

ПРЕСТИЖ VS КОМФОРТ

УЖЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД ДЕВЕЛОПЕРЫ РЕКЛАМИРУЮТ ЗАГОРОДНЫЙ СТИЛЬ ЖИЗНИ В КРАСИВЫХ И УХОЖЕННЫХ КОТТЕДЖНЫХ ГОРОДКАХ. ВПРОЧЕМ, ДЛЯ ТОГО ЧТОБЫ СТАТЬ ХОЗЯИНОМ КОТТЕДЖА, НЕ ОБЯЗАТЕЛЬНО ВЫЕЗЖАТЬ ЗА ПРЕДЕЛЫ КИЕВА. ВЕДЬ ДАЖЕ В РАМКАХ СТОЛИЦЫ НАХОДИТСЯ НЕМАЛО ПРЕДЛОЖЕНИЙ, СОВМЕЩАЮЩИХ ГОРОДСКОЙ ПРЕСТИЖ И КОМФОРТ ЗАГОРОДА.

ТЕКСТ: **МАРИНА ДАНОК**



ОКСАНА МАРТЫНЮК

Очевидные плюсы

По данным консалтеров, в Киеве функционирует 21 коттеджный городок: 12 построено, 5 строится и 4 проектируется. Появление такого количества городков в столице обусловлено спросом. Ведь собственный дом в черте города – это самое заманчивое предложение на рынке особняков и коттеджей.

«Глобально существует две концепции коттеджных городков – городская и загородная, – говорит Сергей Самусев, президент компании «Золотые Ворота» (девелопер коттеджного городка «Коньки»). – Городская концепция предусматривает расположение в черте города, а также непосредственную близость к социальной, торговой, развлекательной, деловой инфраструктуре города. Загородная концепция предлагает больше тишины и покоя, зачастую не фактического, а психологического, при одновременном большем удалении от города. Разнообразные потребности и течение жизни каждого отдельного человека или отдельной семьи определяют субъективную востребованность той или иной концепции. Идеально, если характеристики городской жизни, ее удобства и преимуществ чудесным образом сочетаются с преимуществами жизни на природе».

Впрочем, для начала нужно определиться с другим моментом. «Покупателю в первую очередь необходимо ответить на вопрос: нужна ему дача для отдыха на выходных или полноценная замена квартиры, – говорит Клавдия Бондарева, директор ФСК «Пагода» (девелопер коттеджного городка «Сказка»). – К даче, как к сезонному месту проживания, требования невысоки – она может быть расположена где угодно и как угодно далеко, даже не в составе коттеджного городка. Но если дом выбирается для постоянного места жительства, то важным критерием выбора становится транспортная доступность. Особенно актуально это для тех



ДЕНИС ГОЛТБЕНКО

ЕСЛИ ДОМ ВЫБИРАЕТСЯ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА, ВАЖНЫМ КРИТЕРИЕМ ВЫБОРА СТАНОВИТСЯ ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

покупателей, кто при переезде стремится сохранить свой образ жизни, например, для семей с детьми. Очевидно, что расположение коттеджного городка играет важнейшую роль при выборе дома».

Приобретение дома в Киеве имеет преимущества как перед покупкой аналогичных проектов за городом, так и городской квартиры. Как справедливо указывает С. Самусев, прежде всего это социальные преимущества – удобство и развитость транспортной, социально-бытовой (больницы, садики, школы, поликлиники), торговой и развлекательной инфраструктуры. Также очень важны деловые преимущества – время в пути, непосредственное участие в деловой жизни города, доступность всех коммуникаций. Наконец, не стоит забывать и об инвестиционных преимуществах – вложения в землю с домом в едином коттеджном городке в Киеве на порядок более надежны и защищены.

Покупка дома в коттеджном поселке в пределах Киева также имеет преимуще-

ства перед столичной квартирой: собственный земельный участок, своя закрытая территория, природа, свежий воздух, если повезет – лес или водоем, своя инженерная, бытовая, сервисная, охранная и развлекательная инфраструктура.

Но не стоит думать, что приобретение дома в коттеджном городке в Киеве имеет только позитивные стороны. Как справедливо отмечает Виктор Коваленко, директор компании «РеалЭкспо», существенным недостатком является то, что стоимость жилья и обслуживания в коттеджных городках на порядок выше, чем в городской квартире. Так, по состоянию на сентябрь минимальная стоимость жилья зафиксирована в городке «Нижние сады» (\$800 за кв. м), а максимальная – в построенном городке «Резиденция Тимирязевская» (\$6000 за кв. м). Что же касается средней стоимости кв. м в коттеджных городках столицы, то она равна \$1905, что на 12% ниже в сравнении с январем 2011 года.



NOVOBUD-KIEV.COM

ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОМА В КИЕВЕ ИМЕЕТ ПРЕИМУЩЕСТВА КАК ПЕРЕД ПОКУПКОЙ АНАЛОГИЧНЫХ ПРОЕКТОВ ЗА ГОРОДОМ, ТАК И ГОРОДСКОЙ КВАРТИРЫ

ГОРОД В ГОРОДЕ

Столица Украины богата на социальную инфраструктуру, что на руку и покупателю, и застройщику. Неудивительно, что застройщики многих коттеджных городков («Совские Пруды», «Стольный Град», «Нижние Сады», «Дипломат», «Загородный Комплекс», «Поместье в Осокорках», «Элитные городские виллы», «Домашний Уют», «Семья», «Деснянский») отказались от собственной инфраструктуры. Ведь жители этих поселков могут воспользоваться и до того разнообразной инфраструктурой Киева. В поселках «Лесной Эдем» (строится в 500 м от КП на Брест-Литовском шоссе в санаторно-курортной зоне), «Резиденция Тимирязевская» (находится рядом с Ботаническим садом) и «Воздвиженка» предусмотрены только детские площадки. Но большинство застройщиков все же запланировали ту или иную инфраструктуру. В городках «Энергобудлизинг» возве-

дены торговый и спортивный комплексы, бассейн и сауна. Широкий перечень инфраструктуры предусмотрен на территории клубного городка «Сказка» (за пределами жилой зоны). Там расположены торгово-бытовой комплекс, в составе которого: мини-маркет, салон красоты, приемный пункт прачечной и химчистки, тренажерный зал, медицинский центр «Феникс» с клиникой семейного доктора, клуб отдыха жителей городка. Планируемая инфраструктура второй очереди: магазин, детский сад, фитнес-центр, аптека, теннисный корт, волейбольная площадка (в зимнее время – каток).

На территории городка «Коньок» в ближайшее время будет сооружен спортивно-оздоровительный и торговый центр, набережная с прогулочной зоной.

РИСКИ ОСТАЮТСЯ

Но, несмотря на очевидные преимущества, приобретение жилья в коттеджных городках в пределах столицы имеет свои риски.

Так, приобретая недвижимость в подобном коттеджном городке, покупатели надеются на то, что рядом не появится высотка. Вряд ли можно говорить о преимуществе жизни в коттеджном городке, который со всех сторон обступили городские многоэтажки, однако не все застройщики могут гарантировать отсутствие таковых в будущем.

«Наш коттеджный городок расположен в окружении заповедной зоны, Феофании, где строительство резко ограничено и высота застройки регулируется нормативами – не выше 3 этажей, – говорит К. Бондарева. – Поэтому мы уверены, что та окружающая среда будет сохранена».

Впрочем, есть застройщики с другими взглядами на перспективу. «Непросто оценивать то, что не зависит от нас на 100%, – признает С. Самусев. – Но за последние годы ни при одной из правящих структур такие «глобальные» проекты не были утверждены и санкционированы».

«Да, риск воздвижения многоэтажного дома рядом с коттеджным городком вполне возможен», – говорит Виктор Мороз, генеральный директор, управляющий партнер ЮК «Правовая гильдия «ВикториАл».

Впрочем, это не единственный риск. «Зачастую риски при приобретении дома в коттеджном городке связаны с юридическими правами на землю продавца, вернее с их несоответствием законодательству Украины, – говорит С. Самусев. – В коттеджном городке «Коник» право собственности на землю подтверждается соответствующими государственными актами с целевым назначением под индивидуальное жилое строительство».

«Прежде всего, следует обращать внимание на соответствие целевого назначения земельного участка, на котором расположен приобретаемый коттедж,

предусмотренного законодательством для подобных целей, а именно «для строительства, размещения и обслуживания жилых домов, хозяйственных строений и гаражного строительства», – советует В. Мороз. – Кроме того, следует обращать внимание на правовой титул земельного участка, а именно на то, в чьей собственности он находится и насколько возможно дальнейшее переоформление права собственности на покупателя. На ряд земельных участков, расположенных в черте Киева, установлены ограничения на использование, которые также следует учитывать. К тому же, поскольку Киев является столицей Украины, к планированию и застройке территорий также предъявляется ряд требований, реализация которых непосредственно отображается на выборе архитектурных форм домов

в коттеджном городке, а также требований, выдвигаемых при строительстве дома».

Впрочем, на этом риски не заканчиваются. «Поскольку мы очень скрупулезно работали над проектом несколько лет и выполнили все требования по получению разрешительных документов, созданию качественного с технической и эмоциональной точки зрения продукта, мы видим для себя только один риск – наличие финансирования в полном объеме, – признается К. Бондарева. – Сейчас мы обсуждаем возможность привлечения финансовых ресурсов на весь проект, чтобы не зависеть от продаж, а спокойно достроить объект за имеющиеся средства. И, конечно, как и все другие застройщики, мы не можем исключать политических рисков».

Впрочем, учитывая выгоды от проживания в доме в рамках коттеджного городка в границах столицы, риск – дело благородное. ■



Коттеджне містечко преміум-класу



Обери свій будинок у місті!