

Автор: Элина ПЛАХТИНА

Загородный рынок Симферопольского направления — пожалуй, единственный, который приобрел в кризис больше, чем потерял. По данным риэлторов, за последний год объем предложения коттеджных поселков на Симферопольском направлении вырос в три раза и составил чуть меньше половины всего загородного рынка экономкласса. Не отстает и спрос — в марте 2010 года 33% продаж в целом по рынку пришлось на Симферопольское направление. Эти показатели являются самыми высокими по Подмосковию. Секрет успеха риэлторы объясняют просто — низкая цена, отличная природа и хорошая дорога. Как-то все просто получается, хочется конкретики и аргументов...

И ПОСЛЕДНИЕ СТАЛИ ПЕРВЫМИ



Взяв за основу тезисы риэлторов, попробуем разобраться сами, что правда, а что маркетинговый «приукрас». Начнем с «рубля». Цены на Симферопольском направлении действительно одни из самых низких на загородном рынке Подмосковию. По словам **Антон Архипова, руководителя офиса «Сретенский» департамента загородной недвижимости компании «ИНКОМ-Недвижимость»**,

минимальная стоимость недвижимости на этом направлении составляет 0,6 млн руб. За эту сумму покупателю предлагается участок площадью 8,8 соток без подряда в поселке «Южные дачи» в 60 км от Москвы.

Привычные дачные варианты с участками 6 соток и домом до 100 м² стоят здесь в среднем 2,5 млн руб. «Если же говорить о комфортном загородном доме для круглогодичного проживания,

то цена будет на порядок выше. Например, мы ориентируемся на покупателей, которые готовы потратить на дом площадью 130 м² и участок 15 соток 4,5 млн руб.», — поясняет **Надежда Селищева, руководитель отдела продаж коттеджного поселка «Вестфалия»**.

Однако объем предложения готовых домов в организованных коттеджных поселках значительно уступает

предложению участков без подряда. Объясняется сей факт легко — рынок Симферопольского направления просто-напросто не успел полноценно развиваться. Активное освоение этого направления началось сравнительно недавно — в 2006 году. Нет, конечно, предложения здесь были и раньше, но это, в сравнении масштабами рынков других направлений, можно назвать лишь частными случаями, но не полноценным рынком. Среди первых «ласточек», появившихся на Симферопольском направлении, были «Заокские просторы», «Велегож парк», «Бобровый остров», которые позиционировались как дальние дачи. Девелоперы, рассмотревшие потенциал Симферопольского, стали активно осваивать это направление, оперируя лозунгом: «Лучше дальше, да лучше». Удаленность, естественно, определяла и компенсировалась более низкой ценой. А тут и подоспевший кризис сделал их лозунг актуальным не только для Симферопольского направления, но и для всего рынка в целом. Так что «симферопольские» девелоперы, и без того ориентированные на дешевизну и дальность, что называется, попали в струю. И все бы хорошо, если бы не одно «но». «В кризис очень много предложений выводилось крупными землевладельцами (лендлордами), которые не имели опыта создания организованных коттеджных поселков. Это привело к тому, что земля продавалась в комплекте с обещаниями, которые иногда выполнить за заявленные деньги практически невозможно», — рассказывает **Александр Дубовенко, директор по развитию компании «Гуд Вуд»**. Это, по словам эксперта, в ближайшее время приведет к волне «обманутых дачников».

Но не все так плохо. Участки с подрядом, с фактическими коммуникациями, а не пустыми обещаниями, уже начинают появляться на рынке, обнадёживает эксперт.

» ЭКОНОМ РУЛИТ

На сегодняшний день 80% новых поселков на южном шоссе — проекты экономкласса, большая часть из которых сосредоточена на расстоянии 60–120 км от МКАД. Более близкие к Москве участки — в районе 30–50 км от Московской кольцевой, как правило, стоят на 15–20% дороже, и значительная их часть позицио-

нируется как объекты бизнес-класса. Элитных поселков здесь практически нет. «Ввиду дефицита объектов торгово-развлекательной инфраструктуры девелоперам элитных коттеджных поселков Симферопольское шоссе неинтересно, — объясняет Антон Архипов. — Однако неподалеку от санатория Управления делами Президента РФ «Бор» расположены отдельные элитные дома, цены на которые исчисляются миллионами долларов и могут посоревноваться с ценами на престижных Новорижском, Калужском и Дмитровском шоссе».

Вообще, география освоения Симферопольского направления объясняется довольно просто: на 80-м км от МКАД шоссе пересекает река Ока, с потрясающими видами и отличными экологическими характеристиками, а дальше — Тульская область с более дешевой землей, и более низкими тарифами на газо- и электро-снабжение, а следовательно, более доступным конечным продуктом.

» КРАСОТА СПАСЕТ РЫНОК

«Запахло» водой, а значит, мы добрались до следующего чек-поинта — «отличная природа». Описывать здешнюю природу словами — дело неблагодарное. Сколько эпитетов не подбирай, все равно не сможешь передать той атмосферы, ощущений и видов, захватывающих дух, когда стоишь на крутом берегу Оки и жадно впиваешься глазами в горизонт (боюсь, что не все жители мегаполиса помнят, как выглядит горизонт). А если вернуться к языку рынка, то здешние участки близ Оки — прекрасная альтернатива столь популярным и востребованным сегодня участкам «на большой воде» (канал им. Москвы, Истринское, Пестовское, Пялковское водохранилища). Те же красоты, но за гораздо меньшие деньги. Недаром дальновидные девелоперы «предсказывают» увеличение проектов на воде в следующие 2–3 года именно в сфере недорогой загородной недвижимости.

Славятся эти места у любителей тайн, загадок и экстрасенсорики. На левобережье Пахры, недалеко от поселка Новленские выселки, находятся Сьяновские пещеры или Сьянские катакомбы — очень известная система известняковых пещер. Сьяны — пещеры большей частью искусственного происхождения, но некоторые из них



являются карстовыми полостями или воронками, то есть являются природными пещерами. Разведанная часть пещер в длину составляет примерно 30 км, а общая длина Сьян, по некоторым оценкам, превышает 70 км. А глубина достигает 25–30 м. Считается, что возникли Сьяны в XVII веке, когда здесь начали добычу известняка для строительства храмов, часовен и крепостей Москвы. Продолжались разработки пещер вплоть до XIX века. А в 30-е годы XX века добыча камня была прекращена, и в середине прошлого века их закрыли. Однако в 1988 году московские студенты вскрыли один

в этой местности. Издревле такие места на Руси зовутся намоленными.

Помимо этого, в Чеховском районе находится один из трех в России святых источников — Талез. Люди из разных уголков России приезжают к источнику, чтобы попробовать чистейшей святой воды. Многие приезжают, чтобы окунуться три раза в купели. Согласно одной из местных примет, это принесет человеку удачу. Вода в источнике действительно необычная, очень мягкая для родников, к тому же зимой и летом сохраняет температуру +4° С.

На 110-м км Симферопольского шоссе, на берегу Оки, находится уникаль-

наиболее востребованным материалом здесь является дерево, наиболее распространена технология строительства домов из оцилиндрованного бревна и профилированного бруса. Экологически чистые деревянные дома смотрятся на фоне здешних пейзажей наиболее органично.

» ДОРОГА НА ЮГ

По словам автомобилистов, скоростное Симферопольское шоссе — федеральная автомобильная дорога М2 «Крым» — позволяет тратить на дорогу до Москвы менее часа в любое время и в любой день. На выезде из столицы ширина трассы составляет по три полосы в каждую сторону, поэтому шоссе позволяет ехать довольно быстро. В пользу скорости играет также тот факт, что трасса проходит по окраинам населенных пунктов, а не через них, поэтому транспортная нагрузка на дорогу невысокая. Однако этот фактор имеет также и обратную сторону. В силу тех же причин социальная инфраструктура вдоль трасс достаточно слабо развита. «По большому счету она представлена только в крупных городах, таких как Чехов и Серпухов. Соответственно, коттеджные поселки вблизи этих городов обеспечены достойной социальной инфраструктурой, тогда как вдоль трассы объекты инфраструктуры представлены в минимальном количестве», — рассказывает **Виктор Мартанов, начальник отдела продаж «Велес Капитал Девелопмент».**

Вообще, среди риэлторов бытует мнение, и надо признать, оно не лишено оснований, что сравнивать загородные рынки Подмосковья с точки зрения качества дороги — не совсем правильно.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО НАПРАВЛЕНИЯ			
Расстояние от МКАД, км	0...60	60...90	90...120
Цена участка 10 сот. (без подряда), млн руб.	2	1	0,6
Цена участка 10 сот. (с подрядом), млн руб.	6	4,5	3,5
Цена дома площ. 200 м ² («под ключ»), млн руб.	8	6	4,5

из входов в пещеру. С этого времени спелеологи со всей России изучают пещеры, пытаясь разгадать якобы сокрытые в них тайны.

Продолжая тему древностей, нельзя не упомянуть о великом множестве храмов и монастырей в этих местах. Крестовоздвиженский Иерусалимский ставропигиальный женский монастырь, Серафимо-Знаменский монастырь, Добрынинский монастырь (община «Отрада и Утешение»), храм Благовещения Пресвятой Богородицы, храм Архангела Михаила, Никольский собор, Высоцкий монастырь, Владычный монастырь, Церковь Спаса Нерукотворного, Вознесенская Давидова Пустынь — вот далеко неполный список святынь, располагающихся

на по своим природно-климатическим условиям курортная зона Велегож. По данным экологов, в каждом кубическом сантиметре велегожского воздуха содержится 2700 отрицательно заряженных ионов — похожий химический состав имеет воздух в горах Швейцарии. А недалеко от Пущина на территории 5 тыс. га расположен Приокско-Террасный природный биосферный заповедник, единственный государственный заповедник на территории Московской области.

Остается добавить, что именно природные особенности этой местности определили архитектурный стиль большинства строящихся здесь поселков. По словам экспертов компании «Логис — Загородная Недвижимость»,

ЗОЛОТАЯ КОЛЛЕКЦИЯ

«ЛЕСНАЯ СКАЗКА»

Число участков.....145
Общая площадь территории.....29 га

Информация: 97 км от МКАД. Участки без подряда на сказочной лесной поляне от 12,5 соток. Мин. стоимость 60 тыс. руб. за сотку. Газ и электричество разведены по поселку и работают. Несколько домов уже живут. В продаже есть готовые дома.



ИНКОМ +7 (495) 363-55-03
НЕДВИЖИМОСТЬ www.incom.ru

«ЗАОКСКИЕ ДАЧИ»

Число участков.....142
Общая площадь территории.....22 га

Информация: 97 км от МКАД, мин. стоимость 3,1 млн руб. за дом, 47 тыс. руб. за сот. — участок без подряда, центр. коммуникации. Поселок в обрамлении леса с видом на живописный пруд. В пешей доступности ж/д станция и магазины.



ИНКОМ +7 (495) 363-55-03
НЕДВИЖИМОСТЬ www.incom.ru



ЭТО ЛЮБОПИТНО

Рассказывают, что имение Остафьево названо своим именем в честь великого Пушкина. Хозяин усадьбы Петр Вяземский хотел назвать ее первым словом, которое произнесет знаменитый поэт, приехав к нему в гости. Когда Александр Сергеевич вышел из экипажа, слуга спросил его, что делать с багажом. «Оставь его», – ответил Пушкин.

В поселке Кузьминское Домодедовского района работает частная астрономическая обсерватория открытого доступа для любителей астрономии и интересующихся наблюдениями звездного неба – «Ка-Дар». В обсерватории проводятся ночные экскурсии.

Американская компания «Зингер», занимавшаяся сборкой швейных машин, в 1900 году приобрела участок земли в Подольске для строительства своего первого в России завода. Завод этот долгое время был центром экономического развития всего юга Подмосквья. ■

«Если мы говорим о загородной недвижимости, используемой в качестве второго дома (дача, загородная резиденция), то покупатель ищет недвижимость в том направлении, в котором он живет в Москве, — уверяет Александр Дубовенко. — Вряд ли кто-то поедет с востока на Новую Ригу, если только ему там бесплатно отдадут участок, ибо «преодолеть» Москву порой сложнее, чем проехать лишние 50–100 км в области. Поэтому южные направления здесь никак не конкурируют с северными». Что касается конкуренции трасс внутри направлений, то тут Симферопольское шоссе, по мнению эксперта, однозначно выигрывает. Небольшую конкуренцию составляет трасса М4 — Москва-Дон,

но «это скорее вопрос будущего, чем настоящего». Те же, кто собственно-му авто предпочитает «романтику под стук колес», могут воспользоваться железнодорожной веткой. Благо электричек, идущих до Курского вокзала, множество, и ходят они часто.

Итак, надо отдать должное экспертам, все их слова об уникальности Симферопольского направления подтвердились. Причем риэлторы хором пророчат подмосковному югу еще более бурное развитие в ближайшем будущем. «Потенциал Симферопольского направления огромный, — считает **Дмитрий Герасимов, директор по продажам поселка «Окская слобода»,** — и сейчас, когда покупатель ду-

мает прежде всего о цене и качестве, а не о статусе и раскрученности шоссе, недорогие и хорошо продуманные поселки Симферопольского направления будут пользоваться хорошим и стабильным спросом».

По его словам, в нынешний летний сезон южное направление будет развиваться очень активно — ряд девелоперов должен заявить о новых проектах. По прогнозам эксперта, всего до конца года здесь должно выйти на рынок не менее десяти новых поселков, преимущественно в формате дальних дач.

А сбудутся ли эти радужные для Симферопольского направления прогнозы, мы увидим совсем скоро. Благо лето уже вступило в свои права. ■

ЗОЛОТАЯ КОЛЛЕКЦИЯ

«РУСЬ»

Число участков.....46
Общая площадь территории.....12 га

Информация: Симферопольское ш., 55 км. Дома из оцилиндрованного бревна, площ. от 160 до 220 м². Все коммуникации, прекрасные видовые характеристики на Давидову Пустынь. Дома «под ключ». Стоимость — от 7,5 млн руб. Рядом лес, река Лопасня. Поселок охраняется.



+7 (910) 490-06-25

«ЮЖНЫЕ ДАЧИ»

Число участков.....136
Общая площадь территории.....22 га

Информация: Симферопольское ш., 60 км. Участки без подряда, с газом и электричеством в охраняемом поселке, в окружении леса на берегу небольшого живописного озера. Идеально для жизни.



ИНКОМ +7 (495) 363-06-06
НЕДВИЖИМОСТЬ www.incom.ru

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО И КАШИРСКОГО НАПРАВЛЕНИЙ

Название	Расстояние от МКАД, км	Число строений/участков	Площадь строений/участков	Мин. цена, млн руб.	Объект продажи	Дополнительная информация
СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ ШОССЕ						
Борисовка	12	15	165–166,2 м ²	7	таунхаусы	Поселок состоит из 15 блокированных 2-этажных жилых домов (таунхаусов) с гаражом на один автомобиль. Дома запроектированы от 2 до 10 блоксекций.
Серебряная Подкова	15	305	6–45 соток	3	участки без подряда	Главным достоинством поселка является его близость к воде – поселок с двух сторон огибает р. Пахра, внутри поселка Серебряная подкова находится естественный водоем.
Барский луг	18	130	180–300 м ² / 12–20 соток	1,5	коттеджи, участки без подряда	Особую привлекательность поселку придает близость усадьбы князей Голицыных с храмом конца XVII века и роскошным липовым парком на берегу реки.
Левитан	25	21	364–510 м ² / 15–30 соток	6,5	коттеджи	На коттедж выделяется 25 кВт электроэнергии, при желании мощность можно увеличить. Осуществляется круглосуточное компьютерное управление энергообеспечением.
Дубрава-2	34	207	10 соток	3	коттеджи, участки без подряда	Рядом протекает р. Рожайка и находятся леса Гослесфонда, которые прекрасно подходят для прогулок на свежем воздухе.
Сосновый бор	34	105	11–42 соток	0,6	коттеджи, участки без подряда	Для жителей организованы детская и спортивная площадки, прогулочно-парковая зона.
Единство	35	150	10 соток	3	коттеджи, участки без подряда	Участки огорожены капитальным забором, разбит газон, предусмотрено внутриселковое декоративное освещение.
Времена года-2	42	73	11 соток	3	участки без подряда	Все участки поселка обладают правильной прямоугольной формой. Грамотное планирование поселка и разметка периметра застройки позволит будущим владельцам домов избежать близкого соседства «окно в окно».
Костомарово	47	99	15–42 сотки	1,2	участки без подряда	Близость города Чехова (3 км) – это уникальность расположения коттеджного поселка «Костомарово».
Заречное	50	11	9–15 соток	1,4	участки без подряда	Прекрасные видовые характеристики каждого участка.
Сосновый аромат	50	190	8–23 сотки	0,5	участки без подряда	Участки находятся в категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «под дачное строительство с правом возведения жилого дома и с правом регистрации проживания в нем».
Речной	55	61	10 соток	3,4	коттеджи, участки без подряда	Поселок расположен на берегу реки, участки на первой линии. Рядом лес.
Беляевская слобода	55	36	7,5–20 соток	5,5	коттеджи	Преимущество коттеджного поселка – удачная схема подъездных путей: с востока примыкает Симферопольское шоссе, с юга – Варшавское шоссе и дорога на Чехов.
Финская деревня	57	171	15 соток	1,5	участки без подряда, участки с подрядом	Коттеджи в «Финской деревне» строятся из оцилиндрованного бревна и клееного бруса. Возможность проектирования дома по индивидуальным требованиям.
Дубрава у озера	60	24	10 соток	1,6	участки с подрядом, участки без подряда	Готовые центральные коммуникации.
Южные озера	59	215	180–280 м ² / 10–40 соток	1	участки с подрядом, участки без подряда	Участки в поселке продаются как без обязательного строительного подряда (вы имеете возможность построить дом по собственному проекту), так и с подрядом.
Старые Кузьменки	62	168	7–14 соток	0,7	участки без подряда	Удобный подъезд, в поселке – собственное озеро, рыбалка, благоустроенная зона отдыха с детскими и спортивными площадками, ресторан, широкие дороги, уличное освещение.
Южные дачи	65	136	11–28 соток	0,6	участки без подряда, участки с подрядом	Центральные коммуникации – газ и электричество.
Волшебная страна	67	176	100–240 м ² / 8–20 соток	1,7	коттеджи	Поселок расположен в окружении густого смешанного леса. Здесь вас ждут дома из многовековых сосен и развитая инфраструктура.
Ковчег	70	250	148–263 м ² / от 10 соток	4,9	коттеджи, участки без подряда	Полная инфраструктура вкпе со всеми необходимыми коммуникациями и наличие асфальтированных подъездных дорог позволят круглогодичное проживание в поселке.
Левашово Озеро	74	48	86–350 м ² / 11–34 сотки	0,9	коттеджи, участки без подряда	Электричество, водопровод, канализация, газопровод, телефон, охрана. В перспективе планируется установка спутникового ТВ и Интернета.
Биосфера	75	73	10–20 соток	0,8	коттеджи, участки без подряда	В поселке строятся деревянные дома в стиле шале.
Окская слобода	75	600	100–263 м ² / 10–20 соток	1,3	коттеджи, участки без подряда	Поселок расположен в экологически чистом уголке Подмосквья, рядом со знаменитым Приокско-Тerrasным заповедником.
Вестфалия	87	650	110–300 м ²	4,2	коттеджи, участки без подряда	Скважина глубиной 80 м, единая газовая магистраль. Спроектированы автономные очистные сооружения, асфальтовые дороги и велосипедные дорожки. Охраняется круглосуточно.

При подборе вариантов использована информация из базы данных Интернет-портала Vseposelki.ru — Все коттеджные поселки.

Название	Расстояние от МКАД, км	Число строений/участков	Площадь строений/участков	Мин. цена, млн руб.	Объект продажи	Дополнительная информация
Никольское подворье	89	58	116–301 м ² / 16 соток	0,8	коттеджи, участки без подряда	Поселок расположен на границе сразу трех областей: Московской, Тульской и Калужской и недалеко от того места, где р. Протва впадает в Оку.
Заречье Вилладж	90	219	114–245 м ² / 6–100 соток	0,9	коттеджи, участки с подрядом, участки без подряда	Спортивно-оздоровительный комплекс, горнолыжные трассы с подъемниками. В будущем – трассы для беговых лыж и биатлона, горных велосипедов, конюшня.
Новиково	90	298	180–300 м ² / 8 соток	0,6	коттеджи	Проектом предусматривается строительство из высококачественных экологически чистых материалов – газосиликатных блоков, клееного бруса, оцилиндрованного бревна.
Рождествено-2	90	334	120–180 м ²	3,5	коттеджи	Поселок занимает достаточно вытянутый массив, с одной стороны граничащий с сосновым лесом. Красивое озеро около 800 м в длину.
Светлая поляна	90	128	20–45 соток	3	коттеджи, участки с подрядом, участки без подряда	Неподалеку от поселка, в живописном месте на берегу Оки, расположен музей-усадьба «Поленово» (мастерская известного художника В. Поленова).
Романовский парк	91	402	8–12 соток	0,9	коттеджи, участки без подряда	Центральные инженерные сети электроснабжения, газоснабжения и водоснабжения, локальные очистные сооружения канализации, система стока ливневых вод, система охранно-пожарной сигнализации, Интернет, спутниковое телевидение.
Удачный	98	200	12–32 сотки	0,8	участки без подряда	Все необходимые коммуникации для спокойного и комфортного проживания.
Лимберова гора	99	176	13–27 соток	4,2	участки без подряда	Стоимость подключения коммуникаций в цену участка не входит и составляет 380 124 руб. (электричество, газ).
Лесная сказка-2	100	145	11–33 сотки	0,7	коттеджи, участки без подряда	Участки находятся в непосредственной близости от заповедных лесных массивов.
Заокские просторы	100	436	150–350 м ² / 12–50 соток	3,7	коттеджи, участки без подряда	Прекрасные видовые характеристики каждого участка.
Тарусская слобода	105	100	12–13 соток	0,8	коттеджи, участки без подряда	В двух километрах от города Таруса. На участке 20 га располагается около 100 коттеджей, построенных из рубленого бревна высшей категории диаметром 300 мм.
КАШИРСКОЕ ШОССЕ						
Горки	10	53	320 м ² / 12–22 сотки	27,4	коттеджи	С южной стороны поселок граничит с уникальным комплексом археологических и архитектурных памятников: реликтовый лес, курганная группа, усадебно-парковый ансамбль «Горки». Реки Туровка, Пахра и живописное озеро.
Южные Горки	10	201	7–33 соток	2,4	участки без подряда	Удачное месторасположение: с двух сторон примыкает смешанный лес, парковая зона и заповедник, рядом пруды.
Южный	15	186	180–330 м ²	10,6	коттеджи, таунхаусы	Поселок раскинулся на солнечной поляне и со всех сторон окружен Пахорским лесопарковым заповедником. В поселке построены коттеджи по семи разнообразным проектам.
Григорчиково	17	133	171–374 м ²	7	коттеджи	Заповедный лесопарк, экологически чистый район, удобный подъезд по незагруженному шоссе, развитая инфраструктура, р. Пахра, возможности для занятий спортом, престижные коттеджи, современные архитектурные планировки и новые строительные материалы.
Восход	48	21	185 м ²	4,5	участки без подряда	Территория поселка идеально вписывается в живописную линию смешанного леса. Подосиновики, подберезовики, лисички можно собирать прямо около своих домов.
Новая Речица	48	43	194–280 м ² / 11–33 сотки	12,4	коттеджи	Территория поселка идеально вписывается в живописную линию смешанного леса. Охрана, централизованная система инженерных коммуникаций, 43 современных дома.
Эко-Парк	120	210	6–36 соток	0,5	участки без подряда	Поселок окружают удивительные по красоте места: с севера – лесной массив, с запада – лесной массив и живописный пруд, с юга – р. Мордвес, с востока – березовая посадка и каскад прудов.
Заповедный	22	31	290–490 м ² / 15–36 соток	25,6	коттеджи, таунхаусы	Поселок расположен в экологическом заповеднике, в сосновом массиве на территории санатория «Подмосковье» Управления делами Президента РФ, на берегу р. Рожайка.
Изумрудные холмы	50	17	111,5 м ²	4,8	коттеджи	В пешей доступности находится ж/д станция. Возле центрального въезда в коттеджный поселок будет располагаться мини-маркет с широким ассортиментом и большим спектром услуг (кафе, аптека, банковские и другие услуги).

ВНИМАНИЕ!

В следующем номере читайте обзор коттеджных поселков Минского и Рублевского направления