



# ДОМ У БОЛЬШОЙ ВОДЫ

ВИТАЛИЙ ШРАМКОВ

**С**реди всех подмосковных поселков бизнес-класса «АкваВилла», расположенный на Икшинском водохранилище, выгодно отличается близостью к «большой воде». Его жители могут, минуя километровые пробки, легко добраться до загородного дома. Припарковавшись на Водном стадионе, сесть в катер и уже с этого момента наслаждаться спокойной поездкой на свежем воздухе, а не сидеть в автомобиле на пыльном шоссе. Согласитесь, даже для искушенной всевозможными предложениями Москвы это пока редкость. Какие еще возможности есть у жителей поселка, нам рассказал руководитель проекта «АкваВилла» Алексей Колядин.

*Алексей, что сегодня представляет собой современный поселок бизнес-класса на рынке загородного жилья в Подмосковье?*

Устоявшейся классификации загородной недвижимости до сих пор не существует. Для российского рынка это вообще достаточно эфемерное понятие. Но по опыту работы нашей компании, клиентов в первую очередь интересуют общие параметры застройки поселка. Если говорить о количестве домовладений — от 80 до 150, не больше. Средние площади участков под застройку — от 17 до 30 соток. Сами дома площадью от 250 м<sup>2</sup> с централизованными коммуникациями. Немаловажно для поселка премиальной категории и соотношение участков и инфраструктурных объектов — не менее 15–20% от площади продаваемых участков под застройку, а также наполненность этой инфраструктуры. А уже

дальше начинаются нюансы, особенности, так называемые «фишки» и идеи каждого отдельного проекта.

У нас в «АкваВилле» есть все и даже сверх того, что необходимо для качественно реализованного проекта премиального уровня. Построено три КПП с круглосуточной охраной: два на въезде в поселок и один — с воды. Спроектировано три детских площадки. Есть теннисный корт. Гордость управляющей компании — собственный причал для яхт и катеров длиной до 8 метров, собственный пляж, помосты для загора на достаточно протяженной, порядка 700 метров, береговой линии. Мы в этом году займемся ее благоустройством, сделаем сеть тропинок, поставим беседки, барбекю и т. д.

*Готовы ли сегодня потенциальные покупатели загородного элитного жилья платить за содержание разнообразной инфраструктуры в поселке?*

В нашем случае мы изначально предлагаем человеку не просто кусок земли, а продаем в собственность участок в поселке со всеми необходимыми удобствами для все-сезонного проживания. У нас есть разные предложения.

Мы продаем участки как с готовыми домами, так и с подрядом на строительство дома. Также даем людям возможность покупать землю и строить на ней дома самим, но с согласованием общей концепции застройки.

*Какие условия есть для приобретения дома в строящемся поселке? Выдают ли сегодня банки кредиты под покупку загородной недвижимости?*

На самом деле ипотечных сделок на загородном рынке немного. Банки по-прежнему рассматривают загородные активы как высокорисковые и не очень охотно берут в залог земельные участки. У нас есть партнерские программы с рядом банков, но из всех сделок только в двух были использованы ипотечные условия. Мы сами пришли к тому, что нужно становиться гибче и искать возможность давать покупателю комфортную для него систему оплаты, поэтому обсуждаем с клиентом возможность рассрочки платежей. Например, практикуем годовую беспроцентную рассрочку. Базовым условием является внесение 50% платежа, а оставшуюся половину частя-



ми распределяем на весь год. Если у клиента возникает желание досрочно внести всю сумму, мы это только приветствуем.

*Первым жителям, которые заселятся в свои дома этим летом, придется терпеть шум от соседей, которые только начали строить свой дом. Что вы предпринимаете, чтобы минимизировать подобные неудобства?*

Первопроходцам всегда сложнее, поэтому мы стараемся делать для них послабления. С кем-то договариваемся о бесплатной швартовке катера, с кем-то — о трехгодичной бесплатной эксплуатации. Находим решения, как заинтересовать людей стать первыми, и, безусловно, делаем все от нас зависящее, чтобы оградить тех, кто заселяется раньше, от строительного шума-гама. Специально построили два КПП, чтобы разделить въезды. Основной — для жителей, которые приезжают на легковом транспорте к себе домой, а въезд в поселок строительной техники осуществляется через КПП №2 по альтернативной дороге, что наименьшим образом сказывается на жизни людей. В любом случае работы на соседнем участке для человека, который уже построил дом, не проходят бесследно. Тем не менее мы достаточно жестко регламентируем параметры строительной техники, которая может находиться в поселке. Устанавливаем и пункт мойки колес, составляем график проведения работ, выделяем для проживания строителей специальные места.

*Насколько оказалась успешной акция «Катер Sea Ray 190 — в подарок»?*

По существу, условия акции у нас достаточно

гибкие. Так, например, некоторые покупатели просто просят вычесть стоимость катера из стоимости участка. А с одним клиентом мы обсуждаем возможность зачесть цену Sea Ray в стоимость другой, большей по размеру лодки, которую он собирается покупать в том же «Буревестнике».

*Какие возможности есть у жителей поселка для зимней стоянки катеров?*

Пока что структура причала подразумевает только эксплуатацию в летнее время. Скоро начнем строить слип, и жители поселка смогут хранить катера на собственных участках

в гаражах. По некоторым проектам домов видно, что люди строят гаражи изначально с секциями для хранения катеров. По договоренности с Burevestnik Group жители «АкваВилла» могут пользоваться инфраструктурой яхт-клубов «Буревестник» и «Город Яхт» по льготным тарифам и даже воспользоваться водным такси как для поездки в поселок, так и в любую другую точку водного сообщения. Плюс в том, что наша прибрежная территория граничит с территорией базы речного флота «Икша», где оборудован полноценный причал, у которого могут встать и 3–4-палубные суда. С ними у нас есть договоренность о временной швартовке любых яхт, которые приходят к нам в поселок. ☺

