

На перекрестке трех дорог

ПОДМОСКОВЬЕ

На Можайском шоссе, в 22 км от МКАД, ведется строительство поселка «Жаворонки-1». Сдача объекта планируется на первый квартал будущего года, но купить недвижимость здесь можно уже сейчас. Правда, для этого надо ценить сугубо городскую романтику: звуки проносящихся мимо автомобилей и шум пролетающих над головой самолетов.

Общая площадь территории поселка «Жаворонки-1» составляет 6,85 га, и вся эта земля находится в собственности застройщика, инвестиционной компании United Investments. Поселок «Жаворонки-1» строится на территории бывшего одноименного пансионата, каменные корпуса которого кое-где еще стоят. Впрочем, ненадолго: на территории вновь ведется строительство, и, как пояснили в компании «Новое качество» (менеджер проекта «Жаворонки-1»), пока его темпы соответствуют запланированному графику. Скорее всего, проект будет сдан в срок, поскольку в строительстве объектов главным образом используется технология «теплый дом», позволяющая строить дома быстро.

Насколько удачно выбрано место для будущего поселка — каждый потенциальный покупатель будет оценивать субъективно. Поскольку особенности местоположения можно с равным успехом назвать как преимуществами проекта, так и его недостатками.

«Жаворонки-1» располагаются между нескольких дорог: сюда можно добраться по Можайскому, Минскому или Рублево-Успенскому шоссе. По какому быстрее — угадать трудно. О том, что стратегически важное Рублевское направление слаится спонтанными пробками, необъяснимыми с точки зрения обывателя, вряд ли стоит гово-

рить. Что касается Можайки, то здесь можно застрять в полукилометровой пробке на действующем железнодорожном переезде. По Можайскому шоссе от Минской улицы дорога в будний день (без учета ожидания на железнодорожном переезде, но с учетом обычных пробок) занимает около одного часа двадцати минут. Правда, у будущих обитателей «Жаворонков-1» всегда будет альтернатива: в конце концов, можно бросить автомобиль и рвануть домой на электричке. С Белорусского вокзала до станции Дачное поезд едет около часа, а от станции до поселка — десять минут неспешной ходьбы.

Те, кто предполагает жить в ближайшем пригороде и ежедневно ездить на службу, оценят близость оживленных трасс и железной дороги как несомненное удобство. Но особенность «Жаворонков-1» в том, что поселок расположен непосредственно у дороги. А это значит, что звуковой фон здесь (по крайней мере сейчас, пока поселок не достроен) по интенсивности вполне сравним со столичным, так что складывается впечатление, что стоишь где-нибудь на оживленной четырехполосной московской улице. Более того, над головами мирных местных жителей периодически пролетают самолеты, издавая характерный звук (это несмотря на удаленность от аэропорта Внуково и ведущего к нему Киевского шос-



се). Свою роль играет тишина окружающего леса: вместо того, чтобы компенсировать избыток городских шумов, она служит контрастным фоном и только их подчеркивает.

Недостаток этот отчасти устраним. Застройщик планирует отгородить поселок от прилегающей трассы специальным шумоизолирующим экраном. Высота этого ограждения будет равна потолку второго этажа таунхаусов (в основном их жители и будут страдать от избыточного шума, поскольку большая часть корпусов построена вдоль внешнего забора, отделяющего проезжую часть). Однако если проблема близости трассы частично разрешима, то как быть

с шумом самолетов, застройщик объяснит вряд ли — разве что посоветует с ним смириться.

Как будет выглядеть поселок, можно представить уже сейчас. Все дома будут выдержаны в единой архитектурной концепции. Предполагается, что доминировать будет сдержанный «английский» стиль со всеми свойственными ему в понимании отечественных застройщиков деталями — облицовкой темным кирпичом, дорожками, выложенными брусчаткой и прочими нюансами. Поскольку приобрести участок земли без подряда здесь не удастся, никто из собственников не сможет возвести четырехметровый забор и порадовать соседей, цени-

телей английской сдержанности, дворцом из стекла и бетона. Более того, сразу после сдачи в эксплуатацию подмосковное поселение «Жаворонки-1» не будет выглядеть «новоделом». Главным образом потому, что специалисты, реализующие проект, постарались максимально сохранить имеющиеся на участке зеленые насаждения. Даже сейчас, когда возводятся вторые этажи таунхаусов, а некоторые коттеджи достраиваются, каждое деревце вокруг объектов бережно огорожено.

Растительность на участке и вокруг, надо сказать, действительно богата: лес смешанный, хвойные деревья в нем преобладают, а на территории «Жаво-

ронков» много плодовых деревьев, посаженных еще в период существования пансионата. Такое изобилие зелени объясняется просто: будущий поселок расположен на территории Звенигородского лесхоза. Правда, по той же причине у «Жаворонков» не слишком много соседей: в непосредственной близости расположен только один коттеджный поселок «Ромашки», а в радиусе трех километров встречаются разве что отдельные садовые товарищества (не считая одноименного поселка Жаворонки). До ближайших крупных населенных пунктов (например, Одинцова) придется добираться на автомобиле. Там же, кстати, находятся ближайшие школы, детские сады и магазины. В соседних «Ромашках» планируется, правда, строительство детского сада.

Проект самого поселка «Жаворонки-1» подразумевает организацию зоны отдыха с детскими площадками, теннисными кортами и прогулочными территориями, а также зоной барбекю и даже маленьким прудом посередине. Остальные радости жизни будущим владельцам земли предлагается размещать на собственной жилплощади. На каждый частный дом будет приходиться участок от 9 соток.

На территории поселка будет вестись постоянное видеонаблюдение, а попасть сюда можно будет только через КПП. Автономно будет работать система обеспечения жителей теплом и электроэнергией: на территории будет организован собственный энергоцентр, хотя для его работы будут задействованы магистральные ресурсы, техническая база бывшего пансионата. На каждую квартиру таунхауса будет выделено от 7,7 кВт электроэнергии, по 15 кВт будет приходиться на каждый коттедж. Телефон, интернет и цифровое кабельное телевидение прилагаются. Как утверждает менеджер проекта, обслуживание будет обходиться жителям в среднем в сумму от 6 до 7 тыс. рублей ежемесячно.

Чтобы приобрести коттедж или таунхаус в «Жаворонках-1» сейчас, на этапе строительства, потенциальному покупателю предстоит подписать предварительный договор о купле-продаже земли. В право собственности домовладелец вступает по окончании строительства. На сегодняшний день ценник таков: средняя стои-

мость коттеджа составляет \$850–\$900 тыс. (самый дорогой стоит около \$1,5 млн); владельцем таунхауса можно стать за сумму от \$290 до \$330 тыс. Иными словами — вьехать в «Жаворонки-1» можно, продав стандартную трехкомнатную квартиру на окраине Москвы.

Ольга Иванова

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЖАВОРОНКИ-1»

Местоположение	Можайское шоссе, 22 км от МКАД
Площадь поселка	6,85 га
Общее количество участков	73
Площадь участков таунхаусов (соток)	2–4
Площадь участков коттеджей (соток)	9–25
Стоимость таунхаусов (\$/кв. м)	1850
Стоимость коттеджей (\$/кв. м)	2750
Сроки окончания строительства	IV квартал 2007 года
Застройщик	United Investments
Менеджер проекта	«Новое качество»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: густой смешанный лес и плодовые деревья на участках, хорошая транспортная доступность, возможность выбора различных типов недвижимости (таунхаусы и коттеджи), высокая степень готовности на момент начала продаж. **Отрицательные:** близость к шумному шоссе и авиатрассам, отсутствие социальной инфраструктуры в шаговой доступности, небольшая площадь участков земли. Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Ъ-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Борис Гурецкий, генеральный директор ЗАО «Моспромстрой»:

— Сейчас таких поселков появляется все больше, и они прочно заняли свою нишу на рынке жилого строительства. Большинство потенциальных покупателей наверняка не рассматривают будущее жилье как дачу, куда приезжают за тишиной и покоем. Скорее такой вариант — альтернатива для городского жителя, а большинство покупателей — те москвичи, которые решили поменять московские квартиры на более комфортабельное жилье без лишних затрат. Что касается расположения, то Можайское шоссе считается относительно свободным, хотя тем, кто ежедневно пользуется этой дорогой утром и выезжает с нее на Кутузовский проспект, так наверняка не кажется. По-

обилию машин со спецсигналами Можайка уступает разве только Рублевскому шоссе. Правда, в шаговой доступности от поселка расположена железнодорожная станция Дачное.

Павел Трейвас, директор департамента реализации компании Villagio Estate: — Для своего класса «бизнес» это, на мой взгляд, достаточно интересный проект. Поселок только сейчас активно выводится на рынок, и думаю, покажет очень хорошие продажи. Его безусловный плюс — близость к Москве (17 км) и хорошая транспортная доступность: он находится на пересечении Можайского шоссе с первой «бетонкой», благодаря этому можно подъезжать к нему и с Минского, и с Рублево-Успенского, и с Киевского шоссе.

на правах рекламы

Лэйнхаусы
на Ильинке

- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмосковья - Русской Швейцарии - основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.
- Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.
- Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей - правительственному Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.

www.ilynka.ru

933-35-35

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.ilynka.ru