

МИНИПОЛИС САМОЦВЕТЫ

Миниполис Самоцветы (г. Люберцы Московской области) включает жилую часть, физкультурно-оздоровительный комплекс с первым в городе бассейном и гаражно-торговый центр. Проектом предусмотрены открытые спортплощадки, реабилитационный центр для ветеранов, отделение детской поликлиники и женская консультация, детский развивающий центр, библиотека, всевозможные магазины и центры обслуживания населения, отделения банка и связи, нотариальная контора. Общая площадь нежилых помещений составит более 30 тыс. м². Общая площадь строительства – около 125 тыс. м².

Открытые спортивные площадки на кровле гаражно-торгового комплекса в составе Миниполиса Самоцветы



МАКСИМАЛЬНЫЙ КОМФОРТ ЖИЗНИ В МИНИ-ПОЛИСЕ

БЕСЕДОВАЛ Михаил МОРОЗОВ

Мы живем в обществе и, как известно, не можем быть свободны от него. Поэтому для гармоничного существования нам необходимо не просто иметь собственную, пусть и хорошую, квартиру. И даже не магазины, спортивные клубы и детские площадки рядом с домом, хотя это важно. Главное – нам всем нужна дружелюбная и ориентированная на человека среда, некая общность, сознание того, что ты – дома. И дом – не четыре стены, а место, где ты живешь и которое любишь.

Сложно чувствовать себя уютно в огромном городе. Помните, как было в детстве? На лавочках у подъездов сидели бабульки, которые обсуждали последние новости, мы знали своих соседей и клички их собак, мы играли со сверстниками из близлежащих домов в казаков-разбойников. Те времена давно прошли, и теперь мы, как правило, даже не здороваемся с теми, кто едет с нами в лифте. Ни о каком душевном комфорте и речи не идет.

Еще недавно основной задачей застройщиков было построить и продать как можно больше квадратных метров. Сейчас, после кризиса, ситуация кардинально изменилась. О том, реально ли создать комфортную для челове-

ка среду, о новых подходах к созданию жилых районов и о ситуации на рынке недвижимости мы беседуем с **коммерческим директором компании «Сити-XXI век» Виталием Разуваевым.**

» Сначала давайте поговорим о нынешней ситуации на подмосковном рынке новостроек, что происходит с ценами? Риэлторы ждут взлета, покупатели — падения. Чьи ожидания окажутся правильными? Только честно.

— Кризис, заметно сокративший количество участников рынка, постепенно уходит в прошлое. В 2010 году количество сделок на первичном рынке недвижимости Московской

Жилой комплекс «Лазурный блюз» в составе Миниполиса Строгинский



области увеличилось на 38% относительно 2009 года, а объем предложения подмосковных новостроек вырос в среднем на 30%. Так что увеличение объемов строительства свидетельствует о повышении покупательского спроса. А увеличение спроса всегда ведет к росту цен — во всяком случае, в теории рынка. Однако делать на этом основании какие-либо прогнозы, на мой взгляд, преждевременно.

» То есть поведение покупателей недвижимости серьезно изменилось по сравнению с прошлым или позапрошлым годом?

— В позапрошлом году большинство покупателей (более 70%) предпочитали брать только готовое жилье. Они не рассматривали другие варианты и были готовы платить больше, так как в условиях кризиса и замораживания строительства многих объектов не хотели рисковать. Теперь все больше людей предпочитают покупать жилье на самой ранней стадии строительства. Они руководствуются максимально низкой стоимостью

квадратного метра. И абсолютно правы в этом решении.

» Не буду спорить. А какие подмосковные города сейчас лидируют по количеству новых проектов, в чем их прелесть?

— Наиболее активное строительство ведется в окрестностях крупных городов на юге, юго-западе, западе и востоке области в 30-километровой зоне от МКАД. В прошлом году стартовали крупные проекты в Железнодорожном, Мытищах, Люберцах, Красногорске, Химках, Домодедове, Подольске, Балашихе. Главная особенность буквально всех новых проектов — их размах, поскольку речь идет о проектах массовой застройки на 300–700 тыс. м² жилья. Такого раньше не было.

» Попытаюсь немного сбить вас с официального тона и сухих цифр. Вот ваша идея мини-полиса — это тоже желание быть в тренде?

— Не столько желание, сколько ответ на потребности рынка. Мини-



СПРАВКА

ВИТАЛИЙ РАЗУВАЕВ —

коммерческий директор инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век». Окончил Государственный университет управления им С. Орджоникидзе по специальности «Государственное и муниципальное управление».

Имеет опыт эффективного управления в девелоперских и строительных компаниях с 2000 года. Работал на руководящих должностях в АН «Бест-Финанс», ФСК «Лидер» и компании «Пересвет-Регион». С марта 2009 года возглавляет коммерческий департамент «Сити-XXI век».

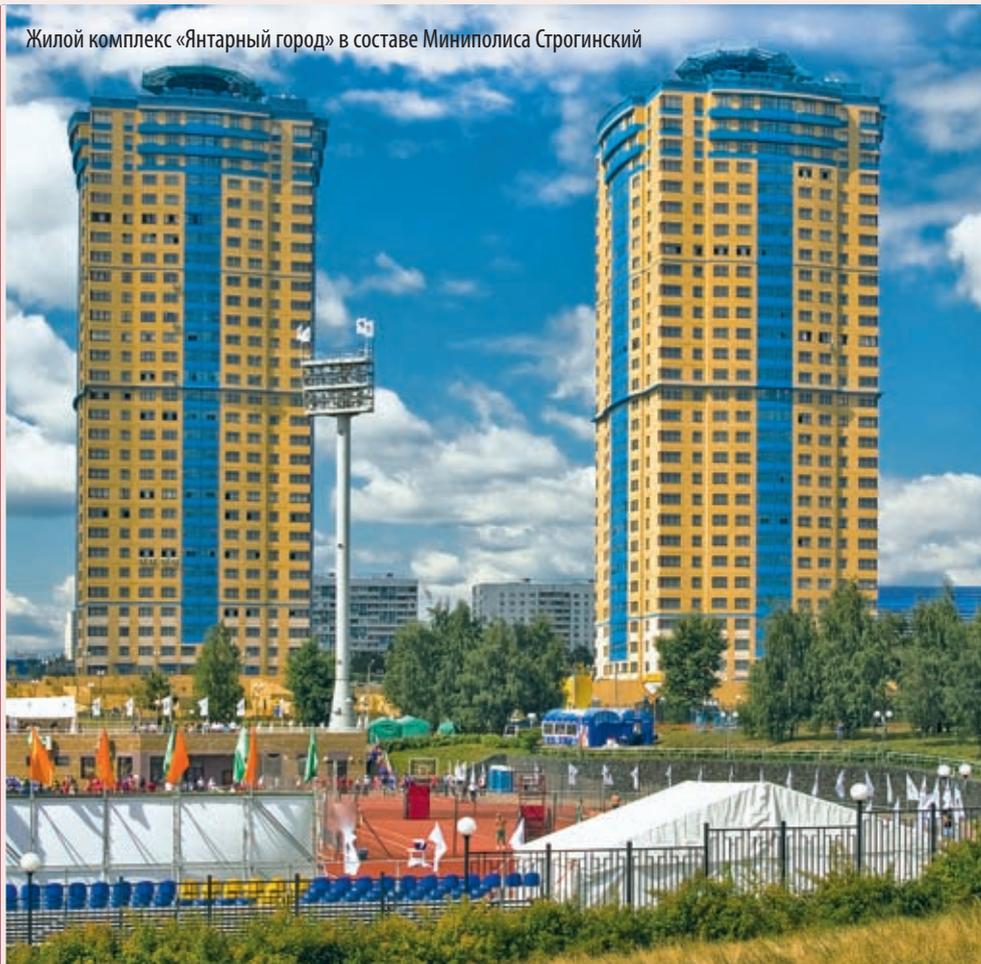
Свой детский театр в Миниполисе Строгинский



МИНИПОЛИС СТРОГИНСКИЙ

Центральный объект Миниполиса Строгинский – многофункциональный спортивный центр, в который входят Дворец спорта «Янтарь» и стадион «Янтарь». Они имеют в своем распоряжении ледовые арены, 25-метровый бассейн и детский бассейн, спортивные залы, боулинг-центр, футбольное поле, фитнес-центр и многое другое. Составная часть Миниполиса Строгинский – жилые комплексы «Янтарный город», «Лазурный блюз», «Альбатрос» и «Подсолнухи». Сейчас идет строительство нового учебно-лабораторного комплекса Московского государственного института электроники и математики. Для детей работают театральная студия и развивающий центр. Общая площадь строительства – около 500 тыс. м².

Жилой комплекс «Янтарный город» в составе Миниполиса Строгинский



Мини-полис – продукт, который несет идею комплексности, полноценного социального окружения с учетом потребностей и интересов покупателей, их предпочтений и всего того, что им нужно для удобной жизни

полис — продукт, который несет с собой идею комплексности, полноценного социального окружения с учетом потребностей и интересов покупателей, их предпочтений и всего того, что им нужно для удобной жизни. Разрабатывая нашу концепцию, мы исходили из идеи обеспечить человека максимальным набором преимуществ с точки зрения социального благоустройства, воссоздать, если хотите, утраченные корни общинности и добрососедства.

» Общинность — это что-то из идей марксизма-ленинизма...

— Отнюдь нет, не соглашусь с вами. Это более глубокая традиция, которая восходит к истокам христианства, древнерусской общине — всему тому, что имеет в нашей культуре духовную ценность, связанную, в том числе, и с вопросами проживания, организации своего жизненного пространства. Это и ориентир на греческие города-полисы, где у человека все было под ру-

кой — от рыночной площади до храма и школы. Отсюда и наш мини-полис. Только в современной интерпретации. Концепция мини-полиса подразумевает полную реализацию проекта, начиная от нашего участия в проектировании, освоении площадки, стройке, реализации и заканчивая управляющей компанией, которая будет заниматься вопросами эксплуатации наших комплексов.

» Необычно: всегда было главным квартиру продать, дальше о клиенте благополучно забывают. А мини-полис по сути работает от первого обращения клиента в компанию до его проживания в комплексе?

— Именно так. Качественная эксплуатация дома и дополнительные социальные сервисы и блага для жителей — приоритетная задача, поскольку многие наши комплексы уже построены. Не хочу хвастаться и говорить, что все удастся быстро и сразу, — трудности есть. Однако необходимо иметь силы, желание и мудрость выстраивать долгосрочное и взаимовыгодное партнерство с жителями.

Вид на Мينيполис Радужный с высоты птичьего полета



МИНИПОЛИС РАДУЖНЫЙ

Миниполис Радужный – 14 жилых домов переменной этажности, восемь из которых уже построены и введены в эксплуатацию. В состав проекта также войдут школа на 550 мест, детский сад на 180 мест, детский развивающий центр, многофункциональный комплекс с торговыми помещениями и предприятиями социально-бытового назначения, магазины и паркинги. Проект «Радужный» был удостоен национальной награды в области достижений в жилищном строительстве RREF Awards 2010 в номинации «Новый формат». Общая площадь строительства составляет более 250 тыс. м².

»» Как идея мини-полиса воплощается в ваших проектах на практике?

— По принципу мини-полиса сегодня развиваются наши девелоперские программы в московском районе Строгино — здесь идея мини-полиса, пожалуй, реализована максимально. В первую очередь благодаря масштабам самой программы и значимым объектам внешней инфраструктуры: стадиону «Янтарь», Ледовому дворцу «Янтарь» и будущему новому корпусу Московского института электроники и математики. В мини-полисе «Радужный» в подмосковном Видном сейчас активно строится детский сад — в городе велика потребность в дошкольных учреждениях. Скоро там появятся детский развивающий центр, школа с современным спортивно-тренажерным комплексом и торговый центр с блоком социально-бытовых услуг.

»» Новые проекты, как я понимаю, ваша компания также намерена развивать по принципу мини-полисов?

— Безусловно. Как раз сейчас стартует один из таких проектов — мини-полис «Самоцветы» в Люберцах. Он получается самым полным и интересным по насыщенности социальными объектами: идеи, опробованные в Строгине, тут мы закладываем уже на этапе проектирования. Поэтому в «Самоцветах» у нас получилось все гармонично и взвешенно. Уже летом проект будет выведен в продажу и рынок сможет с ним познакомиться. И, уверен, оценить его по достоинству. ■

P.S. В момент подписания номера в печать стало известно, что проект «Самоцветы» победил в номинации «Новостройка Подмосковья № 1» на международном конкурсе «Рекорды рынка недвижимости». Действительно, рынок оценил мини-полис. Поздравляем проект и компанию с заслуженной победой!



Дворовые территории в Мينيполисе Радужный