

ДОМ проекты

Почти столичный Микрород

Столичный рынок недвижимости, учитывая ограниченный объем новостроек, давно бьет ценовые рекорды, поэтому в качестве альтернативы многие рассматривают ближнее Подмосковье. Главные критерии при этом — цена и возможность быстро добраться до Москвы. Сейчас с развитием метро, изменением границ столицы и появлением у многих людей возможности работать удаленно от жилья в Подмосковье ждут еще и комфорта и единой концепции, что дает застройщикам возможность поэкспериментировать в формате крупных проектов и девелопменте целых районов.

— загород —

Жизнь рядом с лесом

Микрород «В лесу» находится в 6 км от МКАД по Пятницкому шоссе и рядом с московским замкадным районом Митино. Девелопер компания Rose Group считает, что слово «микрород» важно для характеристики проекта. Здесь планируется создать такую атмосферу для жителей, чтобы не терять ритма мегаполиса и за пределами центра города, получая при этом все преимущества жизни на природе. Такое возможно, только если девелопер изначально планирует реализацию масштабного проекта.

С одной стороны, до МКАД от проекта 6 км, при этом метро «Пятницкое шоссе» находится чуть меньше, чем примерно в 2 км от Микророда. Девелопер обещает обустроить пешеходную дорожку до метро, тогда оно действительно окажется в пешей доступности для жителей.

Ближнее Подмосковье, в частности Пятницкое шоссе и Красногорск, не слишком уступает по стоимости некоторым московским новостройкам, с другой стороны, наличие зеленых массивов и больших участков под застройку позволяют заниматься девелопментом целых кварталов. Для сравнения: средняя стоимость 1 кв. м на столичном рынке в марте составила около 180 тыс. руб., в Митино — примерно 155 тыс. руб. за 1 кв. м, в зависимости от степени готовности корпуса.

Микрород действительно располагается если не «в лесу», то, по крайней мере, рядом с лесом. Комплекс фактически окружен землями Гослесфонда. В непосредственной близости протекает река Синичка, на противоположном берегу которой начинается природоохранная зона «Лермонтовские места». В центральной части квартала находится 7 га парковой зоны, которая будет использоваться жителями для прогу-



лок. Правильнее было бы, конечно, сказать, что это лес находится внутри жилой застройки, а не наоборот.

Прогулки вообще занимают важную часть в концепции проекта. Например, все паркинги для жильцов подземные, автомобилям въезд во дворы запрещен, кроме, разумеется, спецтранспорта. Таким образом, в проекте реализуется европейская

концепция «двор без машин», когда внутривидовое пространство полностью отдано под детские и спортивные площадки.

Здесь будут две собственные школы (одна уже почти построена) и три детских сада на 2200 и 540 мест соответственно. Образовательные учреждения будут находиться под управлением внешнего оператора,

прошедшего жесткий тендер, причем для жителей микророда «В лесу» условия оплаты предполагаются льготные — по информации от девелопера, сейчас обсуждается оплата на уровне 7–10 тыс. рублей в месяц.

Для собственников квартир предусмотрено некоторое количество льгот. Например, помещения на первых этажах домов будут сдаваться в аренду как коммерческая недвижимость. Тем жителям, которые хотели бы арендовать эти площади для размещения своих компаний, будут предложены льготные условия аренды. При этом девелопер проекта будет поддерживать баланс коммерческих помещений, наиболее приемлемый для жильцов — например, если уже есть два ресторана, вам могут отказать в открытии третьего, зато будут рады появлению арендатора помещения под химчистку.

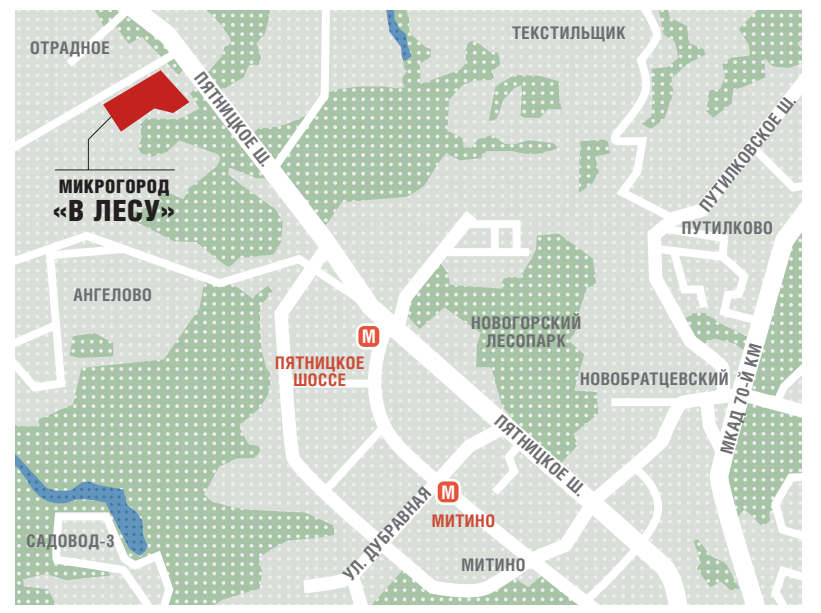
Яркий Микрород

В рамках первой очереди построено 1193 квартиры, в настоящее время продана 1003 квартира, что составляет 84%. Всего очередей запланировано восемь, сейчас ведется строительство второй, проектируется третья очередь. Этапность строительства продумана таким образом, чтобы новое строительство минимально соприкасалось с уже построенными корпусами.

Общая архитектурная концепция проекта разработана архитектурным бюро SPEECH — совместным проектом архитекторов Сергея Чобана и Сергея Кузнецова. У каждого из домов в секции индивидуальный дизайн фасада и отделки общественных зон, которые разработаны различными российскими и зарубежными архитекторами. Все фасады очень яркие, выполнены с применением различных отделочных материалов, что делает их непохожими друг на друга, но подчиненными единому стилю. Цветовые решения входной группы и подъезда повторяют фасады, эстетическое исполнение не мешает комфорту — в каждом подъезде на первом этаже есть комната консьержа, а также помещение для хранения колясок.

При проектировании применялись европейские подходы к формированию планировочных решений квартир: количество комнат в квартирах — это количество спален. То есть просторная кухня-гостиная комнатой не считается. Для примера: общая площадь однокомнатной квартиры, которых, к слову, не так много в строящейся второй очереди, составляет 40,6 кв. м, из них 21,9 кв. м приходится на кухню-гостиную, 10,9 кв. м — на спальню.

Есть квартиры и с классическим разделением кухни и гостиной



МИКРОГОРОД «В ЛЕСУ»

Местоположение.....	Пятницкое ш., 6 км от МКАД
Общая площадь застройки (га).....	77
Общее количество очередей.....	8
Этажность.....	7-14 этажей
Количество квартир.....	10 500
Площади квартир (кв. м).....	От 40 до 116 кв. м
Цена квадратного метра (руб.).....	115 тыс. руб. — 131 тыс. руб./кв. м
Инфраструктура.....	две школы, три детских сада, футбольное поле, детские и спортивные площадки, торговые и сервисные помещения на первых этажах зданий, подземный паркинг, парк 7 га, площадки для выгула собак.
Срок сдачи первой очереди.....	1-я очередь сдана
Срок окончания строительства.....	2021
Застройщик и продавец.....	девелоперская компания Rose Group

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: обилие зелени, развитая внешняя и собственная инфраструктура, продуманная архитектурно-планировочная концепция, яркий дизайн, отделка и машиноместо включены в стоимость, близость к метро, собственные школы и детские сады.

Отрицательные: удаленность от центра Москвы, напряженная ситуация на Пятницком шоссе, масштабы проекта предполагают еще несколько лет строительства, что может создать жителям определенные неудобства.



— это, как правило, четырехкомнатные и небольшие (70–75 кв. м) трехкомнатные квартиры.

Нужно отметить два приятных момента. Первый: на этаже располагается всего три-четыре квартиры, так что несмотря на масштаб проекта, сохранится ощущение приватности. Второй существенный плюс: все квартиры продаются с отделкой, которую можно выбрать из достаточно большого количества вариантов при заключении договора. Интересно то, что для непроданных квартир созданы некие «базовые» дизайны, с которыми их продадут впоследствии. Варианты дизайнов выбраны нейтральные, чтобы будущие жильцы смогли легко изменить его под свои потребности и вкусы. Впрочем, насколько значительно собственники будут менять отделку квартир, пока непонятно: ключи жителям первой очереди Микророда «В лесу» вручат только текущей весной. Проект продается по договору долевого участия, и первые три дома должны быть полностью готовы к июню этого года.

Сколько стоит жизнь на природе

Стоимость квартир в проекте зависит от степени их готовности и площади. В первой очереди осталось небольшое количество квартир, и они, разумеется, дороже квартир второй очереди. Различен и ассортимент квартир. Например, в первой очереди не осталось в продаже однокомнатных, только двух-, трех- и четырехкомнатные площадью от 58 до 105 кв. м. Стоимость варьируется от 8,5 млн до 12,8 млн рублей. В стоимость каждой квартиры входит машиноместо в подземном паркинге. Это важная часть концепции проекта, которая позволяет сохранить пешеходные дворы, а не превратить

их в место стихийной парковки, поскольку отказаться от приобретения места на парковке, снизив тем самым стоимость квартиры, вряд ли получится. Причина отказа должна быть очень уважительной — например, если квартира приобретает семейная пара пенсионеров, которые в принципе не собираются пользоваться автомобилем.

Во второй очереди есть однокомнатные, а также вся остальная продуктовая линейка, включая четырехкомнатные квартиры. Соответственно, площадь квартир находится в диапазоне 40,6–116 кв. м, их стоимость в настоящее время составляет от 5,7 млн до 14,2 млн рублей.

Мир вокруг

Что касается внешней инфраструктуры Микророда «В лесу», то тут все очень хорошо: рядом есть большой торговый центр «Отрада», неподалеку — одноименный конноспортивный комплекс с зоопарком. А все необходимые сервисы: небольшие магазинчики, кафе, бытовые службы, отделения банков и т. д. — будут располагаться на первых этажах в самом комплексе. То есть особой необходимости выбирать в Москву, и даже в соседнее Митино, нет.

С точки зрения конкурентной среды, Микрород конкурирует в основном с московскими проектами на севере, северо-западе города, что означает более высокую стоимость за объекты одинаковой площади. Но при этом многие проекты не могут похвастаться таким обилием зелени вокруг и качественной социальной инфраструктурой. Те проекты, которые располагаются дальше по Пятницкому шоссе, несущественно уступают Микророду «В лесу» в цене, но до метро от них можно добраться только транспортом.

Наталья Шевцова

НОВОЕ

прочтение
«Коммерсанта»

Качайте уже сегодня в App Store



Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газеты «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Секрет фирмы», «Автопилот» и Weekend

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями

