ДОМ проекты

# Приокское царство

**Подмосковье**

То, что застройка коттеджных поселков, рассчитанных на московского покупателя, вплотную придвинулась к границам области и даже вышла за ее пределы, не секрет. Как правило, это поселки низшей или средней ценовой группы. Однако теперь в значительном отдалении от Москвы появляются проекты, которые позиционируются девелоперами как класс премиум. Таким является поселок «Царьград», расположенный в 75 км от МКАД на не самом престижном Симферопольском шоссе.

## Не столь отдаленный

С некоторых пор расстояние в 30 км от Москвы воспринимается примерно так же, так 70 или даже 100. Существенная с математической точки зрения разница на практике нивелируется до минимума. Действительно, почти по всем отходящим от столицы автотрассам основные затруднения испытываешь в зоне ближнего Подмосковья, где поток машин перемещается с черепашьей скоростью. Разогнаться же в свое удовольствие обычно удается, отъехав на десяток-другой километров от первого бетонного кольца. Как следствие, на поездку из центра Москвы, скажем, до Пущино потребуется лишь на четверть больше времени, чем, например, до Климовска.

Если к этому добавить, что по мере удаления от Москвы экологическая обстановка, как правило, улучшается, становится очевидным, что в глазах покупателей «дальние земли» становятся все более привлекательными. Девелоперы уже давно отреагировали на возросшую популярность приближенных к границе московской области территорий, однако до сих пор большинство активно реализуемых на «пограничных» территориях коттеджных поселков редко перешагивают через рубеж эконом-класса, дорастая в лучшем случае до бизнес-уровня. С поселком «Царьград», возведение которого в июле этого года начинается в 75 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, ситуация иная. Он изначально позиционируется как проект премиум-класса.

Причин, по которым планка задана так высоко, немало. Прежде всего, это обусловлено самой территорией. Место, где будет строиться поселок, расположено около реки Оки, и хотя между рекой и будущим поселком находится дорога, это, скорее, плюс, чем минус. Благодаря тому, что участок будущего строительства находится на значительном возвышении, здесь не должно быть проблем с подтоплением территории. Проходящая внизу дорога (к слову, транспорт по ней ездит весьма редко, поэтому тишину ничто не нарушает) из будущего «Царьграда» вообще не просматривается, а река, напротив, отлично видна. Причем, как обещает девелопер проекта (а это компания с одноименным поселку названием «Царьград», основными акционерами которой являются фонды прямых инвестиций под управлением Marshall Capital Partners), территория спланирована так, что любоваться водной гладью можно будет из большинства домов. Непосредственно к границе поселка примыкает Приокско-Террасный заповедник, а его знаменитый зубровый питомник располагается ровно напротив «Царьграда», на другом берегу Оки.

Преимущества окружения будущего поселка этим не ограничиваются. Дело в том, что освоением прилегающих к нему территорий занимается уже названная компания «Царьград», и все проекты, которые она тут реализует, имеют довольно высокий статус. Так, на части примыкающей к поселку территории, расположенной ближе к городу Пущино, уже построен курорт «Царьград Спас-Тешилово». Друг от друга оба этих проекта отделены лесной полосой с протекающей по ней речушкой, когда-то глубоководной, а сейчас обмелевшей. В процессе строительства поселка русло речки приведут в порядок, организуют на ее берегах зону отдыха, а между поселком и курортом перекинут мостик. Не менее статусный и еще один будущий сосед «Царьграда» — здесь планирует построить свою киностудию Никита Михалков. Впрочем, суета съемочной площадки мешать жителям не будет: между поселком и киностудией также находится лесной массив.

## Между «Шамони» и «Куршевелем»

С учетом всех достоинств места выбрана и концепция будущей застройки. Проекты домов, в которых традиционные русские мотивы затейливо переплетены со средиземноморским стилем и швейцарским шале, разработаны итальянским архитектором Альберто Приоло. Общую стилистику поселка назвали модным ныне словом «эко». Шатровые высокие крыши, широкие баллоны, панорамные окна, множество помещений разнообразного функционального назначения — так выглядят коттеджи на макете. Воочию их пока не увидишь: строительство еще не началось. Поэтому, возможно, линейка домов еще расширится. На сегодняшний день выбирать можно из шести вариантов: от самого маленького (338 кв. м, дом «Шамони») до почти втрое большего (904 кв. м, дом «Куршевель»). А придомовые участки варьируются, соответственно, от 25 до 50 соток. Несмотря на разницу в габаритах, будет использоваться одна и та же строительная технология и единая линейка стройматериалов — деревянный сруб, возведенный на облицованном камнем фундаменте.

Впрочем, это будущее. Сегодня на месте поселка открытое поле. Собственно, земля раньше имела статус сельхозназначения, сейчас она оформлена под дачное строительство. Как объясняют девелоперы, это наиболее оптимальная для налогообложения форма, и в данном случае не было необходимости идти по более сложному пути, меняя ее статус под индивидуальное жилищное строительство. Сейчас идет процесс межевания земли, и как только он завершится (а произойдет это примерно через месяц), начнутся открытые продажи, а на территории будущего «Царьграда» появится строительная техника. Пока же здесь вовсю хозяйничают только кони. Поскольку строительство еще не началось, часть территории поселка отведена под выпас лошадей, а рядом находится старая конюшня — это часть развлечений, которые предлагаются гостям курорта «Царьград Спас-Тешилово». Чуть позднее лошадей вместе с их недвижимостью переместят на другую территорию.

На этой самой другой территории (а именно территории все того же курорта) располагается и вся основная инфраструктура (преимущественно спортивно-развлекательного характера). В самом поселке пока планируют ограничиться объектами первой необходимости: магазином, аптекой, спортивными и детскими площадками. Те же, кто планирует использовать «Царьград» для постоянного проживания (а, как уверяют девелоперы, таких будет немало), более серьезные инфраструктурные комплексы найдут в расположенном по соседству наукограде Пущино, славящимся своей медициной и уровнем образования.

Возведение первой очереди (а под нее выделен максимально приближенный к Оке участок площадью примерно 40 га) завершится в конце следующего года, а срок полного окончания строительства пока вообще не называется. Зато продажа домов первой очереди застройки начнется в ближайшее время. С покупателями будет оформляться инвестиционный договор на возведение объекта недвижимости (в зависимости от размера домовладения строительство займет от семи месяцев до года). На этот же период будет действовать предварительный договор на приобретение придомового земельного участка, который по завершении строительства будет переоформлен и будет зарегистрировано право собственности покупателя на землю.

**Наталия Павлова-Каткова**

### КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЦАРЬГРАД»

| | |
|---|---|
| Местоположение: | Симферопольское шоссе, 75 км от МКАД |
| Площадь поселка: | 99 га |
| Общее количество участков: | 200 |
| Площадь участков (соток): | 25–50 |
| Площадь коттеджей (кв. м): | 338–900 |
| Стоимость коттеджей (млн $): | 0,7–2 (в цену включена стоимость земельного участка) |
| Тип договора: | инвестиционный договор |
| Порядок оформления земельного участка: | предварительный договор купли-продажи, который переоформляется и регистрируется после завершения строительства дома |
| Сроки окончания строительства первой очереди: | IV квартал 2009 года |
| Девелопер: | «Царьград» |
| Продавец: | ООО «Заокское» (дочерняя фирма компании «Царьград») |

### ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные:** экологически благоприятный район, соседство с рекой и заповедником; хорошая транспортная доступность; высокая степень изолированности от соседней застройки; экологическая чистота строительных материалов; широкая линейка выбора коттеджей по площади и габаритам придомовых участков

**Отрицательные:** значительная удаленность от Москвы; небольшая доля внутренней инфраструктуры; начальная стадия реализации проекта

*Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «„Ъ"-Дома».*

### МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

**Дмитрий Панкратов,** *менеджер проекта «Приволье. Усадьбы на Оке» компании «Велес капитал девелопмент»:*

Уникальность коттеджного поселка «Царьград» заключается прежде всего в том, что это один из немногих проектов премиум-класса, который появится в радиусе 100 км от МКАД — местности, где на сегодняшний день основное предложение жилой недвижимости сосредоточено в сегменте эконом. К подобным «Царьграду» проектам можно отнести коттеджный поселок «Приволье. Усадьбы на Оке» компании «Велес капитал девелопмент», проект «Маяк» компании Rodex Group, а также ряд проектов на реке Волге.

Проект «Царьград» обладает рядом достоинств, в числе которых хорошая транспортная доступность, пятизвездный гостиничный комплекс с развитой собственной инфраструктурой, расположенный на территории поселка, и качественная концепция.

С другой стороны, несколько смущает размер территории «Царьграда» — 100 га. Это не позволяет говорить о «клубности» проекта. Подобная площадь застройки характерна, скорее, для проектов бизнес-класса. Таким образом, мы считаем, что существует некое деление участков по принципу бюджетности. К тому же концепция «Царьграда» предполагает использование клееного бруса в качестве строительного материала, что несколько ограничивает покупателей класса премиум, бюджет которых обычно свыше $1 млн за готовый объект. Для сравнения: в коттеджном поселке «Приволье. Усадьбы на Оке» компания «Велес капитал девелопмент» предлагает лесные участки от 40 соток до 1,5 га с индивидуальным проектом застройки и возможностью выбора строительного материала.

Разумеется, поскольку «Царьград» на настоящий момент находится на стадии проекта, впереди у девелоперов много трудной, но интересной работы.

Уникальное сочетание доступности
и комфорта городского жилья
в окружении природы.
Инфраструктура элитного поселка –
торгово-развлекательный
центр «Павлово Подворье»,
школа и детский сад.
14-й км Новорижского шоссе.

ОПИН
ИНВЕСТИЦИОННО ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

777-88-99
www.pavlovo.info

Реклама