

# Братство Волынского леса

Москва

В Москве есть жилые комплексы верхнего сегмента бизнес-класса, которые почти не встречаются в рекламе. Даже щит на стройке крайне лаконичен: «Квартиры от надежного инвестора» и телефон. Именно такая картина открывается при посещении стройплощадки по Старовольнской улице, владение 12. Надежность безымянного инвестора исследовал корреспондент «Б-Дома» **Валентин Корнев**.

Площадка находится у стыка Старовольнской и Нежинской улиц и занимает в совокупности 5 га. Эта территория была выделена под застройку из земель расположенного по соседству Медицинского центра управления делами президента РФ. Строительство стартовало в прошлом году.

Жилой комплекс «Волынский» рассчитан на людей, которые предпочитают жить не в историческом центре, а на удалении от него — предпочтительнее в западную сторону. Кстати, удаленность хорошо видна в названии строящегося неподалеку другого жилого комплекса — «Ближняя дача».

Отличительная черта комплекса на Старовольнской — классовая разнородность его составных частей. Проект включает пять корпусов разной этажности и здание будущего детского сада. Классические 20–23-этажные башни бизнес-класса соседствуют с клубным девятиэтажным домом на 21 квартиру и три пентхауса и корпусом переменной этажности с секциями по пять, 14 и 23 этажа. К классическому бизнес-классу в данном проекте добавилась люкс-составляющая — для покупателей, желающих и способных выделяться среди соседей по району.

Проект ведут две компании-соинвестора — «Липецкстрой»,

известный рядом московских объектов бизнес-класса (на Мичуринском проспекте, 6, Крутицкой набережной, 19, Флотской улице, 2, по Б. Тишинскому переулку, 38), и «Экотепло», ведущее строительство одной из башен (корпус 4) и корпуса переменной этажности. В рекламе «Волынский» почти не фигурирует — участники проекта, видимо, полагают, что потенциальные покупатели узнают о нем и сами.

Строительство корпусов «Волынского» находится на разных стадиях. Практически завершен корпус 1, который будет целиком передан Медицинскому центру управления делами президента РФ. Идет отделка клубного дома. Оба здания предполагается сдать уже этим летом. Совершенно иначе дело обстоит с возведением высотных частей комплекса. На одной из башен при посещении площадки начался монтаж монолитных конструкций седьмого этажа, другая находится в стадии работ нулевого цикла. Корпус переменной этажности только недавно вышел из котлована. Получается довольно интересная ситуация, когда более дорогие части комбинированного проекта появляются на свет раньше, чем дешевые. То есть самые элитные покупатели поселятся в зону продолжающегося стро-



ительства. Кстати, судя по состоянию стройки на начало апреля, полное завершение возведения комплекса в плановые сроки, то есть до конца 2008 года, перспектива весьма сомнительная. Тем не менее уровень монолитных работ и возведения наружных стен нареканий не вызывает.

С полным пакетом разрешительной документации у застройщика все в порядке (кто бы сомневался). Потенциальным покупателям предлагается весьма качественный договор долевого соинвестирования с застройщиком, юридически соответствующий своему названию (то есть не являющийся, к примеру, скрытым договором уступки прав). Более того, этот документ содержит ряд приятных пунктов. Как известно, на

московском рынке нередко ситуация, когда площадь по документам БТИ оказывается несколько больше проектной и покупателя просят внести еще денег. В данном же случае оговорено, что на цену вопроса такое расхождение не повлияет. Однако с продажами у комплекса «Волынский» дела обстоят вовсе не так успешно, как могло бы показаться при взгляде на стройплощадку. Так, в клубном корпусе 3 есть широкий выбор предлагаемых квартир, и до сих пор можно присмотреть апартаменты с панорамными видами на запад Москвы. То же самое можно сказать и о высотной части проекта.

Справедливости ради надо заметить, что на московском рынке новостроек на сегодняшний день царит застой, сча-



ливые объекты, по которым регулярно идут сделки, можно пересчитать по пальцам.

По уровню цен «Волынский» не выходит за пределы конкурентного поля. Так, квартиры в башнях бизнес-класса на восьмом-девятом этажах предлагаются от \$6 тыс. за кв. м, далее цены растут вместе с высотой — по \$100 с каждым следующим этажом. Квартиры в клубном корпусе продаются по \$15 тыс. за метр. Для сравнения: относительно недавно апартаменты в «Кутузовской Ривьере» продавались по \$10–11 тыс. Сегодня же \$15 тыс. за метр клубного дома никого не удивляют и, видимо, пределом для недвижимости топ-класса не являются.

Однако если мерить по цене не метра, а квартиры, то ре-

зультат получается иной. И дело не в архитектурных изысках, примененных для привлечения клиента, как, например, остекленный балкон-эркер площадью около 8 м, который, впрочем, предлагается с ценовым коэффициентом 0,3. «Волынский» рассчитан на покупателей крупных и очень крупных площадей. Площади квартир, которые здесь можно приобрести, начинаются от 120 кв. м. Это всего лишь обычная двухкомнатная квартира в башне бизнес-класса, только сильно раздутая по величине. Количество комнат ограничивается предусмотренными в проекте окнами, зато площадь их достигает 36–37 кв. м. То же самое можно сказать о трехкомнатных квартирах площадью 144–165 кв. м.

Аналогичная ситуация и в клубном корпусе. По многим характеристикам это превосходно спроектированный дом, в котором есть все, что требуется от жилья топ-класса: прекрасная входная группа, отделанная итальянским мрамором, центральное кондиционирование, потолки высотой 3,4 м, многосторонняя ориентация, высокая обеспеченность лифтами (три штуки), наконец, подходящий таким домам формат проекта. Однако площади квартир, которых на этаж приходится по три, варьируются от 265,5 (пятикомнатные) до 281 кв. м (шестикомнатные), а два из трех пентхаусов имеют площадь 616 кв. м (третий поменьше, но незначительно). Стоимость апартаментов в таком доме составит от \$4 млн до \$9,24 млн.

За аналогичные деньги можно приобрести не квартиру внутри мегаполиса, пусть даже в хорошем его районе, а полноценный дом с качественным зеленым окружением и высоким уровнем соседств в окрестностях Рублево-Успенского шоссе. В данном же случае приходится мириться с тем, что дом топ-уровня находится в соседстве с обычными монолитными башнями, которыми в Москве давно никого не удивишь. Кроме того, только у части жителей «Волынского» будут панорамные виды из окон. Остальные будут лицезреть расположенные поблизости постройки советского времени и возникшие в последние годы здания бизнес-класса.

При этом место, выбранное для строительства, весьма примечательно. В его характеристике можно найти много особых черт, которые способны украсить презентацию любого жилого объекта. Район Веерной улицы считается традиционно престижной территорией среди земель западной части Москвы. Село Волынское — древнее аристократическое имение, владельцем которого в XIV веке был герой Куликовской битвы Боброк-Волынский. Поблизос-

ти находится пойма реки Сетуни, относящаяся к числу особо охраняемых природных территорий Москвы. Рядом Волынский лес, в котором и расположен медицинский центр.

Правда, пойма Сетуни представляет собой широкий овраг, изобилующий стихийными поймами и самозахваченными огородами участками. А вдоль реки в этих местах имеется несколько стихийных городков бомжей. Сама река пополняется множеством технических стоков самого разного происхождения. Часть леса, которая примыкает к территории застройки (основная часть приходится на закрытую территорию медцентра), очень мала и, кроме того, почти не отличается по количеству мусора от других столичных лесных территорий. Престижность района не может не радовать, однако объектов инфраструктуры в шаговой доступности от места строительства крайне мало. А жителям дорогого дома вряд ли будет достаточно продуктового ларька, расположенного у ворот соседнего общежития МЭСИ.

Домов в округе, являющихся потенциальными конкурентами «Волынского», много. В непосредственном соседстве, через дорогу — уже упомянутая «Ближняя дача», с другой стороны, к северо-западу — башни «Кутузовской Ривьере». Немного дальше располагаются и готовые дома, как, например, «Нежинский ковчег», и почти готовый комплекс в Резервном проезде. К северу, за линией Киевской железной дороги, можно наблюдать монолитные конструкции башни на улице Пыррева.

Однако все это заверенные или почти заверенные дома. А комплекс «Волынский» — относительно недавно начавшаяся стройка, поэтому потенциальный инвестор имеет достаточно широкие возможности выбора недвижимости. Хотя когда именно можно будет получить ключи от нее, сказать пока трудно.

## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ВОЛЫНСКИЙ»

Местоположение	улица Старовольнская, владение 12
Корпусов всего	5
Этажность	5–23
Общее количество квартир	704
Площади	113,7–616 кв. м
Плановое завершение работ	конец 2008 года

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные характеристики:** высокая степень надежности инвестиций, хорошее качество работ, возможность выбора квартиры на раннем этапе строительства, вместительный подземный паркинг.

**Отрицательные характеристики:** завышенные площади квартир, отсутствие предложения до 100 кв. м, слабо развитая инфраструктура в шаговой доступности, неоднородное окружение, невысокая экологичность. Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

## МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

**Юрий Денисов, менеджер проекта «Ближняя дача» (компания «Недвижимость профи»):**

«Волынский» — вполне хороший проект. Но у нас совершенно разные потребительские ниши. На наши продажи наличие такого объекта не влияет вовсе. Старовольнская, 12 нам даже помогает. Люди смотрят, что предлагается там, а затем приходят к нам. А некоторые клиенты смотрят, что есть у нас, а потом идут смотреть предложения через дорогу. Так что в

какой-то мере можно сказать, что мы дополняем друг друга.

**Михаил Михайлов, первый заместитель генерального директора компании «Море Плаза»:**

«На рынке этот проект не светится. Судя по особенностям места, проект несколько проигрывает «Ближней даче». Он расположен ближе к оврагу и не имеет такого же лесного соседства. К тому же «Ближняя дача» хорошо смотрится, а здесь все как-то непонятно.

Представьте...

ПРЕВРАЩАЕМ ИДЕИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

MIEL

WWW.MIEL.RU

www.novieveshki.ru

740 72 27

ЖИЗНЬ, КАКОЙ ОНА ДОЛЖНА БЫТЬ

СКАЗКА НАЯВУ

УНИКАЛЬНЫЙ КОТТЕДЖНЫЙ КОМПЛЕКС

ВСЕГО 5 МИНУТ ОТ МЕТРО «АЛТУФЬЕВО»