кафе, детские сады и школы, а это значит, что маленьким жителям посёлка не придётся далеко ездить на учёбу. Помимо того что посёлок находится в 5 км от Москвы, от него в Первопрестольную ведут сразу три дороги — Горьковское и Носовихинское шоссе, а также железнодорожная ветка. Так что всегда есть выбор. В посёлке удалось сохранить практически все деревья, которые были здесь до начала строительства. Вековые сосны, берёзы, клёны, рябины создают атмосферу уюта и красоты. ■

жильё, — подчёркивает **Пётр Казьмин**, исполнительный директор **Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС)**. — Однако развитие малоэтажного строительства должно вестись при непосредственной поддержке государства. Да, сейчас оно, государство, повернулось лицом к этой проблеме и постепенно начинает развивать малоэтажку. Выделяются деньги по линии фонда реформирования жилищного регионального хозяйства. Некоторое время назад было проведено совещание, посвящённое использованию фонда ЖКХ для малоэтажного строительства, на котором присутствовали многие губернаторы. И те средства, которые сейчас будут выданы НАМИКСу, как раз пойдут на реализа-

цию малоэтажного строительства. Вот только в Московской области развивать эту программу сложно».

«Будущее Подмосковья — за таунхаусами и малоэтажным строительством, — уверен **Александр Вековшин**, начальник отдела департамента **загородной недвижимости** подразделения **«Сретенское» корпорации «ИНКОМ-Недвижимость»**. — В ближайшем Подмосковье надо заниматься именно этим, а не возводить коттеджные посёлки из дешёвых, непонятных материалов и строить на 8–10 сотках курятники площадью 150 м². Надо делать хорошие проекты и переходить на новые современные стройматериалы».

Почему в Московской области торжественно объявлена программа по малоэтажному строительству? Ответ на этот вопрос

лежит на поверхности. Земля в регионе — в частной собственности, и дорогая, а инвесторы и застройщики умеют считать деньги. Дешёвое жильё возводить невыгодно, но это не значит, что в Подмосковье его нет, это не значит, что не применяются на практике новые стройматериалы... Применяются, только построенные дома продаются практически по цене кирпича. Впрочем, и у этого явления есть свои причины — в России мало заводов, производящих хорошие современные сертифицированные стройматериалы.

При детальном рассмотрении перспектив реализации в Подмосковье программы малоэтажного строительства, неожиданно возникает довольно банальный вопрос: а много ли вообще людей, которые не теоретически хотят,

ИВАКИНО-ПОКРОВСКОЕ

Расположение Ленинградское ш., 11 км
Число строений 278
Площадь домов от 140 м² до 195 м²
Площадь территории 9,08 га



Инфраструктура: детский сад, аптека, медицинский пункт, супермаркет, центр бытового обслуживания.

Информация: посёлок таунхаусов «Ивакино-Покровское» состоит из двух частей, находящихся по разные стороны дороги — северной и южной. Северная, завершающаяся полукругом домовладений, выходит к лесному массиву. Таунхаусы здесь уже на ранней стадии реализации пользуются наибольшей популярностью. Помимо жилых зон, посёлок включает небольшой участок, который будет отведён под социальную инфраструктуру; здесь, среди прочего, предполагается открыть детский сад. Потенциального покупателя может насторожить тот факт, что посёлок находится неподалёку от территории аэропорта «Шереметьево», однако, по результатам посещения объекта, шума самолётов не зафиксировано — маршруты глиссады проходят в стороне. Кроме того, между посёлком и аэропортом расположен лесной массив, который скрывает звуки повседневной работы «Шереметьево». ■

КЛЕНОВАЯ РОЩА

Расположение Новорижское ш., 10 км
Число строений 180 квартир в 27 таунхаусах
Площадь дома от 220 м² до 270 м²
Площадь участка от 1 до 4 соток



Инфраструктура: общественный центр, спортплощадка, зона отдыха с бульварами и фонтанами, парковка.

Информация: проект разработан в современном архитектурном стиле. Генеральный план комплекса имеет эргономичную структуру. Главная дорога образует замкнутый контур, от неё отходят проезды к таунхаусам. Квартиры в жилых секциях 2- и 3-уровневые, без подвала. Каждая — с отдельным входом, встроенным гаражом, камином, индивидуальной котельной, собственным участком. 1-й этаж: отапливаемый гараж на 1 или 2 автомобиля, прихожая, с/узел, кладовая, котельная, постирочная, кухня, столовая, гостиная с камином и выходом на собственное «патио». Перед гаражом — парковочное место для 1-2 машин. 2-й этаж: жилые комнаты и 2 с/узла. Общественный центр и жилые дома имеют монолитный железобетонный ленточный фундамент и каркас, заполненный кирпичом по периметру; оконные проёмы с большой площадью остекления, часть которых выполнена в виде витражей. ■

МАЛЕНЬКАЯ ШОТЛАНДИЯ

Расположение Ленинградское ш., 14 км
Число секций таунхаусов 682
Площадь участков от 2 до 7 соток
Площадь территории 37 га



Инфраструктура: административный корпус, где будут размещены администрация посёлка, служба эксплуатации и охрана, а также общественно-бытовой комплекс. Проголочные зоны отдыха, детские и спортивные площадки, несколько гостевых автопарков.

Информация: материал строения — автоклавный газосиликатный блок, в качестве утеплителя используется экструдированный полистирол. Фасад облицован плиткой «под кирпич». Электроснабжение производится от распределительного щитка до дачного домика и ввод в секцию с установкой счётчика и временного автомата. Центральное водоснабжение и газ, канализация — дворовый самотечный канализационный трубопровод от магистрального канализационного колодца. Инженерные коммуникации введены в дом для последующей внутренней прокладки к месту установки сантехприборов. В трёх километрах от посёлка расположены озёра Круглое, Нерское, Долгое. В 1 км от посёлка пройдёт трасса «Санкт-Петербург — Москва». ■

а практически готовы сменить город на пригород? То есть, насколько необходимо строить в Подмоскowie небольшие малоэтажные поселения? Как правило, за городом предпочитают жить «по выходным»: у большинства владельцев загородных особняков это жильё – второе, у них есть возможность выбора – жить в городе или на лоне природы. У тех же, кто поменял один тип жилья на другой, выбора нет. Поэтому сегодня надо чётко понимать, что кроме чистого воздуха, лужайки у дома и отсутствия соседей за стеной, получит будущий хозяин дешёвого загородного дома?

«Вопросов много, но ответы на них, к сожалению, ещё не сформулированы качественно, — считает **Сергей Журавлёв**, руководитель проекта «Рос-

сийский дом будущего». — До тех пор, пока мы их публично не сформулируем (в первую очередь для себя, а во вторую — для клиента), мы не сможем этот сегмент серьёзно осваивать. К примеру, самые элементарные подсчёты показывают, что цена жизни за городом увеличивается на семью с 2 автомобилями примерно на 200 000 – 300 000 руб. в год. Это самый-самый минимум при удалённости дома — 20 км от МКАД. В эти цифры включены и транспортные расходы, поездки в школы и магазины и т. д. Примерно на 10 000 руб. при сегодняшних нечестных технологиях продаж и строительства, мы увеличиваем стоимость эксплуатации самого дома. Мы компенсируем некоторые издержки, если человек переезжает в Подмоскowie и прописывается там,

но это антиаргумент. Так где же главный аргумент, ради которого имеет смысл убеждать людей в переезде?»

Необходимо ли сменить ориентацию застройщикам и начать возведение в Подмоскowie малоэтажных поселений? Инвесторы такую ношу вряд ли готовы нести. Хотя, если будет активно помогать государство, почему бы и не попробовать. Вот только с числом таких поселений определиться всё же стоит. Не переборщить бы. Подмоскowie — это не вся Россия. Возможно, такая практика пригодится прежде всего в областных городах — земля там дешевле, пробок меньше и программа по строительству доступного малоэтажного загородного жилья будет работать эффективнее. По крайней мере, так видится из Москвы. ■

BARVIHA CLUB

Расположение Рублёво-Успенское ш., 10 км
Число строений 110
Площадь домов от 287 м² до 380 м²
Площадь участка от 2 до 6 соток



Инфраструктура: современный торговый центр, детская площадка, огороженная и охраняемая территория, сервисные службы.

Информация: Barviha Club — это 110 коттеджей в Подмоскowie. Конструкции домов выполнены из экологически чистых современных материалов, что гарантирует безопасность, надёжность, долговечность и качество. Фундамент коттеджей — ленточный железобетонный каркас. Свободная планировка. Гараж на 1-2 машины. На территории посёлка расположен общественно-торговый центр: можно будет приобрести всё необходимое, не выходя за охраняемую территорию. В центре размещаются: мини-маркет, фитнес-центр, кафе-ресторан, офисы. Рядом с общественно-торговым центром — гостевая автостоянка. Все дома примыкают к общему внутреннему пространству. Каждому жителю в коттеджном посёлке будет удобно и комфортно. Вся территория посёлка огорожена, по периметру ведётся видеонаблюдение. ■

БАРВИХА ХИЛЛС

Расположение Рублёво-Успенское ш., 8 км
Число строений 100
Площадь домов от 278 м² до 443 м²
Площадь территории 7,5 га



Инфраструктура: мини-маркет, детская площадка, своя огороженная и охраняемая территория, собственная служба безопасности.

Информация: посёлок «Барвиха Хиллс» — современный посёлок западного типа в экологически чистом месте с уникальной системой подземных дорог. В основу концепции построения посёлка лёг уникальный ландшафтный дизайн. Были использованы особенности местного ландшафта, который удачно был обыгран в планировках домов. Благодаря такому решению, удалось сформировать пространство на разных уровнях, что способствует изолированности резиденций друг от друга, а также даёт прекрасную возможность наслаждаться видами из окна. К каждому дому и подземной парковке проведён индивидуальный туннель. Уютные европейские дома с камином, выполненные по новейшим строительным технологиям, идеальны для проживания семьи. На въезде в посёлок расположена специальная гостевая парковка. ■

ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО

Расположение Дмитровское ш., 22 км
Число участков 86
Площадь участков от 2,5 до 7 соток
Площадь территории 9 га



Инфраструктура: спортивно-развлекательные комплексы, горнолыжные курорты и клубы, технопарки, строительство скоростной дороги «Москва — Санкт-Петербург», тренажёрный зал, теннисный корт, мини-маркет, здание администрации, гостевая парковка.

Информация: посёлок находится в живописнейшем уголке Дмитровского района, на берегу озера Долгое, с трёх сторон окружён густым, смешанным лесом. Большое число водохранилищ — Пестовское, Пяловское, Пировское, Клязьминское, Икшинское — выгодно выделяет Дмитровское направление. Коттеджи выполнены в едином архитектурном стиле, который позволяет наиболее гармонично вписать коттеджи в окружающий ландшафт, не нарушив естественной гармонии и очарования девственного леса. Этот уголок находится в близости от с. Озерецкое. Эта часть Подмоскowie считается весьма престижной, и, несмотря на девственность природы, инфраструктура местности развивается год от года, так что здесь — сочетание современного перспективного развития района с тишиной заповедных лесов. ■