

Изыски на окраине

Москва

Если для размещения жилых комплексов топ-уровня есть вполне понятные географические ограничения, то дом бизнес-класса может возникнуть почти в любом районе, и вовсе не обязательно близком к центру. Подтверждение тому — новый проект «Искры радости» в Бабушкинском районе, стартовавший в начале этого года.

Район, где появятся «Искры радости», необычен, он выделяется среди спальных окраин Москвы. Здесь есть привычные глазу панельные дома брежневского времени, однако в глаза бросается обилие застройки сталинского времени — кирпичные дома высотой в четыре или пять этажей, иногда даже с эркерами. Дело в том, что когда-то Бабушкин был самостоятельным городом, названным в честь знаменитого летчика-испытателя, со своим элитным для 50-х годов сектором домостроения. И только в 1960-е, после строительства Кольцевой дороги, этот населенный пункт превратился в окраинный район Москвы. Кстати, здесь по сей день сохранились такие приметы прошлого, как старые одноэтажные деревянные дома.

«Искры радости», дом яркой модернистской архитектуры, в таком окружении будет смотреться отчасти как фантом, объект из какого-то иного мира.

Будущий жилой комплекс, спроектированный мастерской А-Б (известная такими объектами, как Смоленский пассаж и дом «Стольник»), представляет собой два 18-этажных корпуса. Прямоугольные в плане, оба имеют расширение — один в нижней части, другой в верхней. Корпуса поставлены по диагонали относительно друг друга.

Сегодня это одна из привлекательных московских новост-

роек — здесь довольно низкие для качественной недвижимости бизнес-класса цены. В то же время надо понимать, что проект пока находится в самом начале реализации. Котлован еще не начат, ожидается разрешение на строительство.

Ведет проект компания «Промингрупп», которая некогда работала в качестве инвестора муниципального внебюджетного фонда СЗАО Москвы, имеет опыт реализации собственных строительных проектов, в том числе и домов бизнес-класса. Три года назад усилили компании около театра Советской армии появился жилой комплекс «Диамант», башня в Октябрьском пер., 5. Помимо застройщика реализацией квартир занимается агентство недвижимости «Маспи-М».

Продажи квартир официально пока не открыты, тем не менее, вложить деньги в «Искры радости» уже можно. В настоящее время застройщик ведет реализацию пула квартир — в агентстве «Маспи-М» объяснили, что это связано с необходимостью оплатить проектные работы. Квартиры можно приобрести по предварительному договору, для чего в течение двух месяцев нужно внести 100-процентную оплату. В феврале ожидалось, что через месяц появится разрешение на строительство и начнутся как работы на площадке, так и реализация площадей, причем уже по договорам долевого инвестирования. Однако до



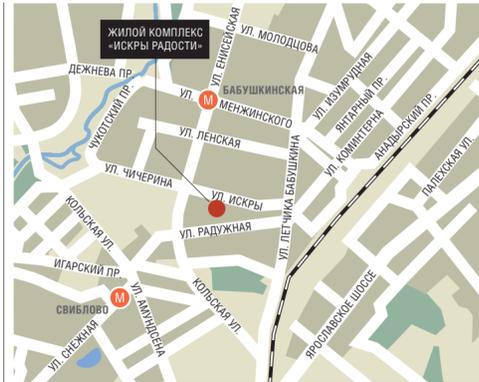
сих пор разрешение на строительство не получено, ожидается по цене от 100 до 125 тыс. руб.

По устройству дом займет твердые позиции среди предложений московского бизнес-класса, несмотря на свое окраинное местоположение. Проектные решения не поспешили с площадями. Самая маленькая квартира — 50-метровая однокомнатная. Самые большие по площади — 133-метровые трех-

комнатные квартиры, которые расположены в наиболее просторной, выступающей части корпусов. На остальных этажах есть два типа трешек — около 100 и 118,5 кв. м и двухкомнатные квартиры площадью от 70 кв. м. Высота потолков, как и положено в хороших домах бизнес-класса, — 3,2 м.

Квартиры в «Исрах» весьма интересны, причем среди них

встречаются очень удачные варианты. Существенным для устройства жилья является частый шаг окон, который будет отличительной архитектурной особенностью комплекса. За счет этого, к примеру, в угловых трех- и двухкомнатных квартирах будет по семь окон. У самых больших по площади квартир половина окон выходит на северную сторону. Квартиры будут сдаваться со свободной планировкой и без стяжки полов. Из внутренних конструкций будут только несущие плоские столбы в больших по площади квартирах (по одному на каждую). Проекти-



ровщики оставили максимум возможностей для творчества дизайнера. Новый жилой комплекс будет в достаточной степени оснащен машиноместами. В подземной части разместится двухуровневый паркинг, в котором предусмотрено 350 машиномест. Создатели дома справедливо полагают, что в семьях покупателей недвижимости такого уровня, скорее всего, имеется не одна машина.

В районе, как и по всей Москве, ведется строительство новых объектов, причем их немало — в том числе еще один объект компании «Промингрупп», кото-

рый должен быть реализован неподалеку, на улице Коминтерна. Но все это постройки, мало чем отличающиеся от стандартов столичного домостроительства. «Искры радости» на фоне этих строек уверенно займут первое место в районе. Когда комплекс состоится как строительный объект, конкурентов у него, скорее всего, не возникнет — проектов такого уровня в этом районе пока не было. В то же время спрос на недвижимость хорошего качества есть, как и в любом другом районе Москвы. Поэтому, несмотря на транспортные проблемы на восточной северо-востоке Москвы магистральных «Искры радости» своих покупателей найдут.

Самая слабая часть местоположения будущего комплекса — его непосредственное окружение. Бульвар на улице Искры, который застройщик позиционирует как достоинство объекта, на вид довольно скром-

ное, а кроме того, вместе со сквером около Верхоянской улицы — это единственные природные объекты шаговой доступности. Социальная инфраструктура окрестностей также не вызывает особого восторга. Самая большая торговая точка здесь — дешевый продуктовый рынок около платформы Лосиноостровская, но вряд ли он порадует владельцев недвижимости бизнес-класса. С объектами общепита тоже не все обстоит идеально. Причем вряд ли нежилые нижние этажи комплекса, где планируется расположить предприятия бытового обслуживания и спортивный центр, обеспечат жильцам необходимым инфраструктурным уровнем. Однако если от шагового уровня, то тогда и начнут проявляться достоинства комплекса. При том, что значительная часть застройки невысока, комплекс будет над ней существенно возвышаться. Открывающаяся из окон панорама — Лосинский остров, находящийся к востоку от будущей стройки.

Валентин Корнев

«ИСКРЫ РАДОСТИ»

Местоположение	Северо-Восточный округ, станция метро «Бабушкинская»
Адрес	ул. Искры, вл. 3, стр. 2
Этажность	18
Количество квартир	208
Площадь квартир (кв. м)	50–133
Цена (тыс. руб./кв. м)	100–130
Окончание строительства	IV квартал 2009 года
Девелопер	«Промингрупп»

ХАРАКТЕРИСТИКИ

Положительные: современное архитектурное решение; широкие возможности обустройства интерьера; панорамные виды на лесопарковую зону.

Отрицательные: слабо развитая социальная инфраструктура в шаговой доступности; возможное появление новых проектов, связанных с реконструкцией района.

Характеристики составлены на основании субъективных наблюдений авторов «Ъ-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Борис Флексер, руководитель исследовательского центра компании «Мизель-Новостройки»:

— На сегодняшний день спрос на жилье бизнес-класса находится на высоком уровне, такие объекты оказываются востребованными практически во всех округах столицы. Однако не каждый район может предложить покупателю качественный проект жилья бизнес-класса. Так, например, на рынке жилой недвижимости в районе станции метро «Бабушкинская» (СВАО) предложения жилья бизнес-класса единичны. Именно по-

тому проект ЖК «Искры радости» можно считать актуальным и востребованным не только для данного района, но и для рынка в целом.

Стоит отметить, что 1,5 паркомест на квартиру — завышенный показатель для объекта, относящегося к нижней границе бизнес-класса.

Владимир Ащеулов, директор офиса продаж Группы компаний ПИК:

— Удачно выбраны проектные площади квартир, причем для всех наборов условной комплектности. Очень привлекательна

цена для дома подобной категории. Неудачно местоположение из-за убогости социально-бытовой инфраструктуры, перегруженности транспортных магистралей, отсутствия спортивно-развлекательных комплексов. К тому же, по крайней мере, в настоящий момент дом будет выглядеть на фоне своего окружения чужеродным элементом. Настораживает отсутствие разрешительной документации. Удивительно, мягко говоря, и объяснение того, что 100-процентная оплата квартир на данном этапе необходима для оплаты проектных работ.

ШПАЛЕРНАЯ | 60

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ЕВРОПЕЙСКОГО КЛАССА

- Последние квартиры комплекса
- Престижное месторасположение на Шпалерной улице
- В шаговой доступности от Смольного собора и Таврического сада
- Охраняемая подземная стоянка
- Центральная система кондиционирования
- Увеличенная электрическая мощность на квартиру

КАЗАНСКАЯ, 36
www.kvartira-lux.ru
(812) 688 8888

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ
**ВОЗРОЖДЕНИЕ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте компании www.kvartira-lux.ru
ЛИЦЕНЗИЯ № ДВ89820 ОТ 30.07.07
Реклама ОАО «Строительная корпорация Возрождение Санкт-Петербурга»

предприятие
**Группы
ЛСР**

Перво-классные дома

на правах рекламы

быстрые сроки строительства
минимальные затраты на отделку
нормативный срок эксплуатации — 100 лет

Новостройки Москвы и Подмосковья

933-7606 • «ДСК-1 и Ко»
www.dsk1.ru реализация квартир