

**ДОМ** проекты

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

# Напротив Москвы

## Жилой комплекс в Немчиновке

### загородные апартаменты

Если не самый популярный, то наиболее активно растущий сегмент загородного рынка — апартаменты в малоэтажных жилых комплексах. Пару лет назад такого предложения на рынке почти не было, сейчас же у покупателя есть возможность выбрать. Корреспондент «Б»-Дома Андрей Воскресенский попытался выяснить, в чем состоят достоинства и недостатки загородных апартаментов, на примере проекта малоэтажного жилого комплекса Vitro Club в подмосковной Немчиновке.

**Где** Дачные поселки, как и люди, бывают везучие и не слишком. Везучие — это те, которые не трогают. Не строят поблизости птицефабрик или электроподстанций, не откусывают территории для многоэтажной застройки, не разрезают автодорогами. Только в отличие от людей все несчастливее поселки похожи друг на друга, а счастливые сохраняют собственное лицо.

Чем ближе поселок к МКАД, тем меньше у него шансов сохранить первозданную дачную нетронутость. А уж в непосредственной близости от Кольцевой дороги можно говорить разве что о редких исключениях из правил. Поселок Немчиновка, расположенный в 100 м от МКАД по Минскому направлению, — одно из таких редких исключений. Каким образом здесь, в ближайшем предместье, за все советские годы не появилось ни одного предприятия, ни одного многоквартирного дома — труднообъяснимый факт. Впрочем, объяснение все-таки есть. Поселок, расположенный между Минским шоссе и правительственной Рублевкой, рассматривался властями пререклами в качестве некоего буфера, неприкосновенной зоны. Такое у него случилось немчиновское счастье.

Правда, в 1970-х годах на окраине Немчиновки, примыкающей к МКАД, построили са-

мый большой тогда в Москве автоцентр «Кунцево». Сам по себе на ландшафтную картину и экологию поселка он никакого действия не оказывал, зато многократно увеличил поток автомобилей с Минского шоссе через весь поселок к этому самому техцентру. Но потом прямо рядом с техцентром (и, скорее всего, специально для него) сделали развязку на улице Горбунова, а пару лет назад перекрыли въезд в Немчиновку с Минского шоссе, так что теперь техцентр существует совсем уж автономно от поселка.

Немчиновка — типичный стародачный поселок. Земли здесь выделялись еще в те времена, когда о шести сотках никто не слышал, так что участки большие, как правило, обсаженные по периметру соснами (теперь уже как минимум полувекковыми). Несмотря на высокие цены на землю (от \$25 тыс. за сотку), даже небогатые немчиновские обитатели в большинстве своем не желают расставаться с участками, коттеджной застройки здесь не так много, как можно было бы ожидать. Прогуливаясь по улицам, которые здесь именуются просеками, можно полюбоваться образчиками дачной архитектуры середины прошлого века с мансардами, мезонинами, витражами и декоративными балкончиками. Из достопримечательностей поселка можно назвать объемис-

Дома в Vitro Club уже не городские, но еще и не совсем загородные



трый пруд с лодочной станцией и вытекающей из него речкой Чаченгой.

А еще в дальней части поселка, на холме, который местные жители называют «вершинкой» (там есть даже горнолыжная трасса с действующим подъемником), расположена воинская часть. Прямо через дорогу от нее, посреди поля на берегу реки Чаченги и начнется в ближайшее время строительство поселка Vitro Club. Соседство с в/ч, конечно, минус местоположения. Хотя, надо сказать, часть эта тихая — связисты или что-то вроде того, то есть тяжелая техника по улицам не грохочет и

стрельбы поблизости не устраивают. Но отсутствия в поселке голодных беглецов-срочников никто не гарантирует.

Другой минус — в полукилометре проходит ветка железной дороги Усовского направления, и грохот электричек слышен очень хорошо. Надо, однако, иметь в виду: эта ветка — однопутная, электрички по ней проходят один раз в час. Товарный и пассажирских поездов нет в принципе, так что пропустить от перестука колес можно разве что во время сиесты. Кроме того, рублево-усовское население давно уже ратует за упразднение ветки как тако-

вой, а это население, как правило, своих целей добивается. Правда, в таком случае на месте железнодорожных путей сделают дублера Рублевки, и это будет уже постоянно действующий источник шума.

Следует также заметить, что полтора километра дороги от МКАД до будущего Vitro Club основательно раздолбаны, а выезд на кольцо рядом с техцентром сильно затруднен, особенно в часы пик.

И наконец, Немчиновка, несмотря на близость к Москве, практически лишена социальной инфраструктуры. Школу и детский сад закрыли еще четверть века назад, магазинчики и станции напоминают сельцо, а имеющуюся в наличии пару кафешек советую тщательно обходить стороной для сохранности здоровья.

Но все же главное достоинство расположения Vitro Club — близость к Москве, при том что город не виден и не слышен.

За исключением, как уже было сказано, усовской электрички.

**Что** И так, что будет представлять из себя Vitro Club. Огороженная и охраняемая территория площадью 1,37 га. Проголосовала зона на берегу реки (мелькой и узкой, купание в принципе невозможно). Пять четырехэтажных корпусов, на этаже — по две квартиры. Два верхних этажа — пентхаус, по одному на каждый подъезд. Площадь



квартир — от 56 до 130 кв. м, пентхаусы — до 250. Предполагается, что всего в жилом комплексе будет сто апартаментов. Двухуровневый паркинг (из расчета два машиноместа на семью) расположится в отдельном стоящем здании, но внутри охраняемой территории.

Внутренняя инфраструктура комплекса будет представлена тренажерным залом с сауной исключительно для своих, то есть самих жильцов. Что в общем-то логично: сто семей вряд ли обеспечат окупаемость ресторана, магазина или салона красоты. Учитывая отсутствие благ цивилизации в самом поселке, обитатели Vitro Club будут намертво привязаны к московскому сервису. Конечно, до любой жизненно важной точки можно доехать максимум за 15 минут, но это все-таки не шаговая доступность.

Вообще, этот проект (как, собственно, и любой проект апартаментов за городом) характеризуется некоторой двойственностью. Сравнить его приходится сразу с двумя видами недвижимости — загородным домом и городской квартирой. И в обоих случаях мы обнаруживаем очевидные недостатки.

Да, загород. Виды, дали, меж берез дожди косые и прочие экологические прелести. Но своей земли нет, и все эти прелести оказываются как бы за стеклом: любоваться можно, поуплывать нельзя. Даже развести огонь в камине (а что за горо-

дом делать без камина?) смогут только владельцы двухуровневых пентхаусов.

Да, комфортабельная квартира. И очень близко, намного ближе к городской черте, чем, например, Митино. Но вокруг все же не Москва, а социально неоднородный поселок. Кроме того, добраться до города своим ходом непросто: электричка раз в час от платформы Ромашково или маршрутка «Газель» — то еще удовольствие. Если в Москве пятиклассник вполне может добраться до школы на метро, то здесь только с родителями на автомобиле. Опять же — забыли купить хлеб к ужину, придется садиться за руль. А что делать, если кончилась водка?

Впрочем, возможно и обратное рассуждение — по принципу «стакан наполовину полон».

Любой индивидуальный дом, пусть даже в поселке с полным обслуживанием, — это прежде всего хозяйская забота и головная боль, не говоря уже о расходах. А владельцу апартаментов заботиться в индивидуальном порядке не о чем. Ну нет собственной земли, зато полно места для прогулок, при желании можно позаргать на берегу реки, сделать барбекю в специально отведенном месте — все это в двух минутах ходьбы от собственной квартиры. В городе вы всех этих удовольствий лишены, даже если живете рядом с Сокольниками или Битней. Отсутствует социальная инфраструктура в ша-

говой доступности? Но это проблема почти всех загородных поселков и даже некоторых городских районов.

И самое главное, для корректного сравнения надо брать не просто квартиру или дом, а квартиру или дом определенного уровня. Речь идет о цене вопроса.

### Почем

Объявленная цена Vitro Club на начальном этапе — \$2,1 тыс. (\$2,7 тыс.) за кв. м. То есть квартира будет стоить от \$150 тыс. до \$350 тыс. (пентхаусы — до \$675 тыс.).

Что можно купить по \$2,7 тыс. за метр в черте Москвы? Типовую «панельку» в районе Третьего кольца на среднем этапе строительства. Ту же «панельку» за МКАД на завершающей стадии. Возможно, квартиру в монолитном доме с условным сроком сдачи «второй квартал 2008 года». Почти ничего на вторичном рынке (там цены начинаются от \$3 тыс.). Более реально — приличная квартира в строящемся доме в ближнем Подмосковье. Но все же не в малоквартирном доме бизнес-класса, и не в километре от МКАД, и не на опушке леса.

Что соответствует этой цене в коттеджном сегменте? Если брать нижнюю планку (\$150 тыс.), только более или менее комфортабельная дача и, возможно, таунхаус в 30 км от МКАД. За \$270 тыс. (средняя цена квартиры в Vitro Club) в той же Немчиновке можно купить только не слишком большой участок земли. Для охраняемых поселков экономкласса это самая нижняя планка цен, и таких предложений очень мало. Подальше от города и на менее престижном направлении (на юге или востоке) за эти деньги вполне можно купить участок с магистральным газом и даже построить индивидуальный дом, но обеспечивать безопасность и чинить проводку придется самостоятельно.

Безусловно, Vitro Club — специфическое предложение и подбодит далеко не каждому. Однако он вполне отвечает по своим параметрам категории «бизнес», находясь в ценовой нише экономкласса.

## 7 ступеней качества



# ИСТРА КАНТРИ КЛАБ



### 1. Право на землю.

На каждый участок земли в «ИСТРА КАНТРИ КЛАБ» оформлен акт разрешенного использования земли — для индивидуального жилищного строительства и определена категория земель: земли поселений. Данная форма собственности дает полное право владельцу после заключения договора купли-продажи строить на участке собственный дом или купить уже готовый коттедж у компании-собственника земли. И гарантирует каждому жителю «ИСТРА КАНТРИ КЛАБ» спокойствие и уверенность в завтрашнем дне.



### 2. Подготовка территории строительства.

Начальным этапом создания качественного предложения в «ИСТРА КАНТРИ КЛАБ» является подготовительный период. Процесс подготовки территории строительства начинается с проведения геологических и геодезических работ, экологической экспертизы, создания градостроительной концепции, проведения изыскательных и проектных работ. Основным этапом освоения подготовленной территории под застройку начинается с обозначения новых дорог, определения расположения зданий и сооружений и планирования сетей и коммуникаций.



### 3. Инженерные коммуникации и дороги.

Сначала под спроектированными дорогами прокладываются основные инженерные сети и центральные коммуникации — водопровод, ливневая канализация и хозяйственно-бытовая канализация. Затем подводятся кабельные сети энергоснабжения и газопровод. К моменту завершения основных строительных работ в поселках будет проведен московский телефон и выделенная линия высокоскоростного Интернет. Все дороги и дорожные развязки строятся с учетом особенностей ландшафта и рельефа местности. На 3-й очереди поселка «ИСТРА КАНТРИ КЛАБ» будет построено более 6,5 км современных двухполосных асфальтированных дорог.



### 4. Фундамент.

В основании домов в «ИСТРА КАНТРИ КЛАБ» используется фундаментная плита, благодаря которой пол первого этажа защищен от проникновения влаги и появления грибка. Сначала в землю на глубину 4 метра забиваются сваи квадратного сечения (40 x 40 см). По периметру льется железобетонный цоколь-лента, внутрь засыпается песок (песчаная подушка). Благодаря этой дополнительной прослойке пол в доме будет теплым.



### 5. Сборка домов.

Технологию клееного бруса изобрели около 30 лет назад, он имеет массу преимуществ по сравнению с другими материалами. Стена из клееного бруса не требует дополнительной отделки. Для теплоизоляции в местах сопряжения стен укладывается войлочная прокладка. Крыши домов кроются черепицей «Тегола», насыщенный цвет которой создается при помощи уникального покрытия из базальтового гранулята. Под кровлю укладывается утеплитель, пароизоляция и дополнительная гидроизоляция, что улучшает характеристики надежности готовой черепицы на 30%.



### 6. Защита домов.

Все внутренние конструкции обрабатываются специальными средствами, обладающими двумя функциями: антипириванием (защита от возгорания) и антисептированием (защита от гниения и грибка). Снаружи стены обрабатываются защитным составом от гниения и выцветания. Состав пропитки содержит UV-фильтр, который защищает древесину от воздействия прямых солнечных лучей и предотвращает разрушение и изменение цвета.



### 7. Внутренняя отделка домов.

В «ИСТРА КАНТРИ КЛАБ» все продумано до мелочей. Для отделки полностью готовых домов используются только высококачественные материалы и фурнитура. Устанавливаются: оконные блоки с двойными стеклопакетами из 3-слойного клееного бруса с утеплителем, межкомнатные двери из массива сосны или дуба, немецкая сантехника и качественные финские смесители, полностью готовые ваннные комнаты и душевые кабины с напольной и стеновой плиткой.