

Дачи на мысу

Подмосковье

В 120 км от Москвы на берегу Можайского водохранилища началось строительство нового дачного поселка «Золотые пески». Сдача объекта планируется в 2010 году, между тем продажи домов начались уже сейчас.

«Золотые пески» входят в мега-проект «Можайская волна», реализуемый инвестиционно-строительным холдингом Rodex Group. Новый дачный поселок бизнес-класса станет пятым объектом, который компания строит на побережье Можайского водохранилища.

Общая площадь поселения составляет 48,5 га, на ней планируется построить 269 домов. В настоящее время компания занимается переводом участка из статуса земель сельскохозяйственного назначения в земли поселения с последующей регистрацией его в собственность. Параллельно ведутся строительные работы, которые были начаты в апреле: уже огорожена территория поселка, заложено несколько фундаментов. Сдача поселка запланирована на третий квартал 2010 года. Как пояснили в Rodex Group, у холдинга, построившего в том же районе поселок «Аистово», а также почти закончивший «Маяк» и «Сосновые берега» (окончание строительства объектов в июне и четвертом квартале 2008 года соответственно), уже есть положительный опыт как по согласованию документации, так и по возведению инфраструктуры и домов. Поэтому в компании полагают, что новый объект будет сдан в срок.

Основным достоинством «Золотых песков» в холдинге считаются его расположение. Поселок удален от шоссе на 800 м, и как бы вписан в мыс, выступающий в Можайское водохранилище. По всему побережью тянется живописная полоса смешанного леса — сосны и молодой березняк застройщики обещают сохранить. И правда, на территории раздается только пение

птиц и шелест ветра в листве — трассу не видно и не слышно, а вид у воды открывается великолепный. Кроме того, дно водоема у побережья — песчаное, что обеспечит приятное купание.

Но главный козырь начина-
ет казаться сомнительным,
когда задумываешься о рассто-
янии от Москвы — 120 км ве-
стами. Добираться до «Золотых
песков» можно по Минскому
или Можайскому шоссе, в
среднем дорога на собствен-
ном транспорте от МКАД зани-
мает от 1,5 до 3 часов. Самый
короткий путь — по Минско-
му шоссе, но оно славится сво-
ей загруженностью и пробле-
ма в часы пик. Что касается
Можайки, то частые железно-
дорожные переезды и свето-
форы также не способствуют
быстрому продвижению.

Поэтому приобрести дом в «Золотых песках» для постоянного проживания осмелится не каждый работающий человек. Да и выехать одним днем на шашлыки тоже будет затруднительно. Скорее всего, такой вариант станет идеальным для проведения отпуска, или для постоянного проживания пенсионеров. Благодаря централизованному водопроводу и канализации, а также бойлерной, предусмотренной в каждом доме, можно будет чувствовать себя комфортно в любое время года.

По архитектурной концепции объект позиционируется как «рыбачий поселок». Въездная группа будет оформлена в виде стилизованного купеческого дома с классическими деревянными воротами. В нее будут входить офис продаж, КПП, помещение для охраны. Посе-



лок четко зонирован. В прогулочную зону войдет развлекательный центр с рестораном и боулингом. Также в «Золотых песках» планируется разместить несколько кафе, спортивные и детские площадки и игровые комнаты, у воды будут организованы пляжные зоны и места для рыбалки. Кроме того, в поселке будет создана ба-

завая инфраструктура для парусного спорта. Решается вопрос о продуктово-материальном, но вот о специализированных — строительных материалах и бытовых товарах — речи пока не идет, что может не соответствовать спросу будущих дачников. Ближайшие детские сады и школы находятся в Можайске (22 км от поселка).

Ближе к лесу и воде отнесены дома класса премиум — усадьбы площадью 320–365 кв. м, представляющие собой срубы из архангельской сосны (диаметр бревна 24–30 см), размер участков — 25–50 соток. Такие дома обойдутся покупателю в 38,2–39,5 млн рублей. Впрочем, приведенные здесь и ниже расценки действительно для тех,

кто намерен приобрести дом на первом этапе застройки. Если на такую покупку вы решитесь, скажем, через год, то цены могут подрасти еще на 35–40%. Ближе к периметру расположена twinхаусы из пеноблока (дом из двух квартир, площадь одной — 161,6 кв. м., участки — 6–7 соток). Стоимость — 6,1–8,4 млн рублей.

В середине «Золотых песков» будут находиться индивидуальные дома, как деревянные (срубы, диаметр бревна 22–24 см), так пеноблочные и комбинированные (первый этаж — пеноблок, второй — дерево). Их площадь составит от 146 до 236 кв. м., а участки — 13–20 соток. Цены варьируются от 10 до 20 млн рублей.

Все дома сдаются с готовой внешней отделкой, но в «черновом варианте» интерьеров с установленными двухкамерными стеклопакетами и радиаторами отопления. Газ и электричество только подводятся к объектам. Так что следует учесть и дополнительные траты на отделку, подключение коммуникаций. Интернет, телефон и «тревожная кнопка» — также дополнительные услуги за отдельную плату.

Дома, аналогичные тем, которые были возведены в «Золотых песках», мне удалось посмотреть в готовом виде в «Сосновых берегах». Прежде всего, понравилась кровля, выполненная из мягкой черепицы. Планировка усадеб с большой площадью порадовала оригинальностью, светлыми и просторными помещениями. Хотя в VIP-варианте пластиковые окна несколько смутили, особенно в срубках, в которые так и просятся более экологичные деревянные стеклопакеты. Но вот спальни в домах до 200 кв. м показались слишком маленькими (10–15 кв. м).

Приобрести домовладение в «Золотых песках» по ипотеке можно будет только спустя пару месяцев, поскольку компания еще не оформила свое право собственности на землю. Тем не менее, расценки в «Золотых песках» очень смутили, особенно если учесть, что речь идет именно о дачном доме, а проект находится на начальной стадии реализации. Rodex Group в «Мае» и «Сосновых берегах» предлагает аналогичные дома значительно дешевле: деревянный дом в поселке «Сосновые берега» площадью 242 кв. м и участком 17 соток стоит 11,7 млн рублей, причем уже практически готовый, в «Золотых песках» деревянный дом с меньшей площадью 227 кв. м и таким же участком — более 18 млн рублей. А различаются поселки только тем, что «Золотые пески» находится подальше от трассы, в чутбодее живописном месте.

Александра Пшеничная



ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «ЗОЛОТЫЕ ПЕСКИ»

Местоположение	120 км от Москвы по Минскому шоссе, отрезок Можайск—Поречье
Площадь поселка (га)	48,5
Общее количество участков	269
Площадь домов (кв. м)	130–365
Площадь земельных участков (соток)	6–73
Стоимость индивидуальных домов:	
деревянные и комбинированные, \$/кв. м	от 3000
пеноблок, \$/кв. м	2600
Стоимость твинхаусов (пеноблок, \$/кв. м)	2000
Стоимость усадьбы (дерево, \$/кв. м)	4300–4700
Срок окончания строительства	III квартал 2010 года
Застройщик и менеджер проекта	Router Group

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: обширная береговая зона; хорошее экологическое состояние воды и дна; живописный смешанный лес; возможность выбора различных типов недвижимости; удаленность от шумных трасс; замкнутая, охраняемая территория; единый архитектурный стиль.

Отрицательные: большая удаленность от Москвы; завышенные цены; низкая степень готовности; на момент начала продаж отсутствует оформление земельного участка.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б»-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Наталья Иванова,
директор по продажам поселка таунхаусов
«Маленькая Шотландия» корпорации «Инком»:

Учитывая, что проект только заявлен в продажу и на его реализацию уйдет не менее двух лет, найти 270 покупателей не будет проблемой. «Золотые пачки» будут иметь успех в формате «дальних дач» — покупатели, ищущие загородный дом в качестве основного жилья, в первую очередь рассматривают поселки, расположенные относительно близко от Москвы. Еще один спорный момент — сравнительно высокие цены, которые уже на ранней стадии строительства сопоставимы с ценами на поселки, расположенные в 50-километровой зоне от Москвы. При этом если отдельный дом и является привычным форматом для дачи, то блокированные дома (таунхаусы или twinхаусы, как их называют в «Золотых пачках») с большим земельным участком новы в этом классе. Их основная рыночная ниша сейчас — альтернатива резко подорожавшим московским квартирам. Таунхаусы формируют пригороды столицы, но их строительство на расстоянии свыше 30 км от Москвы пока выглядит крайне спорным. Поэтому можно прогнозировать, что

«Золотые пески» будут популярны у тех, кто может позволить себе дорогое сезонное жилье или у уходящего на пенсию старшего поколения, которое готово оставить столичную суматоху ради спокойной жизни на природе.

Сергей Близдзе,
руководитель отдела продаж компании
Solutions:

— В связи с тем, что подобные объекты не используют как первый дом, то удаленность от основных магистралей и до Москвы — это скорее плюс, чем минус. При этом удачно выбрано направление. Наличие деревянных домов, которые сейчас пользуются огромной популярностью из-за ограниченного предложения на рынке — это также большой плюс. На наш взгляд, основная проблема возможна с продажей усадеб, расположенных на больших участках. «Дальняя дача» — это чаще второй-третий дом, и потребители не готовы тратить на него более \$500 тыс. Также у нашего потребителя есть некие стереотипы относительно домов из пеноблоков, особенно для формата «дальняя дача», куда люди едут за экологией.