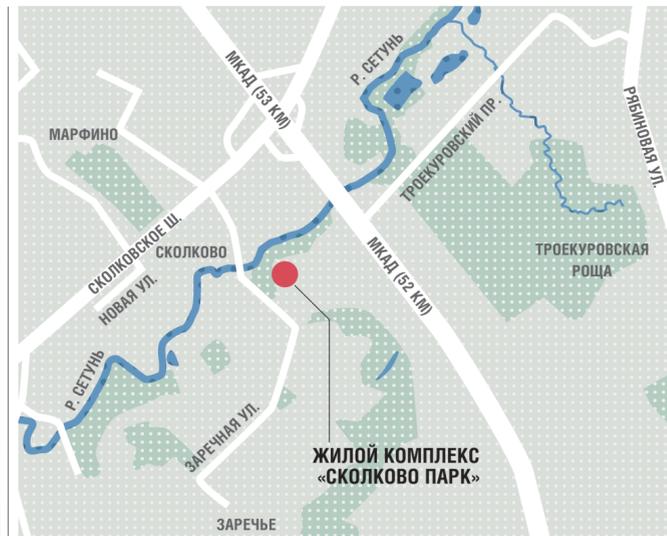


ДОМ ПРОЕКТЫ

Парк для инноваторов

Подмосковье

В ближнем Подмосковье появляются очень эффектные, архитектурно насыщенные и оформленные естественными и искусственными зелеными насаждениями жилые объекты. Это полноценные жилые комплексы средней этажности с обширной внутренней инфраструктурой и всеми достоинствами близости к Москве старой. Один из таких интересных новичков рынка — ЖК «Сколково парк».



Три пути домой

Сколково шоссе, по которому можно подъехать к ЖК «Сколково парк», чем-то напоминает Рублево-Успенскую трассу середины 90-х XX века: тогда на ней было так же спокойно (несмотря на узость дороги, отсутствовали пробки) и так же красиво. Впрочем, если даже по мере развития иннограда и окружающей его жилой и нежилой застройки трафик самого умного шоссе возрастет до нынешнего уровня «золотой» подмосковной дороги, жителям «Сколково парка» особых проблем это не прибавит. Ведь уже сейчас имеется альтернативный вариант подъезда — по продолжению улицы Генерала Дорохова, которая пересекает МКАД в районе 50–51-го км кольцевой дороги. По ней попадаешь в тихий населенный пункт Заречье — городок, где утопающие в зелени постройки 60–70-х годов XX века перемежаются с суперсовременными зданиями и броскими инфраструктурными объектами типа ЖК «Триунфальд», фасады которого вторят облику современной Остоженки, жизнерадостно-радужной Atlantic International school или той же Московской школы управления «Сколково», таинственно мерцающей на солнце. Эти объекты как раз и являются самыми близкими соседями ЖК «Сколково парк», который тоже возводится в пределах Заречья.

Но вернемся к транспортной доступности. В отличие от всех своих именитых соседей, у «Сколково парка» будет очень весомое преимущество в виде собственного выезда на МКАД. Возможность его организовать появилась потому, что располагается комплекс ближе всех остальных к кольцевой дороге. Даже сейчас путь до него по Сколковскому шоссе (с учетом повторения в Заречье) не превышает 2 км, а по прямой здесь и вовсе какие-то 0,5 км. Правда, такая близость к крупной магистрали таит в себе потенциальное неудобство — шум проезжающего автотранспорта. Однако в данном случае этого не произойдет: между жилым комплексом и МКАД довольно плотная лесополоса, плюс по периферии «Сколково парка» появятся дополнительные деревья (к слову, со стороны нынешнего подъезда к стройплощадке первые крупномерные уже высадили, хотя возведение объекта еще идет полным ходом). Они не только добавят жителям дополнительную порцию кислорода, но и послужат естественным звукоизолятором.

Пешком к Майендорфу

Еще один природный «бонус» комплекса — речка Сетунь, протекающая по границе отведенной под застройку площадки. Речка, по правде сказать, невелика — для купания уж точно не пригодна (впрочем, эту проблему снимает бассейн, который разместится в фитнес-центре администра-



тивно-инфраструктурного корпуса «Сколково парка», зато вполне подойдет для отдыха и успешных прогулок. Специально для этого ее набережную благоустроят, оденут в гранит, озеленят, расставят лавочки и беседки для барбекю. Проект ее организации, как и организации других парково-ландшафтных зон ЖК «Сколково парк» с аллеями и зелеными лабиринтами, в одном из которых появятся большие напольные шахматы, выполнили английские специалисты из известного ландшафтного бюро Hyland Edgar Driver Landscape Architects.

А чуть в стороне от комплекса еще одна достойная внимания природная достопримечательность — Мещерский природ-

ный парк, являющийся частью лесопаркового пояса Москвы. Такое красивое название, кстати, парк получил всего год назад, после того как завершилось его ландшафтно-благоустройство (раньше он именовался Баковским). На его территории сохранились элегантные постройки усадьбы Пусева и храма Воскресения Христова, замок Майендорф, деревянная часовенка и многое другое. Но главное — это настоящий первозданный лес, через который проходит удобные прогулочные тропы, ведущие к глади большого Мещерского пруда и многочисленным зонам отдыха на полянах и опушках. Здесь можно бродить часами и даже не догадаться, что до Москвы и городской суеты всего-то 500 м.

ЖК «СКОЛКОВО ПАРК»

Направление	Сколково шоссе
Местоположение	поселок Заречье, Одинцовского района Московской обл.
Удаленность от МКАД (км)	2
Площадь территории (га)	8,7
Количество корпусов	6
Высотность зданий, этажей	7–9
Количество квартир	442
Метраж квартир (кв. м)	63,2–180
Высота потолков (м)	3–3,2
Внутренняя инфраструктура	фитнес-центр с бассейном, кафе, детский сад, детские и спортивные площадки, парковая зона и благоустроенная набережная
Цена квартиры (млн руб.)	от 10,5
Цена машиноместа (млн руб.)	1,2
Застройщик	ООО «Заречье-девелопмент»
Архитектор	Владимир Плоткин (ООО «ТПО „Резерв“»)
Генеральный подрядчик	ЗАО «Декра констракшн»
Генеральный риэлтор	ЗАО «МИЭЛЬ-Недвижимость»
Начало работ	второй квартал 2010 года
Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию	второй квартал 2014 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: удобное расположение: близость к Москве и три варианта подъезда; эффектная архитектура и интересные планировочные решения; полный набор современных инженерных коммуникаций, включая центральное кондиционирование; развернутая внутренняя инфраструктура и близость многочисленных внешних инфраструктурных объектов; качественный ландшафтный дизайн и обилие зелени; большой выбор ипотечных программ

Отрицательные: отсутствие квартир небольшой площади (до 63 кв. м); обязательная покупка машиномест (1–2 в зависимости от площади квартиры); небольшая корректировка первоначальных сроков завершения строительства



Углы для плавности

Изысканное окружение и специфика территории — это лишь фон, подчеркивающий архитектурные достоинства самого комплекса. Его внешний облик разработала команда известного архитектора Владимира Плоткина из ТПО «Резерв». Известная своим изысканным взглядом на современный городской стиль и трепетным отношением к гармонии здания и пространства. Вот и в этот раз получилось геометрически очень сложное и в то же время очень простое решение. Все корпуса вытянули вдоль причудливо изогнутой линии, напоминающей стилизацию латинской буквы «S». Кстати, именно эта буква стала визитной карточкой всего Сколково — это самый крупный символ на логотипе иннограда. Так что общая идея архитектора, вторящая территориальной привязке жилого комплекса, вполне прозрачна и понятна.

Однако символизм — это все-таки следствие. Первым же является то, что благодаря сложным и плавным изгибам появляется вторая степень изолированности комплекса — просторный полузакрытый двор, защищенный от любых внешних воздействий — хоть визуальных, хоть шумовых. Все корпуса невелики в высоту, по семь-девять этажей, однако по протяженности они разные. Самый длинный из них и самый удаленный от ближайшей дороги располагается в небольшой низине, поэтому, несмотря на значительные габариты, является, пожалуй, самым камерным. Главным преимуществом остальных корпусов, по большей части одноподъездных, — минимум соседей, что само по себе тоже является достоинством.

А вот еще одна интересная деталь, которая тоже по-своему усиливает изолированность квартир и при этом создает необычный контур зданий. Дел в том, что большинство оконных проемов развернуто здесь на 45 градусов по отношению к плоскости фасада. В результате внешние стены корпусов превращаются в «зубчики пилы», а в квартирах появляется по два, а то и три эркера. Вот уж где раздолье для интерьерных дизайнеров!

От камерного — к большому

О самих квартирах стоит сказать особо. Они здесь нетипично большие. Минимальная площадь однокомнатных, например, начинается от 63 кв. м, что, пожалуй, многовато даже для уверенного бизнес-класса. С другой стороны, однушки спланированы так, что без особых премудростей делятся на приватную и гостевую зоны с просторной кухней-гостиной или при желании на зону релакса и рабочую зону в зависимости от потребностей покупателей. А у некоторых квартир, расположенных на первом этаже (это касается не только однокомнатных), имеется свой собственный палисадник, в который, возможно, удастся организовать индивидуальный выход.

Часть квартир, расположенных выше, — двухуровневые. Можно было бы предположить, что их дополняют эксплуатируемые кровли, где можно будет организовать площадку для приема солнечных ванн и других приятных времяпрепровождений. Но нет, ведь крыши отделили от инженерной функции. На ней разместили оборудование для центрального кондиционирования, которое вместе со всеми с другими системами коммуникаций разведено по всем квартирам.

К квартирам в «Сколково парке» привяжут не только качественную инженерно-техническую инфраструктуру, но и машиноместа в подземном паркинге: каждый собственник квартиры будет обязан выкупить хотя бы одно из них, а владелец «трешки» — по меньшей мере два (цена вопроса — 1,2 млн руб. за штуку). Такая схема продажи в последнее время встречается все чаще и чаще и постепенно становится привычной, хотя сам факт навязывания покупки оставляет все же не самое позитивное ощущение. Зато образ двора, не забитого автотранспортом, перевешивает даже такое жесткое требование застройщика.

Сбербанк не за горами

«Сколково парк», как и принято по канонам комплексов полноценного бизнес-класса, — это монолитный конструктив, для отделки которого используются традиционные для такого типа и уровня объек-

тов материалы — гранит, сланец, травертин, деревянные панели и панели из матового стекла. Впрочем, об отделке как фасадов, там и входных групп говорить пока рано, ведь строительство еще продолжается — сейчас лишь завершается возведение опорных скелетов всех будущих корпусов. Это, кстати, еще одна особенность «Сколково парка»: все его здания строятся одновременно и будут вводиться в эксплуатацию в один и тот же момент. Правда, сам этот момент немного отодвинули: изначально планировали завершить строительство во второй половине следующего года, а сейчас называют новый срок — второй квартал 2014 года. Впрочем, судя по темпам работ, которые сейчас на стройплощадке не прекращаются ни по выходным, ни по ночам, новой корректировки сроков быть не должно.

На фоне такого активного строительства несколько неожиданно выглядит подход к реализации квартир. Дело в том, что сейчас в продаже имеются лишь жилые помещения, которые располагаются в трех самых удаленных от дороги корпусах, а в трех оставшихся продажи стартуют несколько позже (к слову, реализуется комплекс по абсолютно белой схеме в полном соответствии с 214-ФЗ). Почему именно так — сказать сложно, на первый взгляд никаких объективных причин для дробления комплекса на очереди нет, разве что это особый маркетинговый ход.

Впрочем, один аргумент-тяжеловес все же имеется. Сейчас «Сколково парк» аккредитован в нескольких банках, поэтому свои ипотечные продукты здесь предлагают ВТБ 24, Газпромбанк, банк «Возрождение» и Московский ипотечный центр. Во всех них условия получения кредита примерно одинаковы: первоначальный взнос — 20%, ставка — 14–15%, максимальный срок кредитования — 30 лет. Однако сейчас идут активные переговоры и со Сбербанком России, который, как обещают, предложит самые «вкусные» ставки. Поэтому, возможно, момент подписания этого соглашения и совпадет с началом продаж во всех остальных корпусах. Правда, никто не гарантирует, что цены на квартиры при этом останутся на нынешнем уровне (сейчас цены на однокомнатные квартиры начинаются от 10,5 млн руб., а на двухкомнатные — от 12,5 млн руб.), ведь с момента начала строительства они и так уже успели подорожать на 25–30%. Впрочем, хорошая ценовая динамика на фоне многочисленных преимуществ «Сколково парка» лишь подогревает интерес к нему и делает комплекс привлекательным не только в глазах конечных покупателей, но и инвесторов. А это как раз и является гарантией своевременного завершения строительства как одного из самых важных факторов при выборе нового жилья.

Наталья Павлова-Каткова

Последние квартиры по отличной цене

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ МЕТРЫ
В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

М Кунцевская

Е. Будановой 5
улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09 564 88 78