Лес, вода, солнце

Разнообразные по площади и ландшафту участки – одно из главных достоинств «Графских прудов». Тенистые лесные или наполненные солнцем, выходящие на берег пруда или соединяющие на своей территории лес и воду – выбор у покупателя достаточно широк. От того, чего на участке больше – леса, воды или солнца, – и зависит в конечном итоге стоимость объекта.

В «Графских прудах» стоимость земельного участка с подрядом начинается от 50 миллионов рублей. Как сообщает руководитель отдела продаж компании «АЛЛТЕК Девелопмент» Жанна Потапкина, самые дорогие участки те, что граничат и с водой, и с лесом. Около 20% площади поселка занято лесными деревьями, а половина участков имеет естественную лесную границу. И всего 14 из них выходят на берег и имеют собственный пляж. На территории поселка находятся искусственные пруды, созданные более века назад. Самый большой графский пруд – площадью 1,6 га – расположен в центральной части поселка, к нему примыкает четырнадцать участков, ширина береговой линии каждого не менее 30 метров. Непроданными на сегодня осталось всего два таких участка. «Участки с собственным пляжем пользуются большим спросом, несмотря на то, что их стоимость примерно на 20% выше, чем солнечных, то есть не затененных лесными деревьями и находящихся подальше от воды», – говорит Жанна Потапкина.

В целом же цены в «Графских прудах» соответствуют рыночным, но если покупать участок в канун праздника, можно рассчитывать на весомые бонусы. Например, всем покупателям, заключившим договор в декабре 2006 года, компания «АЛЛТЕК Девелопмент» подарила снегоходы Yamaha за $30 тыс. А в декабре прошлого года подарки были еще дороже – сертификат на строительство бани из клееного бруса стоимостью не меньше $100 тыс. В марте этого года покупатели получили путевки на уикенд в «Империал Парк Отель & SPA», расположенный неподалеку от «Графских прудов». «С 1 по 31 марта каждый покупатель дома в поселке получил возможность провести уикенд в лучшем номере гостиницы – пятикомнатном сьюте с полным пакетом спа-услуг. Пользоваться предложением сразу не обязательно: оно действительно полгода, – говорит Жанна Потапкина. – Наше предложение – это и демонстрация возможностей инфраструктуры Киевского направления».

За полтора года, то есть с начала продаж, мы реализовали 60% участков, что для поселка такого уровня – очень хороший результат, – отмечает Жанна Потапкина, – Высокий уровень реализации участков достигается не только за счет эксклюзивного предложения, но и за счет совершенно прозрачной и надежной схемы продаж». Как объясняет главный юрисконсульт компании Светлана Воронина, с покупателем заключается договор купли-продажи земельного участка и договор подряда на строительство дома. Схема оплаты тоже стандартная и максимально прозрачная. При заключении договоров покупатель вносит предоплату в размере 70% стоимости объекта (первый платеж включает оплату дома и частичную оплату участка), после завершения возведения коробки с остеклением выплачивается еще 20%, остальные 10% – после завершения отделочных работ.

Никаких вексельных схем, никаких предварительных договоров, никаких договоров инвестирования, которыми часто пользуются другие застройщики, не предусмотрено. Как объясняет Светлана Воронина, указанные схемы в большинстве своем подразумевают 100-процентную предоплату, причем покупатель платит деньги на самом первом этапе строительства, когда еще не проведено межевание и приобретение представляет собой «кота в мешке». В «Графских прудах» же покупатель точно знает, за что платит и сразу получает свидетельство на землю. Кроме того, как отмечает Жанна Потапкина, такая схема оберегает покупателя от возможного недостроя. «В первый взнос, который делает покупатель, уже заложена сумма на стоительство дома, – уточняет она. – И независимо от того, внесет ли клиент вовремя оставшуюся сумму, дом будет построен. Это выгодно и самому покупателю, и его соседям, которые ни при каких условиях не будут иметь под боком недострой. Кстати, наши клиенты такую схему расценивают прежде всего как заботу о себе, потому что соседство с достроенными объектами повышает ликвидность собственного приобретения».

Те, кто не собирается покупать дом на собственные средства, могут воспользоваться также ипотечным кредитом. Как сообщает Жанна Потапкина, среди покупателей «Графских прудов» такая схема приобретения объектов – не редкость. «Шесть наших клиентов воспользовались ипотекой в ВТБ-24, один покупатель взял кредит в банке УралСиб, и еще один – в Сбербанке, – уточняет она. – Банки охотно кредитуют наших клиентов, поскольку бизнес нашей компании прозрачен. Сегодня наиболее отработанная схема кредитования наших объектов в ВТБ-24, но покупатель может воспользоваться кредитом в любом другом банке».

Еще один плюс покупки участка с подрядом – дополнительные услуги, которые может оказать застройщик. Так, по желанию заказчика в разных поселках покупателям предлагают возвести на участке беседки, гостевые домики. В поселке «Графские пруды» покупатели могут заказать строительство бани. Банные домики также существуют в четырех различных вариантах, но при этом будут выдержаны в едином архитектурном стиле с домом.

Задача компании – создать на территории поселка супермаркет услуг, чтобы покупатели не искали сторонних подрядчиков, например, для выполнения отделочных работ, меблировки и оборудования или разработки проекта озеленения участка, а могли все, что нужно, заказать в «супермаркете».

Однако типовой проект дома не всегда удовлетворяет покупателя, и часто бывает, что он хочет что-то изменить. Хотя в поселке «Графские пруды» покупателям предлагается 9 типов коттеджей, причем каждый из них имеет три варианта облицовки. Как объясняет заместитель генерального директора по строительству компании «АЛЛТЕК Девелопмент» Александр Сюков, компания всегда, если это не противоречит архитектурной концепции поселка, идет навстречу клиенту. «Небольшие конструктивные изменения вполне возможны», – говорит он.

А для тех клиентов, которые не хотят заниматься доведением дома «до ума», а желают вселиться уже в готовый и обустроенный коттедж, компания планирует в самое ближайшее время финансировать внутреннюю планировку и обустройство нескольких домов – для демонстрации покупателям и последующей продажи.

РЕКЛАМА

alltech DEVELOPMENT

Гармония как принцип

Поселок «Графские пруды» – продукт коллективного творчества архитекторов, проектировщиков, ландшафтных дизайнеров. Вместе они создали единое целое – поселок, обладающий своим неповторимым обликом. Каждый из них рассказывает о своей части работы.

Алексей Иванов,
руководитель мастерской «Архстройдизайн», автор концепции генплана «Графских прудов»

Одним из принципов, заложенных в основу проекта «Графские пруды» является подход к проектированию загородного поселка как антитеза проектированию городских кварталов. В России (в отличи, например, от США), приобретая загородный дом, покупатель коренным образом меняет свой образ жизни, отказывается ото всего, что у него было в городе: меняет городскую экологию на экологию пригорода, жизнь в многоэтажном доме – на жизнь на земле, жесткую ортогональность организации города на свободу ландшафта. Также меняются и его архитектурные пристрастия. Улицы с прямыми углами меняются на криволинейные, асфальт – на газон участка, одна плоскость квартиры – на дом в несколько уровней. Генплан «Графских прудов» как раз и подчеркивает все эти различия.

Появление в «Графских прудах» жесткой геометрии «зеленой» и «голубой» осей, в свою очередь, дало возможность добавить в проект криволинейности – сделать объездную дорогу по рельефу и ландшафту. Благодаря всем этим элементам генплана, на мой взгляд, удалось найти компромисс между достаточно внятной градостроительной организацией пространства и его парковой ландшафтной составляющей, то есть между урбанистической геометрией и криволинейной мягкой природной жизни. На чем и была построена вся концепция поселка. А свое логическое завершение концепция нашла в архитектурном стиле, во многом подсказанном заказчиком строительства. Это стилистика «прерия-хаус», которая возникла в начале XX века. «Распластанные» дома в стиле родоначальника этого архитектурного направления Фрэнка Ллойда Райт – это компромисс между мечтами покупателя жить в доме с историческими корнями и стремлением иметь современное жилье, соответствующее сегодняшнему дню. Такой стиль как нельзя лучше позволяет воплотить оба этих желания.

Дмитрий Стоянов,
главный архитектор ООО Стройкапитал – архитектурная мастерская проф. Тальковского

Как и многие архитекторы, чьи проекты коттеджей представлены в поселке «Графские пруды», мы выбрали стилистику арт-нуво и арт-деко в стиле «домов-прерий» Фрэнка Ллойда Райта. Но при этом мы создавали не отдельные дома, а целую систему, графичную и очень интересную по сути. Мы ее называем системой пространственного тетрикса. Автор этой идеи – профессор В.Г. Тальковский в соавторстве с архитекторами И.П. Гнедовской, Ю.В. Солдатенковой и Д.Н. Стояновым. Изюминка системы пространственного тетрикса заключается в том, что в зависимости от пожелания покупателей она позволяет создавать разные варианты домов. Изначально мы разработали три базовых типа домов, под «домом» имея в виду исключительно жилую часть дома. А каждый из этих типов, в свою очередь, имеет четыре варианта. Первый вариант – это дома, которые являются собственно самой жилой оболочкой. Второй – ко всем этим домам может быть пристроен и включен в композицию гараж на две машины. Третий вариант – когда вместо гаража к дому пристраивается бассейн. И, соответственно, четвертый вариант включает в себя и гараж, и бассейн.

Игорь Шушковский,
главный ландшафтный архитектор поселка «Графские пруды»

«Зеленая ось» поселка «Графские пруды» состоит из нескольких перетекающих друг в друга садов площадью от 30 до 70 соток в каждом. Первым к въезду и административному зданию располагается регулярный сад, отсылающий нас к традициям Италии и Франции. Это параллельные и перпендикулярные дорожки, геометрической формы клумбы, растения с шаровидной и конической кроной, обилие разновысоких живых изгородей, то есть классическая «симметрия» планировки вкупе с оригинальными стрижеными и формованными растениями (в нашем климате это не традиционные тисы и самшит, а туи, бирючина, ирга, барбарисы).

Следующий за ним «современный пейзажный сад» будет выделяться приподнятыми над газоном авангардными клумбами из клинкерного кирпича и натурального камня, современной скульптурой, прямыми и «кольцевыми» дорожками. Сад выдержан в природном стиле. Будут там и многолетние травы – крайне модное последние годы направление в ландшафтном дизайне.

В «русском саду» мы пытались отразить особенности, присущие нашим помещичьим угодьям. Надо понимать, что ограничение по площади при всей смысловой и функциональной зависимости от стиля не позволяет в полной мере раскрыть всю глубину темы. Здесь будут характерный для помещичьих усадеб аптекарский огород с пряными и лекарственными растениями, плодовый сад (русский помещик был рачительным хозяином). Будет представлено и деревянное зодчество – беседки-миловиды (несколько забытое нами, но интуитивно понятное название) с открывающимся из них милым видом на березовую рощу и розарий (русскому помещику было далеко не чуждо понятие о прекрасном). Будет там «священный кедр», липовая аллея с местами для отдыха. Появится тут и небольшая детская площадка с тематическими элементами: избушкой на курьих ножках и горкой – деревянным Змеем Горынычем. Геопластика позволит зимой скатиться на санках или ледянках со снежной горки.

В пейзажном саду будет интересный английский ландшафт с циркульной скамьей, перголой, миксбордером (смешанным бордюром из декоративных кустарников, карликовых хвойных деревьев и многолетников). Яркие растения и обилие хвойных деревьев сделают его декоративным круглый год.

Далее – «японский сад» с ярко выраженным входом (деревянными воротами из бамбука), подчеркивающим радикально иную стилистику сада, каменистым садом с разнообразными карликовыми и многолетними растениями.

Далее за мостиком, который перекинулся через пруд, начинается ландшафтный парк активного отдыха. Это самая большая территория, порядка 70 соток. Здесь больше открытых пространств. Здесь планируется устраивать общепоселковые мероприятия, например, встречу Нового года, проводы зимы и т.п. Там будет детский и взрослый пляж, небольшая лодочная пристань.

Павел Тузанов,
главный архитектор бюро «М-Арх»

Мы предложили два варианта домов. Первый – традиционный со скатной крышей. Во втором варианте на втором этаже располагается большая терраса. Думаю, в «Графских прудах», где есть потрясающие виды и на лесной массив, и на парковую зону, и на озеро, такая модификация дома может быть очень востребована.

Еще одно достоинство наших домов – по горизонтали их можно наращивать до любого размера, привнося в них любые укладывающиеся в стиль «Ллойда» элементы. Например, а последнее время жители коттеджных поселков все чаще отказываются от встроенных или пристроенных к дому закрытых гаражей. А машины предпочитают хранить на открытом пространстве, но под навесом. Наши дома позволяют применить и такие решения.

Кроме собственно домов наша мастерская спроектировала в «Графских прудах» въездную группу с административным зданием, мини-маркет и ресторан на 50 мест. Несмотря на то, что частично они находятся за пределами охраняемой территории (например, магазин, покупки в котором могут совершать не только жители «Графских прудов»), все постройки выполнены в том же архитектурном стиле, что и весь поселок.

Киевское шоссе: история успеха

Киевское шоссе – одна из самых динамично развивающихся трасс в Подмосковье. Еще 5 лет назад это было слабо упоминаемое направление, однако близость аэропорта Внуково подтолкнула власти к расширению трассы, после чего популярность Киевки заметно увеличилась. Цены на недвижимость здесь сегодня сопоставимы с Новорижским шоссе, причем в среднем и дальнем Подмосковье стоимость сотки иногда даже опережает показатели известного конкурента.

Отправная точка

До своего расширения Киевская трасса была узкая и неприглядная. В начале 2000-х в гораздо большей цене было Можайское шоссе, которое славилось стародачными местами и более или менее удобным проездом. Однако с увеличением транспорта в столице и строительством широкой скоростной трассы на Киевском направлении основной интерес как девелоперов, так и потребителей сместился именно на это направление. «Киевское шоссе стало популярно в четвертую очередь. На загородное элитное жилье и жилье бизнес-класса спрос был изначально по Рублево-Успенскому шоссе, далее он переключился на Новорижское шоссе, потом Калужское и только затем на Киевку. Однако сегодня эта трасса наиболее динамично развивается в Московской области. Причем в высокой цене здесь и земли под строительство торговых центров», – рассказывает генеральный директор компании «Гео Девелопмент» Максим Лещев.

Решающим фактором, повлиявшим на расширение шоссе, стало влияние аэропорта, пассажиропоток в котором постоянно увеличивался и требовал качественных подъездов. Сначала мэром Москвы Юрием Лужковым была построена часть дороги до аэропорта, а потом уже губернатор Московской области Борис Громов стал расстраивать ее дальше. Через 2-3 года новая часть трассы должна дойти до Нарофоминска.

Кто угадал с землей

В 2005-2006 гг., в отличие от ранее популярного Минского шоссе, на Киевке начали активно строить коттеджные поселки. «Одним из первых был построен поселок «Крекшино». Популярностью у застройщиков также пользовались места вокруг Апрелевки и Новоглаголево», – рассказывает начальник отдела развития холдинга «МДК-групп» Алексей Тонконогов. По его словам, вторым этапом стало освоение мест вокруг деревень Первомайское, Бараново и Каменки. Из интересных проектов, которые строятся и запланированы по Киевскому шоссе, следует отметить элитные поселки «Мартемьяново» и «Праменад», «Графские пруды». Из бизнес-класса – поселок «Чистые ключи».

Цены на землю по Киевскому шоссе, так же как и по большинству популярных у девелоперов направлений, ежегодно прирастали на 30-40%. Для сравнения: в 2002 г. сотка на Киевском шоссе на удалении до 15 км от МКАД стоила в среднем $2 300, а в марте 2008 г. на аналогичном удалении от МКАД сотку предлагают в среднем уже по $19 000 (от $10 000 до $28 000), т.е. земли разных категорий за 6 лет подорожали более чем в 8 раз. Если первая «волна» роста цен и по этому направлению пришлась на 2005-2006 гг., когда рост составлял более 40%, то сейчас, по мнению экспертов, уже в первом квартале 2008 г. наблюдается вторая «волна» заметного увеличения цен и интереса к землям на Киевке. «В сравнении со средними ценами в августе-сентябре 2007 г. к концу марта 2008 г. цены предложения за сотку земель под строительство торговых центров и других нежилых объектов выросли на 58%, и это чуть более чем за полгода», – подчеркивает Жильцова. Цены на землю в котеджных поселках увеличились пропорционально.

Перспективы

С развитием развязок популярность Киевского шоссе еще больше увеличится, однако строительство поселков будет вестись уже в среднем и дальнем Подмосковье и даже за его пределами. По мнению экспертов, на это есть вполне логичные причины. «Если покупать землю на вторичном рынке, проекты строительства коттеджных поселков в 30-километровой зоне сегодня делать нерентабельно. Слишком высока цена сотки даже для проектов элитного класса», – говорит Максим Лещев. На таком расстоянии от Москвы возможно строительство поселков девелоперами, которые заблаговременно позаботились о покупке земли. Это же обстоятельство повлияет и на значительный рост цен в 30-километровой зоне на конечное жилье, так как его предложение будет сокращаться. Сейчас на расстоянии 30 км от МКАД реализуется не более 15 значимых проектов поселков.

В настоящее время стоимость жилья по Киевке незначительно уступает аналогичным проектам по Новорижскому шоссе. «Со строительством развязки Крекшино–Первомайское, а также в Апрелевке и на малой бетонке, что планируется в ближайшие 2-3 года, цены по этому направлению совершенно точно догонят цены по Новорижскому шоссе», – прогнозирует Алексей Тонконогов.

Из недостатков трассы следует отметить аэропорт Внуково, который сильно портит многие земельные участки, изначально пригодные под строительство. Но этот недостаток не так существенен с перспективами освоения средних и дальних земель по Киевке. Преимуществом Киевского шоссе является свободный въезд в город на хорошую трассу – Ленинский проспект. Кроме того, на юго-западе Москвы сосредоточено много жилых комплексов бизнес- и бизнес+ класса, для жителей которых очень удобно иметь выезд на дачу по Киевке. Причем при наличии хорошей трассы расстояние в 50-80 км не считается большим.

Таким образом, следующим этапом развития Киевки станет строительство дачных поселков. Одним из самых удачных проектов, которые уже есть на сегодняшний день, следует назвать поселок «Боровики» (92 км по Киевскому шоссе). Также стоит отметить поселок «Воробьи». Параллельно с этим будут осваиваться окрестности Нарофоминска, в частности совхоза «Таширово».

Из шоссе, которые могут повторить историю Киевского шоссе, можно назвать Ярославскую трассу. «Скорее всего, Ярославское шоссе повторит судьбу Киевского шоссе с введением новых развязок, но в силу исторических причин там будет развиваться загородный сегмент в более дешевой ценовой категории», – резюмирует Тонконогов.