

## ДОМ проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО. РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

## Рублевка. Недорого

## ПОДМОСКОВЬЕ

Можно ли представить себе жилье на Рублево-Успенском шоссе менее чем за миллион долларов? Причем не в деревенском домике (там таких осталось еще на удивление много), а в жилом объекте, который позиционируется застройщиками как элитный? Оказывается, да — только если это не коттедж, а квартира в многоэтажном доме. Таким, как жилой комплекс «Сосны, Николина гора». А в том, насколько такой объект действительно может считаться элитным, разобрался обозреватель «Ъ-Дома»

Андрей Воскресенский.

Когда я проезжаю по Рублевке, мне всегда кажется, что я в Москве, а не за городом. Почему-то не основные заросли первым делом останавливают взгляд, а будки, рестораны и фитнес-центры. Плотность этой застройки, конечно, поменьше, чем на Тверской улице, но ведь и пространства несравнимо. Ну а если это почти город, то и строить логично соответствующим образом. В общем, многоквартирная застройка на Рублевке не такой уж нонсенс, как может показаться на первый взгляд.

Конечно, все дело в конкретном расположении. Строить жилой комплекс среди коттеджей по меньшей мере неразумно. А вот ЖК «Сосны, Николина гора» возводится по соседству с уже имеющейся многоквартирной застройкой. Тут надо объяснить ситуацию. Всем известен санаторий управления делами президента «Сосны», расположенный на 21-м километре Рублевки. Его обслуживают десятки сотрудников, для которых еще в советские времена на соседней территории было выстроено несколько домов, в том числе и общежитий. И вот на этой территории застройщик и реализует свой проект. А в качестве платы за землю построит еще парочку домов по соседству с управлением президента.

Эти общарганные общежития прямо рядом с уже готовым первым корпусом жилого комплекса поначалу меня немало смущали. Но, как объяснил риэлтер, в скором време-

ни старые строения снесут, а на их месте будет разбит небольшой парк. Жилые дома, построенные в советские времена, останутся. Они хоть и кирпичные, но вид у них малопрезентабельный, и это соседство, пожалуй, главный минус нового проекта.

Второй минус — слишком маленькая (по крайней мере для загорода) огороженная территория комплекса. На ней разместились только детская площадка, газон и не слишком вместительная стоянка для машин. Автостоянка предназначена только для гостевых машин — жители будут держать свои автомобили в подземном паркинге. Правда, всем не хватает: на 112 квартир в «первоочередном» корпусе только 84 машиноместа. Казалось бы, за городом, где земли хватает, а под землей никаких тебе веток метро, можно было бы сделать и побольше машиномест. Но, как пояснил риэлтер, такое соотношение застройщики посчитали оптимальным, поскольку не все жители

будут пользоваться автомобилями. Данный факт имеет непосредственное отношение к портрету будущего покупателя, но об этом чуть позже.

Что же касается портрета самого дома, то он вполне привлекателен. Выполненный в красно-белых тонах, с закругленными лоджиями, в окружении сосен, он отлично вписался в ландшафт. Внутри уже закончена отделка общественных зон, причем у каждого из пяти подъездов собственная цветочная гамма. Первый этаж нежилой — здесь разместятся сервисные службы. Предполагается, что арендуют помещения туристические компании, бутики, службы доставки цветов и прочие подобные конторы. Причем для офисных помещений предусмотрены входы как из подъездов — для жильцов, так и с улицы — для местных жителей. При таком варианте недостатка в клиентах явно не будет.

Квартиры сдаются, естественно, без отделки, но достаточ-



но одного взгляда, чтобы понять: бетонные работы выполнены на совесть, инженерия использована самого высокого качества. В принципе планировка полностью свободна, есть только несущие колонны, спрятанные в стены. Но и полноценную студию даже из самых маленьких квартир сделать не удастся: стояки с коммуникациями проходят по центру пространства. Соответственно, там же должен находиться и санузел, то есть неизбежно разделение кварти-

ры на две зоны — приватную и гостевую. Кстати, бетонную стену между комнатой и лоджией многие наверняка захотят сломать, чтобы расширить жилое пространство.

Риэлтер пояснил, что в договорах с покупателями прописывается пункт о том, что они обязуются закончить отделку квартиры в течение двух лет после покупки. Правда, если владелец квартиры нарушит этот пункт или, например, захочет потом отделать кварти-



## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СОСНЫ, НИКОЛИНА ГОРА»

Расположение	Рублево-Успенское шоссе, 21-й км
Количество квартир	112
Общая площадь (кв. м)	16 000
Площадь квартир (кв. м)	от 90 до 192
Количество жилых этажей	7
Высота потолков (м)	3,05
Количество машиномест в подземном паркинге	84
Цена (\$/кв. м)	6000–8700
Девелопер	компания DHS
Инвестор	ОАО «АКБ „Пробизнесбанк“»
Консультант по маркетингу и продажам	Knight Frank

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные характеристики:** хорошее расположение, возможность пользоваться инфраструктурой санатория «Сосны», надежная система охраны, выразительное архитектурное решение.

**Отрицательные характеристики:** неоднородное социальное окружение, маленькое пространство внутреннего двора.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Ъ-Дома».

## МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

**Борис Гурецкий,**  
Генеральный директор  
ЗАО «Моспромстрой»:

— Хорошая идея — расположить жилой комплекс в привязке к богатой инфраструктуре санатория: фитнес-центр с бассейном, ресторан, кинотеатр, терренкуры, летом — оборудованные пляжи. Очень важно наличие качественного и своевременного

медицинского обслуживания. Это значит, что потенциальными покупателями становятся и молодые пары, и семьи с детьми. Потенциальные покупатели с доверием относятся ко всему, что входит в структуру управления делами президента. Домом наверняка заинтересуются и жители коттеджных поселков на Рублевке — это для них хорошая

возможность приобрести представительскую квартиру недалеко от дома.

**Мария Разоренова,**  
специалист аналитического отдела компании «Северо-Запад»:  
— Очевидные плюсы проекта — престижное Рублевское направление и удачное локальное расположение — в основном лесу.

Собственная развитая инфраструктура пансионата «Сосны», на территории которого расположен жилой комплекс, несомненно, привлечет покупателей. Отдельно хочется отметить высокое качество строительства. Минус — неидеальная транспортная доступность: нет альтернативных загруженному Рублево-Успенскому шоссе подъездных путей.

ру заново, никаких санкций применить к нему невозможно. Так что это просто некое моральное обязательство, что, впрочем, тоже нелишнее.

А теперь о главной фишке дома, которая и должна в первую очередь привлечь к нему покупателей. Все жильцы автоматически получают пропуск на территорию санатория «Сосны» (до него пять минут несчастливым шагом со всей его медицинской, оздоровительной и спортивной инфраструктурой. Включая закрытый пляж. А это, согласитесь, многого стоит. Между прочим, вся территория санатория, в том числе и та, на которой находится жилой комплекс, тщательно охраняется. Так что получается тройная система защиты: шлагбаум на въезде в «Сосны», ворота с охранником у самого комплекса и консьерж в подъезде.

Цены в жилом комплексе соответствуют добротному бизнес-классу на территории

Москвы. Самые дешевые квадратные метры — на первом жилом этаже: 5500 у. е. (одна условная единица равняется 28 руб.). А самые дорогие, естественно, на последнем, седьмом — 8000 у. е. Для этого места, пожалуй, недорого, но не так уж и мало: самая дешевая квартира стоит около 800 тыс. у. е. Купив здесь квартиру, вы, конечно, станете полноправным жителем Рублевки, но прелести загородного образа жизни в собственном доме обойдут вас стороной.

Вернемся, однако, к вопросу о потенциальном покупателе. Такая квартира вряд ли может рассматриваться как единственное жилье. Ее логично использовать как пристанище для наездов в выходные или как загородные представительские апартаменты. Другой вариант: у обитателей рублевского коттеджа подросток, ему пора уже иметь собственное жилье, а отпускать далеко от себя не хо-

чется. Тогда квартира в «Соснах» — идеальный вариант. То же самое — если надо перевести родственников из другого города. В результате из «Сосен» получится этаким молодежно-пенсионерско-представительским домом. Поэтому и мест в подземном паркинге меньше, чем квартир. Все разумно.

Ездить каждый день на работу в Москву отсюда довольно утомительно: это хоть и 21 км от МКАД, но дальняя сторона Рублево-Успенского шоссе, не самого, прямо скажем, просторного в Подмоскovie. Но спрос на эту недвижимость наверняка будет. Застройщики сейчас планируют вторую очередь жилого комплекса — новый корпус расположится по соседству, через дорогу, зеркально «отражая» первый. А затем и третью, в глубине леса — там будут строятся таунхаусы.

Можно ли считать это жилье по-настоящему элитным? Да, если только оно не единственное.

на правах рекламы



## Лэйнхаусы на Ильинке

- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмоскovie - 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