

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Игра в городки

территории

(Окончание. Начало на стр. 1)

Расстояние между зданиями такое, какое никогда не сможет позволить себе не только Москва, но и, пожалуй, любой подмосковный город. Еще одна местная особенность — обилие гаражных комплексов. Не московских «народных» и прочих многоярусных парковочных площадок, а монументальных индивидуальных кирпичных строений, к тому же преимущественно двухэтажных. Вверху — комната отдыха, а под зоной стоянки автомобиля — смотровая яма и погреб. Обилие гаражей удивляет еще и потому, что машин в городе вроде бы не так много. Как, впрочем, и жителей — около 7 тыс. человек.

Край черно-белых лебедей

Есть в Звездном городке детские и спортивные площадки, недавно отремонтированная поликлиника, которая сейчас оснащается современным оборудованием, деревянная церковь, которую построили, как в старину, без единого гвоздя. Неподалеку от Центра подготовки космонавтов — стайка коттеджей, где после визита в заоблачные дали проходят земную акклиматизацию космонавты. Есть широкие прогулочные аллеи и сразу четыре пруда, один из которых облюбовали рыбаки, а в другом поселили лебедей. «Двух черных, двух белых, и двух черно-белых», — шутят местные жители. Они появились уже после того, как город был выведен из подчинения Министерства обороны. Другая примета перемен — разрытые улицы: в городе меняют все коммуникации. Конечно, ямы доставляют некоторое неудобство, но жители относятся к этому с пониманием, ведь при старом режиме город заметно обветшал и требует реконструкции. Сейчас в городе есть только одна строительная площадка — девятиэтажный монолитно-кирпичный дом, в котором поселятся сотрудники ЦУПа. Работы над ним, правда, затянулись еще с 2006 года, но шансы на завершение строительства высоки. В середине февраля прошли публичные слушания по строительству еще нескольких домов — двух 17-этажных, одного 9- и одного 14-этажного. Так что город начинает развиваться с космической скоростью.

В свое время глава местной администрации опасался, что как только в городе будет разрешена приватизация, в Звездный ринется много чужаков. Не ринулись. Просто потому, что расставаться со Звездным с его особой атмосферой и практически дачным ландшафтом мало кто собира-

ется. Сейчас, например, на продажу выставлено лишь три-четыре квартиры. Одна — трехкомнатная, в доме серии П-44. Ее владелец — бывший летчик, ныне пенсионер, который собирается перебраться в Москву поближе к сыну, чтобы помочь ему вести свой бизнес. «Из-за сложности процедуры передачи имущества от одного ведомства другому возможность приватизировать в городе жилье появилась не сразу, довольно долго принять документы на приватизацию городские власти были не готовы», — рассказывает он. — Я не стал дожидаться окончания этого процесса и оформил квартиру в собственность через суд. Сейчас у меня все документы на руках и нет никаких препятствий для совершения сделки». Цену квартиры хозяин задает практически московскую — 7,3 млн руб., однако после погружения в атмосферу города она не кажется завышенной. Вторая выставленная на продажу квартира — «двушка» в кирпичном девятиэтажном доме-башне. За нее просят около 5 млн руб.

Свободное проникновение

«Основное преимущество ЗАТО, которых в Подмосковье осталось всего пять (Звездный городок, Краснознаменск, Власиха, Восход и Молодежный), — закрытая территория и полный набор внутренней инфраструктуры, что делает их отчасти похожими на высокоразвитые охраняемые коттеджные поселки», — рассказывает Наталья Тишкова, начальник отдела офиса «Бабушкинское» компании «Инком-недвижимость». — Неудивительно, что желающие поселиться в закрытых городках находят, однако стороннему человеку приобрести здесь недвижимость непросто». На первый взгляд это действительно так. Согласно статье 8 Закона о закрытом административно-территориальном образовании, «граждане, приватизировавшие занимаемые ими жилые помещения, и собственники жилых домов, находящихся на территории закрытого административно-территориального образования», вправе продавать, сдавать в аренду эти помещения и дома и совершать с ними иные сделки с гражданами, постоянно проживающими или работающими на территории закрытого административно-территориального образования». Некоторое время назад к этой норме относились строго, поэтому люди «извне», желающие поселиться в закрытом городке, шли на разные хитрости. Например, реально или номинально, не без помощи продавцов недвижимости охраняемых по периметру городков, устраивались на работу в ЗАТО — продавцами,



Закрытые военные городки когда-то были недосыгаемы, как звезды, для простых граждан. Теперь поселиться в них может любой желающий

кассирами или иным обслуживающим персоналом. А при наличии работы никаких препятствий для покупки жилья не возникало.

Однако в последнее время и этого не требуется. Ведь у той же восьмой статьи ФЗ о ЗАТО есть продолжение: приобрести недвижимость здесь имеют право любые «граждане Российской Федерации, получившие разрешение на постоянное проживание на территории закрытого адми-

нистративно-территориального образования». О чем идет речь, поясняет Владимир 3. из Краснознаменска, который четыре года назад, не будучи жителем ЗАТО, приобрел здесь квартиру. «Информация о личности покупателя прибывает по различным базам — ФСБ, военных ведомств, полиции и пр., — рассказывает он. — Процедура занимает около двух недель и по большому счету является формальностью: я не слышал ни об одном случае, чтобы приезжому, решившему переселиться в Краснознаменск, отказали в праве покупке или последующей регистрации в собственной квартире».

Голубые и розовые

Сам Краснознаменск, кстати, в котором проживает около 27 тыс. человек, хоть и имеет отношение к космосу, как и Звездный городок, однако является городом совсем иной формации. Находится он в 27 км от МКАД по Минскому шоссе неподалеку от Голицына. Да и назывался он раньше Голицыно-2. Система въезда в город на первый взгляд точно такая же, как в Звездный. — несколько КПП со своей охраной. Охрана, к слову, на этот раз не ведомственная, а военная, но главное, принцип оформления документов на каждом КПП свой. На главном, в который попадешь, если свернешь с шоссе на указатель со словом «Краснознаменск», все очень строго. Заявлять о приезде гостей нужно заблаговременно, тщательно указывать цель визита и прочие данные. Зато на втором, к которому подъезжают через село Кобяково, все куда демократичнее. Документы оформляют прямо на месте за пару минут, причем только на въезжающую машину, а уж сколько в ней находится народа, никого не интересует. Но и это еще не все. Можно попасть в город вообще без пропуска. Правда, пешком или на внедорожнике. В идущем по периметру поселения ограждении встречаются такие проплешины, в которые пролезет даже танк. Разве что нормальных подъездных путей к ним нет.

Первое, что поражает в самом городе, — обилие автомобилей. Не зря он считается

одним из первых в России по количеству автотранспорта на душу населения. А вот с парковочными местами, не говоря уже о гаражах, большая проблема. Оставить машину практически нелегко. Автомобили забиты все дворы, все обочины, все мало-мальски подходящие для стоянки участки у тротуаров. Даже новые дома, построенные в последние пять-семь лет (а в Краснознаменске таких немало), возводились без учета такого обилия автотранспорта. Даже к детским площадкам, которых здесь очень много (почему — объясним чуть позже), приходится буквально протискиваться через плотные ряды машин. Поэтому впечатление удобного для жизни города Краснознаменск не вызывает.

Несколько лет назад традиционно серому облику домов решили придать цвет. За дело взялись рьяно: фасады большинства домов отштукатурили и выкрасили в интенсивно-розовый и голубой (другие цвета встречаются значительно реже). «У нас теперь так же ярко, как на Чукотке», — шутят местные жители. Вообще, местные жители пошутить горазды. Например, почти каждому дому они придумали «фирменные» названия. Есть, например, «дом рыбака», который построен неподалеку от пруда. А три рядом стоящие здания он нарекли «три поросенка». Почему именно так, уже не помнят и сами. Но точно не из-за цвета: фасады раскрасили гораздо позднее. Не знаю, случаен ли был выбор «фирменных» расцветок, но он попал в точку: в Краснознаменске самая высокая рождаемость из всех городов Московской области. Неудивительно, что в те же цвета выкрасили и местный ЗАГС. Именно из-за высокой рождаемости в городе так много детских площадок, несколько детских садов, два лицея, гимназия и пара школ. Правда, природной составляющей для гармоничного развития юных жителей города очень не хватает. Внутри города озеленение довольно скудное, правда, есть лесные и парковые массивы по периметру, но из-за достаточности больших размеров Краснознаменска до них есть нужно добираться.

Возможностей приобрести недвижимость в Краснознаменске масса. На вторичном рынке, представленном более сотни квартир. Есть, например, трехкомнатные с разбросом цен от 4 млн до 7 млн руб., есть пятикомнатная за 11 млн. Есть и много новых домов (цены — от 67 тыс. руб. за 1 кв. м), строительством которых преимущественно занимается компания «Ниском». Самый крупный из них — ЖК «Молодая семья», семисекционный дом переменной этажности. Кстати, в некоторых из уже введенных в эксплуатацию домов до 20% всех квартир новыми хозяевами уже выставлено на продажу. «Мы специально приобретаем квартиру на стадии котлована, чтобы потом, когда по завершении строительства цены вырастут, продать ее и приобрести загородный дом», — рассказывает один из местных жителей, который продает двухкомнатную квартиру за 6 млн руб. Правда, пока, признался он, особого наплыва покупателей не наблюдается: выбор недвижимости в Краснознаменске очень большой.

Открыть и сохранить

Насколько разнообразны по своей сути закрытые административно-территориальные образования, настолько же разноплановы и другие бывшие военные городки, в которых теперь свободный режим доступа и проживания. Особенно много их появилось в прошлом году, когда более 130 военных городков, имеющих собственный жилищный фонд, было снято с баланса Министерства обороны и передано муниципальным властям. Так, в Московской области перестали быть военными Николо-Урюпино, Ватулинка-1, Луховицы-3, Кубинка-2 и еще 18 городков. На самом деле, процесс превращения военных поселений в города, развивающиеся по гражданским принципам, начался гораздо раньше, просто августовский «взброс» оказался самым масштабным. К некоторым из них, которым еще только предстоит серьезно

решать проблемы обновления инженерной и социальной инфраструктуры, покупатели относятся с прохладцей. К другим, напротив, проявляют очень активный интерес. «Значительная часть таких городков строилась для интеллектуальной элиты в погонах, сотрудников военных и прочих ведомственных закрытых НИИ — «почтовых ящиков», — рассказывает риэлтор-эксперт компании «Инком-недвижимость» Роман Пославский. — Несмотря на то что в последние годы их население меняется, основной костяк городков остался прежним. Поэтому они берут свое социальное однородностью».

Один из таких социально однородных городков — Юбилейный, что находится в 10 км от МКАД по Ярославскому шоссе и некогда тоже был связан с космосом. В свое время он вырос вокруг 4-го ЦНИИ МО РФ, который занимается проблемами стратегического развития ракетно-космического вооружения. В 2010 году был реорганизован, однако не изменил свой профиль. Сам же город стал открытым достаточно давно, поэтому все инфраструктурные проблемы уже успел решить, однако интеллектуальный костяк жителей не утратил. Юбилейный — это город вообще особый. Это единственный город в России, который буквально встроен в другой город — Королев. Одна из границ города проходит по улице Пионерской. Расположенные по ней нечетные дома относятся к Юбилейному, а четные — это уже Королев. Сохранились в Юбилейном и остатки кирпичной стены, которая некогда окружала город. Сейчас она некий артефакт, который носит по большей степени декоративный характер. Однако местные жители нашли ей и практическое применение. С внешней стороны этой стены, на территории, которая некогда к Юбилейному не относилась, выросла частная застройка. Владельцы этих домов пристроили к стене заборы и используют ее как элемент естественного ограждения своего личного жилища.

Несмотря на то что костяк жителей Юбилейного остался прежним, сам город заметно преобразился. Например, здесь построено самое высокое здание в Московской области, появилось много новостроек, которые активно разбавили некогда хрущевский облик города. Правда, судьба некоторых новостроек печальна. Например, один из домов начали строить еще тогда, когда город уже открыли, но земля по-прежнему принадлежала Министерству обороны. Разрешительную документацию наделились оформить задним числом, когда будет сделан перевод земли, но не сложились. В итоге дом не построен и поныне, а те, кто приобрел в нем квартиры на стадии котлована, дополнили ряды обманутых дольщиков. Впрочем, это, пожалуй, единственный проблемный объект к Юбилейному, судьба остальных новостроек намного благополучнее. Имеется и масса предложений на вторичном рынке. Интересно, что цены здесь остаются чуть ниже, чем в центральной части Королева, что является дополнительным преимуществом для покупателей.

Однако цена — это не самое главное. Ценами новых жителей завлечь можно, но удержать их нельзя. Главное, чтобы были созданы все возможности для жизни, чем на данный момент могут похвастаться лишь считанные единицы бывших военных городков и нынешних ЗАТО. Большинство новых жилых открыток городков это пока предложить не готово, потому что главный процесс, который в них сейчас происходит, — перераспределение земли — пока продолжается. И лишь после его завершения городки в полной мере могут получить новое дыхание. А если к тому же им удастся сохранить особую атмосферу стабильности, защищенности и интеллектуальности, которая есть сейчас, новоселы в них потянутся. А пока к таким городкам стоит присматриваться очень внимательно: скрывающиеся в их недрах «военные тайны» откроются не сразу.

Наталья Павлова-Каткова

НОВЫЙ КОРПУС

ДОМ С ДАНОМ

АКЦИЯ до 31.03.12

“ДОМИНИРУЮЩАЯ ИНВЕСТИЦИЯ”

DOMINION

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. Университет

- Охраняемая территория 15 га
- Особые условия по машиноместам
- Нежилые помещения
- Ипотека **ВТБ 24** от 8%
ВТБ 24 (ЗАО), Генеральная лицензия Банка России № 1623

232-08-08

www.kvartal-dominion.ru

Срок проведения акции с 01 февраля 2012 г. по 31 марта 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08

Ильинка

поселок лэйнхаусов

Участники проекта:

Поселок принят в эксплуатацию. Проектная декларация на сайте www.ilynka.ru

(495) 729-68-88, www.ilynka.ru

Реклама