

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

Малоэтажные ПОСЁЛКИ

предложений мало – потребностей много

Жизнь за городом в коттеджном посёлке по-прежнему остаётся заветной мечтой для большинства горожан. Чистый воздух, зелень, тишина, плюс все удобства городской квартиры, включая коммуникации и необходимую инфраструктуру, начиная с детской площадки и заканчивая отделением банка. Вот только такая роскошь была доступна не всем.

Тем временем требования потенциального покупателя, стеснённого в средствах, с течением времени разрешили: застройщики начали предлагать рынку весьма оригинальные варианты — посёлки городского типа — мини-города, под которые отводили довольно большие территории в Московской области, не привязывая ни к какому старому населённому пункту, либо возводили на окраинах небольших подмосковных городов, чаще в лесной зоне. В таких поселениях строили три типа жилья: отдельно стоящие коттеджи, многосекционные таунхаусы и малоэтажные многоквартирные дома. Как раз последний вариант и оказался доступен для большинства потенциальных покупателей, желающих жить на природе, в тишине и покое. Более того, в этом случае даже предлагалась услуга — обмен городской квартиры на жильё в малоэтажке посёлка. По крайней мере, цены и на сегодняшний момент сопоставимы: около 40 000 руб. стоит м² в квартире в подмосковном городе и ту же цену просят за квадрат в многоквартирном доме посёлка городского типа. Обладатели же «однушки» в Москве могут себе по-

зволить и «трёшку» в таком посёлке. Вот только на сегодняшний день предложений по посёлкам городского типа не так много. Кризис не позволил застройщикам реализовать намеченные планы, а большинство интересных проектов так и осталось на бумаге, другие изменили концепцию и начали распродавать участки земли без подряда, третьи, поскольку кое-что успели возвести, и вовсе всё «заморозили» — деньги закончились. Есть и четвёртые, которые могут позволить себе рискнуть в эпоху кризиса.

Кто не рискует, тот не выигрывает. Президент Всероссийской федерации художественной гимнастики и супруга бизнесмена Алишера Усманова Ирина Винер умеет побеждать, а значит, не боится рисковать. Некоторое время назад она дебютировала в совершенно новом для себя амплуа — вышла на рынок загородной недвижимости Подмосковья с проектом малоэтажного посёлка в Химках «Олимпийская деревня Новогорск». Его возведением занимается подконтрольная семье Винер компания «Земельные технологии». По предварительным подсчётам, стоимость проекта оценивается

12 МЕСЯЦЕВ ЭКОЛИФЕ

Расположение Пятницкое ш., 25 км
Число квартир 280
Площадь квартир от 20,5 м² до 71,5 м²
Общая площадь территории 3,5 га



Инфраструктура: кафе, сауна, салон-парикмахерская, небольшие продуктовые магазинчики. Объекты бытового и досугового назначения.

Информация: комфорт и уют — каждому жителю посёлка. Таков основной мотив создателей посёлка. «12 месяцев ЭкоLife» возводится на опушке леса. Посёлок не просто возводится вдоль одной из самых «зелёных» трасс Подмосковья, но также имеет локальное удаление от проезжей части на 200 метров. Дома в коттеджном посёлке представляют собой законченную архитектурную композицию, имеют характерный стиль внешнего дизайна. Специалисты называют это продуманностью концепции застройки и считают основным требованием при организации современного клубного посёлка, причём требования касаются не только фасадов, но и оград, и заборов, и наружных осветительных приборов. Водоём на территории посёлка — зона для романтических прогулок летом, которая может использоваться для активного отдыха зимой, когда на ледяную поверхность можно будет выйти на коньках. ■

в 2 млрд руб. На выделенной территории планируется возвести 120 таунхаусов, 7 малоэтажных домов и многофункциональный спортивный комплекс. В следующем году предполагается сдача I очереди. «Олимпийская деревня» вряд ли будет долгостроем. У Ирины Винер есть надёжное плечо — муж — основатель холдинга «Металлоинвест», который намерен финансировать заявленный проект. Пока же за 5 месяцев продаж I очереди посёлка «Олимпийская деревня Новогорск» реализовано 30% таунхаусов, а начиная с сентября, застройщики приняли решение повысить цены, примерно на 5–7%. Это связано с интересом покупателей и оживлением рынка после летнего сезона.

Малоэтажный посёлок «Мечта» по Дмитровскому шоссе, в отличие

от «Олимпийской деревни Новогорск», активно строится и продаётся не первый год. Застройщик предлагает 3 типа жилья: 3–4-этажные дома с однокомнатными (47,74 м²) и двухкомнатными

участок, подводку инженерных коммуникаций, отдельный вход с крыльцом, веранду, приусадебный участок площадью от 2 до 6 соток. А также третий тип жилья — отдельно стоящие кот-

Кризис не позволил застройщикам реализовать планы, многие интересные проекты остались на бумаге, другие изменили концепцию и начали продавать участки без порядка, третьи всё «заморозили» — **деньги закончились**

(61,11 м²) квартирами, с возможностью их совмещения. Сблокированные двухэтажные таунхаусы с секциями площадью от 110 м² до 189 м², каждая из них имеет свой выделенный земельный

теджи площадью от 178 м² до 274 м², с различными земельными участками, расположенные на границе лесного массива. Все три типа недвижимости пользуются спросом. Несмотря на кри-

КОРОЛЁВСКИЕ СОСНЫ

Расположение Ярославское ш., 11 км
Число квартир 186
Площадь квартир от 42 м² до 177 м²
Общая площадь территории 7,5 га



Инфраструктура: кафе-ресторан, боулинг-центр, SPA-центр с 25-метровым бассейном, SPA-студия, салон красоты, торговый центр, продуктовый мини-маркет, детский сад и детская площадка.

Информация: все жилые дома выполнены в едином стиле. Уютная территория комплекса находится в большом лесном массиве. Застройка спланирована так, что сохраняется лесная перспектива. Большое внимание уделено охране окружающей среды. Чтобы не нарушать сложившуюся экосистему, снятый при строительстве грунт был опять использован при создании ландшафта. На территории предусмотрена сеть прогулочных пешеходных дорожек. Площадки и зоны отдыха декорированы цветочными клумбами и кустарниками. Высажен газон. мастерство архитектурных решений сочетается с гармонией качества, точным подбором отделочных материалов и изяществом элементов. Мастерство архитектурных решений сочетается с гармонией качества, точным подбором отделочных материалов и изяществом элементов. ■

СОСНЫ, НИКОЛИНА ГОРА

Расположение Рублёво-Успенское ш., 22 км
Число квартир 112
Площадь квартир от 90 м² до 190 м²
Общая площадь территории 1,3 га



Инфраструктура: супермаркет, химчистка, одна из лучших частных школ, 3 детских сада, детские площадки, бассейн с уникальной системой очистки воды, сауна, тренажёрный зал, открытый теннисный корт, бильярд, спортивная площадка, каток, кафе-бар, аптека, салон красоты.

Информация: жилой комплекс спроектирован в соответствии с самыми высокими стандартами, отвечает всем требованиям, предъявляемым к объектам подобного уровня. В непосредственной близости от жилого комплекса расположен семейный клуб «Николина Гора», предоставляющий развлечения и досуг для всей семьи. Кроме того, жителям комплекса «Сосны, Николина Гора» всегда доступна развитая инфраструктура Рублёво-Успенского направления: модные клубы, галереи, бутики, рестораны, пансионаты и дома отдыха, частные лечебные и учебные учреждения. Популярность Рублёво-Успенского шоссе оправдана исторически — на протяжении нескольких веков здесь жили люди, оставившие след в истории России. ■

VITRO VILLAGE

Расположение Симферопольское/Калужское ш., 38 км
Число жилых 5-этажных корпусов 7
Площадь квартир от 55 м² до 160 м²
Общая площадь территории 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. ■

зис и застой на рынке недвижимости, строительство посёлка идёт. Чьи-то мечты точно сбываются...

Девелоперская компания Urban Group, один из активных игроков на рынке малоэтажного строительства Подмоскovie. Самый известный проект компании «Ивакино-Покровское», выполненный в стиле старого западноевропейского города. Причём ни один из фасадов сблокированных секций не повторяется ни в цвете, ни в архитектурном решении, дабы человек мог легко отличить свой дом от соседнего. Застройщик предлагает 5 типов 3-этажных таунхаусов площадью от 160 м² до 210 м² с гаражом и придомовой территорией (одна сотка). Здесь благоустроенная, охраняемая территория и развитая инфраструктура: детский сад, супер-

маркет, центр бытового обслуживания (химчистка, прачечная, ремонт обуви), ресторан, медицинский и аптечный пункт, детские и спортивные площадки, гостевая автостоянка. В практически

то, чтобы таунхаус можно было приобрести, оставаясь в пределах бюджета, равноценного покупке 2-комнатной квартиры в Москве. Свои обещания, несмотря на кризис, застройщик чётко

Похвастаться большим числом предложений в секторе малоэтажных жилых комплексов подмосковный загородный рынок не может, в отличие, скажем, от Санкт-Петербурга, где таких предостаточно

готовом комплексе таунхаусы продаются по 50 000 руб./м² — это с коммуникациями и под чистовую отделку. Ничего удивительного нет, заявляют застройщики. Изначально, при проектировании посёлка, ставка делалась на

выполняет. Потенциальный покупатель отвечает взаимностью. В месяц, по утверждению **Андрея Пучкова, гендиректора Urban Group**, проходит более сотни показов. Не все они заканчиваются заключением контракта, но... тем

ГРЮНВАЛЬД

Расположение Сколковское ш., 1,5 км
Число квартир 238
Площадь квартир от 72 м² до 333,6 м²
Общая площадь территории 4,1 га



Инфраструктура: зона отдыха с барбекю и детские площадки, причал для лодок и обзорные площадки с беседками, спортивные залы, аптека, химчистка, отделение банка, мини-маркет, спортивно-оздоровительный центр. Гостевая автостоянка на 500 машин. Круглосуточное видеонаблюдение.

Информация: чистейший воздух, стильная архитектура и трава вместо асфальта — основополагающие характеристики посёлка. Объёмно-планировочная композиция объединяет в себе высокотехнологичный комфорт современного дома, уникальный для города природный комплекс и уединённость загородного жилья. На огромной территории жилого комплекса размещается всего 220 семей. Жилая зона с запада и востока окружена парком, её северная часть граничит с Татаровским озером, южная — выходит на спортивно-оздоровительный и административно-общественный центр комплекса. По периметру жилой зоны проложен обводной канал, улучшающий эстетические характеристики ландшафта. ■

РУБЛЁВСКОЕ ПРЕДМЕСТЬЕ

Расположение Новорижское ш., 7 км
Число квартир 1.322
Площадь квартир от 51 м² до 138 м²
Общая площадь территории 29,5 га



Инфраструктура: административный центр, включающий здание дирекции и службы эксплуатации жилого комплекса, банк, отделение связи, медицинский центр и аптеку. Спортивный комплекс с бассейном. Торгово-развлекательный комплекс — торговая зона, рестораны, многозальный кинотеатр, боулинг-центр. Школа, детсад, КПП, служба охраны.

Информация: малоэтажный жилой комплекс. Основная идея проекта — гармоничное сочетание преимуществ городской жизни и великолепия Подмоскovie природы. При проектировании внимание уделялось всем составляющим комфортного проживания: высокое качество строительства, передовое инженерное обеспечение, насыщенная инфраструктура, благоустроенная территория. Несомненным преимуществом расположения малоэтажного жилого комплекса «Рублёвское предместье» является возможность выбора путей подъезда к нему. От МКАД существует несколько альтернативных вариантов: по Новорижскому, Рублёво-Успенскому и Ильинскому шоссе. ■

НОВОЕ ЛАПИНО

Расположение Рублёво-Успенское ш., 18 км
Число квартир 100
Площадь квартир от 101,5 м² до 248,9 м²
Общая площадь территории 18 га



Инфраструктура: многоуровневая система безопасности, спортивно-оздоровительный комплекс, Orange Fitness, SPA-центр и массажный кабинет, спортивный и игровой бассейн, крытое футбольное поле, теннисные корты с профессиональным покрытием, салон красоты, детский центр.

Информация: проект коттеджного посёлка «Новое Лапино» выделяет сочетание прекрасной природы, чистейшей экологии и богатой инфраструктуры. Особое внимание уделяется комфорту и удобству проживания, качеству проектирования и строительства. Посёлок «Новое Лапино» — новый формат жилья, созданный для динамичных современных людей. Он расположен в одном из красивейших мест Подмоскovie и органично вписан в массив Новодарьинского леса. Вековые сосны и кристально чистый воздух, делают этот живописный уголок уникальным. С давних пор именно сюда приезжали представители московской аристократии, чтобы насладиться местной природой и отдохнуть от столичной жизни. ■

не менее. «Сейчас нужны домовладения в высокой степени готовности, плюс твёрдая договорная база. Мы работаем по 214-ФЗ, — рассказывает Андрей Пучков, — поэтому у нас нет проблем».

Ещё один посёлок таунхаусов на Ленинградском шоссе возводит компания «ИНКОМ», прежде специализировавшаяся только на бизнесе и элитке. В «Маленькой Шотландии», а именно так называется поселение, предлагают двухэтажные и трёхэтажные таунхаусы площадью от 140 м² до 188 м², с выделенным земельным участком от 2 до 6 соток. Всего же в посёлке будет возведено 682 секции таунхаусов. Пока стоимость предлагаемого жилья составляет 7 200 000 руб. Инфраструктура посёлка включает в себя административный корпус, где размещаются: администрация, служба

эксплуатации, охрана. Отведено место для волейбольной площадки, футбольного поля, теннисных кортов, детских площадок и гостевой парковки. Пруд на территории комплекса приятно раз-

похвастаться большим числом предложений в секторе малоэтажных жилых комплексов подмосковный загородный рынок не может, в отличие, скажем, от Санкт-Петербурга, где таких

На загородке Подмоскovie в течение 2007–2008 гг. заявлялось много проектов, которые даже вывозили в поисках перспективных инвесторов на МИПИМ. Вот только **судьба большинства из них сложилась не совсем удачно**

нообразит пешие прогулки и наверняка станет местом встреч и развлечения для жителей. В 10 минутах езды расположен Зеленоградский Ледовый дворец и плавательный бассейн. Неподалёку находится цепь реликтовых озёр: Круглое, Нерское, Долгое. Рядом несколько мега-маркетов. Удаётся же продолжать строительство в период нелёгкой ситуации благодаря финансовой поддержке Сбербанка, который подписал соглашение с корпорацией «ИНКОМ» об открытии невозобновляемой кредитной линии сроком до 5 лет с лимитом кредитной линии 2,14 млрд руб., которые компания сможет получить несколькими траншами, начиная с 28 августа.

В ЖК «Салтыковка», состоящем из 149 заблокированных секций, уже сданы в эксплуатацию первые две очереди, а третья — на завершающей стадии. Поначалу в посёлке предполагалось возводить только секции таунхаусов, именно из них и состоит I очередь. В остальных очередях предлагаются и квартиры, которых, правда, немного. Потенциальному покупателю застройщики предлагают 4 вида автономных одноквартирных 2-этажных секций-блоков общей площадью от 160 м² до 280 м², со встроенным гаражом и двумя выходами из секции (один во внутренний дворик, другой — парадный). У каждой секции наверху есть небольшое свободное пространство, где-то чуть больше, где-то чуть меньше, и опять же разной высоты, которое можно использовать как мансарду. В некоторых случаях её можно приспособить под уютное помещение, при желании, даже с открытым верхним светом. Инфраструктура небольшая: детские площадки и прогулочные зоны. Проект на рынке не первый год, и большинство секций распродано. Такая же ситуация и в посёлке «Маленькая Москва», возведённом на окраине столичного микрорайона Бутovo.

предостаточно. Возможно, ситуация обусловлена тем, что загородный рынок Северной столицы заметно отставал от московского, а сейчас у него есть возможность догнать конкурента через недорогие конкурентоспособные предложения по жилью. Кроме того, на загородке Подмоскovie в течение 2007–2008 гг. заявлялось много проектов, в том числе и масштабных, которые даже вывозили в поисках перспективных инвесторов на МИПИМ. Вот только судьба большинства из них сложилась не совсем удачно.

Строительство «города миллионеров» — крупного девелоперского проекта «Рублёво-Архангельское» на Новорижском шоссе, в который должны были войти 3 элитных жилых комплекса и офисный центр Сбербанка России, «заморожено» и отложено до IV квартала текущего года.

Инициатива о приостановке реализации проекта принадлежит Сбербанку, доля которого в проекте составляет 10% (3 600 000 руб.). Именно представители этого финансового института наняли профессиональных консультантов для проведения анализа проекта. Параллельно с этим Сбербанк ведёт переговоры и об увеличении своей доли в «Рублёво-Архангельском».

«Город миллионеров» отчасти можно назвать должником на загородном подмосковном рынке. Четыре года назад озвучил проект бизнесмен Сулейман Керимов. Тогда же он и заявил, что на реализацию амбициозного плана необходимо \$3 млрд. Но спустя 3 года проект был продан главе Бинбанка Михаилу Шишханову. На тот момент его оценили в \$5 млрд. Сегодня, в силу разных причин, он стоит, по мнению экспертов, в 2 раза меньше. Что в конечном итоге будет на выделенной под «город миллионеров» территории — не ясно пока никому. По крайней мере, м² жилья здесь уже не будет стоить \$8 000–10 000. ■

ПАВЛОВО

Расположение Новорижское ш., 14 км
Число квартир 380
Площадь квартир от 40 м² до 107 м²
Общая площадь территории более 150 га



Инфраструктура: рядом с посёлком «Павлово» расположены торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье» и Павловская гимназия. В комплекс «Павлово Подворье» входят магазины, рестораны, фитнес-клуб и профессиональная концертная площадка. Павловская гимназия — современный культурно-образовательный центр, технически оснащённый на самом высоком уровне.

Информация: преимущество посёлка «Павлово» — близость к Москве — 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Общая концепция посёлка разработана в едином архитектурном стиле, где органично сочетаются элементы европейского дизайна и классические мотивы. Близость к столице и удобные транспортные коммуникации, живописная природа и благоприятная экология, продуманная планировка и высокотехнологичное строительство, а также развитая инфраструктура — всё это делает «Павлово» уникальным местом, соответствующим современным представлениям о комфортабельной загородной жизни. ■