ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

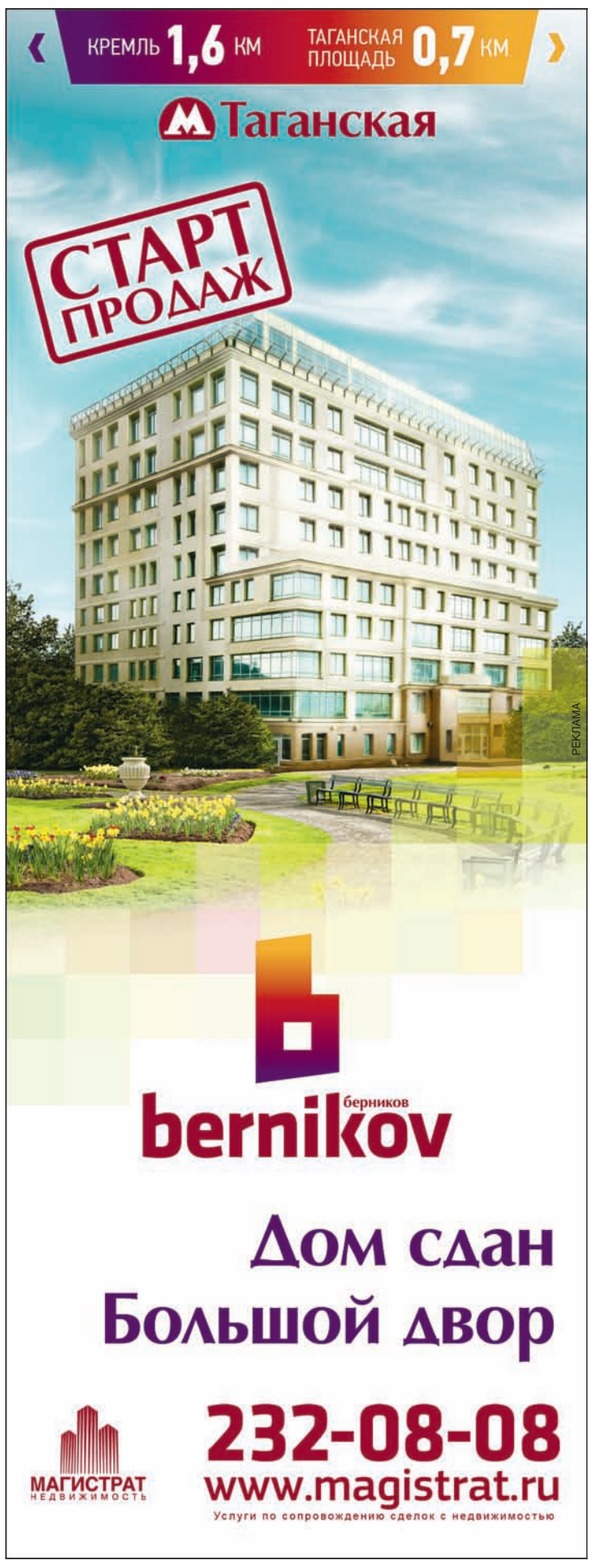
Ход конем

инфраструктура

(Окончание. Начало на стр. 1)

Почему же появилась такая диспропорция между спросом и предложением? Одна из причин состоит в том, что для содержания лошадей необходима большая территория. «Лошадям нужны большие пространства, а конюшни должны быть удалены от жилых домов,— рассказывает генеральный директор компании Soho Estate Елена Первакова.— За рубежом (например, в Англии) лошадей содержат в поместьях площадью не менее 50 акров (20,25 га). Такая территория вполне подходит для содержания лошадей. Подмосковные застройщики редко решатся отвести под эти цели большие участки земли, к тому же просто выделить землю недостаточно. Чтобы заниматься разведением и содержанием лошадей, нужно очень хорошо в этом разбираться. Поэтому-то поселков с конюшнями в Подмосковье почти нет. Была своя конюшня в поселке „Курорт Пирогово“, но от нее впоследствии отказались».

Вторая причина лежит в области финансов. Для создания КСК в составе жилого проекта требуются весьма значительные стартовые инвестиции. Причем, в отличие от затрат на жилье, ждать быстрого возврата этих средств не приходится. «На собственников недвижимости платежи не перекладываются,— говорит генеральный директор компании „Вектор Инвестментс“ Дмитрий Бадаев. — Однако по мере развития такой инфраструктурный объект переходит на самоокупаемость за счет работы на открытый рынок».



Кони на приколе

Впрочем, трудности отпугнули не всех, и «конные» поселки в Подмосковье все-таки имеются. Один из самых крупных по территории — «Целеево» (42 км от МКАД по Дмитровскому шоссе), который находится при поло-клубе с одноименным названием (имеются также гольф-клуб и горнолыжный клуб, но с лошадьми они не связаны). Впрочем, жилая часть здесь совсем невелика: всего 14 участков по 17–27 соток, дома (410–480 кв. м) стилизованы под сталинские дачи. Так что в данном случае не сопутствующая инфраструктура оказалась опцией при жилье, а, наоборот, жилье — дополнением спортивных объектов. Ясно, что такая масштабная инфраструктура не может окупиться за счет жителей. Скорее напротив, преференции получают те, кто приобретает тут недвижимость. Главная из них — пожизненное бесплатное членство во всех клубах «Целеево». Кстати, цены коттеджей колеблются от $2,3 млн до $3,5 млн.

Что касается возможности содержать свою собственную лошадку в конюшнях поло-клуба, то она имеется. Однако с некоторыми оговорками. Дело в том, что здесь содержится особый тип лошадей — аргентинские поло-пони, которых вывели специально для поло. Поэтому конюшни «Целеево» приспособлены именно под этот вид лошадей, под них же заточены уход, тренировки и, конечно, подготовка к игре. Поэтому возможность аренды денника тут привлекает владельцев той же породы. Конюшня рассчитана на 50 голов, и около 25% «расквартированных» здесь животных принадлежат частным лицам.

Еще одно конное царство имеется в 103 км от Москвы по Симферопольскому шоссе в поселке «Велегож парк». Правда, начинался он отнюдь не с лошадей. «Девелоперы этого проекта ориентировались на создание инфраструктуры района,— рассказывает генеральный директор агентства недвижимости „Апрель“ Александр Илюхин.— Поэтому они начали заполнять водой окрестные овраги и запускать в них рыбу. Отличная рыбалка для жителей поселка была организована. Потом появились энтузиасты на лошадях и попросили немного земли для конной школы. Им не то что за деньги, а вроде даже бесплатно отвели значительную территорию. Они там обосновались, назвались „Конная дача“, и дело пошло. Обучают всему: с первых шагов (на лошади, разумеется) до трюков и верховой выездки. И детей, и взрослых. Прогулки на лошадях — это вообще их конек (750–1000 руб. в час). Есть и услуга по содержанию лошадей у них в стойлах. Стоит это 10 тыс. руб. в месяц».

В отличие, скажем, от «Целеево», жилая составляющая «Велегож парка» очень внушительная. В части поселка, носящей название «Конная дача» (то есть рядом с конюшнями) приобрести недвижимость нельзя, но можно арендовать. Цены — 6–7,5 тыс. руб. в сутки за шестиместный коттедж. Что же касается остальных частей поселка, то там выбор предложений на продажу очень большой. По сути, это не один поселок, а серия отдельных проектов разного класса, расположенных на общей территории. Скажем, в части поселка, которая называется «Престиж», можно приобрести дома площадью 165–183 кв. м, расположенные на просторных участках 20–30 соток. Скажем, дом площадью 183 кв. м. на участке 21,5 сотки обойдется в 8,7 млн руб., а самый дешевый вариант (155 кв. м на участке 18, 6 сотки) стоит 5,8 млн руб. А, например, в «Велегож парк Эко» продаются не готовые дома, а участки (40–75 тыс. руб. за сотку плюс 330 тыс. руб.— взнос за коммуникации). Всего же в «Велегож парке» предлагается более 500 домов и участков.



Пожизненное бесплатное членство в поло-клубе — бонус для покупателей домов в «Целеево»

ФОТО АЛЕКСАНДРА ВАЙНШТЕЙНА

А ближайший к Москве поселок с лошадьми находится всего в 3 км от МКАД по Пятницкому шоссе. Это Otradavillage, который построен при конноспортивном клубе «Отрада». Его общая территория превышает 100 га, на которой кроме конноспортивного клуба имеются ветеринарная клиника, ресторан, парк-отель и бизнес-центр. Что касается жилья, то есть и готовые варианты, и те, которые только предстоит построить. Все готовое — это вторичка. Скажем, через «МИЭЛЬ-недвижимость» здесь продается двухэтажный коттедж площадью 200 кв. м. В доме имеется действующий камин, а на участке (3 сотки) выполнен ландшафтный дизайн. Цена — $1,5 млн. Варианты, которые предлагаются под застройку, масштабнее, поэтому они получили название «усадьбы». Это четыре варианта проектов домов площадью от 430 до 615 кв. м (участки — 12–25 соток), украшенные витражами и обшитые деревянной лакированной доской. Сдаются они без отделки, а стоимость контракта на строительство (включая стоимость земли) — от $1,7 млн.

Президентские скачки

На этом обзор поселков с собственной конной составляющей можно было завершить, если бы в конце весны — начале лета сразу несколько компаний не заявили о появлении новых проектов подобного формата. Самый статусный из них — это «Президентский клуб», что появится в 24 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. Там будет создана инфраструктура для занятий конным поло, гольфом и теннисом. Общая территория проекта составляет 450 га, разработан он ГК «Олимпик Сити» и инвестиционным фондом недвижимости OrionPropertyFund в сотрудничестве с управлением делами президента РФ. Собственно, конноспортивный клуб (а это 55 га) уже имеется: он функционирует с 2010 года и в дальнейшем будет только расширяться. Члены Президентского поло-клуба имеют возможность играть в поло, заниматься выездкой, конкуром и верховой ездой, а также принимать участие в различных конноспортивных мероприятиях мирового класса или наблюдать за ними. Самые зрелищные проводятся в конце года, на них приглашаются лучшие игроки в поло из Аргентины, Мексики и Чили. Им предлагается и услуга аренды денника с полным уходом за лошадью (цена — €1,3 тыс. в месяц).

Жилая часть проекта еще только будет строиться: все согласования с администрацией Одинцовского района уже получены, в середине лета приступают к прокладке коммуникаций. Это будет даже не коттеджный поселок, а кондоминиум с домами разного типа: коттеджами, таунхаусами и малоэтажными домами. Почему в высокостатусном поселке появятся не только отдельно стоящие дома, но и более «дешевые» предложения? По словам инициаторов проекта, такая многопрофильность связана не столько со стремлением диверсифицировать девелоперские риски, сколько с потребностями покупателей. По прогнозам девелоперов, большинство покупок в «Президентском клубе» совершат те, кто уже имеет два-три дома, и эту недвижимость будут использовать, когда возникнет желание воспользоваться инфраструктурой проекта. А для таких целей достаточно иметь таунхаус или просторную квартиру в малоэтажном доме, необходимости же содержать целый коттедж нет.

Впрочем, несмотря на это, коттеджная застройка в поселке все же преобладает: под индивидуальную застройку здесь отводится 96 участков в 25–30 соток, тогда как таунхаусов будет всего 16, а малоэтажных домов — 3. Что касается индивидуальных домов, то они будут продаваться по схеме «участки с подрядом» или «участки без подряда». При этом вариантов базовых проектов много, все они выполнены в стиле традиционных английских и европейских элитных коттеджей, адаптированных под потребности российских покупателей. Ориентировочные цены будут соответствовать средним для этой части Рублевки: около $60 тыс. за сотку, а цена подряда на строительство будет определяться типом и габаритами выбранного дома. К следующему лету проект планируют довести до высокой стадии готовности, а все покупатели недвижимости получат в качестве подарка бесплатное членство во всех клубах «Президентского клуба».

Зоопарк за околицей

Если «Президентский клуб» по своей сути и подходу к очередности строительства ближе к «Целеево», то другой объект, который появится в 55 км от МКАД по Новорижскому шоссе, больше напоминает «Велегож парк». Это не поселок, а конный клуб «Аванпост-Истра», который появится среди проектов масштабной «Истринской долины» (общая территория — 1700 га). Он будет включать в себя конюшню на 35 лошадей, двухэтажный ресторан, мини-зоопарк, открытые площадки для тренинга и детскую игровую зону.

«Главным центром притяжения на территории клуба „Аванпост-Истра“ станет здание, облик которого можно будет менять, приложив небольшие усилия, в зависимости от тематики проводимых здесь мероприятий,— рассказывает генеральный директор компании „Вектор Инвестментс“ Дмитрий Бадаев.— Сооружение будет превращаться в салун в духе Дикого Запада, где любой желающий сможет почувствовать себя ковбоем, или в средневековую таверну, если на территории, к примеру, будет проводиться рыцарский турнир. Эскизный проект здания был разработан бюро „Архитектурная политика“».

По мнению девелоперов, учитывая разную степень готовности поселков «Истринской долины», конюшни на 35–40 лошадей пока будет достаточно. Однако в будущем при необходимости проект можно будет расширить. Ближайший к клубу поселок «Истринской долины» — «Экопарк Ушаково». Это 65 га, которые с трех сторон окружены великолепным лесом, а с одной — примыкают к водоему. Здесь продаются участки без подряда (10–40 соток) со всеми коммуникациями. Сейчас поселок активно строится, около половины участков уже нашли владельцев или зарезервированы. Как и в любом загородном проекте, самые большие и дорогие участки непосредственно соседствуют либо с лесом, либо с береговой линией. Любопытно, что в «Экопарке Ушаково» именно они, а не самые дешевые, как это бывает обычно, были первыми распроданы и зарезервированы. У воды остались непроданными 3 участка, у леса, учитывая его большую протяженность,— около 25, а в целом в поселке почти 45% из 273 участков уже обрели хозяев.

Лошадиная песня

И, наконец, третий проект, о котором стоит упомянуть,— это конноспортивный клуб «Левадия». Он расположен в 15 км от МКАД по Каширскому шоссе и занимает территорию 150 га. Сам клуб уже активно функционирует: здесь есть крытый манеж и открытые плацы с еврогрунтом, конюшни на 40 голов, в том числе со сдаваемыми в аренду денниками, работают пони-клуб и гужевое отделение, а кроме того, имеются лучно-арбалетный тир, бильярдная, лодочная станция, зимой работает каток.

Однако это только начало. Проект будет активно развиваться и совсем скоро получит статус конного парка. Так, в самое ближайшее время завершится строительство центра любительского конкура и выездки на 90 лошадей, появления которого ждут не только любители конкура, но и владельцы рысаков. Дело в том, что пока «Левадия» может предоставить лишь 25% своих денников в аренду, хотя спрос на эту услугу гораздо выше: в клубе сформирован очень внушительный лист ожидания. Как раз за счет новой конюшни эти потребности и удастся удовлетворить.

В дальнейшем в «Левадии» намереваются построить ипподром, трассу для драйвинга и троеборья, отдельный комплекс для проведения соревнований международного уровня, торговый и выставочный центры, парк для семейного отдыха с ландшафтным дизайном и аттракционами и другие объекты, в том числе жилье и социальную инфраструктуру. Однако это дело будущего. Но уже сейчас рядом с «Левадией» расположен коттеджный поселок «Орловъ». Впрочем, несмотря на название и конные атрибуты, которые используются при продвижении этого проекта, никакого отношения к орловским рысакам он не имеет. Скорее — к населенному пункту Орлово, близ которого он расположен. Говорят, что когда этот поселок проектировали, в нем действительно собирались создавать собственные конюшни. Однако надобность в этом отпала, когда по соседству с «Орловым» выросла «Левадия». Упоминание о конюшне сохранилось лишь на сайте поселка, что в принципе действительности вполне соответствует. То, что находится она на соседней территории,— это уже детали.

Наталия Павлова-Каткова

Поселки с конной инфраструктурой

Название конно-спортивного комплекса и/или поло-клуба	Расположение	Требуется ли клубный взнос	Аренда денника (тыс. руб./мес.)	Коттеджный поселок, при котором организован КСК/поло-клуб (или ближайший к нему поселок)	Скидки на пользование спортивной инфраструктурой для жителей поселка	Средние цены в коттеджном поселке ($ тыс. за 1 кв. м. или сотку)
КСК «Отрада»	Пятницкое шоссе, 3 км от МКАД	Нет	45	Otradavillage	Нет	7,5 за кв. м (включая стоимость участка)
КСК «Левадия»	Каширское шоссе, 15 км от МКАД	Нет	35	В перспективе — свое жилье, сейчас ближайший — «Орлов»	Нет	Пока не определены, в «Орлове» — 2,3 за кв. м (включая стоимость участка)
Президентский поло-клуб	Рублево-Успенское шоссе, 24 км от МКАД	Да	53	«Президентский клуб»	При покупке недвижимости — бесплатное членство в клубе	60 за сотку, цена за коттедж зависит от проекта
«Целеево поло-клуб»	Дмитровское шоссе, 42 км от МКАД	Да	30	«Целеево»	При покупке недвижимости — бесплатное членство в клубе	5,6 за кв. м (включая стоимость участка)
Конная дача «Велегож парк»	Симферопольское шоссе, 103 км от МКАД	Нет	7	«Велегож парк»	Нет	1,2 за кв. м (включая стоимость участка)
«Аванпост-Истра»	Новорижское шоссе, 55 км от МКАД	Нет	Н/д	Группа поселков «Истринская долина», ближайший из которых «Экопарк Ушаково»	Нет	6,2 за сотку (в «Экопарке Ушаково»)

