

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

Сезонная «Славенка»

Подмосковье

Дачный поселок повышенной комфортности — относительно новый формат загородного жилья, который в последнее время получает все большее распространение. Пока еще в силу своей новизны он достаточно противоречив. Определить его достоинства и недостатки мы попытались на примере дачного поселка «Славенка», расположенного на Новорижском шоссе в 63 км от МКАД.

63 км от МКАД — это уже за пределами коттеджной зоны или, по крайней мере, на самой ее границе. Даже с учетом того, что Новорижское шоссе скоростное и относительно ровное, добираться отсюда каждый день в Москву практически невыносимо.

На протяжении всего пути открываются довольно живописные виды на леса и поля. Промышленных предприятий нет, изредка мелькают крошечные населенные пункты. Если повезет, то, подвезая к поселку, даже можно увидеть лисицу. «Славенка» расположена на естественной поляне в окружении лесного массива, рядом протекает река Тростня, впадающая в Тростенское озеро. Нахождение внутри лесного массива — безусловное достоинство поселка. Ни для кого не секрет, что получить разрешение на застройку в лесу крайне сложно, поэтому многие девелоперы вынуждены строить свои поселки в открытом поле. А «Славенка» может похвастаться не только лесным окружением, но и его древней историей. На территории сегодняшнего поселка, как показали археологические раскопки, находилось древнее славянское поселение Бели. В офисе продаж «Славенки» всем желающим охотно демонстрируют археологические ценности, представленные на специальном стенде.

А вот с водой сложнее. Река и озеро для купания непригодны — как говорят местные

жители, «сначала там надо все вычистить». Пока же к услугам ярых купальщиков в 10 км езды расположены песчаные карьеры с чистой водой. Впрочем, девелопер проекта компания Rodex Group планирует благоустроить общественные зоны в должном состоянии. Обойдутся его услуги жителям поселка в \$150 за месяц. Хотя если они решат, что эта сумма слишком велика, хозяева участков вправе выбрать другую компанию.

В поселке предусмотрены благоустроенные общественные зоны. На 44 га общей площади поселка расположится небольшой спортивный городок с теннисными кортами, волейбольным полем и детской площадкой. Также на территории есть небольшая зона отдыха с очень симпатичным прудиком и два «зеленых круга» на пересечении улиц. Все бы хорошо, но мало. Ведь в «Славенке» 197 домов, и одной десятой площади явно недостаточно для такого количества семей.

Обратим внимание на дома. Их в «Славенке» два типа — пеноблочные и бревенчатые. Всего присутствует шесть проектов домов площадью от 150 до 224 кв. м на участках от 15 до 28 соток. Цена дома без внутренней отделки колеблется от \$200 тыс. до \$350 тыс. Стоимость внутренней отделки составляет в среднем \$250 за 1 кв. м. Таким образом, получается, что цена готовых к заселению домов составит от \$230 тыс. до \$400 тыс. В об-



Одинаковые заборчики придают поселку законченный вид
ФОТО ИЛЬИ ПИТАЛЕВА

С коммунальными службами поселка все обстоит намного лучше. Компания Rodex Group выставила единого управляющего, который будет заботиться об уборке снега, о вывозе мусора и содержании общественных зон в должном состоянии. Обойдутся его услуги жителям поселка в \$150 за месяц. Хотя если они решат, что эта сумма слишком велика, хозяева участков вправе выбрать другую компанию.

В поселке предусмотрены благоустроенные общественные зоны. На 44 га общей площади поселка расположится небольшой спортивный городок с теннисными кортами, волейбольным полем и детской площадкой. Также на территории есть небольшая зона отдыха с очень симпатичным прудиком и два «зеленых круга» на пересечении улиц. Все бы хорошо, но мало.

Ведь в «Славенке» 197 домов, и одной десятой площади явно недостаточно для такого количества семей. Обратим внимание на дома. Их в «Славенке» два типа — пеноблочные и бревенчатые. Всего присутствует шесть проектов домов площадью от 150 до 224 кв. м на участках от 15 до 28 соток. Цена дома без внутренней отделки колеблется от \$200 тыс. до \$350 тыс. Стоимость внутренней отделки составляет в среднем \$250 за 1 кв. м. Таким образом, получается, что цена готовых к заселению домов составит от \$230 тыс. до \$400 тыс. В об-

щем, не очень дешево для дачного домика. Хотя Rodex Group позиционирует «Славенку» в сфере дачных поселков повышенной комфортности — иными словами, как бизнес-класс. Если выделить поселки сезонного проживания в отдельную

группу, пожалуй, такая классификация будет иметь смысл. Но по сравнению с коттеджными поселками для постоянно проживания это, безусловно, экономкласс. Как по цене, так и по потребительским качествам.

Дома имеют все центральные коммуникации, что обеспечивает комфортный отдых в любое время года. Так что зимой покупателей ждут лыжи, коньки, снегоходы и подледный лов. Вообще, если говорить о даче со всем набором городских удобств, продуманной архитектурой, охраняемой и благоустроенной территорией, но за меньшие деньги по сравнению с коттеджем круглогодичного проживания, «Славенку» отличает вполне правильное соотношение цены и качества.

Поселок выдержан в едином архитектурном стиле. Глядя на него, невольно создается ощущение, что все дома стоят

на своем месте. Аккуратные одинаковые заборчики придают ему законченный вид. Правда, сразу возник актуальный вопрос: «А не станут ли будущие хозяева дома окружать свои участки пятиметровыми заборами?» Ведь даже несколько таких заборов, несомненно, погубят все впечатление от поселка, сведя на нет его архитектурный стиль. Но специалист компании Rodex Group объяснил, что большинству покупателей нравится именно сегодняшнее положение вещей. К тому же пятиметровые глухие заборы идут вразрез с «философией летней дачи» и общей концепцией поселка. Вообще «Славенка» воспринимается как единое целое, а не как нагромождение разнокалиберных домов, обнесенных общей оградой.

Радует также и относительно небольшой разброс в ценах на участки. Все-таки «Славенка» спроектирована под вполне однородную социальную группу покупателей. Можно предположить, что этот факт будет способствовать установлению добрососедских отношений и созданию здорового микроклимата внутри поселка.

Специалисты компании Rodex Group считают, что их дома будут покупать не только люди, желающие получить место для летнего и праздничного отдыха, но и те, кто захочет поселиться в «Славенке» на постоянной основе. В принципе единственное препятствие к этому — удаленность от Москвы. Но, пожалуй, для пенсионеров или рантье, не обремененных постоянной работой, это может быть отличным вариантом.

Время покажет, насколько правильно оценки компании Rodex Group. А сейчас можно с уверенностью сказать, что если строительство пройдет по плану и все объекты инфраструктуры будут функционировать на должном уровне, «Славенка» станет прекрасным местом отдыха для всей семьи.

АНТОН КРАФОВ,
газета «М2», специально для «Ъ-Дома»

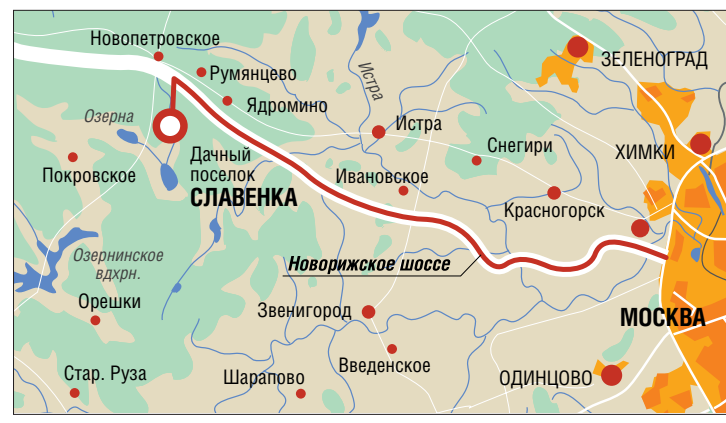
Дачный поселок «Славенка»

Местоположение	63-й км Новорижского шоссе
Общая площадь	44 га
Тип застройки	Дачные дома повышенной комфортности
Цена дома с участком	\$200–350 тыс.
Минимальная площадь участка	15 соток
Инвестор-застройщик	Rodex Group
Окончание строительных работ	Лето 2007 года

Характеристики проекта

Положительные: удачное месторасположение; отсутствие промышленных предприятий и технических зон в радиусе 15 км; единая архитектурная концепция; отличные видовые характеристики

Отрицательные: удаленность от МКАД; небогатая внешняя инфраструктура; недостаточная площадь общественных зон; отсутствие единого управляющего внутренней инфраструктурой



Мнения участников рынка

Нелли Мартынова,
директор департамента по работе с застройщиками управления загородной недвижимости компании «Миэль-недвижимость»:

— Судя по заявленным ценам, поселок «Славенка» — это поселок экономкласса. Спрос на объекты в такой ценовой категории превышает предложение. Поэтому можно сказать, что это очень перспективный проект, тем более что поселок расположен по Новорижскому шоссе. Это трасса, которая пользуется спросом и имеет достаточно хорошую проходимость. Потенциальными покупателями домов в «Славенке» можно назвать представителей среднего класса, но не топ-менеджмент, а скорее наемных работников, занимающих руководящие должности.

Мария Литинецкая,
руководитель департамента загородной недвижимости компании Blackwood:

— На мой взгляд, поселок «Славенка» — это на сегодняшний день одно из лучших предложений в сегменте экономкласса, что прежде всего обусловлено соотношением цены и качества. Как правило, невысокая цена в эконом-поселках достигается за счет большой удаленности от Москвы, небольших размеров участков и домов, минимальной инфраструктуры. В данном проекте только удаленность (63 км) свидетельствует о справедливости высказанного тезиса, что, конечно, не позволяет рассматривать «Славенку» в качестве поселка для постоянного проживания. С другой стороны, до него можно добраться по скоростной Новорижской трассе, что во многом упрощает транспортное сообщение. По остальным параметрам — развитой инфраструктуре (магазины, детская площадка, спортивное сооружение и прочее), просторной обустроенной территории, размеру домов (от 160 до 220 кв. м) и участках (от 15 до 28 соток) — поселок не уступает бизнес-классу. При этом, как было отмечено выше, в «Славенке» предлагаются дома по очень привлекательным ценам — от \$210 тыс. до \$350 тыс. А на начальном



этапе строительства коттеджей в поселке можно было приобрести от \$150 тыс. Немаловажным плюсом является и репутация застройщика, который имеет за плечами не один реализованный проект на рынке загородной недвижимости. Пожалуй, к самым заметным минусам можно отнести то, что поселок расположен очень близко к трассе, поэтому с некоторых участков будет слышен шум шоссе. Кроме того, неудачно спроектирован второй уровень домов. Он представляет собой полноценный этаж с тремя спальнями, однако, по сути, является мансардой, то есть в комнатах второго этажа довольно низкие потолки.

Алексей Данилов,
эксперт отделения «Сретенское» корпорации «Инком-недвижимость»:

— На сегодняшний день «Славенка» — один из самых успешных проектов на рынке загородного строительства в сегменте экономкласса. За полтора года с начала нулевого цикла было реализовано 150 из 197 участков с домами. Успех проекта сложился из нескольких составляющих. Во-первых, отсутствие на рынке конкурентных предложений в сегменте дачных поселков, пригодных как для сезонного, так и для постоянного проживания. Во-вторых, хорошо продуманная концепция поселка: единый архитектурный стиль, широкие, мощные брусчаткой улицы, благоустроенная общественная территория, наличие зеленых насаждений, фонтанов, искусственного пруда и т. д. Поселок строился сразу готовыми объектами независимо от продаж, что давало покупателям уверенность в финансовой надежности застройщика и в отсутствии долгов, причем сроки строительства четко выдерживались в соответствии с заявленными графиками.

Земельные участки у воды БЕЗ ПОДРЯДА
Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД

www.kp-avrora.ru
(495) 785-7777

СИСТЕМА ГАЛС

Посёлок **Аврора**

Единство трех стихий

Клубный поселок
На берегу канала им. Москвы
Участки с центральными коммуникациями от 24 соток
Собственный яхт-клуб с причалом и рестораном

ЧИСТЫЙ БИЗНЕС

TWEED
НЕДВИЖИМОСТЬ

221 77 71
www.tweed.ru