ДОМ проекты

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

Разведка полем

Проект поселка «Нахабино Кантри Клаб»

право потребителя

Отличительная особенность поселка «Нахабино Кантри Клаб» — соседство с «Ле Меридиан Москоу Кантри Клаб», более известного как «гольф-клуб в Нахабине». В принципе топоним можно было бы и не добавлять: это пока единственный настоящий гольф-клуб в Подмосковье. Даже странно, что его окрестности еще не застроены коттеджными поселками. «Нахабино Кантри Клаб» будет первым в радиусе 3 км. Девелопер проекта компания «Северо-Запад» объявила о начале продаж земли с 1 апреля, так что уже сейчас можно купить участок рядом с гольф-клубом по цене от $30 тыс. за сотку. Обозреватель «„Ъ“-Дома» **Андрей Воскресенский** попробовал поставить себя на место потенциального покупателя.

Точка на карте

Точный километраж от МКАД — 4 км по Волоколамке до поста ГАИ, 10 км через Красногорск и село Ново-Никольское и затем по указателю на «Ле Меридиан Москоу Кантри Клаб» еще 2,5 км до места. Итого 16,5 км. То есть будущий коттеджный поселок входит в первую зону ближнего Подмосковья. Правда, надо иметь в виду: Красногорск — вполне густонаселенный город, по дороге я насчитал пять светофоров, а две полосы движения в некоторых местах — чистая условность из-за припаркованных машин. В часы пик дорога до МКАД займет в лучшем случае 40 минут. Впрочем, при желании можно объехать красногорские пробки по Новорижскому шоссе, что удлинит маршрут на пару километров и сократит время в пути минут на десять.

Выехав из соснового леса, оказываемся в поле, которое начинается прямо от бетонного забора гольф-клуба. Возьмусь утверждать: все покупатели московской и подмосковной недвижимости на первичном рынке — люди с хорошо развитым воображением. В особенности подмосковной. Потому что представить себе облик готового дома по макету хоть и затруднительно, но все же можно. А вот вообразить элитный поселок на месте поля с торчащими из-под снега кустами прошлогоднего бурьяна (или что там еще торчит у нас в полях), на мой взгляд, совершенно нереально. Но другого выхода нет — люди без воображения приходят к шапочному разбору, когда лучшие участки давно проданы...

А этот самый забор гольф-клуба, надо сказать, выглядит отвратительно: грубые бетонные блоки, кое-где разукрашенные робкими граффити. Видимо, он остался еще с тех времен, когда за ним располагался санаторий Минобороны. Странно, что с этим безобразием мирятся игроки в гольф и арендаторы коттеджей на территории клуба. Впрочем, неприглядный забор — единственный минус соседства с гольф-клубом. Зато есть очевидный плюс. «Жильцы „Нахабино Кантри Клаб“ смогут пользоваться инфраструктурой „Ле Меридиан“ — это спорткомплекс, SPA-центр, рестораны, бары, бутики,— обещает директор департамента стратегического планирования „Северо-Запада“ Марк Вдовских.— На территории самого поселка вообще не будет инфраструктурных объектов».

Для покупателя это хорошо тем, что не надо ждать, пока будут построены собственные бутики-рестораны-магазины; для застройщика — тем, что больше места можно отдать под жилую застройку. Правда, проживание в «Нахабино Кантри» не означает автоматического членства в гольф-клубе — этот вопрос любителям помахать клюшкой надо будет решать отдельно.

Виды и дали

Ну а теперь давайте разберемся с достоинствами и недостатками самого места застройки. Во-первых, поле. От полей при новой застройке вообще никуда не денешься. Лесов в Подмосковье, конечно, достаточно, но получить разрешение на застройку внутри массива практически нереально. Правда, в составе поселка предполагается наличие нескольких «лесных» участков. Марк Вдовских пообещал, что вырубаться будет только пятно непосредственно под застройку домов, а кроме этого березки и сосенки останутся в неприкосновенности. Естественно, эти участки будут самыми дорогими.

Далее вода. Большой воды нет, да и быть не может в этом секторе Подмосковья. Есть маленькая речка, с которой произошел гидронимический казус: до излучины у забора гольф-клуба она называется Грязевка, далее — Нахабинка. Окунуться в ней в принципе можно, но проще перейти вброд. Ну и, конечно, полюбоваться на журчащую струю и все такое. Вдоль Грязевки-Нахабинки выделена стометровая природоохранная полоса, так что господин Митволь в данном случае отдыхает.

Несомненный минус — то, что в зоне прямой видимости находится несколько нахабинских многоэтажек. Не то чтобы рядом, но значительно ближе линии горизонта. Так что для того, чтобы почувствовать себя «на природе», придется выбирать ракурс. А вот отсутствие рядом ЛЭП, птицефабрик, железнодорожных путей и аэропортов — плюс. Волоколамского шоссе практически не слышно. Отсутствует в радиусе 3 км и коттеджная застройка (если не считать домов на территории гольф-клуба). И что самое главное, для нее вроде бы и места поблизости нет. По крайней мере, на первый взгляд. Значит велика вероятность того, что «Нахабино Кантри» так и останется единственной деревней—спутником гольф-клуба.

Плотность застройки

А вот далее момент самый спорный и самый интересный. «Нахабино» не предполагается делать коттеджным поселком в привычном смысле слова. Скорее его можно назвать небольшим районом или большим кварталом с четырьмя типами застройки: резиденции (то есть особняки), коттеджи, таунхаусы и трех-четырехэтажные дома по две квартиры на этаже. Причем под отдельно стоящие дома выделено порядка 45 га, под таунхаусы — 11 га, под малоквартирные дома — 20 га с лишним (площадь жилья — 123 тыс. кв. м).

Теперь подсчитаем. Минимальная площадь участка — 30 соток. Это значит, что под индивидуальные дома будет продано максимум 150 участков. На самом деле меньше, поскольку под резиденции будут продаваться куски земли от 0,5 га, да и «обычные» участки во многих случаях будут выкупаться в сдвоенном или строенном виде (60–90 соток). Средняя площадь квартиры — 200 кв. м. Значит, малоквартирная застройка — это больше 600 квартир. То есть на каждого домовладельца (стоимость только земли, без дома,— от $900 тыс.) придется по четыре покупателя квартиры (при начальной цене $2500/м, или от $400 тыс. за квартиру, что сравнимо с московским экономклассом). Согласится ли «элитная» публика поехать в столь разнородное социальное окружение? И соблазнится ли средний класс покупкой квартиры (не дома, даже не таунхауса, без клочка собственной земли) за городом, если за те же деньги можно приобрести вполне приличную недвижимость в городе?

Марк Вдовских считает, что опасения напрасны. «Покупатели квартир и домов — одни и те же люди,— говорит он.— Не все готовы озаботиться содержанием большого дома, держать штат прислуги и т. д. И не из-за нехватки средств, а из-за собственной жизненной философии. Если человек мобилен, не привязан к одному месту обитания, зачем ему особняк или коттедж на 30 сотках? А когда дети выросли, надо ли им сразу покупать собственный дом? Им вполне неплохо будет в квартире или таунхаусе — без всяких забот, но на природе. Я хорошо представляю себе несколько поколений, живущих в нашем поселке: дети — в квартире, старшие — в доме. Кроме того, для многих загородная квартира может стать второй недвижимостью. Не говоря уж о том, что ее покупка — хорошая инвестиция. Через несколько лет цена поднимется до $4000/м».

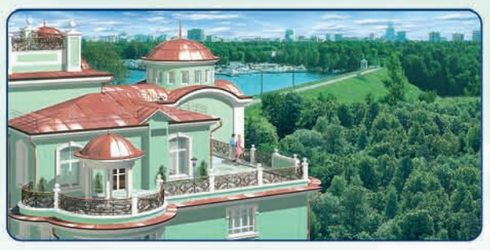
Что ж, время покажет, насколько верны прогнозы девелоперов. А сейчас «Нахабино Кантри Клаб» — один из немногих в ближнем Подмосковье проектов элитного поселка, где используется принцип разнотипной застройки. Надо отметить, что по плану застройки малоквартирные дома и таунхаусы «опояшут» поселок, а в центре и в самых «укромных» местах — в лесу, у излучины речки — расположатся коттеджи и резиденции. Вся земля под индивидуальную застройку продается без подряда, определять архитектурный облик своих домов будут сам владельцы земли.

«Нахабино Кантри Клаб»

Местоположение	**16-й километр Волоколамского шоссе**
Общая площадь	150 га
Типы застройки	Резиденции, коттеджи, таунхаусы, малоквартирные дома
Цена земли	От $30 000/сотка
Цена квартир	От $2500/кв. м (предположительно)
Минимальная площадь участка	30 соток
Начало строительных работ (прокладка коммуникаций)	Лето 2006 года
Завершение работ	Конец 2010 года (планируемое)
Положительные характеристики*	Раскрученное место рядом с гольф-клубом; близость от Москвы; отсутствие других поселков поблизости; четыре типа недвижимости на выбор (вилла, коттедж, пентхаус, квартира); готовая социальная инфраструктура; отсутствие ограничений на выбор проекта собственного дома
Отрицательные характеристики*	Неудобный проезд по территории Красногорска; вид на многоэтажные дома поселка Нахабино; продажа на ранней стадии проектирования; высокая плотность заселения объекта; отсутствие единой архитектурной концепции индивидуальных домов

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «„Ъ“-Дома».

Жилой комплекс «Покровский Берег»



элитарные квартиры и пентхаусы
на Северо-Западе Москвы

КОНТИ
937-6837
937-6833
www.konti.ru
Госстрой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1

РАСПОЛОЖЕНИЕ
Малоэтажный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.
КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв.м и более
ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв.м

ИНФРАСТРУКТУРА
На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: магазин, ресторан, деловой центр, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, теннисные корты, лодочная станция и пляж на берегу водохранилища. Подземные встроенные гаражи, двухпостовая мойка, современная охранная система и автосервис.

ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»
Пляж «Покровский берег» находится на территории одноименного жилого комплекса. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, ресторан, клаб-хаус, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

ПЕНТХАУСЫ
Эксклюзивной частью комплекса «Покровский берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой фешенебельную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличают потолки высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.
Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м. Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.