дом проекты

Тушино за Кольцевой

Жилые комплексы за пределами Москвы — очень популярный сейчас формат недвижимости. Фактически покупателям предлагается сэкономить определенную сумму денег за счет того, что их жилье находится на внешней стороне Кольцевой автодороги. Но это не единственное достоинство современной замкадной застройки.

ФСК «ЛИДЕР»

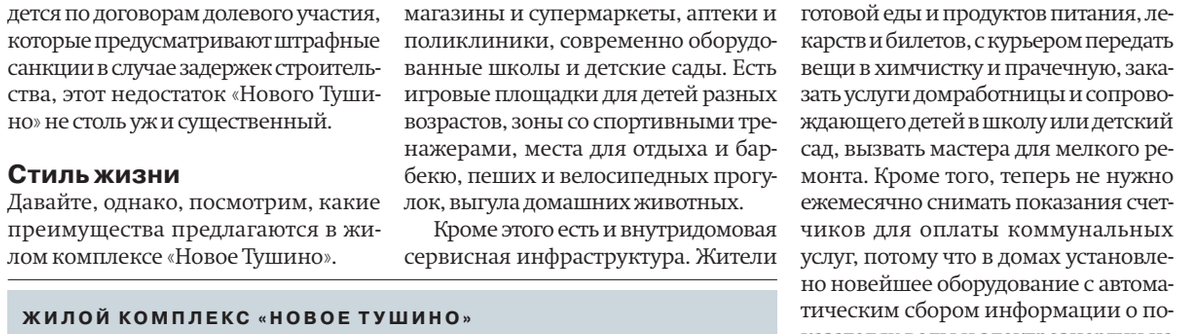
— Подмосковье —

Нулевой вариант

Новое, как правило, лучше старого. Мы легко соглашаемся с этой простой истиной, когда речь идет, например, об автомобилях, однако обычно не применяем ее к недвижимости. Конечно, каждое сравнение отчасти однобоко. Ретроавтомобиль — это очень дорогая и очень престижная игрушка, а квартира в старом доме (например, сталинской высотке или дореволюционном доходном доме с бетонными перекрытиями) не только престижна, но и отлично приспособлена для жизни. Но в целом, если мы сравним жилье одного и того же класса, построенное 20 лет назад и сейчас, преимущество будет у нового.

Чтобы в этом убедиться, достаточно просто приехать на место строительства жилого комплекса «Новое Тушино». Собственно, к району Тушино этот проект не имеет отношения: он находится на внешней стороне МКАД в 500 м от трассы, и рядом с ним проходит подмосковное Путилковское шоссе. Но достаточно посмотреть на малопрезентабельные окраинные московские кварталы, чтобы, как говорится, почувствовать разницу. Там — хаотичная застройка, здесь — квартал с продуманной архитектурой. Там — грязно-голубая панель, здесь — монолитные здания и вентилируемые фасады, облицованные керамогранитом. Там — устаревшая инженерия (хотя это, разумеется, не видно невооруженным глазом), здесь — современные решения. Дело не в том, что район Тушино строился плохо, дело в том, что он строился намного раньше, а технологии не стоят на месте. Просто новое лучше старого, в том числе в сфере недвижимости. Так же, как «нулевой» современный автомобиль лучше подержанного 20-летнего.

Пожалуй, единственное преимущество московской периферии — то, что она уже стоит на своем месте, а в «Новом Тушино» некоторые корпуса выведены в бетоне только наполовину, другие — на «нулевом» цикле, остальные еще не начаты. Однако, учитывая, что продажа квартир ведется по договорам долевого участия, которые предусматривают штрафные санкции в случае задержек строительства, этот недостаток «Нового Тушино» не столь уж и существенный.


ФСК «ЛИДЕР»

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «НОВОЕ ТУШИНО»

Местоположение	Красногорский район, Путилковское шоссе, 0,5 км от МКАД
Площадь застройки (га)	20
Количество корпусов	6
Этажность	17–23
Площади квартир (кв. м)	39–96
Цена квартиры (руб.)	от 3,8 млн
Срок окончания строительства	первая очередь — 2015 год, весь объект — 2018 год
Застройщик	ООО «СоюзАГРО»
Продавец	АН «Лидер»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: продуманная архитектура, богатая социальная инфраструктура, современные инженерные системы, высокие темпы строительства, доступные цены.
Отрицательные: удаленность от метро, близость к Кольцевой автодороге.

Стиль жизни

Давайте, однако, посмотрим, какие преимущества предлагаются в жилом комплексе «Новое Тушино».

Во-первых, вся необходимая инфраструктура в шаговой доступности: магазины и супермаркеты, аптеки и поликлиники, современно оборудованные школы и детские сады. Есть игровые площадки для детей разных возрастов, зоны со спортивными тренажерами, места для отдыха и барбекю, пеших и велосипедных прогулок, выгула домашних животных.

Кроме этого есть и внутридомовая сервисная инфраструктура. Жители имеют доступ к консьерж-сервису и в любое время могут заказать доставку готовой еды и продуктов питания, лекарств и билетов, с курьером передать вещи в химчистку и прачечную, заказать услуги домработницы и сопровождающего детей в школу или детский сад, вызвать мастера для мелкого ремонта. Кроме того, теперь не нужно ежемесячно снимать показания счетчиков для оплаты коммунальных услуг, потому что в домах установлено новейшее оборудование с автоматическим сбором информации о показателях воды и электроэнергии на центральный пульт. При необходимости можно сделать всего один звонок — и хлопоты по погашению коммунальных платежей возьмет на себя эксплуатирующая компания.

Въезд на охраняемую территорию комплекса осуществляется круглосуточно через несколько КПП по специальным пропускам. Только у владельцев квартир есть электронный ключ для доступа на территорию и в подъезды, позволяющий пользоваться объектами внутренней инфраструктуры. На входах в ЖК, детских площадках, в подъездах и лифтах ведется видеонаблюдение. Не выходя из дома, жильцы сами контролируют доступ гостевых автомобилей на территорию, взаимодействуя с охраной посредством домофона или отправляя сообщения на пульт безопасности. Круглосуточно работает диспетчерская.

После ввода в эксплуатацию и заселения «Нового Тушино» будут организованы так называемые соседские клубы, а также закрытые форумы и социальные сети в интернете. Соседи могут участвовать в общих праздниках, благотворительных мероприятиях, субботниках и спортивных соревнованиях. Для детей здесь предусмотрены театральные студии, школы танцев и другие кружки. Малыши и подростки смогут проводить время, участвуя в выездных экскурсиях.

Все вышеперечисленное девелопер — ФСК «Лидер» — обозначает как «новый стандарт качества жилья UP-квартал». Хотя, на мой взгляд, не стоило изобретать новое слово, чтобы обозначить просто современный стандарт организации жилого пространства.

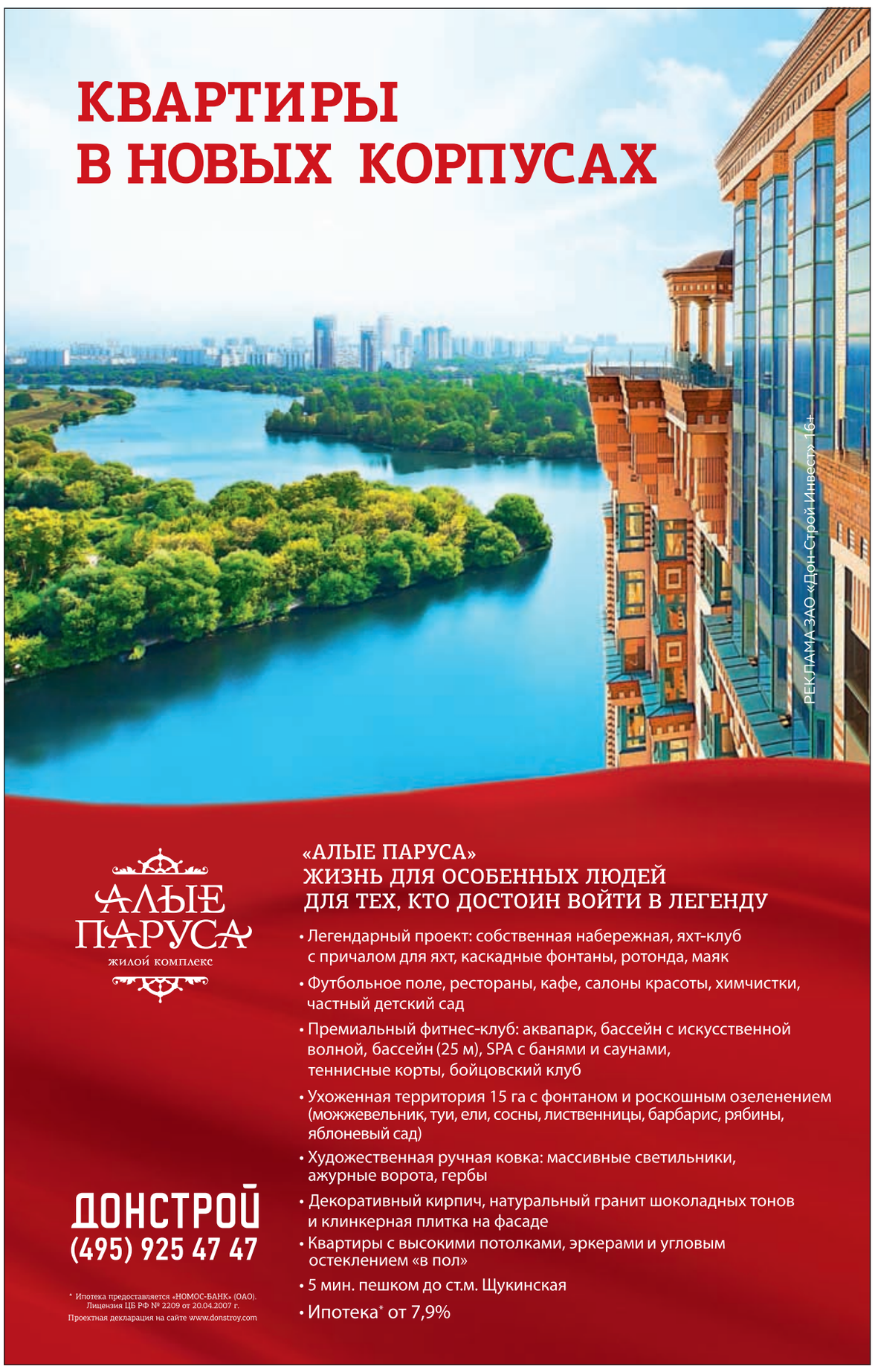
Не шаговая доступность

Пожалуй, единственный существенный недостаток проекта — удаленность от метро. Конечно, до станций «Тушинская», «Планерная» или «Пятницкое шоссе» от 10 до 20 минут маршрутным транспортом, но при нашей непредсказуемой транспортной ситуации это может оказаться полчаса и более. При этом новые замкадные станции метро в шаговой доступности от «Нового Тушино» не планируются.

Еще один минус, относящийся к транспортной ситуации,— то, что жилой комплекс разрезается на две части проезжей дорогой, ведущей к МКАД. То есть последняя очередь из двух домов окажется отрезанной от основной части застройки вместе с ее социальной инфраструктурой. Возможно, впрочем, в будущем будет согласовано строительство подземного или надземного пешеходного перехода.

Ну а в целом меньшая по сравнению с московскими районами транспортная доступность «Нового Тушино» компенсируется лучшей ценовой доступностью: однокомнатная квартира площадью 39,7 кв. м стоит 3,8 млн рублей с небольшим хвостиком.

Дарья Фоменко



Коммерсантъ

Подписываемся под каждым словом.

kommersant.ru

реклама 16+

Подпишитесь и вы.

Только до 31 мая действуют специальные цены на оформление подписки в редакции. позвоните нам сейчас по телефону горячей линии **8 800 200 2556** и оформите заказ на выгодных условиях

Стоимость подписки в редакции на второе полугодие 2014 года, руб.

2 343,00	**Коммерсантъ (пн.–пт.)***
732,60	**Коммерсантъ ВЛАСТЬ**
831,60	**Коммерсантъ ДЕНЬГИ**
283,80	**Коммерсантъ Секрет фирмы**
640,20	**Огонёк**
3 623,40	**Коммерсантъ + Стандарт*** (Коммерсантъ (пн.-пт.), Коммерсантъ Власть, Коммерсантъ Деньги)
1 438,80	**Коммерсантъ + Базис** (Коммерсантъ Власть, Коммерсантъ Деньги)

Оформление подписки и подробная информация по телефону 8 800 200 2556 (звонок бесплатный для РФ) или по электронной почте podpiska@kommersant.ru

Предложение действительно при оплате подписки в редакции до 31.05.2014. Цены указаны с учетом доставки почтой до п/я по РФ и НДС.

* возможность доставки газеты в ваш регион уточняйте по телефону 8 800 200 2556 (звонок бесплатный для РФ)