

ДОМ проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ
НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Немножко Италии на Истре

Подмосковье

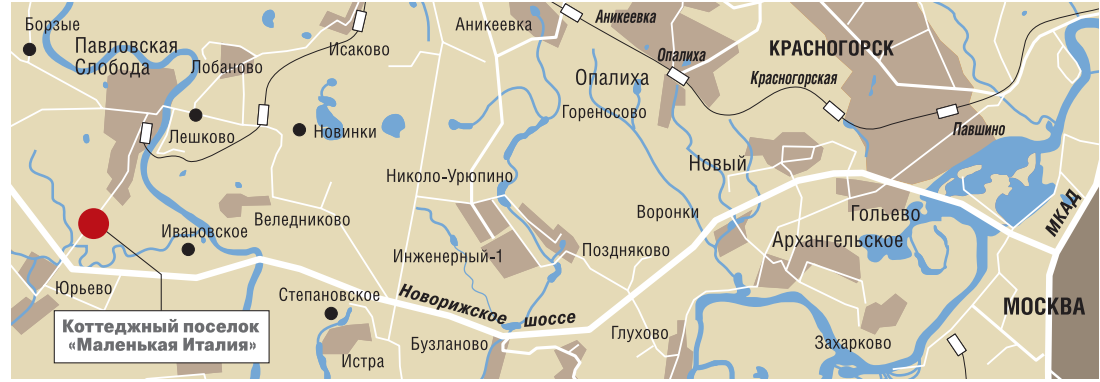
Бесспорно, хозяевам земель, на которых строится поселок «Маленькая Италия», с соседями повезло. Одно удовольствие развивать участок, рядом с которым компания «Открытые инвестиции» вкладывает миллионы в строительство торгово-развлекательного центра «Павлово подворье», неподалеку достраиваются другие коттеджные поселки такого же класса, а Истринский район считается одним из самых благополучных в экологическом отношении районов Московской области.

Первый этап строительства поселка бизнес-класса «Маленькая Италия» стартовал в июне этого года. Он включает в себя укладку магистральных сетей (водопровод и канализация), строительство временных дорог, забивку свайных оснований под первые строения. В сентябре, согласно утвержденным срокам, начато строительство первых домов поселка.

«Маленькая Италия» находится в 15 км от МКАД по Новорижскому шоссе, на живописном лесном участке, рядом с десятком новых коттеджных поселков аналогичного класса, таких как «Резиденция Бенилюкс», «Агаларов Эстейт», «Монолит», «Грин Хилл», «Княжье озеро», «Кленово» и, конечно, «Павлово подворье». Последний включает в себя строительство не только таунхаусов, но и самого крупного в районе торгово-развлекательного центра. Реклама будущих арендаторов уже красуется на заборе вокруг стройплощадки. Это постеры ресторанов Il Patio и сетевых кофеен, фитнес-центра World Class и гольф-клуба Moscow Country Club.

Так что с инфраструктурой будущим жителям «Маленькой Италии» повезло. Торгово-развлекательный центр находится в пяти минутах езды от их поселка и будет достроен уже будущей зимой.

Повезло им и с транспортной доступностью. Как раз сейчас достраивается последний отрезок скоростной магистрали, которая свяжет Новую Ригу и центр Москвы. После запуска Серебряноборского туннеля дорога от поселка до Красной Пресни будет занимать не больше 30 минут. Конечно, теоретически — без учета пробок.



«Маленькая Италия» запланирована как клубный поселок для постоянного проживания. На территории 28 га планируется создать оригинальный по архитектурной стилистике и концепции проект. Так, по крайней мере, говорят сотрудники архитектурно-проектной мастерской «Фортекс». Компания разрабатывала проект «Маленькой Италии» при участии архитектурной мастерской Владимира Синицина, студии «Концепт Дизайн» и итальянской Studio Tagliaferri.

«В основе проекта — идея создания максимально комфортного места для постоянного проживания тех, кому близок итальянский стиль жизни, культура и архитектура этой страны», — рассказывает архитектурный куратор проекта Дмитрий Долгой («Концепт Дизайн»). — В «Маленькой Италии» впервые в России будут построены жилые объекты новой категории — итальянские дома. Виллы, виллетты и апартаменты — типичные итальянские жилые строения с мансардами, террасами и верандами с арками, оформленные традиционными для Италии отделочными материалами: натуральным камнем, керамической че-

репией, деревом, травертином. Итальянские традиции и уклад жизни нашли воплощение в том числе и в планировке домов для нашего проекта».

Следует уточнить, что виллетты, по сути, те же таунхаусы и отличаются от них лишь наличием мансардной крыши и просторных террас. Апартаменты в «Маленькой Италии» тоже виллетты, но меньшие по площади.

В поселке будут построены две резиденции, 34 виллы площадью от 430 кв. м на участках 20–25 соток; виллетты и апартаменты площадью от 340 до 440 кв. м расположатся на участках 4–10 соток, их будет 74.

Современные тенденции средиземноморской архитектуры реализованы как в конструктивных особенностях домов, так и в планировке поселка в целом. Атмосфера Италии будет воссоздана также за счет соответствующе оформленного ландшафта и инфраструктуры объектов.

В перспективе — строительство всей необходимой для постоянного проживания внутренней инфраструктуры: магазинов и ресторанов, аптечного пункта, открытых детских площадок. Когда объекты инфраструктуры будут достроены, здесь

действительно можно будет жить круглый год и работать в Москве — дорога от поселка до Кольцевой автодороги без пробок занимает около 10 минут.

Безопасность жителей поселка будут обеспечивать охранные системы, установленные по периметру территории, круглосуточная охрана в КПП на въездах и камеры видеонаблюдения.

Пока будущий поселок представляет собой огороженную стройплощадку, но офис продаж уже работает. Сейчас в поселке выставлены на продажу виллы (площадью от 450 кв. м на участке от 25 соток) по цене \$2 млн за участок с подрядом. Виллетты площадью 440 кв. м на участке 5–10 соток продаются за \$1,3 млн, апартаменты площадью 340 кв. м на участке 4–5 соток — за \$910 тыс. 12 вилл и пять апартаментов, по словам продавцов, уже проданы.

Сейчас земля в поселке оформлена на группу компаний «Мультигрупп», девелопера проекта. Статус земли — под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство). Все участки уже разграничены: более того, на каждый оформлены документы и кадастровые планы, что для коттеджных поселков

Подмосковья все еще большая редкость. То есть покупатели домовладений смогут оформить землю в собственность.

Генеральный подрядчик проекта ООО «Дарстрой» входит в группу компаний «Мультигрупп». Первый большой проект этой строительной фирмы — «Пестовская гавань» — успешный самодостаточный коттеджный поселок на берегу Пестовского водохранилища по Ярославскому шоссе.

Между застройщиком и покупателем заключается договор купли-продажи земельного участка и договор управления строительством. Виллетты и апартаменты продаются по договору долевого участия. Первый взнос при заключении договоров по желанию покупателя (если он не готов внести сумму полностью) составляет 50% от стоимости домовладения. Последующие транши придется выплачивать с процентами (17% годовых), а выплатить недостающую сумму в течение года.

Кроме того, юридическая схема продаж позволяет покупателю оформить ипотечный кредит любого банка, занимающегося кредитованием загородной недвижимости.

Покупатели недвижимости в «Маленькой Италии» могут выбрать вариант будущего дома из трех базовых проектов вилл и двух базовых проектов виллетт и апартаментов.

Виллы будут сдаваться покупателем со свободной планировкой (без внутренних перегородок) и центральными коммуникациями, подведенными к участку. При строительстве используется обожженный кирпич (толщина стен — полтора кир-

пича), утеплитель, облицовка из финского кирпича. Для отделки выбраны традиционные для Италии материалы: натуральный камень, керамическая черепица, дерево, травертин.

Виллетты и апартаменты будут сдаваться под чистовую отделку с центральными коммуникациями, разведенными по дому. Их конструкция каркасно-монолитная. При отделке будут использоваться те же материалы, что и при отделке вилл.

Партнером группы компаний «Мультигрупп» по проекту «Маленькая Италия» выступает дизайнерское бюро «Франческо Молон Интерьеры». Его сотрудники предлагают свои услуги в дизайнерских, ремонтных и отделочных работах. Цена вопроса в каждом случае индивидуальна.

Сдача всего поселка в эксплуатацию запланирована на третий квартал 2009 года. Строительная компания дает пятилетнюю гарантию на каждый объект недвижимости.

Что касается будущей управляющей компании, то застройщик планирует предложить свою, входящую в группу компаний «Мультигрупп». По крайней мере, на первые несколько лет. Это разумно, потому что именно в этот период коттеджи будут находиться на гарантии.

О размерах ежемесячной платы, считает застройщик, пока говорить рано. Они будут зависеть и от стоимости энергоресурсов, и от рыночных условий. Но уже известно, что услуги управляющей компании обойдутся в \$1,5 за кв. м домовладения. Она будет платить службам охраны, уборки территорий, озеленителям.

Ольга Соломатина



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «МАЛЕНЬКАЯ ИТАЛИЯ»

Местоположение	15-й км Новорижского шоссе
Общая площадь	28 га
Тип застройки	резиденции, виллы, виллетты, апартаменты
Площадь домов (кв. м)	340–440
Площадь участка (соток)	4–34
Цена домовладения (\$)	910 тыс.–2 млн
Начало строительных работ	лето 2007 года
Окончание строительства и сдача поселка госкомиссии	третий квартал 2009 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: авторский проект; местонахождение в экологически чистом районе; хорошая транспортная доступность; соседство с новыми коттеджными поселками аналогичного класса.

Отрицательные: ограничение в выборе проектов и материала для строительства дома; продажа на ранней стадии проектирования; архитектура, характерная для другой климатической зоны.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Тимур Сайфутдинов, генеральный директор компании «Терра-Недвижимость»:

— Основное преимущество поселка — расположение. 15 км по Новорижскому шоссе — это оптимальное расстояние для постоянного проживания в Подмосковье. Рядом расположен поселок «Павлово», начинается строительство «Павлово-2». Это гарантирует единство социальной среды не только в самом поселке, но и в ближайших окрестностях. Интересная архитектура также является несомненным достоинством. Требования покупателей — в первую очередь к

внешнему виду и планировкам — ужесточаются, а средняя классика тиражируется в большей части современных поселков бизнес-класса. При этом девелоперы «Маленькой Италии» пошли дальше многих конкурентов и привлекли к созданию концепции итальянских архитекторов. Сотрудничество отечественных и иностранных специалистов — залог успешной адаптации интересных западных решений в наших климатических условиях. Из недостатков могу назвать только неудобный выезд на Новорижское шоссе и соседство с промышленными предприятиями.

МЕСТ НЕТ...

Менеджер по продажам
Ной

резиденции БЕНИЛЮКС



Гран-При "Поселок года - 2004-2005" портала WWW.KOTTEJDJ.RU
Лауреат премии "РосБизнесКонсалтинг" в номинациях "За высокое качество - 2004" и "За формирование новых стандартов качества жизни - 2005"
Золотая премия в номинации "Поселок года - 2005" класса Элит Экспертиза "Проверено. Building" - ***** (высший балл)

Реклама

www.benelux.su

77 555 11

Новорижское шоссе