

# Посад по-австрийски

## Подмосковье

В последнее время все подмосковные направления, включая самые престижные, активно обзаводятся поселками экономкласса. Не стало исключением и Новорижское шоссе, где одним из самых демократичных по ценам проектов можно назвать поселок «Морозов Посад».

### Военной тропой

В названии поселка, который пару месяцев назад начали возводить в 20 км к северо-западу от Москвы, есть что-то и от приближающегося Нового года, и от боярыни Морозовой. Последняя ассоциация наиболее близка к истине. Дело в том, что в середине XVII века на территории нынешнего Истринского района Московской области, то есть где-то неподалеку от строящегося сейчас поселка, находилась вотчина бояры Морозовых. Владения окрестными деревушками Борис Иванович Морозов, а его брат Диеб был супругом той самой боярыни Морозовой, хорошо известной по картине Сурикова. Добрая слава шла в те времена об этом поместье — оно процветало и приносило боярину неплохую прибыль, а для гостей устраивались разнообразные увеселения: скачки, собачьи бега и, конечно же, охота. В память о тех временах поселок и решили назвать «Морозов Посад».

Однако для создания архитектурного образа поселка стиль выбрали не старорусский, а скорее современный австрийский: дома довольно простой конфигурации, но с множеством балконов и балконы; яркие разноцветные крыши и, напротив, сдержанной гаммы фасады, оштукатуренные, с деревянными декоративными элементами.

Но все это пока только на словах и на картинках: строительство началось нынешним летом. Впрочем, это не мешает оценить другие особенности

будущего поселка. И первая из них — это транспортная доступность. «Морозов Посад» в этом плане повезло: в будни днем до него от МКАД можно добраться минут за 20. Особенно если ехать по Волоколамскому шоссе (поселок находится на равном удалении от Новой Риги и Волоколамки) и не пропустить поворот на военную дорогу. Она узкая и по ночам не освещается, зато в дневное время очень удобна, потому что позволяет добраться до поселка, минуя Нахабино с его постоянными пробками по обе стороны железнодорожного переезда. Есть и другой способ проезда — по Новой Риге до поворота на Нахабино и потом, через 5–6 км, не заезжая в город, — мимо деревни Черная, к которой вплотную примыкает «Морозов Посад».

### Кирпич по-австрийски

Выглядит соседняя деревня вполне благообразно: кирпичные дома, построенные лет 15 назад, достаточно чистые улицы. И это немаловажно: по ним будущим жителям «Морозова Посада» придется не раз перемещаться, добираясь до объектов инфраструктуры, основная масса которых расположена в Нахабине, в пяти минутах ходьбы от поселка.

Например, торговый центр «Арбуз», от которого маршрут идет до ближайшей железнодорожной станции (так что до Москвы вполне можно будет добраться и на электричке). Здесь же есть и детские сады, и довольно неплохая государственная школа (впрочем, для особенно



требовательных к качеству образования чуть в стороне, в Павловской Слободке, расположена элитная Ломоносовская школа),

и поликлиника. В самом же «Морозове Посаде» собственной инфраструктуры, за исключением прогулочных зон и детской пло-

щадки, не будет. Причина проста: поселок позиционируется как экономкласс, и «наешивать» на его жителей содержание магазинов и иных благ цивилизации неразумно. Да и ни к чему в силу высокой степени урбанизации окрестностей.

Строительная технология, которую выбрали для возведения поселка, также соответствует его классу: неснимаемая опалубка дюрисол, которую, как и архитектурный стиль, позаимствовали в Австрии. Суть технологии заключается в том, что в качестве конструктивных элементов используются блоки толщиной 40 см, высотой 30 см и длиной около полуметра, состоящие из спрессованной с бетоном древесной щепы. Внутри этих блоков в отверстиях проложены утеплитель и арматура. В процессе строительства дома они заливаются бетонной смесью, делая конструкцию прочной и надежной. Дома, построенные таким методом, получаются относительно дешевыми, к тому же теплыми и пожаробезопасными. В Австрии по такой технологии возводят здания до 14 этажей высотой.

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «МОРОЗОВ ПОСАД»

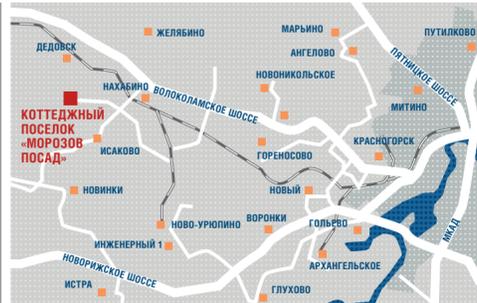
Местоположение	Новорижское ш., 19 км от МКАД
Общая площадь (га)	15
Типы домов	таунхаусы и коттеджи
Количество таунхаусов	70
Площадь таунхаусов (кв. м)	201–207
Площадь участков таунхаусов, включая дом (соток)	2–6
Цена таунхаусов (\$ тыс.)	445–600
Количество коттеджей	58
Площадь коттеджей (кв. м)	210–400
Площадь участков (соток)	10–26
Цена коттеджей (\$ тыс.)	510–1380
Статус земли	ЖС
Тип договора	предварительный договор купли-продажи
Этап реализации	начальная стадия
Окончание строительства	2010 год
Девелопер и продавец	«Большой город — Девелопмент»

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные:** хорошая транспортная доступность; соседство с лесным массивом и водоемом; развитая внешняя инфраструктура; продуманная внутрипоселковая планировка территории; большой выбор размеров земельных участков и проектов домов; современная архитектура; подведены все коммуникации.

**Отрицательные:** низкая степень готовности; минимум внутренней инфраструктуры; близость соседних поселений.

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



В «Морозове Посаде» таких громадин, конечно, не будет, а будут двухэтажные коттеджи и таунхаусы. Таунхаусы расположились поближе к деревне Черная, а участки, отведенные под коттеджи, — в более удаленной части поселка. Часть из них примыкает к основному лесу, в котором, вероятнее всего, можно будет взять в аренду участок. Здесь же появится прогулочная тропа до небольшой речки, притока Истры.

### Продать красиво

Ради удержания цен на относительно невысоком уровне застройщик отказался от избыточных жилых площадей. Площадь квартир в таунхаусах лишь немного превышает 200 кв. м. Цены на них варьируются от \$445 тыс. до \$600 тыс. Самые дорогие — торцевые секции с большими

участками (шесть соток против обычных двух). Основная масса коттеджей — от 200 до 250 кв. м (хотя есть несколько домов площадью 300 и 400 кв. м). Сначала даже планировалось разработать несколько проектов площадью 170 кв. м, но потом передумали, сочтя, что это слишком мало. Любопытно, что коттеджей (а также участков без подряда) пока продано больше, чем таунхаусов. Впрочем, риэлтеры давно заметили, что в отличие от участков хоть с подрядом, хоть без подряда таунхаусов активизируются лишь тогда, когда начинают расти их стены. Но к возведению стен еще только собираются приступить: завершены фундаментные работы на трех линиях таунхаусов (а также в двух коттеджах), так что покупательская активность еще впереди.

## МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

### Алексей Коротких,

руководитель отдела продаж Villagio Estate:

— Расположение по популярному Новорижскому шоссе относительно недалеко от Москвы само по себе создает заметное преимущество любому проекту. Правда, в отличие от аналогичного по классу и по сути нашего поселка «Покровского» «Морозов Посад» расположен менее удачно: ближе к железной дороге, к тому же в районе с довольно высокой плотностью соседней застройки, что, на мой взгляд, добавляет хлопот будущим жителям. Впрочем, эти недостатки нивелируются относительно низкой ценой домовладений и таунхаусов.

Архитектурная концепция поселка выглядит вполне современно и соответствует потребностям покупателей. Поэтому, если застройщик сумеет выдержать заявленные темпы строительства и подвести все коммуникации, полагаю, что «Морозов Посад» станет достойным и конкурентоспособным поселком.

Способ оформления покупки зависит от того, что именно приобретается. Если покупатель выбирает земельный участок без подряда, то с ним заключается обычный договор купли-продажи: участки были размежеваны еще летом, и на каждый из них получено свидетельство о праве собственности. Кстати, земля имеет статус ЖС (под жилищное строительство). Стоимость участка с подведенными к нему коммуникациями составляет \$23–25 тыс. за сотку. Впрочем, поскольку коммуникации пока подведены лишь к 2/3 участков, можно приобрести и участок без них на индивидуальных условиях, а договор о подведении на участок газа, воды, канализации и электричества заключить позже.

Если же приобретается участок с подрядом или таунхаус, то оформляется предварительный договор, который после завершения строительства будет переформлен. Для тех, кто приобретает дом в инвестиционных целях, планируя по завершении строительства его продать, как альтернатива покупке земельного участка предусмотрена аренда. Можно, наконец, взять участок в лизинг, что де-факто будет означать расщепку платежей.

Пожалуй, самое сложное для проектов, которые стартуют в период финансового кризиса, — это обозначить время окончания строительства. Поэтому застройщик говорит о 2010 году, не называя квартал. Зато уверяет, что строительство поселка будет вестись вне зависимости от покупательской активности. Если особой активности не будет (хотя пока есть все предпосылки полагать, что этого не произойдет), дома в поселке будут возводиться в соответствии со схемой, указанной в генплане, где за каждым участком закреплен определенный проект коттеджа. А с таунхаусами еще процесс: порядок их строительства всегда известен заранее.

Наталья Павлова-Каткова



## ПРЕМЬЕР

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
Ул. Фотиевой, д. 6, корп. 1

## ЭКСКЛЮЗИВНОСТЬ

Новый жилой комплекс «Премьер», расположенный в престижном районе Москвы — идеальное место для жизни успешных людей, ценящих современный стиль во всем: от ландшафтного дизайна и входной двери до интерьера квартиры и панорамных видов на один из красивейших городов мира.

Уже сейчас Вы можете открыть двери «Премьера» и оказаться в обстановке роскоши, созданной для человека. Просторные и светлые квартиры, по-европейски стильные интерьеры входных групп, выполненные с использованием высококачественных отделочных материалов, продуманная и удобная организация жизни: все это — для Вас! Ведь «Премьер» — значит «первый». Первый среди лучших.

## КАМЕРНОСТЬ

Уют и комфорт стали неотъемлемыми качествами «Премьера», чертами его облика и стиля жизни здесь. Местоположение дома в зеленом и обжитом районе Москвы, современная архитектура здания, ориентированная на простор и комфорт внутренних помещений, продуманная планировка квартир с учетом инсоляции и рациональной организации пространства, живописные виды на Гагаринский парк — все это располагает к себе. Уютно чувствуя себя здесь, Вы сможете в полной мере ощутить семейные ценности и насладиться радостью близким.

Оптимальная площадь двухкомнатной квартиры — 95 кв. м — и ее удобное расположение позволяют распланировать ее как для семейной пары, так и для семьи с двумя детьми.

Удачное расположение по сторонам света обеспечивает хорошую освещенность комфортных трехкомнатных квартир площадью от 120 кв. м. Рациональная планировка пространства позволит обеспечить потребность семьи, которой интересна 4-комнатная квартира.

Панорамное остекление, продуманное расположение и оптимальный метраж четырехкомнатных квартир — 150–157 кв. м — позволяют организовать жилое пространство даже для большой семьи. Оригинальность и изысканность апартаментам придают французские балконы.

Роскошные апартаменты площадью 250–290 кв. м идеально сочетают в себе элитный стиль и высокое качество жизни.

## КАЧЕСТВО ДЕТАЛЕЙ

Авторский дизайн-проект интерьеров мест общего пользования от специалистов архитектурного бюро DUCK (Германия) воплощен в престижных высококачественных материалах.

Мраморный пол Crema Marfil (Испания), стойка ресепшн, отделанная пластиком Thatch, настенные панно из шпона Zebrano и вставки 3-Form (США) с бамбуковой соломкой, подвесные мягким светом, покрытие стен StoLook Effetto (Sto AG Германия), колонны, обрешеченные мрамором HP Marble (Турция), кабины лифтов ThyssenKrupp Elevator, декорированные шпоном зебрано и зеркалами — все это элементы уникального стиля «Премьера»!

Детали интерьера здесь радуют взгляд каждый день и создают приподнятое настроение, а практичные высококачественные материалы дарят комфорт и ощущение уюта.

## ГАРМОНИЯ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА

Ландшафтный дизайн образует единый ансамбль с архитектурой здания, продолжая тему комфорта, достигаемого за счет нестандартных решений и высококачественных современных материалов. Вместе с тем ландшафт «Премьера» — это маленький оазис природы, украшенный малыми архитектурными формами, арт-скульптурами и декоративными элементами. Четкие формы ландшафта подчеркивают геометрические площадки и прямые дорожки.

Разнообразные цветники и кустарники соседствуют с удобными скамьями, на которых можно отдохнуть и днем, и вечером при свете ночных фонарей. Архитектурная подсветка — разных цветов, с использованием необычных «светящихся камней» — делает «Премьер» одним из самых эффектных зданий ночной столицы.

Неподалеку от «Премьера» расположен Гагаринский парк с прудом и стадионом. Гулять с семьей и друзьями, играть с детьми, заниматься спортом на свежем воздухе, любоваться молодой листвой или первым снегом — здесь хорошо в любое время года!



ВХОДНАЯ ГРУППА



МЕЖКВАРТИРНЫЙ ХОЛЛ



ЛИФТОВОЙ ХОЛЛ



ПАРКИНГ

КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	2	3	4	Пентхаусы
МЕТРАЖ (КВ. М)	93 - 97	118	150-157	250 - 290