

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Горное Подмосковье

рекреация

Тема горных лыж так сильно захватила обделенное естественным горным ландшафтом Подмосковье, что многие девелоперы начали строить горнолыжные спуски в пределах территории своих поселков. Впрочем, желающих присоединить проекты к уже имеющимся спускам тоже хватает.

Рельефные обязательства

Чтобы возвести в Подмосковье поселок с горнолыжным спуском, совсем не обязательно самостоятельно гордиться горы. Достаточно подобрать под застройку участок на склоне с существенным перепадом высот. А такие встречаются не только на Дмитровском шоссе — месте соседотечения большинства горнолыжных курортов, а по всем подмосковным направлениям. Например, есть подходящий рельеф на территории Симферопольского шоссе, где в 98 км от МКАД компания TBM Holding возводит поселок «Заречье вилладж». 43 га в нем отведено под жилую застройку и разбито на 219 участков по 6–33 сотки (впрочем, если объединить соседние, можно перешагнуть за рубеж 1 га). Цены на них начинаются от 900 тыс. руб., хотя на несколько самых маленьких действующих специальная акция от 400 тыс. руб. За такую сумму на реализацию выставлены участки вместе с коммуникациями. Однако можно приобрести и участок вместе с коттеджем (минимальная цена — 2 млн руб.).

Предлагаемые дома — из оцилиндрованного бревна, с лаговыми перекрытиями между этажами, стропильной системой крыши, покрытой металлочерепицей, двухкамерными стеклопакетами и черновыми полами. В цену базового предложения включен подведенный к дому трубопровод водоснабжения, смонтированный и подключенный септик, 6–8 кВт электричества, подведенные к электрощитку (электрические мощности можно докупить), а также газопровод низкого давления, проходящий по границе участка.



В поселке «Smartville Дмитровка» недалеко от горнолыжного курорта «Сорочаны» можно приобрести участок за 1,5 млн руб. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

Спортивная инфраструктура «Заречье вилладж» займет другую часть территории поселка площадью 37 га. Она отведена под спортивно-оздоровительный комплекс, конную базу, а также горнолыжные трассы — с подъемником, пунктом проката горнолыжного снаряжения, парком снегоходов, тюбинга (надутых крутов, заменяющих санки) и квадроциклов. Спуски можно будет использовать и летом: на них запланированы трассы для горных велосипедов. Впрочем, предполагается, что по зимней схеме спуск можно будет использовать до середины весны вне зависимости от температуры. Здесь предусмотрена установка для снегообразования, и чтобы поспорить с погодой, достаточно будет привести в боевую готовность снежные пушки.

Другой склон, расположенный у деревни Муханки (37 км от МКАД по Дмитровскому шоссе) по соседству с точкой слияния рек Волгуша, Яхромы и Икшанка, превращает в горнолыжный поселок «Австрийский дворик» компания «Промхим-Эко». Любопытно, что когда-то на этом месте спуск уже был. Но потом его популярность потеснил другой, расположенный на соседнем холме — с семью бугельными подъемниками, перепадами высот в 35 м и длиной 150–200 м. Былую славу второго холма начали возрождать со строительства поселка на 50 домов. На выбор покупа-

телям предлагают несколько типовых проектов коттеджей от 205 до 510 кв. м из разных строительных материалов — оцилиндрованного бревна, клееного бруса и пенобетона. Кстати, сами участки (от 15 до 20 соток) располагаются по всей длине холма, и как они станут соседствовать с горнолыжной трассой, не вполне понятно.

Уже по названию можно безошибочно угадать целевую аудиторию и самого, пожалуй, эффективного из ориентированных на зимние виды спорта коттеджного поселка FreeSki, который возводится в 24 км от МКАД по Калужскому шоссе (застройщик — компания Amdex). Спроектированный в стилистике hi-tech, с черными белыми фасадами, резкими линиями четырехметровых консольных вылетов и панорамным остеклением, он смог бы привлечь к себе внимание одной только архитектурой. Однако главная его изюминка — в инфраструктуре. В отличие от предыдущих проектов, естественные перепады высот здесь не так высоки — около 25 м, зато использованы по полной программе. Здесь запланирована сложная трасса с обилием поворотов, спусков и подъемов.

Территория поселка разделена на почти равные по размерам участки, около 20 соток каждый. Сам коттедж — в два и три этажа площадью 505–665 кв. м. Сейчас цены здесь находятся на уровне \$4,5 тыс. за



В поселке «Звенигорье» на Новорижском шоссе есть две собственные горнолыжные трассы ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

1 кв. м», — говорит директор департамента загородной недвижимости Vesco Group Наталья Картавцева. Впрочем, пока приобрести здесь ничего нельзя. Как объясняют в компании Amdex, продажи возобновятся в следующем году, когда FreeSki войдет в стадию высокой готовности. А сейчас в поселке ведутся работы по прокладке инженерных коммуникаций.

И горный бизнес

Застройщики, которые уже успели обзавестись горнолыжными спусками, вернее, полноценными горнолыжными курортами, тоже не упускают возможности добавить к ним жилую составляющую. Так, поселок «Петровские дали» (и его логическое продолжение «Петровские дали VIP») занял 17 из 350 га территории спортивно-развлекательного парка «Яхромы» (46 км от МКАД по Дмитровскому шоссе). К разработке проекта поселка застройщик (ГК «Конкор») привлек французских архитекторов, которые приложили руку к созданию самых известных курортов Куршевеля и Шамони. Задумывались «Петровские дали» как «вторая дача», поэтому больших коттеджей здесь не встретится (максимальная площадь — 247 кв. м). Спроектированы они в альпийском стиле: светлые фасады, черепичные терракотовые крыши, темные деревянные оконные рамы.

Жители поселка получают льготный доступ ко всей насыщенной инфраструктуре «Яхромы», в том числе и четырем ее горнолыжным склонам с трассами разной степени сложности (от «Чубеиной» с «Лягушатником» для подрастающих будущих горнолыжников до «Лесной», предназначенной для экстремального катания). Кстати, на одной из местных трасс длиной 250 м, где перепад высот составляет 50 м, проводится соревнования по слалому на Кубок России.

Первичные продажи в поселке полностью завершены, на сегодня имеется четыре предложения от собственников стоимостью от 14 млн до 17 млн руб. Предлагаемые дома построены по одинаковому проекту, в каждом имеется просторная гостиная (38 кв. м), спальня, детская, гостевая комната, ванная, а также сауна с примыкающей к ней душевой. Площадь коттеджа составляет 140 кв. м, а прилегающие к ней участки — 10,5 сотки. Как рассказала менеджер ГК «Конкор» Ольга Садуанова, на участках некоторых из выставленных на продажу коттеджей выполнено

ландшафтное озеленение, а часть продается вместе с мебелью и бытовой техникой.

Аналогичный подход применен и при строительстве поселка «Целеево» (девелопер — УКОСТ), который возводится в 42 км от МКАД по Дмитровскому шоссе на территории «Целеево Гольф и Поло клуб». Несмотря на далекое от горнолыжной направленности название, часть большой клубной территории напрямую связана с зимними видами спорта. Здесь располагается горнолыжный клуб с четырьмя трассами разной степени сложности, подъемниками и пунктом аренды экипировки и обмундирования. Войти в его ряды совсем не просто: клуб рассчитан всего на 300 человек. Впрочем, у тех, кто поселится в самом поселке, проблем не возникнет: все владельцы местной недвижимости получают пожизненное членство в горнолыжном клубе «Целеево», а также в «Целеево Гольф клубе».

Дома в поселке стилизованы под профессорские дачи сталинских времен. Границы соседних участков будут обозначены невысокими деревянными заборами, а рядом с каждым коттеджем появится автостоянка, рассчитанная на два автомобиля и два гольф-кара. «Поселок разбит всего на 14 участков в 17–27 соток», — говорит руководитель отдела загородной недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев. — А стоимость расположенных на них домов площадью от 410 до 480 кв. м составляет \$2,3–3,5 млн».

Уступить лыжно

Застройщику можно вообще не прилагать дополнительных усилий к тому, чтобы поселок получил статус горнолыжного. Достаточно горнолыжного спуска по соседству, которым разрешили бы пользоваться всем желающим. Причем под «соседством» может пониматься расстояние от 500 м до 25 км, лишь бы подъездные пути между проектами были в хорошем состоянии. Такая трактовка заметно расширяет список горнолыжной недвижимости Подмосковья. Например, к ней можно отнести поселок «Звенигорье» (48 км от МКАД по Новорижскому шоссе), который строится в районе Звенигорода бок о бок с пансионатом РАН «Звенигородский». На его территории проложены две горнолыжные трассы (длиной 220 м с перепадом высот 40–45 м), которые обслуживают два подъемника со стьменными бугелями. Одна из трасс освещается для вечернего катания, поэтому покататься в свое удовольствие можно после работы или учебы.

Кстати, в занимающей 9 га парковой зоне самого поселка «Звенигорье» зимой прокладываются лыжные трассы. Правда, проходят они не по холмам, а по равнинным участкам. Из другой инфраструктуры имеется SPA-центр, магазин, детские и спортивные площадки. В поселке строятся дома площадью 220–455 кв. м из оцилиндрованного бревна, камня, а также комбинированных материалов, а размеры участков колеблется от 14 до 61 сотки. Реализовано около 80% проекта, минимальные цены на участок с коттеджем и всеми коммуникациями составляют 7,4 млн руб.

Еще один интересный горнолыжный объект Новорижского шоссе — лыжный центр в Головино (65 км от МКАД). «Детский лыжный центр в Головино был построен в 2004 году», — рассказывает директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex group Игорь Заугольников. — Он и стал базой для спортивной школы «Истина», которой в этом году исполнилось 45 лет. Для тренировок в Головино есть буквально все, как для летней подготовки, так и для зимней. Благодаря современным технологиям трассы всегда находятся в идеальном состоянии». Рядом с лыжным центром на берегу реки Негуч в окружении леса строится поселок «Перелески» (застройщик — ГК Rodex group), где можно будет отдохнуть после лыжных тренировок. В поселке предусмотрены большие прогулочные зоны у реки, лесные аллеи, а также собственные пивоварня и пекарня. Средняя стоимость коттеджей составляет 8,5 млн руб.

Во все же самым удачным соседством с горнолыжными спусками могут похвастаться поселки, расположенные на Дмитровском шоссе, особенно в зоне 30–50 км от МКАД. «Сейчас здесь ведутся активные продажи в 23 коттеджных поселках», — говорит руководитель офиса «Стетенский» департамента загородной недвижимости компании «Инком-недвижимость» Антон Архипов. — В части из них предлагаются только готовые дома или участки с обустроенным подрайом, в 16 подпускается реализация участков без подряда. Судя по динамике продаж, наибольший интерес для покупателей представляет поселок «Smartville Дмитровка».

Возводится поселок в 41 км от МКАД (застройщик — Mozaik Development) близ множества развлекательных объектов: парка «Экстрим» для любителей мотокросса, парка «Индур» для рыбалки и мотосаеи, строящегося парка дикой природы «Сафари парк» и других. А самый зимний из них — горнолыжный курорт «Сорочаны», десять трасс которого оборудованы бугельными и кресельными подъемниками. Есть в «Сорочанах» и «черная» (по местным меркам) трасса, на которой за полем стартовым участком следует резкий перегиб и крутой спуск.

На территории самого поселка детские игровые площадки и футбольное поле, а зимой в рекреационной зоне прокладывают лыжно. Застраивают «Smartville Дмитровку» простыми изысканными домами по немецкой технологии быстрого возведения (средний срок строительства коттеджа — два с половиной месяца). Впрочем, можно здесь приобрести и участки без подряда: минимальная цена — 1,5 млн руб.

Поселков с горнолыжной составляющей, разнящихся по расположению, цене и объему инфраструктуры, оказалось так много, что невольно задумаешься: а права ли пословица, утверждающая, что гора никогда не придет к Магомеду? Впрочем, не знаю, как к Магомеду, а в Подмосковье горы пришли, это точно.

Наталья Павлова-Каткова

На правах рекламы

В десятку!

Сбербанк улучшил условия жилищных кредитов

Кредиты на недвижимость постепенно становятся более доступными для россиян. Банки страны продолжают улучшать условия ипотеки. Кардинально изменил свои жилищные кредитные программы и считающийся консервативным Сбербанк — он существенно снизил требования к размеру первоначального взноса заемщика и отменил все комиссии за выдачу кредита и рассмотрение заявки. Кроме того, теперь при расчете суммы кредита Сбербанк учитывает доходы третьих лиц с увеличением общего количества созаемщиков до 3 человек, а в качестве первоначального взноса будет приниматься имеющаяся в собственности квартира. В дополнение к очень комфортным условиям ипотеки Сбербанк смягчил и другие условия кредитования — так, теперь для подтверждения своего дохода клиенты могут предоставить как традиционную справку по форме 2-НДФЛ, так и подтвердить собственные доходы путем предоставления справки по форме банка. Примечательно, что теперь оформить недвижимость в кредит через Сбербанк можно не только на приобретение жилья, но и на строительство дома или квартиры (в том числе на реконструкцию старого жилого фонда), а также на ремонт и отделку объектов недвижимости.

В настоящее время почти 20% работающего населения России имеют кредитные взаимоотношения именно со Сбербанком, в том числе и в вопросах, касающихся приобретения жилья. Возможно, потому что именно здесь на сегодняшний день россияне смогут подобрать для себя максимально выгодную и удобную жилищную программу, которая позволит правильно рассчитать свои возможности и сделать обдуманный выбор. Так, сейчас во всех подразделениях Сбербанка проводится акция «В десятку!», которая дает возможность получить кредит на квартиру на срок 10 лет, при первоначальном взносе не менее 10% стоимости кредитного объекта недвижимости и под ставку в размере 10% годовых в рублях. В качестве обеспечения кредита выступает залог кредитного объекта недвижимости.

Лидером жилищных программ Сбербанка стал кредит «Ипотечный +». Выгодные условия (кредит выдается сроком до 30 лет под 9,5–13,5% годовых, минимальный первоначальный взнос составляет всего 10% от стоимости жилья, без комиссий за выдачу и обслуживание) позволили многим россиянам в кратчайшие сроки переезжаться в собственные квартиры.

Еще одна довольно выгодная программа от Сбербанка — «Ипотечный стандарт», позволяющий под залог уже имеющегося жилья получить деньги на покупку новой квартиры или дома, например, для своих детей, сроком на 30 лет по ставке от 10,5 до 13,5% годовых, и предусматривает возможность взять кредит вовсе без первоначального взноса от заемщика.

Стоит отметить, что при получении кредитов,

включая «Ипотечный стандарт» и «Ипотечный +», на цели приобретения квартиры, земельного участка или индивидуального жилого дома для подтверждения платежеспособности Сбербанк готов рассмотреть суммарный актив, то есть учесть принадлежащие супругам на права собственности недвижимости, транспортные средства, ценные бумаги. При этом оценочная стоимость суммарного актива должна составлять в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге не менее 25 млн рублей, в других регионах — от 15 млн до 25 млн рублей. В этом случае кредит предоставляется без необходимости подтверждения платежеспособности. При этом погашение жилищных кредитов Сбербанка «Ипотечный стандарт» и «Ипотечный +» теперь осуществляется по выбору заемщика — аннуитетными (расчет равными долями в течение всего периода) или дифференцированными (уменьшающимися) платежами. Ранее российский банки право выбора схемы платежей закрепляли за собой.

Собственное жилье стало реальностью и для многих молодых семей. Кредитная программа Сбербанка «Молодая семья» является особым проектом: в качестве заемщика могут выступать молодые супруги, возраст хотя бы одного из которых не должен превышать 35 лет. Кредит по этой программе выдается исключительно на цели приобретения или строительства жилья (квартира, жилой дом или их часть) либо приобретение земельного участка для строительства жилого дома. Срок кредитования — до 30 лет, кроме того, банк готов предоставить заемщикам отсрочку на время строительства объекта недвижимости (не более 2 лет), либо в связи с рождением ребенка. Суммарная продолжительность отсрочки может достигнуть 5 лет. Таким образом, максимальный срок погашения кредита «Молодая семья» равен 35 годам. Максимальная сумма кредита не ограничена и может составлять до 90% покупной стоимости жилья для молодых семей с ребенком и 85% стоимости жилья для семей без ребенка. Кроме того, при расчете суммы кредита принимается во внимание не только платежеспособность молодых заемщиков, но и их родителей. Для полного или частичного погашения жилищного кредита, полученного в Сбербанке, может быть использован материнский (семейный) капитал — форма господдержки, предоставляемая семьям при рождении или усыновлении второго и последующего ребенка.

Также среди новых продуктов Сбербанка теперь значится и займ на рефинансирование жилищных кредитов, который позволяет на более выгодных условиях погасить кредит, некогда полученный в другом российском банке на приобретение или строительство квартиры или жилого дома.

«Мы изменили требования к недвижимости, к заемщикам, восстановили валютные кредитование, ввели новую форму подтверждения дохо-



Н.В. Карсеева, Директор Управления розничного кредитования Сбербанка России

да, запустили программы реструктуризации проблемных кредитов, изменили подход к расчету лимита кредитования, снизили ставки, отменили комиссии, тем самым сделав наши продукты максимально прозрачными и одними из самых доступных на российском рынке.

Но изменения происходят не только в условиях самих кредитных продуктов, мы также стремимся улучшить уровень и качество сервиса. У нас запущены многочисленные проекты изменения формата обслуживания наших клиентов, в ряде отделений уже работают консультанты, которые помогают сделать правильный выбор и разъясняют возможности новых, передовых технологий. Один из примеров нового формата обслуживания — наши центры ипотечного кредитования, например, в Москве их уже тринадцать. Эти офисы специализируются именно в жилищном кредитовании, в них переведены наши лучшие кредитные инспекторы, и мы надеемся, что с каждым днем продукты и услуги Сбербанка будут становиться еще более доступными и понятными нашим клиентам», — отмечает Директор Управления розничного кредитования Сбербанка России.

Справка. ОАО «Сбербанк России» — крупнейший банк в России, Центральной и Восточной Европе, на долю которого приходится около 30% активов российской банковской системы, основной кредитор национальной экономики. Учредителем и главным акционером Сбербанка является Центральный банк Российской Федерации (свыше 60% голосующих акций). Акционеры банка — более 250 тысяч физических и юридических лиц. Банк имеет самую разветвленную филиальную сеть в России: 18 территориальных банков, более 20 тысяч отделений и внутренних структурных подразделений, а также дочерние банки в Казахстане, на Украине и в Белоруссии.

Предолимпийские катания

Сочи

(Окончание. Начало на стр. 1)

Самая дешевая квартира, которую нам удалось найти в Красной Поляне, стоит 1,45 млн рублей. Ее площадь всего 23 кв. м — вполне достаточно, чтобы было где положить лыжи и отдохнуть. Расположена она в строящемся (сейчас идут кровельные работы) трехэтажном доме на въезде в поселок.

Есть здесь и элитное жилье. «Если рассматривать дорогое жилье в Красной Поляне, то из построенных проектов можем рекомендовать «Горные апартаменты» — цены от 128 тыс. до 190 тыс. рублей за 1 кв. м. Есть готовый комплекс «Катерина-Альпик» (цена от \$2650 до \$3500 за 1 кв. м), — говорит Сергей Никитин, директор Penny Lane Sochi. — Средняя цена достойного предложения в целом по Поляне — 80–100 тыс. рублей за метр. Большой уникальный проект «Горки Project», который будет построен к 2014 году, продается по \$3,1–5,5 тыс. за метр. Проект «Роза-Хутор» начинает продажи этой зимой».

Первый построенный в поселке жилой комплекс премиум-класса — «Катерина-Альпик». В девяти жилых зданиях комплекса расположено 160 квартир площадью от 30 до 190 кв. м. Все квартиры имеют удобную планировку, восхитительные виды на горы, террасы. Жилой комплекс «Горные апартаменты» переменной этажности (два-пять этажей) предлагает одно- и двухуровневые квартиры площадью 54–192 кв. м. Расположен на солнечном правобережном склоне в начале старой дороги Красная Поляна—Эстосадок, в пре-



Строящийся «Горки Project» — настоящий городок на территории спортивно-туристического олимпийского объекта

стижном районе, недалеко от комплекса МЧС и дач руководителей региона. Проектом предусмотрены одно- и двухуровневые квартиры площадью 54–192 кв. м.

Курорт в стиле альпийских городков «Горки Project» реализуется в рамках развития спортивно-туристического комплекса «Горные апартаменты» переменной этажности (два-пять этажей) предлагает одно- и двухуровневые квартиры площадью 54–192 кв. м. Расположен на солнечном правобережном склоне в начале старой дороги Красная Поляна—Эстосадок, в пре-

жилой квартал (таунхаусы, шале и виллы), торгово-развлекательные центры, конгресс-центр (на время Олимпиады — медиа-деревня), отель, лечебно-оздоровительные комплексы, аквапарк, детский сад, фитнес-центр, магазины, сувенирные лавки, музей олимпийской славы, библиотеку, паркинги и небольшую часовню. В верхней части курорта разместятся дизайнерские мини-отели, бутики, оздоровительные центры, элитные гостиницы, рестораны и еще один жилой квартал. Возведение городка уже началось. Завершить строительные работы предполагается в четвертом квартале 2013 года. Инвестиции в проект составляют почти 33 млрд рублей.

Дарья Фоменко