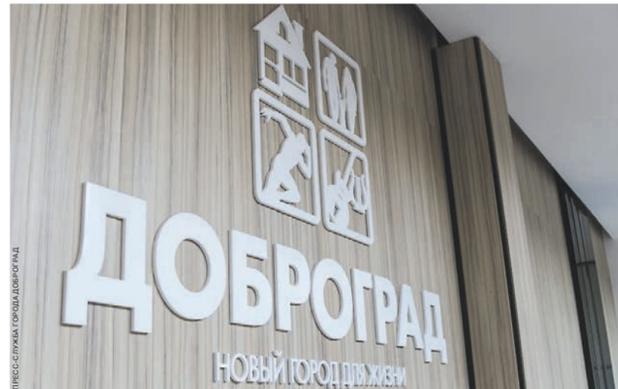


ДОМ градостроительство

Точка на карте

Во Владимирской области скоро появится новый город. Создается он не по решению государства с участием федерального бюджета, как «Сколково» или «Иннополис», а от противного — как частная инициатива «для своих» на инвесторские деньги. Это начинание выросло со временем в девелоперский проект на 35 тыс. жителей со всей необходимой для жизни и досуга инфраструктурой.



— частный город —

Дорожные вопросы

Поезд на Ковров трясет так, что собственные шутки про турбулентность уже не кажутся мне смешными. С искренним недоумением я задаюсь вопросом: кто те отважные, что поедут по этой дороге покупать жилье буквально на месте недавнего поля, да еще и в 170 км от Москвы?

А главное — зачем? Пусть даже в элитном поселке с развитой инфраструктурой и хорошей экологией (как убеждают нас создатели проекта). Впрочем, скоро тут проложат новую ветку «железки» для скоростного экспресса, и дорога из центра Москвы в «Доброград» займет всего 42 минуты, а из Казани — 1 час 45 минут.

Проектом заинтересовалась губернатор Владимирской области Светлана Орлова, поставив себе амбициозную цель вырастить из него самую современную и комфортную среду обитания всего региона, воплотить ряд правительственных задач по здравоохранению, развитию детского спорта и культуры.



По «доброй воле»

«Доброград» придумал и воплотил в жизнь Владимир Седов — владелец компании «Аскона» и самый богатый бизнесмен не только города Коврова, но и всей Владимирской области. Замыслил он этот проект, по собственному признанию, от мучившей его дилеммы: что делать с полученными

от бизнеса капиталами? Придумать новый и получить еще больший доход — значит впасть в еще большую неопределенность. Коллекционировать искусство и предметы роскоши? Непривлекательно. Так и было решено построить новый город — комфортный отечественный поселок с европейским качеством жизни. Был у Влади-

мира Седова и свой, частный интерес: жить за границей бизнесмен не хочет, а российская провинция должным уровнем пока не обладает.

Строит господин Седов на свои, от инвестиций и кредитов решительно отказывается, с банками сотрудничает исключительно из-за ипотеки, которую получают покупатели. Первый генплан был рассчитан на 20 млрд руб., но сейчас цифра значительно выросла.

На сегодняшний день в «Доброграде» есть: три типа жилья (индивидуальные дома, таунхаусы, апартаменты), аэродром с собственным аэропарком, конгресс-холл, спортивный клуб «Гранд-Арена», летний театр, школа искусств, семейный парк со множеством видов активностей, рестораны и даже городская эмблема, у которой с удовольствием фотографируются пока еще не частые гости. На очереди — школа на 450 мест, детские сады на 120 мест, SPA-отель. Гордость и, безусловно, главный успех — реализованный проект — Первый медицинский клинический центр, один из лучших и самых современных в стране.

Любопытно, что до недавнего времени «Доброград» именовался Goodwill — по названию группы бизнесов Владимира Седова. И сами ковровчане никак не привыкли к новому названию: старое хоть и иностранное, но больше на слуху. Но, очевидно, вмешательство государства потребовало более патристичного реинжинга.

Административный ресурс

«Доброград» получил статус проекта с государственным партнерством. Официально это еще не город, а микрорайон (нет горсовета, избираемого мэра, почты, собеса, но уже свой загс), но активно к этому стремится. В настоящее время в законодательство вносятся изменения, согласно которым населенный пункт, построенный частично на инвесторские деньги, может стать официально городом с уплатой налогов в местную казну на нужды местного населения (что вроде швейцарской коммуны). Господин Седов намерен осуществить этот юридический прецедент в практике российского градостроения и управления в первом квартале следующего года.

О лояльности местной власти можно судить уже по тому, что сегодня в 1,5 км от центра города запланирована остановка скоростного экспресса Москва—Казань, строительство ветки для которого начнется в первом квартале следующего года. Изначально линия была проложена в 19 км отсюда, с остановками во Владимире и Нижнем Новгороде, но усилиями губернатора Светланы Орловой ее удалось перенести.

Социальная инфраструктура также частично строится за счет государства. Для этого кусок земли, приобретенный в частную собственность паями или напрямую от собственни-

ка, возвращается из частного владения для строительства объекта. Так, например, создается доброградская школа. Нормами Минстроя предусмотрено не более 867 млн руб. на одно учебное место, а все сверх этой суммы оплачивается из бюджета инвестора. Со спортом обратная схема: спортивный центр построен на частные деньги и передается государству, но не на баланс, а в пользование, а в свободное от секций время отрабатывает вложенные деньги. Создатели утверждают, что данный тип партнерства реализован для того, чтобы доброградец не переплачивал за частное образование, досуг или медицину. Но сложно не заметить, какие небывалые преференции получает объект от подобной дружбы с местными чиновниками.

Жилье — народу

Средняя стоимость жилья в «Доброграде» планируется в размере 35 тыс. руб. за 1 кв. м уже с полной отделкой (вплоть до посудомоечной машины и телевизора) — это средняя стоимость по самому Коврову в черновом варианте. Строят тут три типа жилья: двухэтажные коттеджи, таунхаусы с отдельным входом для каждой семьи, гаражом и приусадебным участком и апартаменты. Цена будет варьироваться: от 29 тыс. руб. за 1 кв. м в квартире до более высокой стоимости за отдельный дом. Всего планируется 11 очередей застройки. Дата реализации проекта — 2022 год. На сегодняшний день застроено 124 га территории, из которых продано около половины участков. Но точный план продаж компания не раскрывает.

Индивидуальные дома (все, что пока можно посмотреть изнутри) построены из сэндвич-панелей: ОСД со смесью бетона и с утеплителем внутри. В нашу суровую зиму канадская каркасная технология домостроения смотрится не слишком надежно, но особая гордость строителей — собственное отопление у каждого дома — внушает надежду, что холодное время года пережить в нем все-таки удастся. Строительство апартаментов начнется только в следующем году, а таунхаусы стоят пока нежилые, да и построили их меньше всего — лишь 15 тыс. кв. м.

На всей площади «Доброграда» на 1 тыс. га планируют построить до 1,5 млн кв. м жилья разной этажности. Благодаря рельефной почве тут могут гармонично расположиться и пятиэтажки, и частные жилые объекты, но высотки все-таки не планируются.

Клинический туризм

Главный и самый впечатляющий проект «Доброграда» — это его больница. Во-первых, потому, что она уже полностью построена (на территории бывшей фабрики «Аскона») и укомплектована самыми современными технологиями. Во-вторых, потому, что за два года с момента открытия медицинский центр показал отличные результаты. 7 тыс. пациентов за нынешний год, которым оказаны все виды необходимой помощи в современной клинике полного профиля: операции на открытом сердце, онкология, кардиология, гинекология, урология, физиотерапия, МРТ, КТ и многое другое.

Уже сегодня тут развит медицинский туризм: около 30% лечащихся пациентов приезжают из соседних городов — Москвы, Нижнего Новгорода, Ярославля, Иваново. Со специалистами также проблем нет: 128 столичных врачей были отобраны после конкурса, им предложены сопоставимые с московскими зарплатами и бесплатное арендное жилье. С единственным лишь условием — не совмещать основную работу с какой-либо еще. Больница перешла на ОМС и, по словам господина Седова, отлично на этом зарабатывает: стоимость услуг,

Новостройки Доброграда ждут своих хозяев

оплачиваемых сегодня государством, выше, чем аналогичный прайс в частной клинике. С сентября центр начал работу в режиме экстренной помощи, а со следующего года примет к себе на обслуживание три района Московской области.

Доброградцы-добровольцы

И все же главный вопрос, который мучил меня, пока мы осматривали уголки Владимира Седова и испытывали на себе его гостеприимство: кто те 35 тыс. человек, что уже скоро должны поселиться в «Доброграде»? По меркам Владимирской области немаленький город — тут много населенных пунктов и с меньшей численностью. Часть квартир достанется врачам как казенное жилье (кстати, после пяти лет работы тут по контракту предполагается передавать их в собственность). Но остальные? Притом что в городе планируется всего 5 тыс. рабочих мест («Создание рабочих мест не является задачей девелоперского проекта», — подчеркнул на пресс-конференции инвестор).

По задумке создателей жилье в «Доброграде» будет покупать пресловутый средний класс, который так не любит переплачивать. В Коврове он, безусловно, есть, и логичнее было бы сделать ставку именно на местных. Безработица низкая (всего 0,6%), средняя зарплата работника «Асконы» (самого прогрессивного предприятия города) к 2018 году обещает составить без малого 50 тыс. руб. Изначально так оно и планировалось. «Доброград» строился «для своих», но первая очередь жилья была распродана за полтора месяца.

Маркетинговый план города рассматривает сегодня три целевые группы: жители области, которые хотят улучшить качество жизни и при этом могут спокойно ездить на работу из комфортной зоны (отсюда 30 минут на машине до Владимира и 15 минут — до Коврова); россияне из дальних регионов, которые хотят переехать поближе к центру страны; переселенцы по различным государственным программам — северные, военные, нефтяники, газовики.

Кроме того, по свидетельству господина Седова, при реализации проекта появились две группы незапланированных покупателей. Первая — россияне издалека, из регионов с низким качеством жизни и плохим климатом (в качестве примера был назван Благовещенск), желающие переселиться «поблизки к Москве». Вторая — семейные москвичи, отправляющие родителей на ПМЖ в экологически чистую местность. То есть граждане, не нуждающиеся в рабочих местах.

И, конечно, крайне сложно представить работающего столичного жителя, который вместо театров и ресторанов поедет покупать жилье в «Доброград». Однако застройщик утверждает, что они есть, даже при высокой конкуренции со стороны подмосковных предложений.

На пресс-конференции Владимир Седов привел печальную статистику: 24 млн россиян живут сегодня в моногородах, выросших когда-то «от трубы», в условиях плохо развитой инфраструктуры и недостаточной социальной обеспеченности. Не станет ли когда-нибудь таким же городом-призраком «Доброград», если однажды у него закончатся инвесторские деньги, и не придется ли в таком случае счастливым обладателям таунхаусов решиться на новую релокацию в поисках рабочего места? Это, пожалуй, главный вопрос, на который стоит ответить строителям уже сейчас, на этапе создания «города для жизни».

Дина Назарова

ДОМА ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ И ЗАГОРОДНЫЕ КОМПЛЕКСЫ



Построив жизнь по своим принципам, нет смысла отступать от них при строительстве дома. Он должен быть уникальным и максимально точно отражать личность владельца. Компания Honka строит дома из дерева по всему миру и является признанным профессиональным лидером. Это освобождает нас от стереотипов и позволяет гарантировать каждому клиенту индивидуальный подход и максимальное внимание к проекту на всех стадиях. Мы воплощаем идеи, не навязывая собственного мнения, предоставляя полную свободу для самовыражения. Строительство Honka — это по-настоящему творческий процесс, в котором неповторимый внутренний мир человека обретает законченную архитектурную форму. Всегда.

Санкт-Петербург: +7 (812) 320-50-60, Москва: +7 (495) 921-30-01
Пермь: +7 (342) 215-07-77, Казань: +7 (843) 567-11-10
Новосибирск: +7 (383) 207-56-77, Екатеринбург: +7 (343) 351-70-74
Республика Казахстан, г. Алматы: +7 (727) 318-77-78
Республика Беларусь, г. Минск: +375 (29) 676-06-47

ЛЕГЕНДАРНЫЕ
ФИНСКИЕ ДОМА
ПРЕМИУМ-КЛАССА

www.honka.ru

