

ДОМ

проекты

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

Тридцать тысяч миллионеров

переедут в одну подмосковную деревню

загородное жилье

В июне начнет работу информационный центр самого амбициозного проекта на рынке подмосковной недвижимости — комплекса «Рублево-Архангельское». Будущее поселение в пойме Москвы-реки успели окрестить «городом миллионеров». Пока, правда, на его месте заброшенное колхозное поле, а документы на строительство только оформляются. Но девелопер проекта уверяет, что миллионеры уже всерьез заинтересовались предложенным жильем.

Лучший город дорогой земли

Стоит ли удивляться, что проект строительства «города миллионеров» появился в стране, граждане которой не так давно собирались засадить яблоневыми садами Марс и повернуть вспять сибирские реки? Наверное, не стоит. Проект — не более чем материализация идей, витающих в головах потенциальных покупателей. Успешное поколение пребывает в уверенности: ничего невозможного не существует, были бы деньги. Раз они имеются, почему бы не построить около Москвы псевдоевропейский город. С брусчаткой и рагушной площадью, парками, частными школами и каналами. Чтобы дорога от дома до офиса занимала не больше 10–15 минут и тянулась вдоль малоэтажных домов с небольшими магазинчиками и кондитерскими на первых этажах. Чтобы воздух был не погородскому свеж.

На наш взгляд, выглядит утопией. Но так считают не все. Полтора года назад компания «Нафта-Москва» выкупила в пойме Москвы-реки, по соседству с Красногорском, огромный кусок земли — 430 га. Приглашенные консультанты — британские архитекторы компании John Thompson and Partners, обещав пол-Подмосковья, категорически отсоветовали «Нафта-Москве» строить коттеджный поселок тысяч на пять домовладений. Британцы рекомендовали

отойти от повторения американского неудачного опыта. В США в 1960-е годы, как и в последние годы в Подмосковье, активно строили множество закрытых коттеджных поселков, оторванных от окружающей инфраструктуры. В результате жителям таких поселений приходилось тратить много времени на дорогу к офису, магазинам и детским учреждениям или же дорого платить за богатую инфраструктуру поселка за бором. Аналогичная ситуация наблюдается в одноэтажном Подмосковье. В итоге после длительных размышлений руководство «Нафта-Москвы» склонилось к идее строительства на берегу Москвы-реки «кусочка Европы».

Будущий город (мы так называем этот комплекс, поскольку в «Нафта-Москве» говорят, что уже занимаются оформлением его административного статуса) под названием Рублево-Архангельское займет территорию площадью 430 га, что в два раза превышает территорию Монако, к примеру. Жить в нем смогут 30 тыс. человек. Примерно на такое же число жильцов рассчитан микрорайон Куркино. Но в отличие от Куркина жилые дома Рублево-Архангельского не будут превышать пяти-семи этажей. Стоимость проекта оценивается в \$3 млрд.

Новое поселение имеет неплохую транспортную доступность — 4 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Далее удобная развязка и выезд на Ильинское шоссе. По нему еще 4 км — и дорога сворачивает к усадьбе Архангельское. Миновав въезд в усадьбу, узкая дорога тянется через поселок Архангельское. Унылые пятиэтажки и школы имени Косыгина, одна из лучших государственных школ Красногорского района. В ней учатся и дети из ближайших коттеджных поселков. Администрация Рублево-Архангельского уже числится среди спонсоров школы.

Пятиэтажки сменяются бывшим колхозным полем. За ним деревня Захарково. Слева — коттеджи, справа — ветхие частные дома колхозников. В лесу на гра-



нице с полем — престижный стародачный поселок — «косыгинские дачи», где летние домики давно перестроили в коттеджи для круглогодичного проживания.

Последний ряд домиков деревни Захарково упирается во временный бетонный забор. После завершения работ забор снесут (охраняемых границ в «городе миллионеров» не будет). За забором — бывшее колхозное поле, редкие деревца, берег Москвы-реки. Единственный пока въезд на территорию, согласно генплану Рублево-Архангельского, не будет основным. Сейчас согласовываются документы для строительства двух новых мостов через Москву-реку: один свяжет город с Новорижским шоссе, второй — с Рублевским.

На месте будущего поселения располагается офис девелопера проекта компании «Терра-девелопмент», дочерней структуры российского холдинга CMI-Development, созданной специально для реализации проекта «Рублево-Архангельское».

Здесь всегда ветрено. Нужно иметь огромное воображение, чтобы представить, что на этом огороженном пустыре вырастет европейский город, а забор снесут за ненадобностью. Пусть даже через десять лет.

Цитадель для миллионера

По замыслу инвесторов в Рублево-Архангельском должны построить 2,7 млн кв. м жилья. Проект предусматривает разноплановую элитную застройку: квартиры в малоэтажных и клубных домах, таунхаусы, частные дома, виллы с обширными прилегающими территориями.

Согласно концепции проектировщиков, Рублево-Архангельское должно представлять собой псевдоевропейский город, который как бы развивался во времени и обростал не только новыми кварталами, но и историей. Центр поселения должен напоминать дореволюционную Москву с узкими улицами и каналами.

Центральная часть Рублево-Архангельского — цитадель — будет представлять собой «старинную» крепость. Цитадель якобы превратилась со временем из оборонительного сооружения в центр городских развлечений с галереями бутиков, ресторанов, кинотеатрами, гостиницей и мюзик-холлом.

Цитадели с двух сторон будет примыкать «старый» город: малоэтажные дома, узкие улочки, мощенные брусчаткой, набережная гранд-канала, который еще предстоит вырыть.

Стретей стороны к цитадели примыкает бизнес-парк: офисы, банки, конференц-центры, интернет-кафе. Застройщики надеются, что большинство будущих жителей перенесут свои офисы в Рублево-Архангельское, что позволит им работать, не покидая резервацию.

Второе полукольцо вокруг центра вслед за «старым» городом создаст «новый» город. Здесь построят три школы, детские сады, спортивные клубы, разобьют парки. В «новом» городе будут построены таунхаусы и малоэтажные жилые дома.

Еще одна часть города будет похожа на английские предместья. Здесь появятся обширные газоны и парки, дорожки для конных прогулок, малоэтажные дома и отдельно стоящие коттеджи в английском стиле. Чуть дальше — самый дорогой район будущего Рублево-Архангельского. Это виллы в рощах вдоль берега Москвы-реки. По словам девелоперов, именно для этого района покупатели уже нашлись.

Согласно утвержденному плану, отдельно стоящему дорожному жилью будет отдано не больше 5–10% от всей площади поселения. Основную часть займут квартиры в малоэтажных домах и таунхаусах. Всего в «городе миллионеров» запланировано 10 тыс. единиц жилья.

Кроме того, проектом предусмотрено строительство пристани и рыбацкой деревни с пляжем и набережной.

Среднесрочная перспектива

Реализацию проекта застройщик собирается начать отнюдь не со строительства цитадели. Вначале на площади 70 га будет построено 1100 единиц жилья (среди них — квартиры, таунхаусы и отдельные коттеджи «нового» города). Всего 200 тыс. кв. м.

Одновременно с жильем построят школу, детский сад, магазины и два фитнес-центра. Общая площадь коммерческих объектов — 13 тыс. кв. м. Для объектов коммерческой недвижимости сейчас ищут якорных арендаторов.

«В настоящее время интенсивно ведутся проектные рабо-

ты по первой фазе строительства, готовятся необходимые разрешения и документация для начала строительства», — рассказывает Виктор Новичков, RP-директор проекта. — Мы надеемся к концу 2006 года начать строительство, а в 2007-м — продать жилья первой очереди проекта».

Реализация первой фазы по замыслу девелоперов должна уложиться в три года. Весь проект «Рублево-Архангельское» рассчитан на срок около десяти лет.

Строительство, по словам девелоперов, не начато из-за растянутого срока согласования документов. По этой же причине девелоперы не готовы пока назвать стоимость квадратного метра жилья в Рублево-Архангельском. Они ссылаются на то, что будут выставлять цены, соответствующие на момент начала продаж стоимости квадратных метров недвижимости аналогичного класса.

Опрошенные нами участники рынка считают, что цена квадратного метра в малоэтажных домах Рублево-Архангельского составит от \$4–5 тыс., в таунхаусах — от \$3–4 тыс. Стоимость отдельно стоящих коттеджей, не видя проекта, оценить сложнее. Вероятнее всего, она окажется выше \$400–500 тыс. за домовладение и от \$1 млн за виллы с обширными частными владениями.

Не видно пока на берегу Москвы-реки и ландшафтных работ. Первоначально предполагалось, что, прежде чем приступить к строительству жилой недвижимости, будут завершены все инфраструктурные и ландшафтные работы — проложить коммуникации, выкопать канал и разобьют парки. Теперь же благоустройство территории решено оставить на время строительства жилых домов. Вестись ландшафтные работы тоже будут поэтапно.

Так что первым жильцам, как это повсеместно и случается в подмосковных коттеджных поселках, придется жить среди стройки, которая, по самым благоприятным прогнозам, завершится не раньше 2017 года.

ОЛГА СОЛОМАТИНА

Плюсы и минусы проекта

Валерий Мищенко, директор по развитию инвестиционно-строительного холдинга Rodex group

Плюсы. Привлекательное месторасположение, удобные подъездные пути и престижность направления. Грамотно продуманная концепция проекта.

Минусы. Крупный масштаб проекта и длительные сроки освоения территории. Большой объем капиталовложений до начала получения реинвестиционных денег от будущих клиентов.

Алексей Темнов, руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank

Плюсы. В Рублево-Архангельском планируются все необходимые объекты инфраструктуры, обеспечивающие его независимость от столицы: школы, медицинские центры, кафе и рестораны, торговые бизнес-центры, развлекательные комплексы, а также свой яхт-клуб. В отличие от многих коттеджных поселков, въезд в «город миллионеров» будет свободным.

Минусы. Реализовать такое количество «золотых» квад-

ратных метров жилья будет непросто. Да и займет этот процесс достаточно длительный период времени. Возможно, поселившись в таком городе, сам миллионер не будет чувствовать уединенности и своей уникальности. Это все-таки будет уже не загородное куларное жилье, а городское.

Тимур Сайфутдинов, заместитель генерального директора компании «Терра-недвижимость»

Плюсы. Проект своевременный и логичный. Большая часть Москвы за пределами Садового кольца постепенно превращается в гетто (это опять-таки тенденция западных мегаполисов). А «город-миллионеров» даже при своем открытом статусе сможет гарантировать однородную социальную среду.

Минусы. Не понятно, насколько этот проект будет востребован, наберется ли в Москве 30 тыс. миллионеров? Наберется. Об этом свидетельствует ценник квадратного метра в городе. Причем наибольшие темпы роста наблюдаются на элитные квартиры и загородные коттеджи.

Товарищества собственников

В начале 50-х годов XX века новые города начали строить в Соединенных Штатах. Ориентированы они были прежде всего на покупателей, мечтающих жить в собственном доме и тратить как можно меньше времени на дорогу в офис. Поэтому строили одноэтажную Америку вокруг предприятий. Попутно американские «райцентры» обростали инфраструктурой — школами, магазинами и ресторанами, спортивными сооружениями.

Одно из главных условий хороших продаж в американских новых поселениях — единая концепция: легенда, которая перерастает в историю города и отличает его от соседних.

Примеры строительства новых городов можно найти и в истории градостроения Советского Союза. Это прежде всего подмосковные наукограды Троицк и Протвино. А также город-спутник Москвы центр электронной промышленности, ставший сейчас административным округом столицы, Зеленоград.

В Соединенных Штатах сейчас ведется строительство нового planned community — Палм-Бич. Ландшафтным дизайном здесь занимается также компания SWA Group, специалисты которой займутся парками и каналами Рублево-Архангельского.

В стадии разработки находится проект аналогичного поселения на площади в тысячу гектаров под Киевом. Инвестор и инициатор — компания Nemiroff.

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ ОТ КАПИТАЛ ГРУП

ЖСК

«АЭРОБУС»

Кочновский проезд, вл. 4

- Индивидуальный проект
- Современная технология строительства
- Свободная планировка квартир, потолки высотой более 3 м
- Подземная автостоянка
- Скоростные современные лифты
- Оптико-волоконная связь
- Огороженная, охраняемая территория
- Удобные транспортные подъезды
- Торговый и офисный центры, развитая инфраструктура района

РЕАЛИЗОВАНО 70% КВАРТИР

ЖСК

«ТИХВИНСКАЯ УСАДЬБА»

Тихвинская улица, вл. 39

- Дом класса «Люкс»
- Авторский архитектурный проект
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков более 3 метров
- Современные технологии строительства
- Огороженная, охраняемая, благоустроенная территория
- Фонтан на территории внутреннего двора
- Оптико-волоконная связь
- Подземная автостоянка
- Скоростные лифты

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ЖСК

«СЕВЕРНЫЙ ГОРОД»

Дубнинская улица, вл. 40-42

- Развитая инфраструктура района
- Индивидуальный архитектурный проект
- Каркасно-монолитная технология строительства
- Охраняемая и благоустроенная территория
- Свободная планировка квартир, высота потолков 3 м
- Стеклопакеты
- Оптико-волоконная связь
- Скоростные лифты
- Подземная автостоянка

РЕАЛИЗОВАНО 80% КВАРТИР

ЖСК

«АВЕНЮ, 77»

Северное Чертаново, вл. 1А

- Индивидуальный архитектурный проект
- Потолки высотой более 3 м
- 3-уровневый подземный паркинг
- Развитая инфраструктура: торгово-развлекательный комплекс, супермаркет, службы быта
- Спортивный клуб с бассейном; теннисные корты; центр красоты и здоровья; детский городок
- Охраняемая, благоустроенная, огороженная территория

РЕАЛИЗОВАНО 55% КВАРТИР