

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Star-дачи

сектор рынка

Когда мы говорим о стародачных поселках, то вкладываем в это слово некий сверхсмысл. Дело не в том, что они «старые», а в том, что они — особенные. Скорее мы имеем в виду «стари-ну», пускай советскую, 70–80-летней давности. И еще, конечно же, особенную дачную атмосферу, благодаря которой они ценятся едва ли не выше современных коттеджных поселений. Парадокс в том, что именно эта атмосфера и исчезает в первую очередь, после того как «старые дачи» продаются.

Преимственность через землю

Вообще-то стародачные поселки — изобретение дореволюци-онное, а не советское. Появив-шийся в конце XIX века сред-ний класс предъявил спрос на «усадьбы в миниатюре».

Толчок дачному строитель-ству дало строительство желез-ных дорог в Подмосковье. За 20 лет, с 1890-х по 1910-е годы, чис-ло дачных поселков вокруг Мос-квы выросло с 32 до 183. При этом 160 из них располагались в пешей доступности от стан-ций Ярославской, Брестской, Николаевской и Казанской же-лезных дорог. География старо-дачных мест сложилась именно в те времена. Железнодорожная станция была ее неизменным, более того, необходимым атри-бутом: главы семейств каждое утро направлялись отсюда на службу, чтобы вечером вернуть-ся к домохозядам. А женщины, дети и прислуга коротали вре-мя на верандах с мая по ок-тябрь. И в этом — кроме бли-зости к станции — еще одно отличие той загородной нед-вижимости от сегодняшней: она была именно вторым до-мом, а не жильем на выходные.

За исключением пяти-деся-ти лет после Октябрьской рево-люции, этот образ жизни про-должал существовать до конца 1950-х годов. Знатки стародач-ной жизни называют два момен-та, способствовавших измене-нию устоявшихся привычек. Первый — бериевская амни-

стия 1953–1954 годов, когда сот-ни тысяч бывших зеков посели-лись за 101-м километром от Мос-квы. Понятно, что в Петушках или Кимрах им не сиделось и многие выходили на «промы-сел» в подмосковных электрич-ках. Да и подмосковное населе-ние именно в эти годы начало переходить на дневную рабочую миграцию в Москву и обратно. Дачникам в электричках стало ездить даже не столько небезо-пасно, сколько некомфортно.

Второй — сокращение окла-дов «стародачников» и увеличе-ние зарплаток прислуги. Если в 1951 году профессор получал 4500–5000 «сталинских» рублей в месяц, то в середине 60-х — 350–400 «хрущевских» рублей. А заработки домработниц и друго-го надомного персонала вырос-ли с 200–300 «сталинских» руб-лей в месяц до 60–80 «новых». Да и уклад жизни, когда домработ-ница была фактически членом семьи, стал уходить в прошлое.

Можно назвать и третий мо-мент: в конце 1950-х женщины в обеспеченных семьях перестали довольствоваться статусом домохозяйки и пошли работать.

В 1960-е годы начал менять-ся и состав обитателей стародач-ных поселков. Началась массо-вая эмиграция, многие владель-цы старых участков стали про-давать их, чтобы купить детям кооперативные квартиры, нако-нец, дачи стали превращаться в коммуналки: соседями станови-лись потомки первого владель-ца. Мой друг в Раздорах живет

на такой даче — 80 соток земли, дом на шестерых детей (его род-ные дяди и тети). Четверо из них уже лет 30 хотят продать доро-жающую с каждым годом до-лю (сегодня это как минимум \$500 тыс. на каждого), двое про-тив и не дают согласия на сделку.

Своими руками

Заложенные в 1960–1970-е годы «мины замедленного действия» сработали в 1990–2000-е: старо-дачные поселки утратили свой дух, изменился образ жизни их обитателей. Какой из несколь-ких десятков поселков ни возм-ни, в каждом окажется какой-то конфликт или раздор. И чем до-роже место (земля в первую оче-редь), тем острее конфликт.

Наглядный пример — ситу-ация с поселком Николина Гора, точнее с РАНИСом (кооперати-вом «работников науки и ис-кусств»). Возникший в 20-е годы, он лет 50 оставался заповедни-ком творческой интеллиген-ции. Здесь жили Петр Капица, Сергей Прокофьев, Святослав Рихтер и еще добрая сотня дея-телей, чьи имена еще при их жизни попали в энциклопедии. Земельные участки размером в гектар, деревянные домики, за-боры из штакетника («а от кого прятаться, от Отто Шмидта, что ли?»), вековые деревья и мини-мум грядков. «Эка невидаль,— удивится кто-то.— И сейчас та-кие коттеджные поселки есть». А вот и нету — чтобы там бес-платно на летней эстраде высту-пали музыканты с мировым



Столетние деревья — естественная ландшафтная архитектура стародачных поселков ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

именем, или читал стихи изве-стнейший поэт, или ставил «дво-ровые спектакли» знаменитей-ший артист, или рассказывал о «творческих планах» известный

всему миру режиссер. Чтобы был «дипломатический пляж», где вперемежку купались бы по- сольские работники и местные, николагорцы. Все это за послед-

ние 10–15 лет ушло, а точнее, было обменено на миллионы долларов детьми «научной и творческой интеллигенции» из Советской энциклопедии.

Началось это в начале 90-х, когда кто-то первым смекнул сдавать в аренду, на сезон, здешние места народившей-ся буржуазии. Она, буржуазия, уже давно приглядывалась к Николиной Горе. Конечно, бы-вало такое и раньше: еще в 70-х тут появились цеховики (один затем сел по делу «Океана»), в 80-е к ним прибавились «автори-тет», еще из «прошлых», из тех, кто не имел отношения к «брат-ве», а дамы сердца у него были из труппы Большого театра. Но эти пришельцы вели себя сдер-жанно и не пытались переде-лать здешний мир, а, напротив, старались встроиться в него.

Николагорцы сами сдали кре-пость. «Золотая лихорадка» выра-зилась в строительстве сначала одного, потом трех, затем шести домиков «на дачу». В 1993–1994 годах за такие домики люди го-товы были платить по \$1–2 тыс. в месяц — сумасшедшие по тем временам деньги.

Коммерсанты тоже осознали прелесть здешних мест — уже в экономическом, а не «ду-ховном» смысле. «Если люди готовы платить такие деньги за аренду дощатых сараев, а на по-купку самих участков выстраи-вается очередь, то игра стоит свеч», — рассудили они.

В конце 80-х коммерческое вхождение в местную жизнь уже пытался устроить Совет министров СССР. На излете Со-ветского Союза какой-то аппа-ратчик сумел пробить «бумагу», согласно которой было огоро-жено 120 га здешнего леса. Его огородили по всему периметру двухметровым забором, но че-рез пару месяцев эта стена под напором николагорцев пала — они попросту разобрали огра-ду. Сыграли свою роль и имена борцов — знаменитых режис-серов, музыкантов и других де-ятелей искусств. «Бумага» Сов-мина была порвана в клочья, и о проекте «расширения» РАНИ-Са на время забыли.

Как оказалось, ненадолго. В начале 90-х, уже в эпоху «но-вой России», была предприня-та вторая попытка. Соседний

Успенский конезавод тоже ре-шил подзаработать, отдав пой-менный луг под участки. Поло-вину из них заняли сами работ-ники предприятий, а вторая половина с трудом разошлась среди «чужих»: участки оказа-лись маленькими, по шесть-во-семь соток, и настоящих ком-мерсантов устроить не могли.

Третья попытка внедрить-ся на это место оказалась удач-ной. Вслед за арендаторами тут стали появляться новые хозяе-ва жизни. Сначала из админи-страции президента — понят-но, что против их «бумаги» уже не попрешь. Потом по цепочке друзья «друзей из администра-ции» и так далее. На всех Нико-линой Горы стало не хватать (сегодня тут продано две тре-ти участков) — в дело вновь по-шел лес, который в конце 80-х удалось отстоять. Николина Гора сегодня выросла террито-риально в два раза по сравне-нию с прежними временами. Бороться было за что. Андрей Яловенко, начальник отдела продаж департамента заго-родной недвижимости компа-нии БЕСТ, оценивает сегод-няшнюю сотку на Николиной Горе в \$150 тыс. А в конце 90-х, когда только прирезался здеш-ний лес, она оценивалась в \$10–15 тыс. «Рост в 1000% за де-сять лет. Правда, это цифра по розничным ценам. Оптом та земля покупалась из расчета \$2 тыс. за сотку, чиновниками у чиновников, отсюда и такая изначально низкая цена», — го-ворит Сергей Андропов, гене-ральный директор ИК «Юби-лей столицы».

Писательская обитель

Битвы такого же накала про-исходили и в писательском поселке Переделькино. Правда, здесь, в отличие от Николиной Горы, многие дачи до середи-ны 90-х годов находились не в частной собственности, а в бес-срочном пользовании. Таким нехитрым способом власть держала творцов на коротком поводке. Что-то не то сказал, засветился в самиздате — из-

Согласна стать домашней



ООО «Мирэкс». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.7211000.ru

«Кутузовская Ривьера» — жилой комплекс PREMIUM-класса, расположенный в одном из самых престижных и респектабельных районов Москвы: на западе столицы, рядом с Кутузовским проспектом.

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, roomservice пятизвездочного отеля, передовые системы обеспечения безопасности, уникальное благоустройство территории — все пропитано духом элегантной роскоши.



КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА



КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
www.7211000.ru

Телефоны менеджеров на объекте: +7 (903) 720-4166, 969-6000