ДОМ проекты

Отложенное предложение

госкомиссия

Жилой комплекс «Доминанта» компании «Баркли», строящийся на углу Щукинской и Пехотной улиц, мы впервые посетили осенью 2006 года (см. «Ъ-Дом» от 19.10.2006). Тогда уже были закончены работы нулевого цикла, и большинство секций находилось в стадии монтажа монолитных конструкций нижних этажей. И все-таки заявленных сроков сдачи дома застройщик не выдержал.

Два года назад «Доминанту» обещали сдать в IV квартале 2007 года

Сейчас застройщик обещает закончить работы к концу этого года ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Плановая задержка

В настоящее время работы идут преимущественно внутри здания. Фасады уже в основном отделаны декоративным камнем, а в оконных проемах появляется остекление. На стройплощадке присутствуют четыре башенных крана, но работой они особо не загружены. Зато строители и отделочники трудятся на площадке практически без выходных.

Напомним: «Доминанта» представляет собой шестисекционный комплекс переменной этажности, наиболее высокая часть насчитывает 22 этажа. Котлован на месте будущего дома появился еще летом 2005 года, а плановым сроком окончания строительства был конец 2007-го. Но к тому времени, когда дом должен был сдаваться, проводился монтаж верхних этажей и выполнялась кладка стен. Было понятно, что обещанное не выполнено, и завершение строительства существенно задерживается.

К настоящему времени декларируемый срок сдачи «Доминанты» госкомиссии — конец 2008 года. Впрочем, понятно, что слишком оптимистичные сроки завершения строительства — скорее маркетинговый ход застройщиков, чем реальное намерение выполнить обещанное. Кроме того, в практике московского строительства годовая задержка иногда оказывается далеко не худшим вариантом. Есть стройки, которые в течение пары лет вообще не начинаются, но тем не менее квартиры в будущих жилых комплексах активно продаются.

За время реализации проект дома успел существенно измениться (тоже обычная практика московских девелоперов). Общая площадь комплекса выросла примерно на 20%. Не в последнюю очередь — за счет увеличения офисной части с двух этажей до пяти. Кроме того, успел смениться генеральный подрядчик, в настоящий момент им является австрийская компания Strabag. Она известна высоким качеством работ, однако в результате смены подрядчика в процессе возведения комплекса площадка простояла несколько месяцев практически без изменений, чем в значительной мере объясняется задержка сдачи дома.

Квартиры-призраки

Как и положено почти завершенному дому бизнес-класса, квартиры в нем почти все распроданы. Впрочем, по словам представителя компании на объекте, к настоящему времени в продаже остаются единичные квартиры. Имеется двухкомнатная (поддающаяся переделке в «трешку») 88-метровая квартира с видом на Строгино, которую можно приобрести за 15 млн руб., а также трехкомнатная площадью 103 кв. м, предлагаемая за 18,13 млн руб.

Однако возможно, что у застройщика действительно имеется запас непроданных площадей. Косвенным образом это подтверждается предложениями по покупке жилья в «Доминанте» от стороннего агентства недвижимости. По словам представителя компании «Азбука жилья», в настоящее время в свободной продаже имеется десяток квартир, с которыми и работают риэлтеры, в том числе двухуровневая квартира на двух последних этажах самой высокой секции здания.

В компании «Баркли» предполагают, что речь, возможно, идет уже о вторичных предложениях — хотя риэлтеры уверенно подтверждают, что продают квартиры именно от застройщика. Кроме того, менеджеры по продажам из «Баркли» не исключают, что со временем в «Доминанте» могут появиться некие новые варианты приобретения жилья. Можно предположить, что часть квартир они придерживают до того момента, когда цена достигнет пикового значения.

В 2006 году средняя цена метра в строящемся доме составляла $4700, так что те, кто доверился репутации застройщика и приобрел квартиры в то время, к настоящему моменту уже выиграли в цене практически вдвое. По данной причине будущие владельцы апартаментов могут спокойно смотреть на продолжающиеся строительные работы — их вложения уже принесли ощутимую выгоду. Вполне возможно, что после оформления прав собственности квартиры станут еще дороже. Сегодняшняя цена метра на уровне 171–176 тыс. руб. явно не кажется пределом для недвижимости бизнес-класса. Существенно и то, что сейчас предложений аналогичного уровня качества в ближайших окрестностях не имеется: «Доминанта» находится в удачной конкурентной ситуации.

Предъявите документы

Несмотря на то, что возведение дома близится к концу, до сих пор квартиры в «Доминанте» продаются через предварительные договоры. Кстати, инвестором части проекта выступил Сбербанк, поэтому по каким-то вариантам оплата жилья идет не напрямую застройщику, а путем открытия накопительного счета. Так или иначе, полного комплекта документов у застройщика до сих пор нет.

Ожидается, что к концу года комплекс будет сдан госкомиссии и уже весной его будущие жители смогут получить ключи от квартир. Учитывая объем работ, который осталось выполнить, обещания по срокам заселения можно считать в принципе исполнимыми. Хотя не исключено, что строителям потребуется несколько большее время — несмотря на серьезный бренд подрядчика. Но вот процесс оформления документов потребует гораздо большего времени. В компании «Баркли» говорят, что это может занять около года, однако известны случаи, когда даже очень профессиональным застройщикам требовалось на оформление прав ощутимо большее время.

К настоящему моменту дом уже можно считать состоявшимся. Сейчас потенциальный покупатель может подняться на этажи и посмотреть свободные квартиры. Кстати, видовые характеристики дома — весьма удачные. Из окон открываются панорамные виды Москвы, лучшие из которых — на зеленые массивы Щукинского парка и леса в Покровском-Стрешнево. Кстати, хорошее экологическое соседство — не менее серьезное достоинство «Доминанты». Есть, правда, один существенный минус. У пересечения Щукинской и Пехотной улиц регулярно формируются тяжелейшие автомобильные заторы, в которых машины двигаются медленнее пешеходов. И когда к этому потоку добавится пятьсот машин из подземного паркинга «Доминанты» (а в нем именно столько машиномест), ситуация ощутимо ухудшится. Но это уже издержки любого строительного проекта.

Валентин Корнев

ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

Обещали и сделали

Строительство находится в завершающей стадии — дом, работа над которым началась три года назад, выглядит практически готовым. Девелопер в очередной раз доказал свою способность реализовывать крупные проекты в сегменте бизнес-класса.

Обещали и не сделали

Компания, обладающая очень хорошей репутацией на рынке недвижимости, на год задержала сдачу объекта. В настоящее время ожидается, что раздача ключей от квартир произойдет уже будущей весной, однако трудно сказать, насколько реальным окажется этот срок. Кроме того, по сей день остается неполной документация по объекту, что может увеличить срок оформления прав собственности.

Не обещали, но сделали

Инвесторы, купившие квартиры на ранней стадии строительства, оказались в выигрыше — сейчас квартиры в доме предлагаются по вдвое большей цене. И со временем будут стоить еще дороже.

РЕКЛАМА

Природа вашего дома

Представьте себе дом, полы которого плавно переходят в лесную лужайку, фруктовый сад или песчаный берег, дом, в котором естественный свет доходит до самых дальних уголков, а атмосфера пронизана духом истинной свободы и естественности…
Перед вами дом в стиле ФАХВЕРК. Его основа — каркас из клееных деревянных конструкций, который позволяет остеклять большие площади, создавая эффект «открытого пространства». Границы интерьера как будто сливаются с природой, вписываясь в окружающий ландшафт и превращая прекрасные пейзажи в неотъемлемую часть вашего дома.
Для строительства мы используем архангельский лес, проводим монтаж круглый год независимо от температурных условий и влажности.

ARM WOOD
Лесопромышленная группа
123022, Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43
тел.: (495) 739-4363: факс: (495) 234-8373, www.domwerk.ru, www.arm-wood.ru

DomWerk
классика фахверка