

# ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО



Поселок таунхаусов «Рождество» уже отметил свое десятилетие. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

лекс «Палаты Муравьевых» на Остоженке стоит \$14,9 млн, то в «Silverplace» (Серебряный бор) сходный по своим характеристикам объект жилье можно приобрести за \$5,5 млн.

По наблюдениям Ольги Твороговой, цены на таунхаусы несколько выше, чем на квартиры в домах, — в элитном сегменте примерно на \$3-5 тыс. за кв. м.

Средняя цена таунхауса в Московском регионе, по данным ведущего эксперта агентства недвижимости DOKI Аллы Аксеновой — около \$600 тыс. «Разница между самыми дешевыми и самыми дорогими таунхаусами очень значительна. Так, 170-метровый трехуровневый таунхаус без отделки, с гаражом в 15 минутах езды от станции легкой линии метро «Бунинская аллея», можно купить за \$330 тыс., а 125-метровый таунхаус, также без отделки, но уже в Куркине и того дороже — \$730 тыс. но и метраж побольше, 220 кв. м., — рассказывает она. — В то же время, двухэтажный 430-метровый таунхаус в Лианозовском парке (станция метро «Алтуфьево») продается за \$2,6 млн, это на данный момент одно из самых дорогостоящих предложений таунхаусов в среднем сегменте».

Пожалуй, самое эксплозивное предложение на рынке столичных таунхаусов — 10-уровневые квартиры в клубной резиденции «Чистые пруды» от инвестиционной компании «Европейское экологическое сообщество». Это 6 таунхаусов площадью от 1245 до 1389 кв. м, каждый с собственным лифтом, бассейном, каминным залом, зимним садом, трехуровневым атриумом и эксплуатируемой кровлей.

«Скорее, это даже не таунхаусы, а многоуровневые пентхаусы, ведь расположенные они на самой высокой точке старой Москвы — Ивановской горке, и с верхнего этажа открывается панорамный вид на город, при этом весь комплекс выстроен в замкнутую форму таким образом, что жильцы таунхаусов полностью изолированы от внешней среды», — рассказывает директор департамента развития компании «Европейское экологическое сообщество» Софья Козырева.

Собственная внутренняя улица выполнена в стилистике итальянского палаццо: мозаичные панно, мраморные статуи, фонтаны. Пройти на первый этаж можно из внутреннего двора через личный подъезд или подняться с подземной автостоянки. На цокольном этаже



Поселок «Сетунь» — один из первых современных коттеджных поселков в черте города. ФОТО PHOTOXPRESS

расположены зоны SPA, бассейн, релаксационная зона, дальше по вертикали гостиная, спальня, детские, кабинет, зимний сад. Жильцов возит по этажам бесшумный лифт Schindler, также установлен специальный подъемник из зоны кухни. Строительство таунхаусов в резиденции «Чистые пруды» должно завершиться в конце года, но некоторые, как нам удалось узнать, уже проданы. Кстати, ничего похожего в Москве пока не строится, аналогичные таунхаусы, как уверяет Софья Козырева, есть только в престижном районе центрального Лондона Phillimore Square.

С одной стороны, большая площадь таунхаусов не всегда идет им на пользу — все же высокая по сравнению с квартирами цена сдерживает спрос. Но с другой стороны, в своем таунхаусе хозяин — барин, и покупатель может запросто увеличить его площадь самостоятельно.

Например, один из жителей поселка Рождество (на территории московского района Митино) рассказал о том, как в 2002 году он купил трехэтажный таунхаус площадью 150 кв. м. Эта недвижимость без отделки обошлась ему в \$750 за кв. м — почти вдвое дешевле, чем стоил в то время квадратный метр в квартире бизнес-класса. Это были три этажа по 50 кв. м., но после ремонта, в ходе которого он выкопал подвал, а на третьем этаже, где потолки были высотой 7 м, сделал полу-

балкон, получилось пять уровней. Таким образом 150 кв. м превратились в 220.

Кроме того, к таунхаусам не возбраняется пристраивать веранды, зимние сады, гаражи. В результате, полезную площадь можно увеличить еще, а стоимость квадратного метра тем самым снизить. Другой вопрос, как грамотно распорядиться этой площадью.

#### Полезная площадь

В трехэтажных хоромах жизнь организуется не совсем так, как в обычных квартирах. «Чаще всего в таунхаусах используется вертикальная планировка. Это сложилось исторически, так как на родине таунхаусов, в Англии, дефицит земли был достаточно велик, и такое конструктивное решение было хорошим выходом из положения», — рассказывает заместитель директора по маркетингу компании «Домстрой» Анжелика Куклина. — Традиционно на первом этаже двух-, трехэтажной квартиры располагаются кухня, гостиная, технические и подсобные помещения, на втором — спальня, детская и рабочий кабинет. Как правило, площадь каждой квартиры варьируется от 120 до 300 кв. м. Также обязательно наличие собственного гаража или места, оборудованного под стоянку для одного-двух автомобилей. На каждом этаже квартиры предусмотрен санузел».

Жизнь на нескольких этажах требует определенной сноровки. «Представьте, я приезжаю с работы, ставлю машину и сразу поднимаюсь на третий этаж в гардеробную. Переодевшись, спускаюсь на кухню ужинать. Тут вспоминаю, что забыл мобильный в кармане куртки, — и снова на третий. Потом опять вниз. Без передышки — на пятый: надо проверить электронную почту, а компьютер наверху. Потом оказывается, что жена забыла телефонную трубку в спальне, иду на второй. И так постоянно», — рассказывает обитатель митинского пятиуровневого таунхауса.

Жильцы двух-, трехэтажных домов испытывают и другие неудобства. Это, например, лестница, которая занимает 12—15 кв. м на каждом этаже и требует соответствующего «обожжения». Это высокие расходы на эксплуатацию (\$200—1000 в месяц), а в случае чего — и на ремонт: если на последнем этаже прорвет трубу, восстанавливать придется все ярусы вплоть до подвала.

Впрочем, эти неудобства с лихвой компенсируют преимущества жизни «особняком». «Безусловные плюсы проживания в таунхаусе в черте города — это определенная изолированность от соседей, автономия, спокойствие и комфорт в черте динамичного мегаполиса, развитая инфраструктура большого города и возможность перепланировок по собственному желанию», — говорит руководитель аналитического отдела корпорации ИНКОМ Дмитрий Таганов.

Перечисленные достоинства привлекают, а недостатки не отпугивают покупателей таунхаусов, среди которых, как считает Александр Дьяченко, большинство составляют потенциальные приобретатели элитных квартир или пентхаусов, которым по каким-либо причинам не удалось подобрать адекватное предложение на рынке de luxe. По мнению Анжелики Куклиной, таунхаусы покупают те, кто уже «вырос» из стандартной городской квартиры, а до отдельно стоящего собственного дома еще не дорос в финансовом плане.

Впрочем, далеко не всем по душе жизнь за трехметровым забором в ближнем Подмосковье. Для людей, которые привыкли общаться с соседями и дружить семьями, общие стены в индивидуальном доме не являются психологической преградой для покупки таунхауса.

Наталья Капустина



## Дом, который хорошо упакован



**Идеал Клуб Хаус**

клубная курортная недвижимость  
в Сочи

**ИДЕАЛ**  
СТРОИ ИНВЕСТ

[www.ideal-house.org](http://www.ideal-house.org)

(495) 221 5050, (8622) 555 000

Реклама ООО «Служба недвижимости»  
С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе.

#### МАССОВАЯ ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ ТАУНХАУСОВ

Несмотря на скепсис экспертов, строительство таунхаусов в относительно недорогих районах Москвы идет полным ходом. Лидирует Куркино. Опыт застройки части этой территории таунхаусами столичные власти признали удачным и обещали, что такие же малоэтажные поселки будут вырастать и на месте сносимых деревень, оказавшихся в черте Москвы, и на территориях выводимых промышленных предприятий. Сейчас таунхаусами застраивается последний микрорайон площадью 33 га, в котором строятся собственно таунхаусы, дуплексы (два таунхауса, объединенные в один дом) и квадрохаусы — четырехквартирные дома с отдельным входом в каждую квартиру. Все таунхаусы объединены в корпус по 6-9 домов, с придомовыми земельными участками от 1 до 4 соток. Рядом с каждым корпусом таунхаусов, дуп-

лексов или квадрохаусов есть гостевые парковки, спортивная площадка, детский игровой городок, прогулочные дорожки. Площадь земельных участков, прилегающих к таунхаусам, — от 1 до 4 соток, к дуплексам — 7-8 соток, к квадрохаусам — 3-4 сотки. Всего в комплексе будет построено 232 таунхауса площадью от 223 до 352 кв. м, цена кв. м — 74,1 тыс. руб.

Еще один район массовой строительства таунхаусов — поселок Потопово в Южном Бутово. Сейчас, например, здесь строятся таунхаусы площадью от 173 до 250 кв. м (трехэтажные с мансардой) на участках 0,5-1,5 сотки. Ориентировочный срок окончания строительства объекта — IV квартал 2008 года, цена — от 62 до 66 тыс. руб. за кв. м. Цена зависит от материалов и степени готовности домов. Таунхаус без отделки площадью 394,3 кв. м стоит 28,8 млн руб.,

такой же таунхаус, выполненный под чистовую отделку, продается за 32,6 млн руб. (73 тыс. руб. и 82,75 тыс. руб. за кв. м. соответственно).

Рядом с Потопово компания «Капитал-Недвижимость» строит поселок «Small Москва» на площади около 178 га. Застройка — коттеджи и таунхаусы, возведенные по канадской строительной системе ARXX (используется несъемная опалубка из пенополистирола). К 2008 году запланирована сдача объектов социально-культурной сферы. Сейчас в поселке продаются таунхаусы разной площади. Самый большой, «Геркулес» (394,3 кв. м плюс участок 4 сотки), стоит от 28 783,9 тыс. руб. (от 73 тыс. руб. за кв. м). Средний, «Сириус» (284 кв. м плюс участок 3 сотки), — от 19 609,8 тыс. руб. (от 69 тыс. руб. за кв. м). А маленькие, «Ибрисы» (184,62 кв. м плюс 2,5 сотки), уже проданы.

Строят поселки таунхаусов и в других округах — например, новый поселок «Северная слобода» возведут на территории СВАО, в километре от МКАД по Дмитровскому шоссе, инвестиционно-строительная компания «Столичный Зодчий» и «А.О. Союзидание». На участке 16,5 га будет построено 250 таунхаусов площадью от 160 до 220 кв. м с прилегающей территорией от 2 соток, 12 индивидуальных коттеджей и трехэтажный 76-квартирный жилой дом клубного типа. Как нам сообщили в отделе продаж «Северной слободы», самый маленький таунхаус (160 кв. м плюс участок 2 сотки) сейчас стоит 13,8 млн руб., сдается Госкомиссии во II квартале 2008 года. Самый большой таунхаус (224 кв. м плюс 5 соток) продается за 25 млн руб., сдается Госкомиссии годом позже.