



ЧЕМ ДАЛЬШЕ В ЛЕС, ТЕМ МЕНЬШЕ ВЫБОР

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Казалось бы, хорошо жить среди хвойных деревьев. В сосновом бору воздух насыщен отрицательными ионами, что благотворно влияет на здоровье человека. Но сосны и ели в отличие от лиственных пород деревьев дают тень и зимой, когда инсоляция особенно ценна. Сосны на вашем участке при низком зимнем солнце вам не помешают, зато часть света «съедают» соседские деревья.

И зображение леса в рекламе коттеджного поселка — общее место, оно куда важнее обязательной улыбки после первой ложечки в рекламе йогурта. Без леса — никак. Впрочем, есть категория покупателей, которым лесные сотки и даром не нужны. Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов указывает на тот факт, что уже упоминавшийся недостаток инсоляции зимой — это не только подавленное настроение жильцов. Ваш дом в окружении сосен оказывается домом для множества других существ, среди которых такие неприятные, как комары, муравьи, пауки и прочие насекомые, в том числе

и весьма опасные. Летом в лесу душно. И как бы грамотно ни был построен и оснащен дом, опасность заражения его плесенью выше, чем вне леса.

А иногда возникают и вовсе обидные ситуации. «В процессе строительства на лесном участке до 90% деревьев погибает от нарушения дренажа почв и повреждения корневой системы. Таким образом, участок, который при продаже позиционировался как лесной, после завершения строительства теряет почти все деревья. Стройка, к сожалению, уничтожает лес, — продолжает Владимир Яхонтов. — Конечно, лесные деревья реально «вернуть», это распространенная практика. Но малень-



кий саженец превратится в полноценное дерево только через 10 лет. Более крупный — не ранее чем через пять».

Коммерческий директор компании Villagio Estate Павел Трейвас описывает создание «оазиса» на пустыре, приводя в пример поселок «Миллениум Парк» (19-й км Новорижского шоссе). В этом поселке как в общественных зонах, так и на придомовых участках высадили несколько сотен деревьев-крупномеров, входящих в стоимость участка. Многие покупатели к моменту сделки получили сформировавшуюся живую изгородь со стороны улицы, а также деревья высотой... свыше 13 м.

Член правления Rodex Group Игорь Заугольников раскрывает секрет, какова цена такого чуда: «Если говорить о рынке подобных услуг, то стоимость одного длинномеров варьируется от 15 до 70 тыс. руб. в зависимости от размера и породы дерева».

Эксперт рассказал об опыте поселков «Золотые пески» и «Сосновые берега» на Можайском водохрани-

лище. В декабре 2010 года клиенты компании при покупке домовладения получали возможность выбрать для посадки 10 крупномеров. Посадка производилась бесплатно. Интересно, что наибольшей популярностью среди покупателей пользовались как привычные в нашей полосе разновидности деревьев, например дуб, так и породы, не совсем характерные для лесов Подмоскovie, но почти «родные»: сибирский кедр, пихта, можжевельник.

Но вы любите настоящий дремучий русский лес, бессмысленный и беспощадный? И ваша мечта — коттедж на лесном участке? Хорошо. Эксперты знают все. «Лесной участок — это часть лесного массива, — поясняет руководитель проекта коттеджного поселка «АкваВилла» Алексей Колядин. — Но лес охраняется законодательством: его нельзя оформить в собственность — только взять в аренду. Строительство на этих территориях возможно, но с огромными ограничениями по целевому назначению (в основном под рекреационные цели) и ка-

Покупателям ГОТОВЫХ домовладений

СНЕГОХОД
YAMAHA
В ПОДАРОК



АКВАВИЛЛА

Коттеджный поселок

(495) 50-545-50

www.avilla.ru



Ваш дом в окружении сосен оказывается домом для множества других существ, среди которых такие неприятные, как комары, муравьи, пауки и прочие насекомые, в том числе и весьма опасные

«В Подмосковье масса садовых товариществ, окруженных разными лесами, в том числе и сосновыми. Так что жить под хвойными деревьями может покупатель с любым бюджетом»

питательности строений (только временные). Так что в общепринятой практике загородного рынка под «лесными участками» подразумевается не часть лесного фонда, а участки, на которых есть деревья». Комментарии тут излишни.

Отлично, вас не волнуют формальности и статус сосен, главное — были бы сосны. Куда важнее другие определения. «Как правило, под формулировкой «поселок граничит с лесом» застройщик имеет в виду лесной массив по одной из границ поселка, — говорит Игорь Заугольников. — Конечно, случается, что расстояние между границей поселка и лесом оказывается чуть больше, чем обозначается словом «граничит». Лесной массив иногда находится на удалении 100–200 м. Но это легко проверить — надо просмотреть генеральный

план застройки, а лучше — лично приехать в поселок».

Оценить на месте истинное положение вещей эксперт предлагает и во всех остальных случаях: и когда вы видите формулировку «поселок находится в лесу», и когда вам обещают «лес на территории поселка». Разумеется, увиденное имеет смысл сравнить с генпланом. «Понимаете, — объясняет эксперт, — не так много поселков, где застройщики идут на то, чтобы сохранить лес. Ведь это пространство с успехом заполняется дополнительными домовладениями либо объектами поселковой инфраструктуры. Поэтому важно, о чем идет речь: о незначительных лесопосадках или о лесном массиве, который находится в аренде. Второе, конечно, более предпочтительно».





Максимальный срок аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, — 49 лет. Сложностей с продлением аренды, как правило, не возникает. Приобрести лесной массив в собственность по карману лишь застройщикам элитных поселков.

И все бы хорошо, если бы не ложка дегтя от Алексея Колядина: «Аренда прилегающего лесного массива — понятное желание, но в данный момент оно неосуществимо: аукционы не проводятся уже более года. Говорят, что в скором времени процедуры возобновят, но пока ничего не происходит».

Нет-нет, никто вас не торопит. Но если решили не дожидаться, когда власти проведут новые аукционы по аренде лесных участков, то руль вам в руки. Владимир Яхонтов дает наводку: сосновые боры в Подмосковье есть по Ярославскому, Казанскому направлению и на западе области, например на Истре: «Если сравнивать лесные сотки по цене, то на первом месте окажут-

ся, конечно, сосновые леса. Но дом в окружении елей или сосен доступен не только в премиум-сегменте. В Подмосковье масса садовых товариществ, окруженных разными лесами, в том числе и сосновыми, также много поселков на некотором удалении от МКАД. Так что жить под хвойными деревьями может покупатель с любым бюджетом».

Сегодня продаются лесные и прилесные участки с разрешением под дачное строительство в таких поселках, как «Лесная слобода» (12 км по Киевскому шоссе) или «Лосиный парк» (16 км по Ярославскому). Здесь цены начинаются от 1,5 млн руб. А вот в поселках «Пушкинский лес» (32 км по Ярославскому) или «Домик в лесу» (53 км по Дмитровскому) лесные участки имеют категорию «земли поселений» и предназначены для индивидуального жилищного строительства. Зачастую подобные проекты девелоперы позиционируют как экопоселки. В большинстве из них строятся классические проекты из сруба или бруса.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Идиллия

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



TS/FotoBank.ru

«Лесной участок – это часть лесного массива. Но лес охраняется законодательством: его нельзя оформить в собственность – только взять в аренду. Строительство на этих территориях возможно лишь с огромными ограничениями по целевому назначению и капитальности строений. Так что в общепринятой практике под «лесными участками» подразумевается не часть лесного фонда, а участки, на которых есть деревья»



Вам, вероятно, будет небезынтересно, как девелопер решит вопрос приватности. Чтобы дети могли играть в лесу, как у себя во дворе, а появление посторонних было бы максимально ограничено. Все решается просто: на помощь приходит расположение поселка «максимально вокруг» арендуемого лесного участка.


Кроме того, хотя ограждать участок, взятый в аренду, запрещается, арендатор имеет право использовать лесную зону в «культурно-оздоровительных целях». Это допускает обустройство беседок, лестниц, скамеек, пешеходных троп, а также «декоративных» искусственных ограждений и живых изгородей. Если подойти с умом, то этого оказывается вполне достаточно.

Специалисты единодушно оценивают «лесную» надбавку к цене участка. Все отмечают, что поселок с лесом как таковой стоит не намного дороже поселка без леса. «О конкретных цифрах говорить сложно, — рассуждает Игорь Заугольников. — Все зависит от расположения поселка, ландшафта, характеристик естественных объектов. В целом земельные наделы в поселке, который находится вблизи леса, оценивают-

ся на 4–6% выше, чем аналогичные, но в поселке, не граничащем с лесным массивом».

Стоимость участков внутри поселка колеблется значительно. Цена участка с лесными деревьями, как правило, на 5–10% выше, чем стоимость иных домовладений в том же поселке. Впрочем, следует уточнить, что цена существенно зависит от породы и возраста деревьев и от того, насколько гармонично они вписаны в ландшафт земельного надела.

Но еще важнее близость лесного массива к конкретному участку. Комментирует Игорь Заугольников: «Первая линия повышает стоимость домовладения на 25–30%. Домовладения на второй линии от леса тоже оцениваются с учетом этого фактора: они дороже других вариантов на 15–20%. А вот на ликвидность участков на третьей и четвертой линии наличие леса уже никак не влияет. Оптимальный вариант соседства земельного надела с лесом, когда граница участка вдается на 10–15 м вглубь лесного массива, особенно хвойного».

По мнению специалистов, влияние «лесного» фактора заканчивается на расстоянии 300–500 м от поселка. 

Cottage.ru

Представляет

ПОСЕЛОК ГОДА 2012 ОПРЕДЕЛИТ ЛУЧШИХ

26 АПРЕЛЯ
МОСКВА

Номинации

Москва и Санкт-Петербург:

- Лучший коттеджный поселок класса «Эконом»
- Лучший коттеджный поселок класса «Бизнес»
- Лучший коттеджный поселок класса «Элит»

Общие номинации:

- Поселок с лучшей архитектурой
- Лучший поселок с деревянными домами
- Лучшая концессия инфраструктуры и благоустройства
- Девелопер года
- Персона года
- Гран-при года

ЗАЯВИТЕ О СЕБЕ!

www.pg2012.ru

МИР&ДОМ

Салонъ
Недвижимости

ЛАЙДЖЕСТ
НЕДВИЖИМОСТИ

ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

РБК
Недвижимость

BSN.ru
Бизнес-Сервис Недвижимости

РБК daily
Самое авторитетное издание о недвижимости

Красивые
дома