

дом проекты

Поселок, в котором живут на крышах

загород

Этот проект — один из тех, на которые обращаешь внимание сразу, едва услышав его игривое название. Но важнее другое: после визита на стройплощадку первое впечатление лишь усиливается, хотя о большинстве активно строящихся поселков такое скажешь редко. Речь о дизайнерском поселке Fortops.ru от компании «Химки Групп».

Тропы для топов

Трудно сказать, чем руководствовались в компании «Химки Групп», подобрав для своего загородного детища, что возводится на Калужском шоссе, имя Fortops.ru. То ли их вдохновил опыт соседских «Випушек» (между поселками всего каких-то пара километров). То ли это тонкий намек на то, что Fortops.ru соберет на своей территории всех, кто любит проводить время на крышах (подробности чуть ниже). А может, напротив, в названии содержится четкое руководство к действию покупателям определенного статуса. С покупателями, кстати, так и получилось. Из тех, кто уже приобрел тут дома — а на начало июня было продано 15 домовладений, большинство как раз топы. Из «Газпрома», зеркальное офисное здание которого находится на Калужском шоссе, других крупных промышленных и финансовых структур, территориально привязанных к этой части новой Москвы. Чиновников, которым в ближайшем будущем тоже предстоит часто посещать Калужское шоссе, пока немного. Впрочем, это только начало, ведь продажи в поселке открыты всего три месяца назад и выбор вариантов еще имеется.

Та часть новой Москвы, в которой строится Fortops.ru, по стратегии развития новых столичных территорий заявлена

как рекреационная. То есть никакой крупногабаритной застройки (тем более промышленной) тут не планируется. Рассчитывают, что сюда будут приезжать отдыхать, наслаждаться природными красотами и прогулками по лесопаркам. Как раз по соседству с одним из лесопарков — Румянцевским — Fortops.ru и располагается. Впрочем, располагается не значит примыкает: между лесом и поселком проходит небольшая дорога, которая ведет к маленькому коттеджному поселению, где постоянно проживают три-четыре семьи. Застройщики Fortops.ru планировали эту дорогу перенести, а свой поселок плотно прижать к лесу, дав возможность покупателям ближайших к нему участков расширить свои владения за счет лесного фрагмента.

Но не вышло. И не потому, что воспротивились соседи. Они-то как раз были не против получить более качественную дорогу, пусть даже удлиняющую путь на 500–700 м. Не позволил сам парк, который относится к лесам первой категории, поэтому арендовать в нем участки нельзя и улучшать его на свое усмотрение тоже нельзя. Но есть и хорошая новость. Именно из-за того, что парк относится к лесам с особым охранным статусом, за ним активно ухаживают. Несколько лет назад провели глубокую санацию: убрали лишнюю поросль,



очистили от больных деревьев, победили жуков-короедов. В таком состоянии лес поддерживают и поныне. Поэтому гулять здесь комфортно и полезно: растут тут преимущественно сосны, поэтому и тропинки всегда сухие, и воздух лечебный, и грибы-ягоды водятся.

Вторая дорога, которая проходит с противоположной стороны поселка, основная. Она ведет к въездной группе в Fortops.ru, и именно она соединяет Калужское шоссе с Киевским. Вернее, когда-то соединяла, что хорошо видно на старых картах. Теперь все иначе. Ближе к Киевскому шоссе выросли разнообразные огороженные постройки, заодно прихватив на свою территорию и фрагменты этой дороги. Так что напрямую из Fortops.ru выехать на многополосное Киевское шоссе не получится и путь в старую Москву придется проделывать по довольно узкой (по два полосы в каждую сторону) Калужской трассе с ее многочисленными светофорами. Спасает то, что от поселка до МКАД не так далеко — 25 км, если считать прямо от въездной группы. Но главное, по плану новой Москвы Калужскому шоссе пророчат светлое будущее: его расширят до шес-

ти-восми полос (по три-четыре в каждом направлении) и обесят многочисленными бессветофорными развязками.

303 террасы

Но вернемся в сам поселок. Обычно в проектах такого статуса — а Fortops.ru уверенно попадает в верхний сегмент бизнес-класса — набрасываются на все строительство сразу не торопятся. Да, прокладывают коммуникации, да, организуют дороги, да, создают эффектную въездную группу и, возможно, возводят демонстрационный коттедж. А дальше поджидают покупателей (или, вернее, финансирования от них): ждут, не захотят ли они объединить несколько соседних участков, смотря, пригнутся ли им проекты из базовой коллекции домов или придется их адаптировать под вкусы клиента. И лишь после этого приступают собственно к возведению коттеджа — силами собственных подрядчиков или с помощью строительных бригад, которые выберет сам клиент. Очевидно, что при таком подходе сроки реального окончания строительства и всех шумных работ участием крупногабаритной строительной техники предсказать не-

возможно, что грозит жителям определенным дискомфортом.

В Fortops.ru все иначе. Не дожидаясь покупателей, здесь разом возводит абсолютно все дома, которые на данный момент находятся примерно на одинаковой стадии строительства: идет монтаж вторых этажей. Впрочем, это не только жест доброй воли застройщика, это еще и условие Сбербанка РФ, который выделил под реализацию проекта кредит в размере 845 млн руб. Для покупателей такой подход — весомый плюс, ведь в данном случае срок ввода поселка в эксплуатацию (а он намечен на сентябрь 2013 года) совпадает с реальным окончанием всего строительства. Разве что сами хозяева будут продолжать преобразовывать внутреннее пространство своих коттеджей, ведь покупателям они передаются в состоянии свободной планировки. То есть внешне дом полностью завершен, в него заведены все коммуникации и установлен газовый котел, а все остальное отдано на откуп самим владельцам. Впрочем, внутренние работы соседям неприятностей доставляют куда меньше, чем любое внешнее строительство, так что на них можно закрыть глаза.

Самая сложная задача при таком подходе к строительству, когда проекты домов жестко привязаны к конкретным участкам, а сами здания возводятся вне зависимости от динамики продаж, — четко попасть в покупательские ожидания. Ведь свобода выбора у клиентов, по сути, сведена к минимуму. Чтобы отвести все сомнения, застройщик сделал ставку на уникальность и предложил такую архитектурную концепцию поселка в целом и каждого дома в отдельности, которую до этого в Подмосковье столь массово никто внедрять не решался. Если свести ее к словесному описанию, все звучит довольно прозаично: органическая архитектура, использующая все достоинства окружающего пространства. Вроде бы ничего неожиданного: к стилю Ллойда Райта сейчас тяготеют многие загородные проекты. Однако в Fortops.ru подали этот стиль нестандартно. Все дома в нем буквально обвешаны открытыми площадками: к каждому коттеджу примыкают по две открытые террасы, а третья терраса, самая гигантская, — это эксплуатируемая кровля. И это не считая веранд и балконов. Всего же во всех домах вместе взятых появится более 300 таких зон. Очень по-европейски и совсем не по-московски.

Снег по тарифу

По канонам подмосковного климата такое обилие открытых зон кажется весьма спорным, даже несмотря на то что зимы год от года становятся все мягче и теплее. Но именно в такой архитектурной идеологии есть свой резон. Сама территория поселка имеет довольно большой перепад высот — около 20 м, поэтому с каждой открытой площадки — особенно той, что на крыше, — будут открываться прекрасные виды на лес, не перегороженный другими постройками. Специально для этого, кстати, и высоту домов выдержали равную: в них по два этажа. Что же касается снежных зим, то этот момент тоже продумали. Во-первых, на кровле применят усиленную гидроизоляция. А во-вторых, заниматься уборкой снега станет эксплуатирующая организация. Это опцию заранее включили в стоимость эксплуатационных расходов, которые составят 55 руб. за 1 кв. м.

Идею открытого пространства поддерживают и остальные архитектурные решения. Прежде всего панорамное остекление, причем сами окна занимают 50% фасада. А дальше начинается строительная теплофизика. Чтобы из-за большой площади остекления в холодное время года избежать повышенных теплопотерь, а в летнее — перегрева, стеклопакеты используют многокамерные, а сами стекла — с особым покрытием, не пропускающим инфракрасное излучение. По той же причине стены возводят из поризованного красного кирпича, толщина кладки — 50 см плюс почти такой же слой утеплителя. И, наконец, еще один нюанс, заданный органическим стилем, скрывается в концепции планировочных решений. Во всех домах спальни и кабинеты выходят на юг и восток, чтобы было больше света и зелени, а технические и прикладные помещения — на север и запад. Вернее, конечно, так ориентированы не сами комнаты (ведь дома сдаются в свободной планировке), а предлагаемый покупателям вариант их расположения.

Вариантов самих домов несколько. К проезжей части примыкают твинхаусы — двоянные коттеджи на двух хозяев. В каждой части около 185 кв. м (открытые пространства эксплуатируемой кровли

и террас не считаются), по гаражному отсеку на один автомобиль и открытая парковка на две машины рядом с домом. К слову, основную часть уже раскупленных домов составляют как раз твинхаусы, причем во многих приобретаются сразу две половины. Причем отнюдь не из желания получить большой дом, сэкономив на покупке (цены за 1 кв. м в поселке одни и те же во всех домах, поэтому твинхаус целиком обойдется дороже самого большого из предлагаемых здесь коттеджей почти на 3 млн руб.). Просто приобретают жилье сразу и для себя, и для своих подростков детей или постаревших родителей, с которыми хочется жить поближе, но все же не на одном пространстве. Кстати, участки при разных секциях твинхаусов колеблются в очень больших пределах — от 7 до 15 соток, совсем как у полноценных коттеджей.

Самых маленьких из отдельных стоящих домов, в каждом из которых по 262 кв. м, всего два. Их разнесли по углам поселка, привязав к самым треугольным участкам. Главный конек таких домов — их расположение в табаритах самого участка. Если все остальные коттеджи Fortops.ru четко вытянуты вдоль общих прямых линий, то эти как бы отступают вглубь остальной застройки, придавая им дополнительную камерность. Кстати, про сами внутрипоселковые дороги стоит сказать отдельно. Сейчас поселок находится как раз в той стадии строительства, когда очень хорошо видна мощная дорожная подушка из песка и других составляющих, на которую уложено верхнее полотно, поэтому проблем с водоотведением и качеством дорожного покрытия возникнуть не должно. Сами дороги на первый взгляд не слишком широкие — около 5 м. Однако учитывая то, что движение в поселке будет односторонним (специально для этого улочки закольцевали), этого вполне достаточно. Ближе к лесу расположены самые большие коттеджи — по 339 кв. м (участки — 15–20 соток), а вся центральная часть отдана

домам площадью 294 кв. м. К слову, у покупателей они на данный момент вторые по популярности после твинхаусов. От самих твинхаусов все коттеджи отличаются не только габаритами, но и количеством машиномест: на два-три автомобиля рассчитан встроенный гараж, плюс столько же открытых парковочных зон у каждого дома.

Живая вода

Что касается инфраструктуры, то внутри самого поселка ее будет немного. В эффектной въездной группе разместят магазин, «Урюк-кафе» и собственную пекарню, недалеко от входа — детский городок, который займет около 15 соток. И это, пожалуй, все. Но не совсем. К одному внешнему объекту инфраструктуры будут несколько раз в день курсировать автобусы. Речь идет о школе, которую тот же застройщик возводит в 8 км от Fortops.ru в Ватутинках. Она будет входить в состав нового многоэтажного жилого проекта «Химки Групп», который по своим очертаниям будет напоминать хорошо знакомый образ московской гостиницы «Космос». Школу планируют открыть в 2014 году, как раз к тому моменту, когда покупатели Fortops.ru закончат облагораживать свои коттеджи и переедут в них жить.

Примерно к тому времени появится и еще один объект — на этот раз действительно по соседству с поселком. На территории в 29 га здесь построят гольф-поле с большим дополнительным набором спортивной инфраструктуры. Это будет филиал известного гольф-клуба с Московской улицы, с которым компания «Химки Групп» уже сотрудничала в процессе реализации «Олимпийской деревни Новогорск», что неподалеку от Химок. Вторая точка спортивного притяжения — действующая школа олимпийского резерва по баскетболу «Тетра», до которой от поселка около 3 км.

И, наконец, если говорить о возможности просто отдохнуть, то кроме прогулок в Румянцевском лесопарке имеются и другие варианты. Так, в 500 м от поселка протекает река Пахра. Правда, организованных пляжей на ней нет, но для пикников ее берега вполне подходят. Для купания лучший вариант — два частных пруда, которые расположены в 2 км от Fortops.ru по соседству с поселком Шелестово. Несколько лет назад местные бизнесмены их взяли в аренду, очистили, облагородили, и теперь там одна из лучших купальных зон в округе.

В село Былово, на землях которого и возводится Fortops.ru, тоже есть за чем наведаться. Когда-то по этой территории проходили войска Наполеона. Впрочем, следов их пребывания уже не сыскать. Зато есть следы более ранние. Так, на северной окраине имеется памятник археологии XVI–XVII веков — останки древнего селища «Былово-1». Но самая главная местная достопримечательность — церковь Архистратига Михаила, построенная в 1864 году. С этой церковью связана интересная легенда. Будто бы однажды в нее заглянула девушка, которая с детства страдала заиканием. Местный священник протянул ей чашу святой воды из здешнего источника, после чего девушка вдруг заговорила плавно, звонко и о своих прошлых проблемах с речью быстро позабыла. С тех пор сюда приезжает множество людей с подобными проблемами: говорят, что некоторым советуют это сделать даже логопеды. А кто-то с помощью чудесной воды пытается усилить свои ораторские способности, что никому не помешает. Помогает ли церковная вода на самом деле, будущие жители Fortops.ru смогут убедиться сами. А может, не случайно в поселке все коммуникации сделали центральные, подключив их к городским сетям, а водоснабжение организовали индивидуально, только для жителей Fortops.ru, соорудив два водозаборных узла? Вдруг и она тоже обладает какими-нибудь чудесными свойствами.

Наталья Павлова-Каткова



СБЕРБАНК
Всегда рядом

КЛЮЧЕВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ СБЕРБАНКА

Крупнейший банк страны в очередной раз идет наперекор рынку: до конца лета покупатели квартир в любых новостройках получают от него наилучшие условия и самую простую схему расчета и оформления кредита

Многие банки сейчас жалуются, что «рынок их нуждается» поднимать ставки по ипотеке. Другие ничего не говорят, но вводят дополнительные условия и комиссии — то есть, по сути, делают то же самое. Сбербанк уже второй год удерживает без изменений низкие процентные ставки по ипотечным кредитам, а теперь еще и распространяет самую льготную программу на всех клиентов без исключения.

Программа «Ипотека с господдержкой» существовала в Сбербанке и раньше — по ней предоставлялись льготные ставки, но при этом заемщик и объект покупки должны были соответствовать ряду дополнительных условий. Теперь все изменилось: при наличии начального взноса всего в 20% любой покупатель нового или строящегося жилья получает абсолютно те же, наиболее комфортные условия и ставки.

Все, что нужно — чтобы продавцом строящегося или готового жилья выступало юридическое лицо. Если дом еще строится, то до регистрации титула ставка будет составлять 12% годовых, то есть уже находится на нижней границе большинства рыночных предложений. После окончания строительства и регистрации собственности ставка автоматически снижается и составляет уже только 11%. И этот кредит можно оформить на абсолютный рекордный по российским меркам срок — 30 лет. **По расчетам специалистов Сбербанка, по сравнению с наиболее распространенными предложениями выигрывает клиента в ставке кредитования составит до 3,25% годовых в рублях.**

Сбербанк вам доверяет: пожалуйста, платите меньше. И, как мы с вами уже привыкли, на одной хорошие новости от Сбербанка никогда не заканчиваются. Что ж, давайте по порядку. Прежде всего, если у вас уже есть одна собственная квартира, вы можете получить кредит на другую вообще без первоначального начального взноса. Нужна квартира для подростков детей или, наоборот, для пожилых родителей? Хочется просто обезопасить чем-то понадежнее на старость? Не надо ничего откладывать «на полку»: идите и покупайте прямо сейчас. На тех же самых льготных условиях. Кстати, вы же помните основное правило Сбербанка? Клиент платит ровно столько, сколько обещано — никаких дополнительных сборов и комиссий!

А что же с другими комфортными программами Сбербанка? Неужели их не стало, или их клиентам причитаются теперь не больше льгот, чем остальным? Кое-что осталось. Так, если дом строится с участием кредитных средств Сбербанка, то для оформления на такую квартиру, как и раньше, не требуется поручитель. Кстати, эта льгота тоже расширена: если дом готов хотя бы на 70% или просто аккредитован при Сбербанке, поручитель тоже не обязателен. Просто зайдите на сайт Сбербанка и посмотрите список компаний-партнеров. Есть ваш застройщик? Читайте, что еще один вопрос решен!

Конечно, у лучшего (по оценке специалистов Сбербанка) предложения на рынке есть некоторые ограничения — банку приходится помнить о своей социальной функции. Поэтому подобные условия доступны лишь покупателям относительно недорогих квартир: в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге максимальный размер кредита составляет 8 млн рублей, в других регионах — 3 млн рублей.

И остальные условия также прежде всего ориентированы на защиту наиболее важных социальных категорий. Дом еще не готов, приходится где-то жить, и поэтому ипотеку оплачивать трудно? Пожалуйста: на время строительства дома Сбербанк дает дополнительную двухлетнюю отсрочку по выплате основного долга — можно платить только проценты. Родился ребенок? Получите отсрочку еще на три года. Родился второй? Направьте материнский капитал на погашение ипотеки, и выплаты ощутимо снизятся.

Не ждите, а лучше — поспешите, программа действует только до конца августа. Все хорошее лучше получить скорее — особенно, если это хорошее достается комфортно и недорого. Пожалуйста, платите меньше!

На заметку новоселам

Теперь взять кредит на любой случай жизни, например, для того, чтобы провести качественный ремонт в новой квартире, стало еще проще. Для своих клиентов Сбербанк подготовил индивидуальные предложения по потребительскому кредитованию. Каждый из 70 млн клиентов банка получит предложение по смс или в письме, в котором будут указаны персональные кредитные лимиты.

