

ДОМ краеведение

Дальний анклав

ОАЗИСЫ

Десятый округ Москвы — город Зеленоград — самый необычный из всех. Расположенный намного дальше от МКАД, чем другие московские анклавы, и застроенный преимущественно серийными домами, Зеленоград считается по-своему престижным местом для жизни, что отражается и на ценах на жилье. Тому есть две причины: хорошая экология и статус наукограда.

За городской чертой

На протяжении минувшего века Москва, как и в наши дни, страдала от перенаселения. Попыткой решить эту проблему стало массовое строительство новых районов и территориальное расширение города, начавшееся вместе с появлением индустриального домостроения. Одним из самых ярких проектов такого рода стало строительство Зеленограда. Решение о его создании было принято Советом министров в 1958 году, город стал возводиться только в 1960-х. Планировался он как центр текстильного производства, некое подобие ивановской промышленности в Подмоскovie, однако еще до появления первых домов превратился в центр науки и электроники, каким и вошел в советскую историю.

Зеленоград всегда оставался довольно необычной частью Москвы — полноценным административным округом, удаленным от МКАД на 20 километров. А когда на этой территории только начиналось создание населенного пункта, Зеленоград был и вовсе дальним Подмоскovieм — в начале 1960-х Москва была гораздо меньше, чем сейчас, в городскую черту в то время включались села Черемушки и Коломенское. Однако и в наши дни по удаленности от мегаполиса Зеленоград остается не в ближней, а скорее в средней зоне области — как Звенигород, Домодедово или Ивanteeва.

У Москвы есть своего рода филиальные территории, не соприкасающиеся с административной границей города, — например, Некрасовка, где сейчас ведется строи-



Таунхаусы — самый популярный вид загородной недвижимости в окрестностях Зеленограда
ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

тельство жилья для выполнения социальных программ. Однако у Зеленограда есть важное отличие от Некрасовки: он расположен в очень хорошей природной среде. Больше четверти города-округа занимают лесопарковые территории, крупнейшей из которых является заповедный Крюковский лес. В дополнение к лесам имеется ряд озер, расположенных по течению проходящей через Зеленоград реки Сходни.

Наверное, именно в силу природных факторов, а равно сложившейся еще в советское время качественной социальной инфраструктуры, цены на жилье в Зеленограде, по сути, городе экономкласса, мало уступают, а иногда и оказываются чуть выше, чем в спальных районах «полноценной» Москвы. Цены на жилье в серийных домах советского времени здесь начинаются от 4,3 млн руб., в то время как внутри МКАД, в окрестностях метро «Речной вокзал» можно найти предложения квартир в аналогичных домах на уровне 3,9–4,1 млн руб.

Бизнес-класс по-зеленоградски

Зеленоград традиционно принято делить на город «старый» — территорию к северу от линии Октябрьской железной дороги, и «новый» — к югу от нее. Помимо географического существует еще и цифровое деление: микрорайоны старого города имеют нумерацию до десятка, нового — свыше десятка. Стоит добавить, что в Зеленограде до недавнего времени улицы именовались также по номерам и лишь относительно недавно часть их получила собственные имена.

Поскольку город вековой истории не имеет, дома самого почтенного возраста в нем — пятиэтажки, расположенные в старой части. Впрочем, их ожидает участь большинства признанных ветхих московских хрущевок. В соответствии с распоряжением 995-РП, принятым в 1996 году, в ближайшие годы на территории Зеленограда должно быть снесено примерно два десятка пятиэтажек, расположенных вдоль Колхозной улицы, на их месте появятся новые стройплощадки.

Впрочем, новостройки последних десятилетий появились не только в новой, но

и в советской части Зеленограда, где они соседствуют с панельной застройкой. Однако большинство новостроек все же появилось с южной стороны, на новых землях, а также в бывшем поселке Крюково, вошедшем в черту города в 1980-е годы. Новые дома Зеленограда вполне можно отнести к бизнес-классу. В большинстве это монолитно-кирпичные здания высотой 14–17 этажей, как, например, известное на рынке корпуса 1802 и 1803 микрорайона 18. Встречаются и более высокие постройки — до 23 этажей, как например корпус 901а микрорайона 9. Средняя цена метра в зеленоградских новостройках — \$2,9–3,3 тыс. Это вполне сопоставимо с жильем в новых домах городов ближнего Подмоскovie, например, Красногорска или Химок.

Хотя по статусу Зеленоград является Московской, здешние новые дома бизнес-класса имеют некоторые существенные отличия от столичных проектов. Во-первых, на рынке новостроек Зеленограда практически не встречается квартир завышенных размеров. «Однушки» площадью 40–45 кв. м, «двушки» по 60–70 кв. м и «трешки» в пре-

делах 90 кв. м являются своего рода местной нормой. Во-вторых, в Зеленограде среди домов бизнес-класса не встречается проектов яркой амбициозной внешности, какая стала уже привычной для новых столичных домов. Монолитно-кирпичные здания в десятом округе Москвы среди соседей не выделяются, чем в значительной мере соответствуют скорее не столичному, а подмосковному бизнес-классу.

Будущие высоты

Однако в обозримом будущем в Зеленограде планируется появление нового микрорайона гораздо более высокого уровня. Это проект создания зоны высотной застройки в южной оконечности города, со стороны Пятницкого шоссе. По замыслу разработчиков, он включает три башни высотой свыше 90 этажей и ряд зданий менее выдающихся — по 50–60 этажей. Возведением этих объектов, которые займут в общей сложности до 70 га зеленоградской земли, будет заниматься компания «Бородино-строй», и после реализации проекта появится первый прецедент высотного строительства за пределами МКАД.

Однако когда именно развернется стройка, пока не ясно. До недавнего времени проект, заявленный еще осенью 2006 года, находился в стадии разработки документации, ныне же, как и многие амбициозные стройки, скорее всего, будет на некоторое время заморожен. Тем не менее можно предполагать, что в итоге зеленоградские высотки станут реальностью: строительство более 2 млн кв. м уникального жилья (ранее сумма инвестиций в проект оценивалась в \$6 млн.) безусловно окажется прибыльным.

Впрочем, пока будущие высотки остаются в планах девелоперов, у Зеленограда формируется занятая черта, которая роднит его с Москвой. Как и в случае со столичным мегаполисом, здесь активно развивается строительство в городских предместьях, где в последние годы стали появляться серийные дома. Ближайшие окрестности Зеленограда, поселки Голубое, Андреевка, Брехово, превратились в предместья, жители которых могут пользоваться городской социальной инфраструктурой Зеленограда. У места, которое исторически развивалось как спальный район столицы, появляются собственные окраинные спальные районы. До недавнего времени это были земли, находящиеся в долгосрочной аренде у администрации Солнечногорского района. Однако срок аренды истек в декабре минувшего года, и не исключено, что в обозримой перспективе нынешние пригороды Зеленограда войдут в его состав и станут таким образом столичной территорией.

Коттеджи на орбите

В окрестностях Зеленограда имеется множество поселков коттеджей и таунхаусов. Далеко не все из них как-либо связаны с Зеленоградом, как, например, поселок топ-класса Бакеево на Пятницком шоссе, где цена дома измеряется несколькими миллионами долларов. Однако среди загородных поселений есть и такие, которые как бы ориентированы на городскую социальную инфраструктуру Зеленограда. К подобным можно отнести, например, дачный поселок Жилино, рассчитанный на полтора десятка домовладений, предлагаемых по цене около \$400 тыс. Крайне скромный масштаб поселка не позволяет содержать собственную инфраструктуру. Да она собственно и не нужна, все необходимое можно найти в нескольких километрах — в Зеленограде.

Еще одна особенность загородных проектов, появляющихся в городской орбите Зеленограда, — разнообразие видов недвижимости, появляющейся в поселках. Наиболее яркий пример — поселок «12 месяцев ЭкоLife», расположенный между трассой Пятницкого шоссе и небольшим лесным массивом. Здесь предусмотрено несколько полноценных коттеджей, таунхаусы площадью от 135 до 244 кв. м, дома с городскими квартирами, а также студиями площадью от 20 кв. м, которые не так давно предлагались по цене чуть более миллиона рублей. Стоит добавить, что и иные типы жилья по цене не слишком отличаются от квартир в современных домах того же Зеленограда. Так, стоимость таунхаусов в настоящее время начинается примерно от 5,2 млн руб. — за эти деньги можно приобрести таунхаус площадью 134 кв. м с мансардным третьим этажом, но без гаража. Иначе говоря, имеет место случай, когда недвижимость, относящаяся к категории бизнес-класса, продается за деньги более привычные для экономического формата.

Достаточно любопытным свойством загородной недвижимости окрестностей Зеленограда является обилие предложений по таунхаусам, то есть именно жилью городских предместий. Один из вариантов — поселок «Фирсановка Life», строительство которого должно начаться через несколько месяцев. Он расположен в соседстве с лесом вдоль Фирсановского шоссе, но при этом отсюда можно за считанные минуты добраться на автомобиле до Зеленограда. По всей видимости, такое совмещение свойств места в перспективе и станет основным критерием популярности загородной жизни в окрестностях удаленного городского округа Москвы.

Валентин Корнев

КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ ДОМАХ

«ДОМ НА БЕГОВОЙ»



Лучший вариант для тех, кто хочет быть в центре событий. Готовый жилой комплекс, расположенный в центре города на незначительном удалении от «Сити».

- удобство транспортных коммуникаций: метро «Беговая» в 1 минуте, быстрый доступ к основным автомагистралям
- квартиры площадью от 51 до 120 кв. м
- эркеры, стеклопакеты по технологии Rehau и Schuco
- торговый центр

от 50 кв. м



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ИЗМАЙЛОВСКИЙ»

ГОТОВЫЙ ДОМ РЯДОМ С ПАРКОМ



Уникальная возможность приобрести квартиру в готовом доме на специальных условиях. Предложение ограничено.

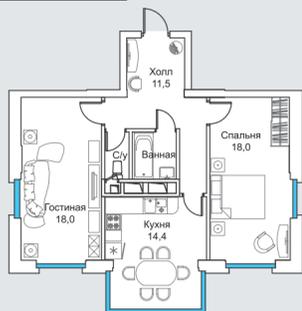
- панорамные виды на Измайловский парк
- квартиры от 55,7 до 190 кв. м, потолки — 3,15 м
- охраняемая благоустроенная территория — 26 тыс. кв. м
- подземный паркинг с автоматикой
- современный торговый центр

от 55 кв. м

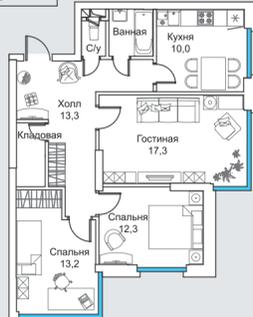


ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОК КВАРТИР

Количество комнат 2
Общая площадь 66,4 кв. м

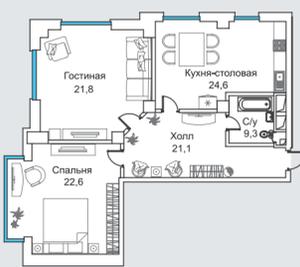


Количество комнат 3
Общая площадь 71,4 кв. м



ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОК КВАРТИР

Количество комнат 2
Общая площадь 99,4 кв. м



Количество комнат 3
Общая площадь 114,2 кв. м



«ДОН-СТРОЙ» 925-47-47 925-49-30 www.don-stroy.com