ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Приусадебное хозяйство

соседство

Старинные загородные усадьбы обычно располагаются в очень живописных уголках Москвы и Подмосковья. Теперь на их территории или по соседству с ними строятся новые коттеджные поселки и жилые комплексы класса премиум. Красота места, собственный парк, а часто и водоем, тишина и относительное экологическое благополучие делают «приусадебную» застройку особенно привлекательной для покупателей.



В архитектуре «Покровского-Глебова» чувствуется влияние усадебной стилистики ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО



ГРИГОРИЙ СОБЕНКО

«Город яхт»: уникальное расположение на берегу реки в парковой зоне

Первые из усадебных

Сразу уточним, что речь идет не о покупке и эксплуатации старинных усадеб, а о новой недвижимости, которая строится сейчас или построена совсем недавно на территории усадеб и парковых зон Москвы и Московской области.

Одними из первых для коттеджного строительства начали осваиваться территории вблизи усадеб, расположенных в западной и юго-западной части Московской области (Архангельское, Петрово-Дальнее, Ильинское, Михайловское). Территория усадьбы использовалась также в коттеджном строительстве к северу от Москвы, в 2 км от МКАД, при формировании рекреационной зоны в проекте «Архангельское-Тюриково».

Самый известный «парковый» проект в черте Москвы был реализован четыре года назад в районе Хамовники на территории парка-усадьбы Трубецких (ЖК «Усадьба Трубецких»). Проект является клубным, в доме всего 28 квартир. Его уникальность заключается в непосредственном расположении на территории отреставрированного парка. Комплекс сдавался госкомиссии в 2004 году. На момент начала продаж квадратный метр стоил рекордные для того времени $13 тыс.

Расположение поселка вблизи историко-архитектурного памятника значительно повышает престижность и класс объекта. Как правило, концепция освоения таких территорий разрабатывается в соответствии с их историко-культурной ценностью, используются соответствующие архитектурные стили, формируются рекреационные зоны, садово-парковые ансамбли в стилистике усадьбы.

Одним из удачных примеров комплексов на территории парков может служить проект компании «Конти» «Покровское-Глебово», а также вторая очередь комплекса «Покровский берег».

«Местоположение на территории парка может считаться очень удачным с точки зрения отличных видовых характеристик, наличия места для прогулок с детьми, хорошей экологической обстановки,— рассказывает Екатерина Тейн, партнер, директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank.— Такие характеристики могут заинтересовать, прежде всего, семьи с детьми, а в случае „Покровского берега“ это удачное сочетание почти загородного дома вдали от шума с близостью к центру».

Трудности освоения

Недвижимость в приусадебных комплексах априори стоит дороже, так как наличие рядом усадьбы, которая является памятником федерального или областного значения, значительно повышает стоимость домовладения. Кроме того, усадьбу зачастую необходимо реставрировать, что увеличивает затраты застройщиков. С приобретением такого домовладения в собственность могут возникнуть проблемы, так как право собственности застройщика на землю не всегда прозрачно. На стадии проекта могут быть сложности с оформлением документов — сталкиваются интересы застройщика и Москомнаследия, Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы.

Территории усадеб относятся к категории земель рекреационного назначения и земель памятников истории и архитектуры, что ограничивает использование данных участков и права собственности на данные объекты. Для ведения строительства на этих территориях необходимо изменение правового режима использования земель, что во многих случаях невозможно или требует больших временных и денежных затрат.

Освоение парковых территорий — это также процесс трудоемкий. Большинство парковых ансамблей является памятниками федерального или местного значения. Для развития этих территорий необходимо, во-первых, специальное постановление властей, а во-вторых — выделение достаточно крупной суммы из бюджета или привлечение стороннего инвестора. При этом для реализации подобных проектов необходимо внесение изменений в генплан и вывод конкретных земель из разряда охраняемых территорий. Для этого требуется максимальная концентрация административного и финансового ресурсов.

Новоделы с хорошим соседством

В первом полугодии 2008 года на рынок было выведено два поселка, которые планируется возвести на базе усадеб. Это «Покровское-Рубцово» ($5 тыс. за кв. м), расположенный на 38-м км Новорижского шоссе, и «Староникольское» ($2–4,5 тыс. за кв. м), расположенный на 23-м км Киевского шоссе.

Большинство объектов, реализованных на территории парков, усадеб или в непосредственной близости от них, расположены в удалении от центра. Среди тех, что есть в базах данных риэлторов сейчас,— жилые комплексы «Покровский берег», «Чайка», коттеджный поселок «Покровские холмы», жилой комплекс «Алиса»; проект «Седьмое небо» компании «Дон-Строй» на берегу Останкинского пруда по соседству с усадьбой Останкино, поселок таунхаусов «Сосновка» в Крылатском, клубный дом «Монолит» на ул. Косыгина (Воробьевы горы), проект «Город яхт».

На рынке присутствуют также объекты жилой недвижимости, расположенные близ Филевского и Тропаревского парков, природного национального парка Лосиный остров. Среди этих объектов специалисты выделяют клубный дом «Чайка» на 16 квартир, расположенный на территории Покровского-Стрешнева. Комплекс соответствует высоким требованиям, предъявляемым к клубным домам: роскошная входная группа, высокие потолки (от 3,5 м), панорамное остекление, собственные лифты в квартиру. На вторичном рынке квартиры в комплексе продаются по цене от $24 тыс. за кв. м.

«Как правило, застройщики стараются возводить объекты вблизи парковых зон для того, чтобы из окон домов открывались живописные виды, но сама территория парка при этом в большинстве случаев остается неприкосновенной ввиду своего юридического статуса,— рассказывает Владимир Кузнецов, руководитель службы проектного консалтинга и аналитики агентства Welhome.— Однако достоинство местоположения может обернуться и недостатком: зачастую такие объекты находятся на значительном удалении от «цивилизации», поэтому жильцы страдают из-за недостаточной развитости инфраструктуры».

«Закрытый» рынок

Загородные усадьбы, как правило, располагаются в очень живописных уголках Подмосковья в окружении лесов и обязательно поблизости от водоема. На смену их владельцам в советские времена пришла партийная элита: на базе многих усадеб были созданы пансионаты и лечебно-оздоровительные комплексы (ЛОКи). Соседние территории застроены правительственными дачами. Вкусы обеспеченных и близких к власти людей не меняются. Сейчас земли рядом со старинными усадьбами являются одними из самых привлекательных и дорогостоящих предложений на рынке.

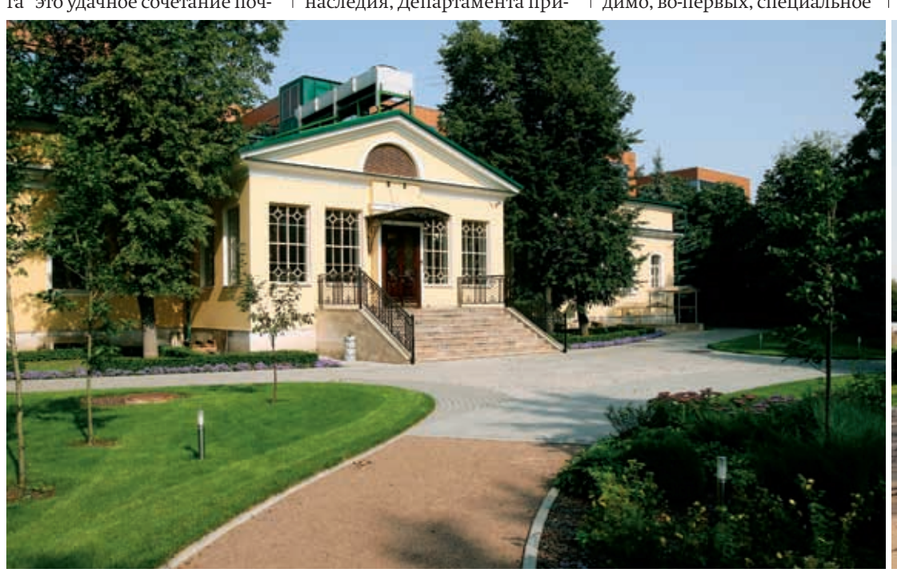
Элитное загородное жилье строится, например, рядом с санаторием «Барвиха» на Рублевке (на его территории — знаменитый замок Мейендорф, находящийся на балансе Управления делами президента РФ), с усадьбами Архангельское и Петрово-Дальнее на Ильинском шоссе. Земля в санатории «Барвиха» самая дорогая на сегодняшний день в Подмосковье — цена сотки достигает $430 тыс. Дешевле земля в Архангельском — весной сотка здесь стоила €200 тыс.

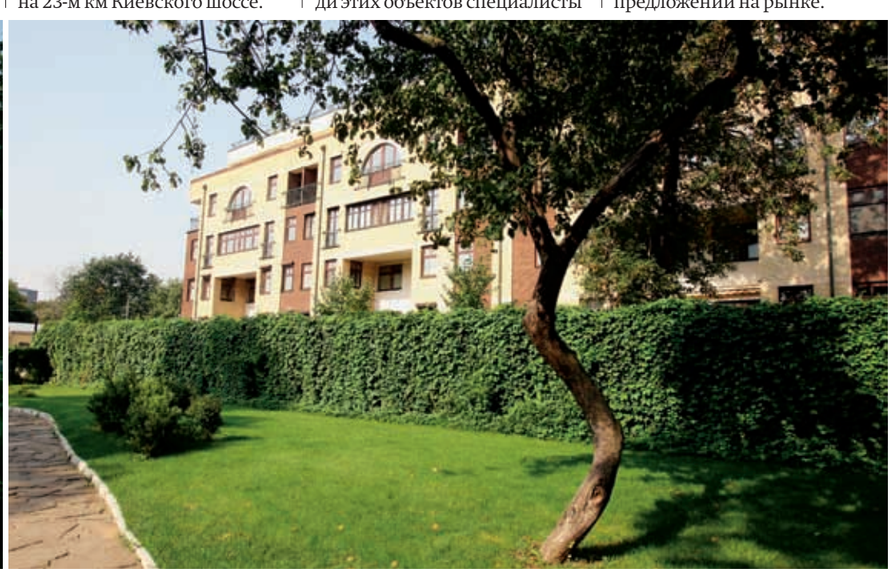
Высокая цена и близость к памятникам государственного значения определяют статус жильцов. Это «закрытый» рынок — земля (это всегда большие наделы — от 50 соток до нескольких гектаров) и коттеджи (стоимостью до нескольких десятков миллионов долларов) практически не попадают в базы агентств, а продаются «своим». Каждый новый покупатель тщательно проверяется службами безопасности. К услугам жильцов как развитая инфраструктура самих ЛОКов, так и внешняя. На Рублевке и в Ильинке есть все, к чему привыкли жители элитных городских районов: рестораны, фитнес-клубы, поликлиники, салоны красоты, школы и магазины. У жителей Архангельского и Петрова-Дальнего есть еще дополнительный бонус — на территории Архангельского регулярно проходят культурные мероприятия.

Но есть и свои недостатки. Хотя земля под коммерческую застройку вокруг усадеб выделялась в 90-е и сейчас находится в законной собственности владельцев, новые покупатели все равно относятся к этим предложениям очень настороженно. Это уникальные места, и люди боятся, что в какой-то момент власти захотят вернуть себе лакомый кусок подмосковной земли. Поэтому каждая сделка проходит под бдительным контролем юристов со стороны покупателей, чтобы придраться было не к чему.

«Возведение коттеджных поселков на базе усадебных комплексов — очередной девелоперский ход с целью выделить свой проект среди ему подобных,— считает Екатерина Тейн.— Такая отличительная черта, как наличие исторической усадьбы, безусловно, будет привлекать потребителей, для которых приобщиться к истории важно и интересно. Однако такая „изюминка“ важна не для всех, для кого-то предпочтительнее наличие гольф-поля. Развитие такого сегмента загородной недвижимости — еще одно подтверждение того, что формирование подмосковного рынка продолжается».

Ольга Соломатина





Старинная усадьба Трубецких дала имя и отчасти определила внешний облик современного элитного жилого комплекса ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

ГАЛАКТИКА
жилой комплекс
СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР ГРУППА КОМПАНИЙ
СТРОЙТЭКС ГРУППА КОМПАНИЙ
626-03-05 626-03-33
ООО ИК «Серебряный двор», НП ГК «Стройтэкс».
Проектная декларация опубликована на сайте www.silveryard.ru
Лиц. ПМ № 000152 Код 02. Лиц. Администрации МО № 00281/19 Код 222.
реклама





от 110 000 руб. м²