

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Ландшафт на ровном месте

ГОСКОМИССИЯ

В прошлый раз мы побывали в поселке Millennium Park в июне 2008 года, за считанные месяцы до начала кризиса. Сейчас поселок застроен почти наполовину, которая будет готова к заселению летом 2012 года. Хотя, как выяснилось, основная инфраструктура на данный момент находится на начальном этапе строительства.

По докризисному плану Ни для кого не секрет, что очень многие девелоперы, прежде всего в элитном секторе, во время кризиса скорректировали свои строительные планы. То есть понизили как ценовой, так и качественный уровень проектов, уменьшили размеры участков и площади общественных зон, отказались от обязательного подрада. В принципе ничего плохого в этом нет, если планы менялись еще до начала продаж. А вот если часть недвижимости уже была продана, то те, кто купил элитные дома по докризисным ценам, вдруг оказывались посреди поселка бизнес-класса.

Надо сказать, что даже самый вездливый наблюдатель не обнаружит ни малейшего отступления от первоначальных планов в поселке Millennium Park. Минимальный размер участка, как и было изначально задумано, — 20 соток. Подряд обязательен, и в тех редких случаях, когда покупатель отказывается от проектов Villagio Estate и собирается строить собственными силами, внешний облик его будущего дома согласовывается с главным архитектором поселка. Согласование довольно жесткое: построить деревянный дом здесь не удастся. Вернее, как говорит коммерческий директор Villagio Estate Павел Трейвас, это возможно только в том случае, если деревянные стены будут обложены кирпичом. Это не шутка: есть и такой пример в действительности.

Таким образом, подрядная схема сохранилась полностью, а часть домовладений строится по мастер-плану, то есть независимо от продаж, за счет средств девелопера. Сейчас построено почти 300 домов. А всего из 670 домов в поселке в продаже осталась примерно треть.

С наибольшей степенью вероятности под угрозой во время кризиса могли оказаться планы по развитию ландшафтного дизайна в Millennium Park. Ведь поселок начинал строиться в чистом поле, и примерно 20% территории (50 га) было отведено под общественные парки и систему искусственных каналов протяженностью несколько километров. Понятное дело, что для застройщика это чистый расход средств и уменьшение продаваемой площади, так что в кризис соблазн мог быть велик. Однако планы архитекторов неуклонно выполняются. Во время нашего визита в 2008 году на территории только закладывались основы каналов и набережных, кое-где были высажены деревья, на первой линии высились дома. На сегодняшний день уже закончена практически вся первая часть виллоты до центрального парка с большим искусственным озером глубиной 11 м. Хотя сам центральный парк пока на промежуточной стадии готовности: в дождливую осеннюю погоду подойти к озеру можно не с каждой стороны.

Но первое, на что обращаешь внимание, — огромное разнообразие деревьев, кустарников, живых изгородей, арок, оплетенных живыми растениями, озер, каналов и речек, компенсирующих недостаток естественных водоемов. Некоторые из них готовы еще не полностью, например крупные парки. Но коттеджные кварталы уже соединены между собой зелеными зонами, оснащенными широкими дорожками для пешеходов и гольф-каров. Аллеи украшены мраморными и



разные деревья, кустарников, живых изгородей, арок, оплетенных живыми растениями, озер, каналов и речек, компенсирующих недостаток естественных водоемов. Некоторые из них готовы еще не полностью, например крупные парки. Но коттеджные кварталы уже соединены между собой зелеными зонами, оснащенными широкими дорожками для пешеходов и гольф-каров. Аллеи украшены мраморными и

бронзовыми скульптурами, можно прогуляться вдоль некоторых каналов. Единственное, что заставляет слегка нервничать, — отсутствие обыкновенных указателей — на огромной территории тех самых уютных аллей можно и заблудиться.

Соседская инфраструктура Напомним, что поселок Millennium Park находится в 19 км от Москвы по Новорижскому

шоссе и соседствует с другими проектами Villagio Estate: «Риверсайд», Madison Park, «Тринфилд», «Шервуд» и Monteville. В перспективе планируется, что жители будут иметь возможность передвигаться по территории Millennium Park на электро-мобиллях. По мнению создателей проекта, подобное решение будет значительно способствовать как экологической обстановке вокруг, так и экономии времени в процессе передвиже-



ния по поселку размером с маленький городок с населением 1,5 тыс. жителей и соответствующей инфраструктурой.

Пока основная инфраструктура поселка еще ждет своего часа. Строительство теннисного корта, салона красоты и других объектов еще планируется. На озере центрального парка пока только утверждается проект одного из ведущих столичных рестораторов. Впрочем, жители Millennium Park смогут пользоваться инфраструктурой соседних проектов Villagio Estate.

Зато на территории поселка уже начато строительство детского сада. Проблема предоставления места учебы для более старших представителей семей, остро стоявшая еще в 2008 году, на сегодняшний день решена. В непосредственной близости от Millennium Park находится Первая московская частная гимназия в Липках, школа в поселке «Монолит», общеобразовательная Павловская школа и Павловская гимназия.

В этом году Millennium Park стал немного ближе к Москве: на Новорижском шоссе закончено строительство полноценной развязки, по которой можно с удобствами повернуть налево, к дороге на поселок (раньше приходилось поворачивать направо и ехать еще пару километров, чтобы развернуться, не нарушая Правила дорожного движения). Земли под строительство развязки выделил застройщик поселка.

А строительство инфраструктурного комплекса Nova Riga неподалеку от поселка (в котором, кстати, должна была появиться и собственная общеобразовательная школа) пересматривается, хотя застройщик и не отказался от этого плана. И это, собственно, самый большой урон, который нанес кризис.

Ну и, конечно, сроки. В 2008 году планировалось закончить первую очередь из 150 домов

к 2010-му. Реальный срок сдачи 300 домов сдвинулся на 2012 год. Как раз выпали два кризисных года. Цены за это же время понизились: три года назад «входной билет» стоил \$2 млн, а сейчас минимальная цена за участок с домом — \$1,5 млн. Но это не останавливает инвесторов — последняя сделка по покупке сразу нескольких участков прошла в поселке в августе.

Ольга Соркина

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК MILLENNIUM PARK	
Направление	Новорижское шоссе
Расстояние от МКАД (км)	19
Количество участков	670
Общая площадь (га)	285
Площадь участков (га)	0,2–2
Площадь домовладений (кв. м)	от 450
Цена домовладения (\$ млн)	от 1,5
Начало строительства	2007 год
Сдача в эксплуатацию первой очереди из 300 домов	2012 год

ИТОГИ КОМИССИИ

Обещали и сделали Оригинальное решение ландшафтного дизайна. В первый приезд, 5* вокруг была пустота, теперь же взорам предстают искусственные озера, высаженные в организованном порядке дубы, березки, лиственницы и прочие представители флоры. Отличительная черта поселка — длинные каналы по всему периметру и искусственные озера. Многие построенные дома имеют выход в парк или к воде.

Обещали и не сделали Из-за кризиса срок сдачи объекта целиком сместился. Но по сравнению с но-

востройкой в городе здесь не стоит вопрос выдачи ключей от квартир по факту продажи всего количества квартир: проект застраивается поквартально. Пересматриваются планы строительства инфраструктурного комплекса Nova Riga.

Не обещали, но сделали Хотя основная часть участков продается с подрядом, есть маленький шанс купить без него. Но особенных архитектурных вольностей при самостоятельном строительстве не позволяется. Построена полноценная развязка на Новорижском шоссе.



ГАЗПРОМБАНК



ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ
«ОСЕННЕЕ НОВОСЕЛЬЕ»

В МАСШТАБАХ СТРАНЫ,
В ИНТЕРЕСАХ КАЖДОГО

8-495-913-74-74,
8-800-100-07-01

www.gazprombank.ru

ГПБ (ОАО). Генеральная лицензия ЦБ РФ №354. Реклама