

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Салют из прошлого

сектор рынка



Поселок «Санател» в Талдомском районе. Его название напоминает о санаторном прошлом

(Окончание. Начало на стр. 1)

Во всех прочих случаях максимальный порог ставки увеличивается в пять раз и составляет 1,5%.

«Есть иметь в виду объем собираемых налогов, то заброшенные (но все же кому-то принадлежащие) санатории, дома отдыха и пионерские лагеря для местных властей гораздо выгоднее, чем построенные на их территориях коттеджные поселки, — объясняет Виктор Вермеников. — Еще больше налогов может дать лишь реабилитация территории без изменения ее целевого использования, то есть восстановленные и функционирующие детские лагеря, санатории, дома отдыха. Однако девелоперам такие проекты, как правило, малоинтересны. Эти виды бизнеса в России до сих пор низкопробельны, оккупить вложения в них удастся лет через десять

после открытия такого объекта, да и то лишь при благоприятном стечении обстоятельств. Зато тем, кто за такие проекты берется, статус земли менять не надо, а часть строящихся на ней коттеджей можно выставить на продажу — законодательство этого не запрещает. Но они будут оформляться не как жилой объект для постоянного проживания, а как часть санатория, дома отдыха и проч.»

Усадьба с рельефом

Полноценных коттеджных поселков, построенных на месте бывших рекреационных, немного, что в сложившейся ситуации совсем не удивляет. Однако ни один из них, если его территория грамотно спланирована и удачно выбран архитектурный облик, не остается незамеченным. В числе таких проектов — «Покровское-Рубцово», расположенный в 38 км от МКАД по Но-

ворижскому шоссе на берегу реки Малая Истра (проект ведут девелоперская компания «Высота» и Газпромбанк). Первое упоминание об этом месте относится к 1585 году, тогда это была вотчина Алексея Федоровича Ябедина. Время расцвета усадьбы — начало XVII века, когда она перешла по наследству отпрыскам знатного дворянского рода Навокинских. Веком позже хозяином имения стали представители богатейшей дворянской фамилии Голохвастовых — при них усадьбу обновили, придав ей черты позднего классицизма. Еще через полтора столетия Покровское-Рубцово приобрел известный фабрикант и меценат Савва Морозов. Одному из его гостей, Антону Павловичу Чехову, усадьба и ее окрестности так приглянулись, что специально для него Морозов решил перевести сюда чеховскую дачу. Пожить в ней Чехов,



Club 20'71 построен на территории бывшего оздоровительного комплекса «Жаворонки» фото ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

правда, не успел, однако его имя долго носил размещенный здесь в советские годы дом от-

дыха. В середине 90-х годов XX века дом отдыха пришел в упадок, опустел и стоял заброшенным вплоть до начала строительства поселка.

«Землю под ИЖС перевел прошлый собственник, поэтому главной рекреационной проблемы мы избежали, — рассказывает Олег Артемьев. — Зато других сложностей хватало. Место здесь особенное, нетипичное для Подмосковья, с ярко выраженным рельефом, большими перепадами высот и лесистыми склонами. Это очень красиво, но очень сложно для строителей и архитекторов с «равнинным» российским опытом. Разбивая территорию на участки, мы старались сделать так, чтобы у каждого из них была и относительно ровная часть, на которой можно было бы возводить дома, и понижение рельефа. В итоге появилось 75 участков в среднем по 35 соток, что в данном случае совсем немало: соседние дома почти не просматриваются».

Архитектурную концепцию поселка, а также большинство коттеджей (площадью 489–825 кв. м) разрабатывала архитектурная мастерская Асадова, виртуозно увязав в единое целое продиктованную стилем главного здания усадьбы классику, современность и особенности местности. В итоге дома получились легкими, воздушными и обманчиво приземистыми, хотя на самом деле высота потолков в них порой превышает 4 м. Более классический облик имеют те дома, которые строятся в части поселка, получившей название «Рояль» (их проектировала студия «Анно-Домини» под руководством Константина Матросова). Причем рояль в «Покровском-Рубцово» не прячется в кустах где-то на периферии, а, напротив, занимает центральную его часть. А название свое эта часть поселка получила из-за схожести ее контуров с роялем.

На территории регулярного парка разместятся детские и спортивные площадки (отчасти они уже появились, вместе с маленькой лодочной станцией у расположенного здесь же пруда). Кафе, ресторан и другие объекты инфраструктуры будут располагаться в здании усадьбы, которая сейчас активно восстанавливается в полном соответствии с ее первоначальным обликом. Кроме того, в парковой зоне появится wellness-центр со SPA-салонами и VIP-отель. Из-

за того что инфраструктурная часть поселка оказалась территориально отделена от жилой части, доступ сюда смогут получить не только жители поселка, но и все желающие, что сделает содержание высокотехнологичной инфраструктуры не столь обременительным. На сегодня цены на домовладения в поселке «Покровское-Рубцово» варьируются от \$1,8 млн до \$5,4 млн.

«Жаворонки» улетели

Еще один интересный поселок — стильный Club 20'71, построенный в 20 км от Москвы по Минскому шоссе. Когда-то на этой территории располагался оздоровительный комплекс «Жаворонки», принадлежавший ИПЗ-1: уютные корпуса с небольшими номерами, скромным набором удобств, старыми коммуникациями. О коммуникациях стоит сказать особо. Бытует мнение, что наличие коммуникаций на территории бывших санаториев, домов отдыха, пионерлагерей — большое подспорье для девелопера, но чаще всего это не так. Их состояние и мощности не соответствуют сегодняшним представлениям о комфорте, поэтому обычно их приходится не просто восстанавливать, а согласовывать, прокладывать и подключать. Газифицировались такие объекты крайне редко, системы водоснабжения и септики теперь меняются совсем иначе. Единственное, что на первых порах может помочь, — это электрические мощности (их может хватить на то, чтобы начать строительство, в дальнейшем объем придется наращивать). Да и то сохраняются они лишь в том случае, если прежний собственник за их состоянием следил и своевременно оплачивал расходы. Вот и в поселке Club 20'71 всю инженерную переключательную и строили «с нуля».

После перевода земли в ИЖС и освобождения пространства от старых построек новый собственник по-новому его распланировал. Внутренние проезды с тротуарами и прогулочными зонами организовали в форме несимметричной восьмерки — это позволяет избежать тупиков при движении по поселку. Его территория — а это 21 га хвойного леса — разделили на 71 участок площадью 20–36 соток. Коттеджам (415–620 кв. м) дали звучные названия: Club Style, Club Gold, club Premium. Разрабатывавшая их архитектурная мастерская Сергея Скуратова



Буйная зелень на территории «Покровского-Рубцова» — наследствие барской усадьбы и советского дома отдыха фото ЮРИЯ ЛИ-БИНА

сыграла на контрастах: темный камень и светлая лиственница, горизонтальные объемы и вертикальные акценты, большие остекленные кровли и «глухие» элементы.

Поселок полностью готов к проживанию. Дом площадью 256 кв. м здесь можно приобрести за \$1,7 млн.

По заветам Хрущева

Еще один удачный вариант развития территории рекреации — курорт «Пирогово», который располагается на 100 га земли вдоль одноименного водохранилища в 20 км от Москвы по Остаховскому шоссе. Впервые идея развить эту территорию пришла в голову Никите Сергеевичу Хрущеву, когда он во время поездки в Норвегию посетил места отдыха «простых скандинавов». Решив создать что-то похожее в Подмосковье, он сам ездил по окрестностям, выбирал место, сам утверждал концепцию застройщика. Концепция получилась вполне «хрущевской»: модернистские здания в форме слегка искривленных коробок с коридорной системой (на 3 тыс. отдыхающих) и незатейливый домик парусной школы.

Лично осматривая узкие и тесные четырехместные номера, Хрущев в шутку предложил сделать в каждом еще по паре откидных спальных полоков, как в поездах дальнего следования, чтобы обеспечить местами всех желающих. Ведь главным тогда были не комфорт и удобство, а солнце, воздух и вода. Так и появился пансионат «Клязьминское водохранилище».

В 2000 году, когда пансионат приобрели новые собственники, решив возродить былую славу курорта, старые корпуса стояли полуразрушенными. «Была веселая затея — оставить один из корпусов и переделать его в фешенебельную гостиницу в духе соц-арта, — рассказывает главный архитектор проекта Тотан Кузембаев. — Мы придумали даже стилистику каждого номера. К примеру, номер джарки был бы очень светлым, белым, практически стерильным, номера шахтера, слесаря указывали бы на профессиональную принадлежность соответствующими атрибутами. Было бы забавно. Но это была идея на грани творческого хулиганства, и она не была реализована».

Перерождение курорта началось с инфраструктуры. «Пирогово» — это прежде всего загородный клуб, где можно арендовать гостевой дом и с комфортом провести несколько дней, бездельничая или, наоборот, предпринять активный отдых — воду и игру в гольф. И лишь во вторую очередь это место частных резиденций. Поэтому первоначальное предназначение земли не менялось, никаких причин для перевода ее в иной статус не было. Конечно, объектами жилищного строительства в юридическом смысле этого слова резиденции не стали, что, впрочем, ничуть не уменьшило их привлекательности, комфорта и популярности и покупателей. Открытые продажи здесь начались в апреле нынешнего года. «Сегодня в «Пирогово» предлагаются участки без подряда с возможностью построить дом по индивидуаль-

ному проекту или выбрать проект из каталога застройщика, — рассказывает Максим Сухарков, руководитель отдела продаж загородной недвижимости компании «Лута-девелопмент», которая ведет этот проект. — Размер участков — от 35 соток до 3 га, площадь резиденций — от 400 до 2 тыс. кв. м. Участки расположены у воды и с выходом на гольф-поле».

Цены на объекты полностью соответствуют ценам на недвижимость такого статуса и концепции. Например, через Knight Frank за \$15 млн продается огромная резиденция площадью 2 тыс. кв. м. Дом графично поделен на два контрастных объема: «стеклянный» — с гостиной, столовой, сервировочной и кабинетной — и «закрытый» — с малой гостиной, хозяйской спальней и детскими.

Подобные проекты требуют очень существенных инвестиций, найти которые не всегда удается. С этой проблемой столкнулись, например, в «Санателе», который строится на месте бывшего санатория (12 га). Находится он в 89 км от Дмитровского шоссе на живописном берегу реки Дубны в окружении великолепного лесного массива. «Когда мы начинали работу на этом объекте, иначе как развалинами назвать его было сложно, — рассказывает Виктор Вермеников. — Это были старые деревянные постройки барачного типа, которые мы безжалостно сносили».

Причины, по которым этот корпус оставили, просты. Новый объект сразу позиционировался как дом отдыха. Поэтому и название выбрали, созвучное профилю, — «Санател», и рекреационный статус земли не меняли, а часть из 21 строящегося из немецкого клинкерного кирпича коттеджа, как и основной корпус, будет эксплуатировать управляющая компания и сдавать в аренду. Остальные коттеджи (двухэтажные, площадью 280 кв. м, с гаражом и участками 10–17 соток) может приобрести любой желающий. «Здесь можно хоть круглогодично проживать, хоть сдавать в аренду через ту же управляющую компанию, — поясняет Виктор Вермеников. — Мы просчитывали, что при развитой инфраструктуре при краткосрочной аренде коттедж может приносить 50–60 тыс. руб. в день. А приобрести его сейчас можно за 13–15 млн руб.»

Однако с инфраструктурной частью проекта (в нее входит еще один корпус дома отдыха и отдельный санаторий площадью 16 тыс. кв. м с полным набором оздоровительных и медицинских услуг) пока не складывается: из-за кризиса возникли трудности с привлечением инвесторов. Поэтому потенциальную прибыль от сдачи будущих коттеджей в аренду пока приходится делить на два. И ждать, когда же кризис закончится в действительности, а не только в громких заявлениях чиновников. Ведь подобные проекты стоят того, чтобы в них вкладывались средства, и покупательский интерес к ним не падает, а, напротив, растет.

Наталья Павлова-Каткова



ГАЗПРОМБАНК



ИПОТЕКА

В МАСШТАБАХ СТРАНЫ, В ИНТЕРЕСАХ КАЖДОГО

8-495-913-74-74, 8-800-100-07-01

www.gazprombank.ru

ГПБ (ОАО). Генеральная лицензия ЦБ РФ №354. Реклама