



Предложения по загородному проживанию рассчитаны на обеспеченных людей, имеющих, помимо достаточного количества денег, еще и определенные требования к загородному дому и загородному образу жизни. Их можно сформулировать следующим образом: небольшая удаленность от города (не более 30–35 км по хорошим дорогам); наличие коммунальных услуг (газоснабжение, электроснабжение, вода); высокая степень готовности дома и/или возможность заселения сразу после покупки; наличие службы безопасности, охранной сигнализации и ограждений вокруг поселка; привлекательная окружающая среда (идеальный набор — лес и речка/озеро); престижность направлений (таких как лаишевское и высокогорское).

Что же может предложить сегодня с трудом уцелевший после кризисных финансовых бурь рынок загородных поселков своим потенциальным потребителям? Рассмотрим с этих позиций имеющиеся на сегодня в Казани и ее окрестностях организованные коттеджные поселки.

Десять негрят В Казани до наступления кризиса с помпезной пышностью было презентовано широкой публике 10 проектов организованных загородных поселков. Потенциальным покупателям обещали райские кущи с одной стороны, со всеми благами цивилизации, а с другой — кусочек природы, отсутствие шума, пыли и загазованности крупного мегаполиса и рутинных проблем с эксплуатацией загородного дома.

К сожалению, застойный период прошелся катком именно по малоэтажке. Продаж здесь либо не было вообще, либо совсем единичные

в расчете на хороший дисконт. Поэтому большинство загородных проектов попросту ушли с рынка.

Среди почивших поселков можно назвать такие как «**Никольская усадьба**», расположенная в 35 км от Казани в Верхнеуслонском районе; загородный комплекс «**Сосновый берег**», расположенный в Зеленодольском районе в 30 км от Казани в районе поселка Атлашкино; коттеджные поселки «**Сокуры**» и «**Обухово**» в Лаишевском районе.

Все они как организованные коттеджные поселки больше не существуют и попросту распродают земли через агентства недвижимости.

Те же поселки, что остались, частично отказались от своих первоначальных планов. Так, практически во всех них были запроектированы инфраструктурные объекты: магазины, спортивные комплексы, офис управляющей компании, детские сады, школы. Но в настоящий момент в связи с неполной сдачей объектов инфраструктура не функционирует.

Сервис за свой счет Рассмотрим один из примеров — проект, который вроде бы успешно реализуется. Поселок «**Ореховка**» (застройщик компания «Унистрой»), который состоит из трех проектов: «**Восточная Ореховка**» (полностью реализован 91 коттедж), «**Западная Ореховка**» (в эксплуатацию сдано 125 коттеджей) и «**Центральная Ореховка**» (запланировано строительство 173 коттеджей начиная с 2011 года).

«**Ореховка**» находится в непосредственной близости от поселка Залесный и в 22 км от Казани. В жилом комплексе предусмотрено полное ин-

женерное обеспечение, куда входит водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, централизованная канализация с очистными сооружениями. Стоимость домов колеблется от 4 до 20 млн. В непосредственной близости от поселка активно ведется строительство школы, в здании которой будет размещен и детский сад.

В поселке создана собственная управляющая компания «**Западная Ореховка**», которая по задумке должна обеспечивать жителям комфортные условия проживания, исправную работу всей инфраструктуры и отсутствие дополнительных забот с уборкой и вывозом снега, а также уборкой территории. Однако задуманное далеко от идеала, и в реальной жизни, по словам жителей поселка, коммунальные проблемы им приходится решать в частном порядке и за свой счет. К примеру, застройщик отказался от своих обязательств по гарантийному обслуживанию домов и устранению допущенных в результате строительства недостатков. У многих жителей до сих пор (после заселения прошло 3 года) из-за некачественного фундамента по весне затопливает подвалы. Кроме того, в коттеджах были проблемы с неправильной установкой окон (зимой они покрывались изнутри льдом) и отмошками. Все эти недостатки пришлось устранять за свой счет с привлечением сторонних специалистов. А многочисленные жалобы и письма от жителей администрация компании «Унистрой» попросту игнорирует. Из недостатков поселка также можно отметить небольшую площадь участков (от 6 до 15 соток), а посему, каждый в курсе, что творится у соседа.

Однако есть здесь и плюсы: поселок находится в живописном месте