

Светлогорье на Новой Риге

Подмосковье

В феврале этого года началось строительство коттеджного поселка бизнес-класса «Светлогорье». Он находится в 38 км от МКАД по Новорижскому шоссе, в живописном и экологически чистом районе, рядом с десятком новых коттеджных поселков. Главные достоинства поселка — хорошая транспортная доступность и близость к стремительно развивающейся инфраструктуре города Истры.

От будущего поселка «Светлогорье» до города Истры действительно пять минут езды на автомобиле. Мимо десятка жилых или строящихся коттеджных поселков эконом- или бизнес-класса, таких как «Опушкино», Melody II, «Финская деревня», «Кольцово», «Истра Кантри Клуб». Мимо частного аэродрома для вертолетов, где могут научиться управлять этими машинами.

Соседство с городом — это плюс для будущих жителей «Светлогорья». Там есть вполне приличные супермаркеты, спортивный и детский клубы, салоны красоты, кафе и рестораны, а также Новоиерусалимский монастырь с его роскошным парком.

Поселок «Светлогорье» запланирован как семейный для постоянного проживания. В перспективе строительство собственного детского сада, школы, детского клуба, медицинского центра, спортивно-оздоровительного комплекса. Все они разместятся на отдельном, примыкающем к поселку участке площадью около 6 га. Когда объекты инфраструктуры будут достроены, здесь действительно можно будет жить с детьми и работать в Москве — дорога от поселка до Кольцевой автодороги без пробок занимает 20–30 минут.

Поселок соседствует с внушительных размеров ангаром

под названием «Кулон-Истра», но пугаться этого не стоит. В нем располагается склад категории А, то есть никаких вредных веществ там не хранят.

Пока поселок «Светлогорье» представляет собой поле, на котором залиты фундаменты 14 домов первой очереди строительства. Это бывшее колхозное поле, но сейчас земля имеет статус «под дачное строительство». Все 67 га находятся в собственности застройщика поселка ООО «Стройразвитие». Это первый самостоятельный проект компании в области загородной жилой недвижимости, но у нее большой опыт developments как жилой, так и коммерческой недвижимости. Компания «Стройразвитие» зарегистрирована в 2004 году в городе Истре Московской области. На ее счету участие в строительстве коттеджных поселков «Голубое», «Миронцево», «Лопотово», «Шеврино», баз отдыха «Элития» и «Арго», микрорайонов таунхаусов в Куркине и на Карамышевской набережной, а также опыт строительства коммерческой недвижимости — Центра международной торговли в Москве, офисов, храмов, промышленных предприятий.

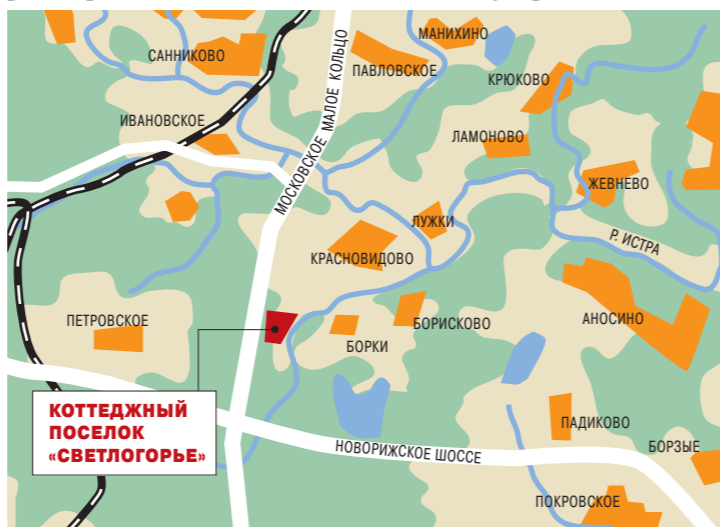
Дома первой очереди поселка должны быть готовы к концу 2007 года. Для застройщика принципиально, чтобы все дома в поселке строились из кирпича.



«Поскольку поселок планировался под постоянное жильство, решено было остановиться на кирпиче: материал качественный, солидный и удобный для дальнейшего обустройства дома», — объясняет Илья Свиридов, управляющий проектом «Светлогорье», генеральный директор компании «Стройразвитие». — Дерево больше ассоциируется с дачным жильем, да и по соседству от нас находится крупный деревянный поселок «Истра Кантри Клуб». Все остальные

варианты (пеноблок, сэндвич и т. д.), по нашему мнению, для поселка бизнес-класса не годятся в принципе».

Покупатели могут выбрать из 18 типовых проектов домов площадью от 214 до 385 кв. м. Наибольшим успехом пользуются дома площадью 220–250 кв. м. Стоимость домовладения (дома и земельного участка 13–35 соток) — от \$230 тыс. до \$700 тыс. Некоторые проекты предусматривают пристроенный к дому гараж. В остальных



случаях придется строить отдельно стоящий гараж или просто выделять место для парковки.

Запланировано строительство более 300 домов. 26 должны разместиться в восточной части поселка около леса VIP-зоны площадью 10 га с отдельным въездом. Средняя стоимость контракта в VIP-зоне — \$1,2 млн.

В домах допустима практически любая планировка. Архитекторы работают индивидуально с каждым клиентом, желая перепланировать дом. Кто-то меняет только место для камина, другие хотели бы перенести несущие стены и лестницы. Однако надо иметь в виду, что в таком случае получится уже не типовый, а индивидуальный проект, требующий дополнительных вложений.

«Дома будут сдаваться под отделку, без внутренних перегородок. Угодить всем просто невозможно, поэтому мы снизили стоимость контракта за счет отказа от отделки», — рассказывает Илья Свиридов. — Хотя по мере строительства поселка мы обязательно будем

сдавать некоторые дома „под ключ“, потому что спрос на них также существует».

Застройщик поселка предлагает покупателям услуги собственных подрядчиков в дизайнерских, ремонтных и отделочных работах. Цена вопроса в каждом случае индивидуальна.

Покупка домовладения (дома и участка земли) осуществляется по инвестиционному договору. График платежей привязан к графику строительства. Половина стоимости контракта оплачивается сразу после его подписания, еще 27% — перед закладкой дома, 17% — перед возведением кровли, оставшиеся 6% — по окончании строительства.

Что касается будущей управляющей компании, то застройщик планирует предложить свою. По крайней мере, на первые несколько лет. Это разумно, считает генеральный директор компании «Стройразвитие», потому что коттеджи будут находиться на гарантии, да и благоустройство поселка нужно будет продолжать. Спустя два-три года жители поселка при желании смогут сменить управляющую компанию.

О размерах ежемесячной платы, считает застройщик, пока еще говорить рано. Они будут зависеть и от стоимости энергоресурсов, и от рыночных условий. По ситуации на сегодняшний день жильцам придется бы платить управляющей компании \$250–300 в месяц, не считая коммунальных платежей.

Потенциальным покупателям следует иметь в виду, что строительство «Светлогорья» займет не один год. Застройка территории будет производиться шестью очередями: первая и вторая завершатся в 2007 году, третья и четвертая — в 2008-м, пятая и шестая — в 2009-м. Начало строительства медицинского центра запланировано на 2009 год. Окончание строительства проекта и сдача поселка госкомиссии должны состояться в 2010 году.

Ольга Соломатина

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «СВЕТЛОГОРЬЕ»

Местоположение	38-й км Новорижского шоссе
Общая площадь	67 га
Тип застройки	коттеджи
Площадь домов	от 214 до 385 кв. м
Площадь участка	от 13 до 35 соток
Цена домовладения (дома и участка земли)	от \$230 тыс. до \$1,2 млн
Начало строительных работ	зима 2007 года
Сдача домовладений первой и второй очереди	2007 год
Сдача домовладений третьей и четвертой очереди	2008 год
Сдача домовладений пятой и шестой очереди	2009 год
Начало строительства медицинского центра	2009 год
Окончание строительства и сдача поселка госкомиссии	2010 год

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики: экологически чистый район, удобная транспортная доступность, соседство с новыми коттеджными поселками аналогичного класса.

Отрицательные характеристики: ограничение в выборе материала для строительства дома, поселок строится в поле с деревьями только по краю участка, продажа на ранней стадии проектирования, высокая плотность застройки объекта, растянутые сроки строительства. Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Ъ-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Полина Иванова, ведущий аналитик ЗАО «Северо-Запад»:

— Слишком близкое соседство с логистическим комплексом «Кулон-Истра» и производственным предприятием «Аква-Вижи» является явным минусом как для нормальной динамики продаж в поселке, так и для дальнейшего комфортного проживания потенциальных покупателей загородной недвижимости. Непрекращающийся шум от выезжающих в комплекс и выезжающих фур явно не добавляет оптимизма.

Заявленные застройщиком условия по подключению основных коммуникаций поселка к сетям района тоже вызывают сомнения. Как было сказано, канализационные сети планируется подключить к мощностям населенного пункта Котово. Возникает вопрос: а выдержит ли Котово и готово ли взять на себя такую дополнительную нагрузку?

Из положительных моментов хотелось бы отметить грамотную концепцию самих домов. В первую очередь, дома выполнены в классическом архитектурном стиле.

Во-вторых, при строительстве используется кирпич — основательный, долговечный материал. И в-третьих, дома площадью 200–300 кв. м — самый популярный формат загородного жилья.

Валерий Мищенко, директор по развитию инвестиционно-строительного холдинга Rodex Group:

— В поселке представлены как домовладения экономкласса, так и дорогие дома, примыкающие к лесному массиву, что позволяет привлечь больший сегмент покупателей на объекты поселка.

Планируется широкая развитая инфраструктура, бытовая и коммерческая. Хорошие подъездные пути к поселку. Но есть и очевидные минусы. Поселок с одной стороны граничит с частной застройкой и оживленной дорогой, следствие — шум и неоднородная социальная среда. Запланированы большие затраты на инфраструктуру поселка, которые по большей части нерентабельны и будут долго окупаться. Это, в частности, касается строительства медицинского центра.

на правах рекламы



Лэйнхаусы на Ильинке



- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмосковья - Русской Швейцарии - основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.
- Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.
- Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей - правительственному Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.




www.ilynka.ru
933-35-35