

# ДОМ загородное строительство

## Купить Волгу

### большая вода

Интерес к жизни и отдыху у большой воды, а также рост числа судовладельцев привели к появлению нового сегмента рынка загородной недвижимости. Спросом пользуются не только земли вдоль подмосковных водохранилищ, но и места достаточно отдаленные — в 100–400 км от Москвы. Безусловно, вне конкуренции главная река страны — Волга. Корреспондент «Б»-Дома Василий Бражников провел инвентаризацию наиболее популярных мест на волжских берегах.

#### По пути из Петербурга в Москву

В верхнем течении Волги традиционно популярное загородное место — Завидово. Несмотря на значительную удаленность от города, недвижимость здесь не дешевле, чем в известных поселках на популярном Новорижском направлении. Завидово — довольно замкнутый мир, владельцы домов знают друг друга, сделки совершаются редко и проходят непублично. В элитерском мире предложения домов в Завидове появляются крайне редко.

Престижность территории Завидова привела к возникновению поблизости новых коттеджных поселков. Такие проекты, как «Московское море» или «Раздолье» (не путать с одноименным поселком неподалеку от Москвы), — территории с собственной береговой линией, пляжем и яхт-клубом. Такая недвижимость в традиционной линейке ценностей, включающей городскую квартиру и загородный особняк, относится к категории «третий дом» — удаленное место для проведения досуга.

Цены здесь довольно высокие. К примеру, в поселке «Московское море» земля без подряда предлагается по \$5–11 тыс. за сотку в зависимости от близости берега. Хороший участок у воды обойдется примерно в \$650 тыс.

Но, несмотря на престижность этих мест, земли здесь продаются с трудом. Возможно, потому, что такая покупка означает: на участок в самом Завидове денег не хватило. Кроме того, дорога по Ленинградскому шоссе, где много населенных пунктов и светофоров, может занять два-три часа. Кстати, точки зрения брокеров, работающих на загородном рынке, такая удаленность от Москвы делает работу с объектом затруднительной, проще продавать что-нибудь поближе.

В верхнем течении Волги обязательно покупать землю в организованном поселке. На рынке присутствуют предложения продажи крупных земельных участков — от трех до 100 га. Это территории первой линии берега, иногда с собственным сосновым лесом. Расположены они обычно не меньше чем в километре от трассы. До этих мест Тверской области (между Тверью и Старицей) удобнее добираться по Новорижскому шоссе. Интересно, что оптом земли здесь продаются по очень умеренной цене — от \$100 за сотку, то есть участок в 10 га можно



приобрести всего за \$100 тыс. Правда, может оказаться, что земля требует юридической проработки (например, перевода из сельскохозяйственного назначения), и затраты на это будут сопоставимы с ценой самого участка.

#### Наследие 1937-го

Другая популярная территория — берега водохранилищ канала имени Москвы. Благодаря наличию большой воды, а также мест для катания на горных лыжах

Дмитровское и Осташковское шоссе стали полноценным развлекательным направлением Подмосквы. Здесь строятся сразу несколько коттеджных поселков с собственной береговой линией, разных как по формату, так и по устройству. От берега любого из них водный путь до Волги займет несколько часов.

Самые лучшие места у водохранилищ были заняты, как и в случае с поселком Завидово, еще советской элитой. К террито-

риям особой престижности относятся такие поселения, как, например, Терпигорьево и Троицкое (Клязьминское водохранилище). Они находятся всего в 10–12 км от МКАД. Участки здесь лесные, площадью гектар и более. У каждого домовладения собственная система охраны, собственный берег и причал. Такая недвижимость стоит порядка \$5 млн и может оказаться дороже иных объектов в окрестностях Рублево-Успенского шоссе. Надо отметить, что в продаже усадьбы советского времени появляются весьма редко.

По сравнению с такими усадьбами новые коттеджные поселки кажутся недорогими. Правда, в последнее время появляются люди, которых дом в коттеджном поселке не устраивает в принципе. Известен случай, когда на нескольких гектарах земли с собственной береговой линией (на одном из водохранилищ) была спроектирована и сейчас строится полноценная усадьба, включающая больше двух десятков строений: дом, оранжерею, различные павильоны, конюшни, причал и т. д.

Однако большинство покупателей прибрежной недвижимости обходятся домами в поселках. К дорогим предложениям такого рода относится поселок «Монаково» на Икшинском водохранилище. Здесь предлагаются к продаже участки со строительным подрядом. Дом площадью до 1000 кв. м стоит в пределах \$3,5 млн (нижняя ценовая планка — \$1,5 млн). Самые дорогие участки расположены у воды, и раскуплены они были очень быстро.

Другой известный проект — поселок «Немо», где продается земля без подряда. Участки площадью от 20 до 80 соток предлагаются в среднем по \$20 тыс. за сотку. Интересно, что предложение земли в чистом виде считается более привлекательным, чем земли с подрядом: продавец быстрее получает отладку от проекта, а покупатель может сэкономить \$0,5–1,5 млн даже при строительстве большого и дорогого дома.

#### Яхт-клуб поселка «Зеленый мыс» — один из лучших в Подмоскowie

ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

Из проектов менее дорогих самым известным является, пожалуй, поселок «Зеленый мыс», рассчитанный на 200 домовладений. Здесь дом с участком будет стоить в пределах \$500 тыс. Неподалеку расположен поселок «Пестово» на 400 домов. Это проект, относящийся к новому формату загородной недвижимости — мегапоселкам, фактически небольшим малоэтажным городам. Недвижимость (участок с домом) стоит здесь примерно \$500–600 тыс.

Для судовладельцев, покупающих дом в прибрежном поселке, наземная недвижимость скорее оказывается приложением к водной (напомним, что суда относятся к недвижимому имуществу). Яхта длиной 23 м стоит от \$1,5 млн. На таком фоне дом за \$0,5 млн кажется сравнительно недорогим.

Несмотря на различия поселков и цен на недвижимость, есть одна существенная общая черта. Катера и яхты, для которых предназначены причалы яхт-клубов, — небольшие. Так, самая крупная марина в «Зеленом мысе», яхт-клуб которого считается едва ли не лучшим в Подмоскowie, имеет длину 36 м.

На судах, способных здесь пришвартоваться, можно пройти шлюзы канала имени Москвы и сходить, к примеру, в Углич или даже в Ярославль и Кострому. Однако путешествие в Ладжское озеро или в Архангельск требует судна другого класса навигации, и, хотя такие суда не намного крупнее, причалы на канале для них маловаты. Владельцы такой водной недвижимости ищут место стоянки подальше — непосредственно на Волге.

#### Из-за острова на стрежень

Волга, как известно, самая протяженная река в европейской части России. Прибрежной земли много, много и предложе-

ний о продаже участков поблизости от воды. Формат предложений разнообразен — от участка в восемь соток до землевладения в десятки гектаров, от местечка на краю обитаемой деревни до целого острова в Астраханской области, на котором больше тысячи лет назад жили казаки.

Целесообразность приобретения прибрежной территории определяется в первую очередь удаленностью места. Если добраться до него можно за два-три часа на автомобиле, оно вполне подходит для проведения здесь досуга.

Есть несколько мест вдоль Волги в границах Ярославской и отчасти Тверской областей, пользующихся большой популярностью у инвесторов. Одно из таких мест, где река делает изгиб, — «Белый городок». Здесь уже стоят коттеджи, появляются новые дома, а автомобили в основном с тверскими номерами.

Популярны и прибрежные земли на окраинах города Калыгина, расположенного в 160 км от МКАД. Здесь участки продаются примерно по \$1,5 тыс. за сотку, причем цены непрерывно растут — еще летом можно было найти предложения по \$1 тыс. за сотку. Особым изыском является покупка участка с видом на знаменитую затопленную колокольню при впадении в Волгу реки Жабни.

Даже на небольшом удалении от этого места земля ощутимо дешевле. Уже в 5–7 км отсюда прибрежный участок обойдется примерно в \$600 за сотку. Для ярославских берегов Волги это средняя цена земли у воды. Хотя и эта земля дорожает. Так, в 2004 году участки у воды с лесом по соседству продавались вдвое дешевле, чем сейчас: примерно по \$300 за сотку.

Пользуются популярностью и земли вдоль берегов восточной оконечности Рыбинского водохранилища (земли к западу от него принадлежат Дарвиновскому заповеднику и не продаются). Здесь можно видеть стоящие в прибрежных рощах новые постройки (преимущественно из дерева) и причалы для судов. Стоит заметить, что, несмотря на обилие земли вдоль Волги, такая недвижимость остается товаром штучным: рынка дачных усадеб как такового нет.

Усадьбы, построенные специально для отдыха, заканчиваются в восточной части волжского побережья Ярославской области. В более удаленных областях, Костромской и Ивановской, прибрежные земли в черте населенных пунктов продаются, как правило, с дачными домиками и служат скорее местом отдыха для жителей этих областей, москвичи туда не добираются. Есть, правда, одно исключение. В удаленных местах удобно держать корабль в период, когда владелец им не пользуется. Стоянка и сливание в случае необходимости обходятся там значительно дешевле, чем в окрестностях Москвы. Однако покупка, допустим, заброшенной части бывшего лагеря, где заключенные сплавляли лес, — дело на любителя.

Особая категория недвижимости — земли вдоль берегов Волги в ее нижнем течении. Человек, желающий просто хорошо провести время, обзаводиться здесь недвижимостью не станет. Проще арендовать на несколько дней рыболовную турбазу, например, на Ахтубе. Со всеми прихотями отдыхающих это обойдется не дороже \$100 в день на человека. Тем не менее земельный рынок в низовьях Волги есть. Участки здесь приобретают для бизнеса. Покупка острова в дельте Волги и устройство собственной турбазы обойдутся не дороже скромного коттеджа в Подмоскowie. Окупаются такие вложения примерно за четыре сезона. Для региональных предпринимателей 25%, возможно, хорошая рентабельность, однако для столичного бизнеса удаленные развлекательные проекты пока относятся к экзотическим видам инвестирования.

**Перво-классные дома**

Быстрые сроки строительства  
 Минимальные затраты на отделку  
 Нормативный срок эксплуатации — 100 лет

**Первые осенние предложения**

933-7606 • www.dsk1.ru  
 Реализация квартир ДСК-1 и Компания

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОНТИНЕНТАЛЬ** НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ

Экологически благополучный район  
 Панорамные виды из окон  
 Развитая инфраструктура  
 Новейшие технологии

**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**  
 Расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора. Адрес объекта: пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74.

**КВАРТИРЫ**  
 Площадь от 70 до 300 кв.м и более. Свободная планировка от 1 до 5 комнат и более.

**ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА:**  
 • Деловой центр • Детско-юношеский досуговый центр • Детская музыкальная школа • Ресторан • Супермаркет • Салон красоты • Бильярд • Многоуровневая парковка

Госстрой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1  
**WWW.KONTI.RU**

**ЗАО «КОРПОРАЦИЯ «КОНТИ»**  
**942-0398, 937-6833**