

ДОМ проекты

Невдалеке за Окой

Подмосковье

Компания RDG Group презентовала первую очередь своего загородного комплекса экономкласса «Заокские просторы». Коттеджный поселок располагается в 100 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Впрочем, судя по объему выкупленных домовладений в первой очереди — около 95% от всего предложения, москвичей уже не останавливает такое расстояние от столицы. Сейчас компания приступает к строительству второй очереди.

Полеты над просторами

В «Заокские просторы» мы попали не так быстро, как хотелось бы. Обещанные 50 минут — час обернулись полутора часами: сказались суботняя загруженность Симферопольского шоссе. Кроме того, мы довольно долго ехали проселочными дорогами от основной магистрали, хотя качество дорог не вызвало никаких вопросов. До поселка можно еще добраться электричкой, правда, ближайшая к нему станция Тарусская располагается в 4 км. Надо сказать, что плотность коттеджных комплексов в Заокском районе Тульской области довольно высока: на пути нам встретилось поселков пять или шесть в разной стадии готовности.

Вблизи въездной группы было многолюдно. В основном, на праздник RDG съехались будущие жители «Заокских просторов», для которых была подготовлена обширная программа с фуршетом, концертом и катанием на вертолетах. Кстати, одна из будущих «фишек» «Заокских просторов» — клуб малой авиации. Его планируется организовать совместно с вертолетной компанией «Аэросоюз», авиапарк которой состоит из американских Robinson R44. Вертолетная площадка будет организована в 3 км от поселка. Рокот стальных стрелок то и дело нарушал загородную тишину, что невольно вызвало сомнения в привлекательности соседства авиаклуба. Но сотрудники RDG

успокоили присутствующих сообщением, что полеты будут разрешены только днем, да и то в определенные часы, чтобы не очень беспокоить жителей поселка.

Главную привлекательность комплекса — девственный заповедный лес — можно было увидеть, только доедя до противоположного края первой очереди. Лес как бы обтекает комплекс по периметру с трех сторон. И в его непосредственной близости находятся около 40 из 187 домов, возведенных за полтора года. Пока поселок представ-



ляет собой расчерченные на квадраты улицы из деревянных двухэтажных коттеджей площадью от 115 до 350 кв. м, размер участков под ними также варьируется от 11 до 50 соток. Поселок выдержан в едином архитектурном стиле, поэтому индивидуальные постройки (например, если вы решите на своем участке поставить баню) придется согласовывать с архитектором — стилистику, расположение и стройматериалы.

Страсти по дереву

Дома располагаются на свайном фундаменте с ростверком. Они собраны из соснового леса, который использован в трех вариантах: шлифованный профилированный брус, клееный брус и оцилиндрованное бревно. Перекрытия — деревянные по балкам. Всего в поселке представлено около 18 проектов коттеджей, и лишь немногие из них радуют большими окнами. Представители RDG обосновали маленькие окна экономией внутреннего пространства для удобства расстановки мебели. Впрочем, радует то, что окна выполнены из деревянных стеклопакетов.

Более всего, конечно же, покоряет свежий древесный запах внутри дома и легкая атмосфера. Кстати, во всех домах предусмотрена возможность «второго света», когда над гостиной просто не устанавливается пол второго этажа, что увеличивает пространство, но



«отнимает» одно помещение наверху. Спальни, кстати, не очень большие, в среднем 10–14 кв. м.

К домам подведены магистральный газ, 15 кВт электричества, водопровод, оборудованы радиаторы, система отопления и подогрева воды. Впрочем, коммуникации придется разводить самостоятельно. Коттеджи также снабжены индивидуальным септиком, подведен интернет, цифровая телефонная связь, телевидение, интерактивная система обслуживания.

Кроме того, в поселке предусмотрены система охраны, собственная служба эксплуатации. На территории появятся аптека, медпункт, магазин, кафе и рестораны, детский сад, спортивно-развлекательные объекты, в частности конноспортивный комплекс, гостиница, стоянка для автомобилей гостей. Представители RDG также сообщили, что вопрос о строительстве школы остается открытым, пока непонятно, насколько она нужна жителям «Заокских просторов». Отметим, тем не менее,

что в нескольких километрах от поселка работают две обычных школы — в селах Страхово и Заокский.

Кроме того, в свободном доступе для будущих жителей находится зона отдыха курорта «Велегож» и музейный ансамбль «Поленово». Лесопарковую зону рядом с поселком в пойме реки Лебасия девелопер взял в аренду, собирается ее благоустроить под пешие и конные прогулки. Но вот до песчаных пляжей Оки придется преодолевать 5–6 км.

В общей сложности, ежемесячные траты на обслуживание своего дома, помимо коммунальных платежей, составят около 5 тыс. руб. Деньги, в общем, не маленькие, если использовать дом в качестве дачи.

Как купить

В RDG отметили, что в первой очереди дома уже проданы на 95%, начата продажа домов второй очереди, которая размещается несколько обособленно от первой — их разделит лес.

В настоящее время, минимальная стоимость домовладения — около 4 млн руб. (160

кв. м на 11 сотках), средний сегмент составляют коттеджи площадью 230 кв. м с участком 15 соток — 6,5 млн руб. И специальное предложение — дома у леса или в лесу, площадь их около 300 кв. м, а размер участка до 50 соток. Кроме того, в таких коттеджах значительно больше площадь остекления — до 60%. Их цена колеблется на уровне 12–16 млн руб.

На домовладения первой очереди можно оформить ипотеку, поскольку со своей стороны девелопер уже подготовил все необходимые документы на землю и недвижимость и может предоставить банку обязательство о передаче прав собственности будущему владельцу после оформления кредита. По такой схеме с RDG работает Сбербанк, ВТБ, ЕБРР и другие кредитные организации.

Кроме того, девелопер сам предоставляет рассрочку, основным условием которой является выплата сразу не менее 60% суммы, впоследствии помимо основного долга клиент также платит 2% ежемесячно.

ХАРАКТЕРИСТИКИ

Положительные: хорошая экология, живописное место, расположение рядом с заповедной зоной и Музеем-усадьбой В. Д. Поленова, многовековой лес в непосредственной близости, единая архитектурная концепция, собственная служба эксплуатации, централизованные коммуникации.

Отрицательные: удаленность от основной магистрали, а также от водоема — 5 км до Оки, высокая плотность коттеджных поселков в районе.

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

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЗАОКСКИЕ ПРОСТОРЫ»

Местоположение: Симферопольское шоссе, 100 км от МКАД, Тульская область, Заокский район
Общая площадь (га): 150
Количество домов первой очереди: 187
Цена домовладений (млн руб.): 4–16
Тип оплаты: возможна ипотека, рассрочка
Этап реализации: завершающая стадия
Девелопер и продавец: RDG Group

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Маргарита Краковская,
директор по маркетингу
и продажам компании
«Маршалл Эстейт»:

— Мы считаем формат дальних дач перспективным направлением развития поселкового домостроения. При этом такие скоростные трассы, как Симферопольское шоссе, позволяют преодолеть 100 км от МКАД за час или меньше, что по московским меркам совсем немного, даже если это уже Тульская область. Выход в соседние с Московской области позволяет строить загородные комплексы не только в условиях лучшей экологии, но и способствует привлечению в качестве клиентов жителей этих областей.

Если говорить о стоимости домов в «Заокских просторах», то большая удаленность поселка от главной дороги должна компенсироваться привлекательным пакетом дополнительных услуг для клиентов. Мы считаем, что цена привлекательная, хотя смешение разных категорий домовладений в одном поселке не является правильной тактикой девелопмента и осложняет продажи.

С точки зрения материалов, из которых изготавливаются дома в поселке, наиболее привлекательной выглядит третья очередь «Заокских просторов», где планируется строить коттеджи из фахверка с видимыми несущими балками. По нашей оценке, это удорожит себестоимость возведения домов, но по концепции это, безусловно, передовая на российском рынке идея,

взятая из Германии и Австрии. Мы также делаем на нее ставку.

Алексей Андреев,
руководитель проектов
компания «Велес Капитал
Девелопмент»:

— Поселок «Заокские просторы» был первым объектом загородного коттеджного строительства в Заокском районе Тульской области. За последние полтора года количество проектов дачных (коттеджных) поселков, реализуемых в Заокском районе, выросло в разы — на разных стадиях реализации находятся такие проекты, как «Велегож-Парк», «Приволье», «Заокский ру», «Заречье-вилладж», комплекс «Капитан» и др. Это говорит о том, что направление и месторасположение становится популярным как у девелоперов, так и у покупателей.

Соотношение цены и качества я считаю адекватным. На «Заокские просторы» многие из «последователей» ориентировались при разработке собственных прайс-листов. В пользу «адекватности» говорит и динамика продаж как в данном поселке, так и у соседней (например, поселок «Велегож-парк», первая очередь которого в 97 домовладений была продана за год). Интерес москвичей к данному району действительно высок: живописная природа, отличная экология, транспортная доступность в сочетании с разумным соотношением «цена-качество» — совокупность тех факторов, которые в пределах уже 80 км от Москвы найти трудно.



VILLAGIO
ESTATE

MILLENNIUM PARK
ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ

Новорижское шоссе, 19 км

Дизайнерский поселок Millennium Park поражает воображение даже искушенных покупателей. Впервые созданные на территории загородного поселка искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. Дизайнерское освещение, мозаичные дорожки, изящные мостики, тенистые беседки, декоративные элементы из натурального камня формируют аристократичный и выразительный облик поселка. Роскошные резиденции в Millennium Park украшают большие веранды и витражные окна с уникальными видами на каналы или парки с 30-метровыми деревьями. На территории поселка богатая инфраструктура для спорта и отдыха.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ.
ГРИНФИЛД | МОНТЕВИЛЛЕ | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | РИВЕРСАЙД