

ДОМ

СТРОИТЕЛЬСТВО

Многоэтажная Рублевка

загородное жильё

Строительство многоэтажных жилых домов, развернувшееся в последнее время в ближайшем Подмоскowie, добралось и до самой престижной трассы области — Рублево-Успенского шоссе. Кто, как и для каких покупателей строит это жильё, разбиралась корреспондент «„Б“—Дома» **Ольга Соломатина**.



Цены на квартиры в семизэтажном «Шале Жуковка» начинаются от \$4 тыс. за метр ФОТО ВАСИЛИЯ ШАПОШНИКОВА



Самые дорогие квартиры в комплексе «Радуга» в поселке Новое Лапино на Рублево-Успенском шоссе стоят \$3200 за метр ФОТО ВАСИЛИЯ ШАПОШНИКОВА

Причин строительства на Рублевке многоквартирных домов, по мнению участников рынка, несколько. «Участков вблизи Москвы, пригодных под строительство, на этой трассе осталось мало», — рассказывает президент Российской гильдии риэлтеров Елена Дранченко. — Земля и коммуникации стоят дорого. Поэтому в соотношении «вложение-прибыль» возведение многоэтажек более чем оправданно».

Многоквартирные дома советской постройки, расположенные в областных городах и старых поселках Рублево-Успенского шоссе, не удовлетворяют современным требованиям и для инвесторов и покупателей интереса не представляют.

Отдельных частных домов и коттеджей поселков на Рублевке за последние годы построено много. Кто-то должен их обслуживать, а для obsługi порой удобнее купить квартиру в доме неподалеку, нежели постоянно терпеть присутствие чужих людей в доме. Даже в гостевом.

Покупают квартиры и для родственников: родителей, выросших детей, когда жить хочется рядом, но не вместе.

«Далеко не каждый готов платить за элитные загородные апартаменты на Рублевке, в то время как за тот же бюджет можно приобрести адекватного класса квартиру в престижном районе Москвы», — рассказывает Евгений Родионов, гендиректор инвестиционно-строительного холдинга RODEX GROUP. — При этом существует категория покупателей, которых привлекает статусность Рублевки как таковой».

Покупка квартиры в многоэтажном доме в элитном районе оказывается для такой категории покупателей более приемлемым бюджетным вариантом. Жилыцы получают благоприятную экологию, статус и комфортные условия проживания, сопоставимые с городскими — эксплуатирующая организация берет на себя содержание дома и придомовой территории. Инфраструктура Рублево-Успенского шоссе развита не в пример лучше любой другой трассы Подмоскowie.

«Тем не менее загородная квартира в элитной малоэтажке — это некий промежуточный вариант между городской жизнью и размеренным загородным комфортом», — считает Евгений Родионов.

Застройка многоэтажными домами на Рублевке имеет точечный характер. Сейчас, рассказали нам в компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», продаются квартиры в трех домах в поселке Новое Лапино (20 км от МКАД). Самый высокий корпус будет иметь шесть этажей (последний этаж — мансардный, он же второй этаж квартир, расположенных этажом ниже). Стоимость квадратного метра здесь от \$2200 до \$3200 в зависимости от этажа. Площадь квартир: однокомнатные — от 64 кв. м, двухкомнатные — 80–120 кв. м, трехкомнатные — 113–140 кв. м. Возможно объединение квартир.

Дом будет сдан госкомиссии в третьем квартале 2006 года. 1,5% от стоимости квартиры будет стоить оформление жилья в собственность. Цена мест в теплом паркинге пока не названа. Жилой комплекс включает в себя спортклуб с бассейном и косметическим салоном, магазин и охрану. Обслуживание апартаментов и пользование объектами инфраструктуры обойдется жильцам в \$2 с квадратного метра площади ежемесячно.

Семизэтажный дом в поселке «Шале Жуковка» (8 км от МКАД) будет сдан позже — в первом квартале 2007 года. Это единственное многоэтажное строение в коттеджном поселке.

Стоимость квадратного метра здесь также зависит от этажа, но значительно выше, нежели в Новом Лапине. \$4000 за 1 кв. м стоят апартаменты на втором этаже; \$3000–4700 — на третьем (в зависимости от вида из окон); \$4500–4700 — на четвертом (также в зависимости от пейзажа за окном); \$5200 — на пятом и, наконец, самые дорогие квартиры — \$7 тыс. за 1 кв. м — располагаются на последнем, шестом этаже дома. Минимальный метраж — 115 кв. м. Причем на каждую квартиру предусмотрено не более одного машиноместа в паркинге. Остальные автомобили хозяевам «позволят» хранить около подъезда.

«Поскольку Рублевка до отказа перенасыщена домовладениями, которые потребляют огромное количество воды, электроэнергии и т. д., существует проблема подключения коммуникаций даже для од-

ного коттеджа, не говоря уже о многоквартирном доме», — признается Евгений Родионов. — Для девелопера существует два выхода из положения — тянуть все коммуникации своими силами издалека или использовать имеющиеся коммуникации после сноса строений».

Есть и другое решение, считает Елена Дранченко: «Коммуникации на Рублевке есть, но они в дефиците и поэтому стоят очень дорого. Как и получение, и согласование всей технической документации».

В то же время риэлтеры наблюдают и обратную тенденцию: владельцы частных особняков продают свои дома на престижной Рублевке и перебираются жить в более комфортные с точки зрения транспорта и не столь заселенные районы Подмоскowie.

По мнению Елены Дранченко, «на Рублевке стало очень тесно». К примеру, в поселке Новое Лапино участки под коттеджи всего по 15–20 соток, а есть и еще меньше — по 13 соток. Парковая зона составляет гектар для всего поселка. Скоро появятся еще и жилыцы трех новых многоквартирных домов.

С одной стороны, чем больше жильцов, тем ниже плата за обслуживание и использование объектов инфраструктуры. С другой — не всем нравится, перебрившись за город в поисках тишины и покоя, сталкиваться со множеством соседей. «У людей, я знаю, порой просто сдают нервы от „жизни в автомобиле“, — признается Елена Дранченко. — От пробок бегут в основном на Новую Ригу и Калужское шоссе».

Риэлтеры уверены в одном: общая ситуация на рынке недвижимости сейчас такова, что выгоднее продавать, а не покупать. Некоторые владельцы недвижимости на престижной Рублевке уверены, что сейчас они могут продать свои коттеджи выгоднее, чем когда-либо.

Что касается дефицита свободных земель на престижной трассе, то «согласно нашим исследованиям», — рассказывает президент Российской гильдии риэлтеров, — если рассматривать Рублево-Успенское шоссе во всей его протяженности и застраивать там каждый кусочек земли, места для активного строительства хватит еще на 20 лет».

Перво-классные дома П-44Т

быстрые сроки строительства

минимальные затраты на отделку

нормативный срок эксплуатации — 100 лет

Новые зимние предложения

933-7606 • www.dsk1.ru

лицензия : Д 366712 от 2 сентября 2003 г.

1 ДСК ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ №1

ГЕНИИ

Место рождения - "РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС" 2006 г.

Вам и Вашему гениальному ребенку нужен дом? У нас есть все для комфортной жизни и воспитания Вашего маленького гения!

РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС

ГРАН-ПРИ «ПОСЕЛОК ГОДА 2004-2005» Гран-При «Поселок года - 2004-2005» портала WWW.KOTTEJ.RU Золотой призер в номинации «Поселок года - 2004-2005» класса Золотой лауреат премии «РесурсИнвестКвартал» в номинации «За высокое качество» Экспертная «Прогноз. Building» - ***** (высший балл) Лауреат премии «Luxury» «Совершенство года» в номинации «Недвижимость Luxury»

77 555 11 www.benelux.su Новорижское шоссе

СБЕРБАНК РОССИИ ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ Генеральная лицензия Банка России №1481 от 03.10.2002 г. Тел. 440-04-40