

ДОМ ЭКОЛОГИЯ

Сказки Серебряного Бора

ОАЗИСЫ

Собственный дом в городе, но при этом в хорошем природном окружении — модель обустройства жизни, близкая многим покупателям дорогой недвижимости. Такую возможность в полной мере предоставляет лишь одно место в Москве — Серебряный Бор.

Права аренды

Ныне Серебряный Бор — остров, но стал он им только в 1937 году, когда в числе огромного объема гидротехнических работ был прорыт канал «Хорошевское спрямление» — своего рода продолжение канала имени Москвы, запущенного в эксплуатацию в том же году.

История Серебряного Бора как дачного места начинается в XIX веке, когда большие территории пригородов Москвы стали нарезаться на участки и сдаваться под дачи. В сталинскую эпоху Бор был также дачным местом, но именно тогда приобрел статус как особое место: слова «дача в Бору» очень коротко и емко характеризовали социальный статус человека.

Серебряный Бор как территория поселения обладает набором характеристик, способным успешно конкурировать с любым загородным коттеджным поселком. Здесь действительно не слышно города, а если учесть, что в Бору сотня с небольшим участком, то его вполне можно считать престижным коттеджным поселком, только расположенным внутри большого города.

Поскольку Серебряный Бор относится к территории Москвы, собственности на землю здесь нет. Она оформляется в аренду, краткосрочную или долгосрочную. Последнюю могут получить не все. В пожизненную аренду, в частности, из людей, имевших в Бору дачи еще со времен СССР, участки получили семьи героев (например, Чкаловы — знаменитому летчику дачу выделил когда-то лично Сталин).

Схемы перехода прав на недвижимость здесь касаются домов. После продажи строения происходит переоформление прав аренды земли на нового владельца. Получается, что заурядный дачный домик может стоить несколько миллионов долларов, поскольку покупается он, по сути, в качестве приложения к хорошему участку с деревьями.

Особые цены

Несмотря на закрытость рынка, некоторые данные о его состоянии существуют. Так, можно смело предполагать, что вряд ли можно в Бору купить что-либо дешевле \$3–4 млн. А ценой \$10–15 млн за качественный дом на удачном участке вряд ли в этом месте кого-то можно удивить. Бор в каком-то смысле является уникальным местом: здесь понятие рыночной цены не вполне действует. Недвижимость, покупаемая не как необходимость, а как дорогая прихоть, может стоить любых денег.

В советское время на отдельных домах были вывески. Например, British Embassy, DACHA. Сейчас вывесок нет, большинство посольских дач ушло, однако здесь, как и раньше, снимают дома не только отечественные функционеры и предприниматели, но и представители иностранных организаций, имеющие достаточный для этого бюджет. Аренда дома может обойтись в \$500–600 тыс. в год (и даже больше). Кстати, известен случай, произошедший сезона два назад, когда состоятельный клиент, желавший снять в аренду дачу за \$30 тыс. в месяц, ничего себе не нашел: по такой цене в Бору недвижимости нет уже давно.

Впрочем, здешняя недвижимость своих денег стоит. Заметим, что из примерно 300 га Серебряного Бора, обладающего статусом особо охраняемой природной территории, 200 га занимает лес. На территории — искусственное озеро Бездонное, ранее именовавшееся просто Бездонкой. По одной из версий, здесь раньше был карьер, который решили залить, но вода уходила в некие карстовые пустоты, и полноценное озеро получилось только после того, как его соединили небольшим притоком с Москвой-рекой.

Кстати, именно из-за наличия леса владельцам недвижимости в Бору не грозят последствия реализации крупных московских дорожных проектов. Как известно, в



Новый мост пройдет рядом с Серебряным Бором. Но лес защитит жителей поселка от шума и пыли. ФОТО ВАСИЛИЯ ШЦАПОВНИКОВА

настоящее время идет строительство моста через Москву-реку, который станет составной частью Краснопресненского проспекта — новой городской магистрали, связывающей центр Москвы с Новорязким шоссе. Мост, идущий под острым углом к берегу реки, приходит на северную сторону как раз около Серебряного Бора. Когда он будет пущен в эксплуатацию, выхлопы от движения, возможно, станут некимременением для экологии части Бора, прилегающей к Бездонному озеру. Но владельцы домов защитят от транспортного шума и пыли именно лес.

Игроки

Игроков на микрорынке Серебряного Бора немного. Один из них — компания «Мосдачтрест», которая владеет здесь частью домов и сдает их в аренду. Стоит отметить, что эта организация владеет множеством объектов загородной недвижимости почти во всех стародачных поселках и специализируется как раз на сдаче в аренду, причем иногда (для дружественных себе и городским чиновникам клиентов, хотя бывают и исключения) за довольно небольшие деньги. Говорят, были прецеденты, когда «Мосдачтрест» продавал что-то из своей недвижимости, но опять же по случаю. Вряд ли в ближайшем будущем компания станет расставаться с золотыми активами Серебряного Бора.

гать, нематериальные дивиденды: нужных людей всегда можно пригласить пообщаться по поводу жизни в Бору.

За высоким забором

Как комплекс участков со строениями Серебряный Бор представляет собой весьма пеструю картину. Здесь представлены все виды загородной недвижимости: обыденные советские дачные домики, все более ветшающие год от года, относительно скромные коттеджи, достаточно крупные строения, наконец, целые усадебные комплексы, расположенные на больших (иногда больше гектара) участках, включающие по несколько домов и различные службы. Правда, есть одна общая черта почти всех объектов — высокие (по три и более метра) заборы, идущие почти непрерывно вдоль всех улиц и проездов.

После появления у старой недвижимости новых владельцев начинаются переделки домов и новое строительство. На начало июня различные строительные работы были отмечены примерно на пяти-шести участках Бора. Для сравнения: старосовское обличье сохраняют еще полтора-два десятка домиков, иначе говоря — порядка 15–20% всех дач Бора. Запас недвижимости пока остается.

Пикантность ситуации в том, что, завладев дачей в Бору, надо ее еще и сохранить. Мест, подобных Серебряному Бору, в Москве нет, а найти нарушения в оформлении строительства, соответствии дома всем требованиям, которые только могут действовать, несложно. Поэтому бывали ситуации передела и отъема серебряноборской собственности. В итоге неудивительно, что чужие здесь не ходят.

Экологи против застройщиков

Серебряный Бор не зря относится к особо охраняемому природным территориям. Это территория крайне широкого биологического разнообразия, причем как животного, так и растительного мира. Здесь обитают более сотни зверей, в том числе ушастая сова, зимородок, заяц (беляк и русак), ястреб-тетеревятник. Проходя по лесной территории Бора, можно видеть птиц, которых обычный городской житель без альбома-определителя просто не опознает. В дополнение к этому порядка 230 видов растений, среди которых есть редкие,

Еще одним участником серебряноборского рынка иногда называют правительство Москвы. Собственно, московские власти всерьез игроками здесь не являются, просто пользуются местом, где удобно отдыхать и проводить мероприятия. Так, на Таманской улице расположен дом приемов АФК «Система» — хорошо продуманный комплекс строений на большом участке земли.

Сейчас основным игроком по покупке недвижимости Бора стала компания ЛУКОЙЛ, глава которой Вагит Алекперов, очевидно, намерен создать здесь качественный VIP-оазис. Специалисты по недвижимости топ-класса утверждают, что под заказ ЛУКОЙЛа работает некая профессиональная команда, которая знает все строения Бора и особенности их владельцев наперечет и умудряется отслеживать все объекты, могущие попасть в продажу. Таким образом, на небольшой территории сформирована некая брокерская монополия, не первый год удачно собирающая объекты. По разным оценкам, компания уже успела купить (причем не жалея средств) более 40% дачных участков Серебряного Бора. Кроме того, ЛУКОЙЛ распорядился пляжами. В Бору их, как известно, три. Первый находится вообще на другом берегу Москвы-реки, но тем не менее называется Серебряноборским. К хозяйству ЛУКОЙЛа относится первый и второй (платный пляж «Помесье»). Будет ли компания стремиться к обладанию третьим, нудистским, пока неизвестно. Расчеты показывают, что непрофильный бизнес приносит компании порядка \$20–22 млн в год. Плюс, надо пола-



Бесполезно звонить риелтерам, чтобы купить домик в Бору. Продажи проходят «среди своих»

применяемые в фармацевтике. Кстати, усилиями экологов в районе Бездонного озера проложена прогулочная (идет по мосткам) тропа с объяснительными стендами — что-то вроде музея природы.

Владельцы недвижимости стараются соблюдать природную уникальность Бора. Хотя есть и обратные прецеденты. Например, особняк бывшего командующего Московским военным округом генерала Игоря Пузанова, построенный прямо на территории водоохранной зоны Бездонного озера. Но, надо полагать, в будущем подобных прецедентов удастся избежать.

Что любопытно, в Бору нет ряда коммуникаций, в частности канализации и системы очистных сооружений. И тогдашние высокие чиновники и министры пользовались обычными деревенскими туалетами. Кстати, сегодня владельцы дорогих домов пользуются септиками, в результате чего вынуждены прибегать к услугам ассенизаторов. По поводу коммуникаций можно также отметить, что существует, но, насколько известно, пока

не реализуется проект газификации Серебряного Бора, противниками чего, понятно, будут выступать экологи.

В окружении Серебряного Бора есть несколько коттеджных поселков. Один из них, почти завершённый проект Silverplace, находится вблизи от территории Бора и расположен недалеко от берега Москвы-реки. Правда, в ходе продаж позиционировался он как собственно Серебряный Бор — видимо, на том основании, что он находится уже с серебряноборской стороны от моста через Хорошевский канал.

Другой — конфликтный поселок «Речник». С завидным постоянством за уничтожение этого поселка борются органы Росприроднадзора. Заместитель главы этого ведомства Олег Митволь неоднократно объявлял, что поселок «Речник» мешает провести генеральную прочистку Москвы-реки, основной водной артерии города. Аргументы против этого высказывал директор ФГУП «Канал имени Москвы» Андрей Дугинский: если провести такую операцию, уровень воды поднимется на 40 м — и будет затоплено полгорода. Речь, надо полагать, идет не об экологии, а опять же о земле. Просто сотка в Крылатском (опять же аренда) стоит не менее \$30 тыс. Правда, злые языки говорят, что у господина Дугинского в «Речнике» есть дача и он просто боится за сохранность картошки в подвале.

Новостройки в окрестностях Серебряного Бора также имеют отношение к этой территории, поскольку вид на Бор является хорошим способом продвижения объектов. Застройщики, освоившие площадки по проспекту Маршала Жукова и Карамышевской набережной, всегда отмечали особое свойство будущих квартир: с видом на Серебряный Бор. Также хорошие видовые возможности у домов, расположенных с другой стороны Бора — в Строгине, как, например, жилые комплексы «Лазурный блюз-2» на улице Твардовского, вл. 14 или «Янтарный город» в микрорайоне 14–14а Строгина. Из ныне реализуемых проектов максимальными видовыми возможностями в отношении Серебряного Бора обладает жилой комплекс «Континенталь» группы компаний «Контит». Для владельцев квартир в высокой башне «Алых парусов» Серебряный Бор можно включить в городскую панораму скорее в том числе.

Валентин Корнев



Виды на Серебряный Бор повышают стоимость окрестных новостроек. ФОТО ВАСИЛИЯ ШЦАПОВНИКОВА

Реклама

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Янтарный Город

в Строгино

Дом там, где наше сердце

«У каждого человека должны быть дом и жилище, которые могли бы служить театром его гостеприимства, местом для него самого, источником удобства в его частной жизни...»

Сэр Генри Уоттон. «Основы архитектуры»

СИТИ XXI ВЕК

Проектная декларация ЗАО «СИТИ-XXI век» размещена на сайте компании

783-05-83
www.city-xxi.ru