ДОМ проекты

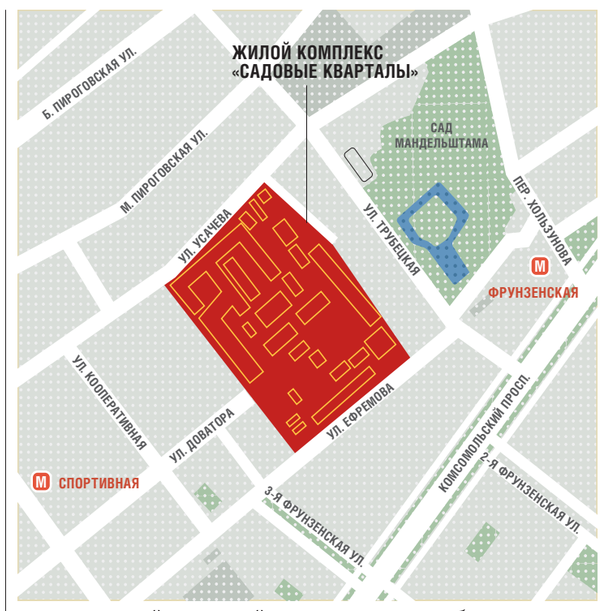
Здесь будет город-сад

ГОСКОМИССИЯ

В прошлый раз мы побывали в «Садовых кварталах» в марте 2008 года, за считаные месяцы до начала кризиса. Спустя четыре года строительная площадка еще не до конца вытеснила остатки корпусов экс-завода «Каучук». Однако девелопер открыл продажи квартир и обещает, что два из четырех кварталов элитного микрорайона будут готовы к заселению уже к концу следующего года.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УНИКОР»

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УНИКОР»



Два пишем, три и четыре — в уме

Жилой комплекс «Садовые кварталы» — один из самых амбициозных проектов московского рынка недвижимости. На территории более чем 11 га девелопер — управляющая компания «Уникор» — анонсировал строительство автономного района из 40 зданий. Микрорайон спланирован как открытая система: четыре жилых квартала с приватными дворами, выходящие на четыре стороны света, объединенные общей территорией, с прогулочными и рекреационными зонами внутри, открытыми для свободного посещения горожанами. На создание целого городского района с продуманной архитектурной и инфраструктурной концепцией, а также инвестициями на уровне $1 млрд на тот момент еще не решился, пожалуй, ни один отечественный девелопер. Так что после кризиса 2008 года, когда многие застройщики, прежде всего в дорогом секторе, скорректировали свои планы, эксперты заговорили о «Садовых кварталах» как претенденте на выбывание из гонки мегапроектов. Теперь, по истечении четырех лет, можно смело сказать, что проект «Уникора» выдержал удар мирового финансового кризиса, а изменения, которые его постигли, обнаружит разве что самый придирчивый наблюдатель.

Отставание по срокам в «Уникоре» отрицают. Говорят, что разница реального с анонсированным (в 2008-м первую очередь обещали сдать к концу 2010 года) связана исключительно с бюрократическими процедурами, которые было необходимо пройти для реализации недвижимости в проекте в соответствии с требованиями ФЗ-214. «Мы продаем квартиры по ДДУ в соответствии с ФЗ-214, поэтому все задержки связаны исключительно с ожиданием согласований. Речь не шла о недостатке финансирования или неготовности приступить к реализации»,— говорит заместитель генерального директора по недвижимости компании «Уникор» Екатерина Батынкова.

Теперь первую очередь строительства обещают закончить в конце 2013-го. Это будут 14 жилых домов с полностью благоустроенными дворами и подземной инфраструктурой. У каждого из двух кварталов будет свой двор с автономным паркингом с доступом на одну из прилегающих улиц. Это поможет обеспечить комфортные условия проживания до окончания строительства остальных очередей.

Второй этап (2012–2014 годы) предусматривает строительство одного квартала (девять домов), паркингов и центральной двухуровневой площади с прудом. Эта зона объединит ландшафты и пешеходные маршруты трех готовых кварталов, а также подземные парковки. Площадь коммерческих площадей (торговля, кафе, рестораны, офисы и т. п.) вокруг центральной рекреационной зоны с прудом составит около 30 тыс. кв. м. Изначально предполагалось выставить их на продажу, но «Уникор» передумал и теперь планирует сдавать торгово-развлекательные площади в аренду. Управляющая компания хочет сохранить за собой право «выбирать и следить за качеством услуг», будь то рестораны или магазины. В рамках третьей очереди строительства (2014–2017 годы) будут снесены оставшиеся 10% заводских корпусов и построен последний, четвертый квартал из десяти домов, офисного комплекса и двух площадей, связанных сквером.

Также в течение всего периода строительства на территории комплекса будут возведены школа на 550 мест и четыре детских сада на 75 мест каждый. Сейчас «Уникор» ведет переговоры с ведущими отечественными и зарубежными игроками по выбору операторов этих учебных заведений.

Вынужденная перепланировка

Теперь об изменениях в проекте. Прежде всего они коснулись количества квартир и их метража. Вместо 863 квартир будет построено 1050. Средняя площадь домовладения первой очереди уменьшилась со 163 кв. м до 140 кв. м. «До кризиса 2008 года многих покупателей интересовали квартиры больших метражей. Были востребованы квартиры площадью от 200 кв. м с комнатами узкого назначения, такими как отдельные кабинеты „для него“ и „для нее“, комнатами для фитнеса, библиотеками и прочими. Теперь предпочтения изменились: наибольшим спросом пользуются объекты стоимостью $1–2 млн площадью около 150 кв. м,— объясняет Екатерина Батынкова.— Мы стараемся учитывать предпочтения покупателей». Изменения также коснулись этажности домов: она увеличилась с 12 до 14 этажей. Немного поменялись архитектурные формы ряда строений, а также их цветовые решения. На этом, пожалуй, все. Осталась неизменной локация домов, количество машиномест — около 3800, из которых 1800 будут закреплены за жителями микрорайона, остальные предназначены для посетителей.

Сохранилась и фишка проекта — разноуровневая схема движения. Потоки людей и автомобилей в одной плоскости практически не пересекаются. Все автомобильное движение убрано под землю — на минус второй и минус третий уровни. Так решается больная проблема почти всех крупных жилищных комплексов: автомобили на территорию въезжают, но жильцам не мешают. Машина может подъехать, чтобы высадить человека или выгрузить что-то, что не помещается в лифт. Например, глава семьи привез своих домочадцев из загородного дома. Он может вынырнуть на поверхность только для того, чтобы высадить семью, и тут же вынужден проехать вниз в гараж. Важно, что в автомобильной зоне вообще нет места для парковки, то есть самый недисциплинированный водитель при всем желании автомобиль здесь оставить не сможет — даже карманов не предусмотрено. А вот пешеходы перемещаются по другому уровню, который практически никак не пересекается с движением машин.

Вся эта продуманная система движения будет интегрирована и во внешнюю среду, то есть в близлежащие улицы. Чтобы избежать проблем с въездом и выездом из ЖК, компания «Уникор» продлит тупиковую на данный момент 3-ю Фрунзенскую улицу до улицы Усачева (к 2016 году) и уже приступила к расширению улицы Ефремова, которое планирует закончить вместе с завершением первой очереди проекта. «Это все за наш счет. Можно сказать, что это повышенные обязательства компании перед будущими жителями микрорайона»,— говорит госпожа Батынкова.

В кругу своих

Во время прошлой инспекции проекта основные претензии касались окружения будущего элитного микрорайона. Нельзя не отметить, что окрестности «Садовых кварталов» существенно изменились. Стихийно разрастающуюся территорию Усачевского рынка «приструнили». Теперь торговая площадь с палатками совсем немного отступает от «стекляшки» самого рынка и выглядит куда более цивилизованно. Движение по улицам Усачева и Малой Пироговской стало односторонним, что позволило существенно разгрузить околорыночный трафик. Чудовищная промзона на месте бывшего хлебозавода №6 на улице Ефремова трансформировалась в стройплощадку элитного ЖК Knightsbridge, который, как обещают застройщики, будет походить на одноименный район Лондона — один из самых дорогих и фешенебельных. Между «Садовыми кварталами» и парком «Усадьба Трубецких в Хамовниках» на Трубецкой улице растет симпатичный, судя по проекту, клубный жилой дом. Заводские корпуса «Электросвета» между Большой и Малой Пироговскими улицами после реконструкции превратились в красивые офисные лофты с соответствующими арендаторами. Продолжает развиваться инфраструктура ЖК «Фьюжн парк» на улице Усачева. Там появились новые магазины, модные рестораны и даже Музей ретроавтомобилей. Близость престижного Комсомольского проспекта и Фрунзенской набережной также постепенно делает свое дело: цены растут, отсеивая лишних и подтягивая контингент района до соответствующего «Садовым кварталам» уровня.

Официальные продажи ЖК стартовали в начале ноября 2010 года. По данным «Уникора», уже продано около 200 квартир. Цены варьируются в зависимости от этажности, видовых характеристик и близости к стройплощадкам второй и третьей очереди.

Ольга Вердова

ЖИЛОЙ МИКРОРАЙОН «САДОВЫЕ КВАРТАЛЫ»

Местоположение	Хамовники
Количество зданий	40
Средняя площадь квартиры (первая очередь)	140 кв. м
Начало строительства первой очереди	2010 год
Первая очередь (два квартала)	2013 год
Вторая очередь (один квартал)	2014 год
Третья очередь (один квартал) и окончание строительства	2017 год
Средняя цена:	
С 3-го по 7-й этаж	$10 тыс. за 1 кв. м
С 8-го по 10-й этаж	$13 тыс. за 1 кв м
С 11-го по 14-й этаж	$18 тыс. за 1 кв. м
Инфраструктура для детей	Школа и четыре детских сада
Деловой центр	116 тыс. кв. м

ИТОГИ КОМИССИИ

Обещали и сделали

Рекультивация почвы. На основе проекта, который прошел Московскую городскую экспертизу, вывезли два слоя грунта: первый — от 0 до –1 м, второй — от –1 до –2 м. Предпроектные и послереабилитационные экологические экспертизы проводились Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека и экологическим фондом развития городской среды «Экогород». Данные экспертизы подтвердили, что проведенные работы по реабилитации почв и окружающей среды обеспечили полную безопасность проживания на территории строящегося микрорайона.

Не обещали, но сделали

Ландшафтный дизайн. Главный архитектор проекта Сергей Скуратов разработал глобальную концепцию ландшафтного дизайна. Всего планируется высадить 640 хвойных и лиственных деревьев и более 5 тыс. кустарников разных пород, а также цветочные композиции из многолетних цветов. Концепция ландшафта внутренних дворов тематически зонирует кварталы по временам года путем комбинации основных и вспомогательных пород деревьев: в южном квартале, индивидуализирующем лето, будет преобладать береза, в западном (осень) — клен, в северном (зима) — ели и сосны, а в восточном (весна) — каштан. На территориях, примыкающих к детским площадкам, исключены плодоносящие, колючие или ядовитые растения.

Обещали, но не сделали

Проект под рабочим названием «Вилла» — двухуровневая квартира площадью 800 кв. м, находящаяся в верхней части арки между двумя корпусами, имеющая форму дирижабля. Оба корпуса и арка должны были образовывать «рамку» для реставрируемого здания, созданного в начале прошлого века известным архитектором Р. И. Клейном. В «Уникоре» говорят, что это была интересная идея с точки зрения архитектуры, но не реализации. Такие объекты на любителя сейчас продаются с трудом, так что было решено не рисковать и отменить проект.