

# Большой воде — большой поселок

## загород

Многие эксперты рынка загородной недвижимости полагают, что настало время мегапроектов. В больших поселках проще создать развитую инфраструктуру, а обитание в крупных населенных пунктах более комфортно для людей, у которых это первое жилье. Обозреватель «Б»-Дома Андрей Воскресенский ознакомился с одним из самых громких проектов последнего времени — поселком «Пестово».

Иногда достаточно одной небольшой детали, чтобы создать уникальный колорит местности. Православный храм, расположенный по соседству с территорией «Пестова», пожалуй, в не меньшей степени определяет его облик, чем Пестовское водохранилище. Поэтому и главная улица поселка спроектирована как «ведущая к храму». Конечно, жить в нем наверняка будут представители разных конфессий, но ландшафтно-архитектурное решение безупречно.

«Пестово» — наиболее радикальное воплощение принципа строительства с подрядом в едином архитектурном стиле. Компания-застройщик ведет строительство домов, даже не дожидаясь, когда появятся покупатели. Например, большинство уже почти законченных домов на главной улице еще

не продано. В этом есть и некоторые очевидные минусы. Во-первых, будущие покупатели уже не смогут поменять планировку дома. Во-вторых, хотя в поселке 35 проектов домов, все они выполнены в одном стиле и выразить свою индивидуальность даже тем, кто купит «голые» участки, во внешнем облике дома не удастся.

Безусловный плюс поселка — близость «большой воды». До берега Пестовского водохранилища даже от самых отдаленных «лесных» участков (кстати, наиболее дорогих) максимум 20 минут пешком. Предусмотрены причал для яхт, зоны купания и рыбной ловли. Стоит отметить отличную отделку береговой линии протяженностью 1,6 км габионами с газонной травой. В настоящее время обустройство берега уже почти



## ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

### Положительные характеристики:

расположение на берегу Пестовского водохранилища и в лесной зоне, благоприятное социальное окружение продуманная планировка общественных зон, единая архитектурная концепция.

### Отрицательные характеристики:

невозможность индивидуальной застройки, значительная удаленность от МКАД.

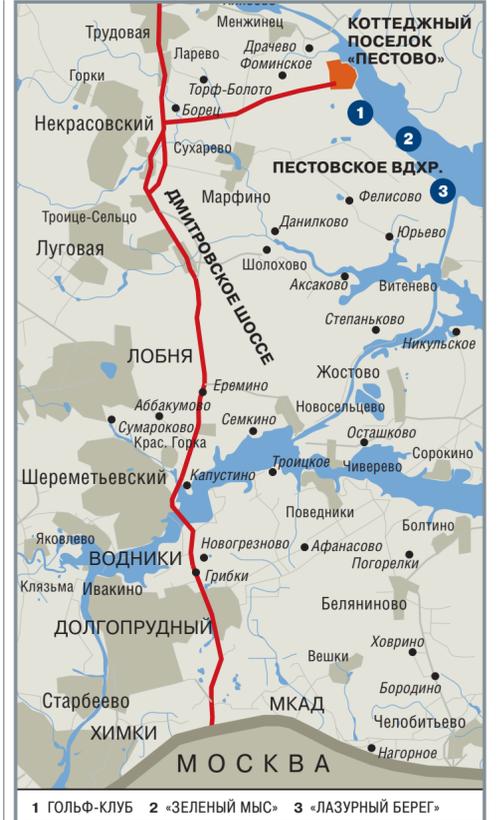
## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ПЕСТОВО»

Местоположение	22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
Площадь участка под застройку	128 га
Количество участков	413
Площадь участков	20–40 соток
Площадь домов	300–600 кв. м
Количество проектов домов	35
Цена дома с участком	\$700 тыс. — 1,5 млн
Срок сдачи	2009 год
Застройщик	ООО «Пестово»
Генподрядчик	ООО «СК „Стройпрофи“»

закончено. Также вновь ведутся работы по благоустройству лесной общественной зоны с искусственными водоемами.

Окружение «Пестова» крайне удачное. В непосредственной близости гольф-клуб с 18-луночным полем, открывшийся этой осенью. В нескольких километрах — средняя школа, с которой планируется организовать автобусное сообщение. При этом никаких промпредприятий и многоэтажной за-

стройки в зоне видимости. Противоположный берег водохранилища живописно пустынен. И наконец, о транспортной доступности. Расстояние от МКАД по Дмитровскому шоссе в часы пик. Его, конечно, будут расширять, но пока судить о будущей трассе рано. Впрочем, преимущества проживания у «большой воды» в значительной степени нивелируют неудобства стояния в пробках.



## МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

**Дмитрий Цветков,** руководитель отдела экспертизы проектов управления загородной недвижимостью компании «МИЭЛЬ-Недвижимость»:

— Поселок «Пестово» интересен прежде всего тем, что стоит на водохранилище всего в 26 км от МКАД по современному хорошо освещенному Дмитровскому шоссе. Кроме того, к поселку имеется два альтернативных подъезда. Среди преимущ-

еств «Пестова» можно также назвать крупный масштаб проекта, позволяющий широко развивать собственную инфраструктуру поселка, которая будет самообеспечиваться. Хотя, с другой стороны, это же можно рассматривать и как минус: поселок занимает небольшой участок береговой линии, а домов планируется строить много — соответственно, некоторые люди будут жить очень далеко от воды. «Пестово» будет представлять

собой некий город, его нельзя в полной мере назвать загородным жильем, там не будет камерности, присущей небольшим поселкам. Впрочем, кому-то нравится именно это.

**Иван Воробьев,** аналитик загородной недвижимости корпорации «Инком-Недвижимость»:

— «Пестово» — это золотая середина сегмента элитной недвижимости. Не слишком высо-

кая цена позволяет говорить о том, что покупка домовладения в поселке является удачным вложением денег как с точки зрения инвестиций, так и для собственного проживания. В последние годы стремительно возрастает популярность Дмитровского направления. И факторов, влияющих на такое положение вещей, несколько — это и наличие «большой воды», и современная инфраструктура, и индустрия спортив-

ных развлечений, и возросшая транспортная доступность направления.

**Владислав Курносков,** консультант департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard:

— Поселок «Пестово» можно назвать одним из первых крупных концептуальных проектов, объединивших на своей территории объекты бизнес-класса, класса «де люкс», а также об-

ширный комплекс инфраструктуры, включающий прекрасно оборудованную береговую линию длиной 1600 м и разнообразные возможности рекреации на воде. На сегодняшний день «Пестово» — это самый большой поселок на воде. Немаловажно и то, что по соседству также формируется комплекс инфраструктуры — гольф-клуб «Пестово», общеобразовательная школа в поселке «Зеленый мыс», детская яхт-школа,

конно-спортивный клуб и т. д. Таким образом, постепенно создается некий противовес солидному набору инфраструктурных объектов на Рублево-Успенском шоссе. Кроме того, следует обратить внимание на отличную экологию данного района и то, что поселок находится вне зоны воздушного коридора аэропорта Шереметьево. На полную готовность, по некоторым прогнозам, можно рассчитывать к 2010 году. Таким об-

разом, те, кто приобрел участки в «Пестово» сейчас, смогут поселиться там не ранее чем через два с половиной-три года. Кроме того, некоторые опасения у потенциальных покупателей вызывает сильная загруженность Дмитровского шоссе, однако уже сегодня имеется информация о планах по строительству новых транспортных развязок в районе Лобни и Долгопрудного, которые смогут улучшить ситуацию.

# «Покровский Берег»

ЭЛИТАРНЫЕ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

**РАСПОЛОЖЕНИЕ**

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

Адрес объекта: ул. Береговая, д. 4 (корп. 1-5).

**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: мини-маркет, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, универсальный спортивный зал.

Подземные встроенные гаражи.

**ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»**

Пляж «Покровский Берег» находится на берегу водохранилища. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, летская 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 феенбелевую жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолками 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.

ООО «Группа компаний «Кonti». Тел.: +7 (495) 937-6837, 937-6833; www.konti.ru