

Тысяча мелочей тысячелетия

Концепция любого поселка – это лишь система координат, своеобразный каркас для развития проекта. Но атмосфера, колорит, комфорт будут зависеть от того, какие детали в нем появятся и насколько удачно они будут использованы. И все они имеют не только эмоциональный, но и свой денежный эквивалент. О деталях Millennium Park рассказывает коммерческий директор Villagio Estate ПАВЕЛ ТРЕЙВАС. Он признает, что на первом этапе относил себя к скептикам, однако когда поселок начал обрывать деталями, проникся его идеологией настолько, что приобрел здесь дом лично для себя.

Скатертью дороги
Детали начинаешь замечать еще до того, как попадешь на территорию Millennium Park. Откуда бы к нему не приближаться (а у поселка три расположенные с разных сторон въездные группы, каждая из которых одновременно способна пропускать по четыре автомобиля), встречаешь совершенно разные и уникальные по форме металлоконструкции, оббитые стеклом. Такими архитекторы спроектировали «ворота» в Millennium Park. Перед каждым из них установлены чаши декоративных бассейнов и фонтанов. Пройдя внутрь, обращаешь внимание на дороги, которые полностью вымощены цветной брусчаткой и похожи на пестрые скатерти. Никакого асфальта, никакого унылого серого цвета. Кроме эстетической привлекательности у такого покрытия есть чисто технические преимущества. Во-первых, оно чрезвычайно прочное, выдерживает большие нагрузки. Во-вторых, в любых климатических условиях оно не станет скользким.

Главные проспекты поселка – двухполосные, каждая полоса со своим направлением движения. Полосы отделены друг от друга газоном, вдоль которого высажены деревья-крупноммеры. Особая наша гордость – дубы фастигиата, которые издавна по своей форме напоминают пирамидальные тополя. Но стоит внимательнее присмотреться, как замечаешь дубовые резные листья и желуди. Еще два газона отделяют проезжую часть от широких тротуаров, которые идут с двух сторон абсолютно всех внутрипоселковых дорог. К слову, общая протяженность внутренних дорог в Millennium Park составляет не много, не мало, а целых 30 км. Что значительно больше расстояния от МКАД до самого поселка.

Говоря о дорогах, нельзя не упомянуть их освещение. В большинстве поселков, даже тех, что относятся к классу люкс, устанавливают обычные матовые фонари российского или китайского производства стоимостью \$500 каждый. Мало того, что их дизайн весьма сомнительный, так еще и свет они дают рассеянный, некомфортный (не говоря уж о надежности). В Millennium Park к решению этой проблемы подошли по-другому. Светильники заказали у компании Neri – крупнейшего итальянского производителя осветительного оборудования. Обобщили они нам (даже с учетом оптовые скидки) в €3,5 тыс. за штуку. Но высокие затраты стоили того. Дизайн наших фонарей очень эlegantный – они изогнуты, как лебединые шеи. Основание фонарных столбов светится по вечерам приятным синим светом, а в сам фонарь вмонтированы особые лампы, которые отбрасывают пучок направленного нежного голубого комфортного для глаз и не дающего бликов света четко на дорогу. Причем расставлены фонари так, чтобы на дорогах не было неосвещенных участков.

Поселок, где поселится «Пушкин»
Пять парков, тридцатиметровые в ширину аллеи, прогулочные зоны, 11 каналов и множество других водоемов назвать «детальями» достаточно сложно. Это, скорее, идеология: ведь под рекреационные зоны в Millennium Park отведены десятки гектаров. Детали проявляются тогда,



когда к этим зонам начинаешь присматриваться. Например, сейчас ведутся работы по созданию самого большого водоема в поселке, расположенного в центральной парковой зоне. Под него вырыт котлован глубиной свыше 12 м, а площадь водной глади составит 4 га. Этого более чем достаточно, чтобы организовать полноценный отдых на гидроциклах, а глубины хватит для занятия дайвингом. На берегу этого водоема появится потрясающее сооружение – ресторан высокой кухни, который откроет здесь Ресторанный дом Андрея Деллоса. Это первый случай, когда Андрей Константинович согласился открыть ресторан за городом, да еще и внутри поселка. Здесь будут подаваться изысканные блюда от лучших ресторанов Дома, таких, как «Кафе Пушкинъ», «Турандот», «Каста Дива». Будет организована система выездной трапезы.

О здании будущего уникального ресторана стоит сказать особо. Это будет настоящий роскошный дворец, с открытой террасой и бассейном, прямо на поверхности воды. На создание этого ресторана Villagio

Estate планирует потратить €8 – 10 млн.

Что касается другой инфраструктуры на территории поселка, то она тоже будет весьма внушительной. Например, появится в Millennium Park салон красоты самого высокого класса, сейчас ведутся активные переговоры с рядом сетей. Выходят в Millennium Park с предложениями открыть на территории поселка свои заведения и представители известных фитнес-центров, теннисных центров, а также другие спортивные операторы. Поэтому недостатка в спортивно-развлекательной инфраструктуре в поселке не будет.

Детальная цена
Как ни удивительно, к разряду своеобразных «деталей» можно отнести и ценовую политику, которая практикуется в Millennium Park. По уровню затрат, которые уже вложены и еще будут сделаны в развитии территории поселка, проект не имеет себе равных. Поэтому можно было бы ожидать, что и цены здесь будут очень высоки. Но все с точностью до наоборот. Если сравнить Millennium Park с другими по-

селками класса люкс, расположенными на Новорижском шоссе, заметишь, что ценовая разница составляет 30 – 50% в пользу Millennium Park, где большинство цен на дома составляет \$1,5 – 2 млн.

А причина во в чем. Как правило, основной бизнес компаний, работающих на элитном загородном рынке, лежит совсем в иных сферах, а строительство коттеджей для них в большей степени является хобби. А раз это – хобби, то и срок реализации проектов не так уж и важен. Зато важна итоговая прибыль, высокая планка которой задана изначально. При этом в большинстве случаев затраты на возведение «элитных поселков» стараются минимизировать. В итоге дома в этих поселках продаются по высоким ценам, крайне неспешно.

У нас все иначе. Мы одна из немногих компаний, профессионально занимающихся загородным девелопментом (на сегодняшний день в активе компании 22 построенных и строящихся поселка). Поэтому сроки реализации проектов для нас чрезвычайно важны. Главная цель – поиск оптимального баланса между количеством продаваемых объектов и их стоимостью. В результате на одну продажу в поселках наших конкурентов приходится около 7–8 продаж в проектах, реализуемых под брендом Villagio Estate. В том числе и в поселке Millennium Park.

Что же до деталей, которые следуют из такого подхода, то они вполне понятны и ощутимы. Сейчас вводится в эксплуатацию первая очередь поселка – 150 подключенных ко всем коммуникациям домов с полностью готовыми окружающими их рекреациями, дорогами и другими общественными зонами. К концу следующего года число готовых домов в поселке будет доведено до цифры 350 – 400 коттеджей. Причем из-за того, что территория Millennium Park очень большая и разумно спланированная, никаких неудобств продолжающееся строительство жителям не доставит. Проект, который, как я совершенно убежден, в ближайшие десять лет вряд ли кому удастся превзойти.

От альфы и до мег

Загородных мега-проектов в Подмоскowie несколько лет назад заявлялось немало. Но выжил и с каждым днем ощущает себя все увереннее только один – Millennium Park. О том, как этот проект зарождался, рассказывает главный идеолог новой модели загородной среды обитания, президент Villagio Estate, Сергей Козловский.

– Все поселки, вышедшие под брендом Villagio, зачастую воспринимаются как нечто единое, а не как отдельные самодостаточные проекты со своими индивидуальными особенностями. Вы согласны с таким высказыванием?

– Рациональное зерно в словах о единстве есть, хотя и индивидуальные черты у всех наших поселков тоже предостаточно. Чтобы понять, что наши проекты роднит, а что отличает, стоит вспомнить историю их появления. А началось все с того, что на Новорижском шоссе мы приобрели достаточно большой объем земли, который буквально сам подсказывал идею создать в этом месте необычный ареал загородной жизни – будущий Подмоскoвский оазис, по типу Рублевки. Пригласили известного английского архитектора – Джона Томпсона, который к тому времени уже выполнил несколько интересных проектов для Московской области. В частности, он планировал «Рублево-Архангельское» в его изначальном виде. На нашем участке Томпсон предложил создать подобие английского городка – организовать полностью открытое пространство, увязывающее единой концепцией существующие на тот момент окрестные деревни с новой застройкой.

К сожалению, реализовать этот проект на практике не представлялось возможным: англичане не прочувствовали специфики российских реалий. Увы, но в нашей стране существует огромный социальный конфликт между разными слоями населения, и сводить воедино различные по своему статусу территории нельзя. Поэтому идею пришлось переиначить и самостоятельно сформировать совсем иной замысел.

– Неужели полностью самостояться, даже не присматриваясь к опыту западных девелоперов?
– Конечно же, присматриваясь. Мы внимательно вглядывались во все лучшее, что было в зарубежном загородном строительстве. Но, честно говоря, ничего выдающегося найти не удалось. Например, в Европе все очень плотно застроено, там девелоперы тщательно вписывают новую архитектуру в имеющийся ландшафт, имеющуюся застройку.

– То есть, идут по тому же пути, что и предлагали вам Джон Томпсон.
– В целом – да. В Европе отсутствовало стремление к особой выразительности, уникальности – а это как раз и есть те черты, к которым тяготеет наше общество. Присматривались мы и к



Америке. Но там в основном не принято строить большие поселки. Единичные проекты просто замечательные, но единой композиции при этом не создается. По такому же пути, к слову, пошла наша Рублевка. Но нам такой вариант не подходил. Похоже, нигде в мире не было аналога того, что хотелось бы создать нам. Так что в чем-то мы ориентировались на существующие мировые проекты, но в целом пришлось отталкиваться лишь от собственных представлений о том, каким должен быть этот загородный ареал.

– И каким он должен быть?

– Как нам казалось, когда мы приступали к первому проекту, «Риверсайду», в поселке непременно должны быть реализованы идеи безопасного проживания, присутствовать качественные коммуникации, а также должна быть воплощена новая российская архитектура. Это, знаете, когда хочется показать всему миру, на что мы, россияне, способны. Когда есть желание открыть нечто новое. В частности, в «Риверсайте», главной архитектурной идеей стало соединение классики и американского колониального стиля в неоклассицизм, инженерно адаптированный к российским условиям. То есть, с тщательным утеплением домов, особой конструкцией водостокос и вентиляционной системы, продуманным механизмом снегоочистки и многим другим. Но пока шло строительство (а работы над поселком в среднем занимают 3 года) возникли новые мысли. Поэтому под следующий поселок «Гринфилд» были разработаны новые, уже более авангардные коллекции домов. И клиенты, и рынок в целом очень бурно приняли эти новинки. Доходило до курьезов. Некоторые компании тиражировали визуализации наших коттеджей на своих сайтах, использовали их в рекламных своих поселках. Хотя в реальности таких проектов у них не было.

– Но, наверное, отличия между вашими первыми поселками были не только в архитектуре.
– Конечно! Приступая к «Гринфилду», мы поняли, что в предыдущем проекте было недостаточно рекреационных зон, поселку требовалось больше инфраструктуры, были необходимы и административно-вспомогательные здания. Эту идею мы и стали воплощать. Но вскоре захотелось еще больше.

шего. Захотелось еще более изысканной архитектуры, еще больше зеленых зон.

Чтобы реализовать эти мечты, мы запустили два новых поселка. Один из них – Monteville, изюминка которого – протекающая сквозь весь поселок река и, соответственно, речная рекреационная зона.

А вторым поселком стал Millennium Park. Ответственный под него участок был начисто лишен каких-либо природных достоинств. На нем ни реки, ни даже ручья, не было и леса. Это было простое поле в 300 га. Что можно было бы сделать с этой территорией? Наверное, здесь можно было бы «штамповать» простые домики, но мы выбрали совсем другой путь, решив восполнить все недостатки земли и создать ландшафт рукотворно. Раз нет леса – надо его посадить, раз нет рек – то надо их проложить. Разве что до рукотворных гор мы не добрались, хотя мысли такие были.

– В Millennium Park под рекреации отведено полсотни гектаров. Что значительно превышает площадь среднестатистического подмоскoвского коттеджного поселка высокого класса. Не жалко?

– Наоборот. В этом и заключается его изюминка. Более того, в таком подходе была насущная необходимость. Мы поняли, что Миллениум нельзя делать сплошным – его нужно сегментировать на более камерные участки, чтобы глаз «утирался» в естественные зеленые насаждения. Поэтому поселок разбит на 7 секторов. Каждый сектор окружен своими лесными полосами, которые и представляют собой многочисленные рекреационные зоны и парки. Я бы даже назвал их не парками, а оранжереями. Мы не стали следовать ни английским, ни французским ландшафтным традициям с их естественно-природными и регулярными парками. Потому что регулярность, как мне кажется, всегда «режет глаз», а английский естественный парковый подход в российских условиях был бы достаточно скуден, лишен бытия красок и форм, да и воспринимался он веками. Поэтому мы обратились к самым крупным европейским питомникам, а также к российским ландшафтными фирмам, и засадили поселок самыми эффектными деревьями из Европы и местными хвойными породами.

Что касается рек-каналов, то их общая протяженность в

Millennium Park составляет 5 км. Это одетые в гранит, мрамор и декоративный камень искусственные русла, с перепадами высот, с водопадами, с искусственным течением, украшенные красиво свисающими ивами, кустарниками, цветниками. Кроме того, на территории поселка мы решили сделать множество искусственных озер совершенно разного размера, а самое большое из них глубиной аж 12 м. В нем можно погружаться с аквалангом!

Все рекреационные зоны мы решили украсить самой изысканной скульптурой, заказывали как оригинальные работы, так и копии самых известных мировых шедевров – от эпохи ренессанса до нынешних времен. Будут делаться тематические скульптурные группы и парки, а общее количество скульптур достигнет 100. И все это из натурального камня, в основном – мрамора, иногда из композиций цветных мраморов.

– Облик домов тоже изменился?

– Да, они стали более европейскими, сильнее следуют мировым тенденциям – мы очень быстро прошли путь от неоклассицизма до современности. Появились большие площади остекления, простые будто парящие формы. Некоторые из новых стилей, разработанных для Millennium Park, я бы поставил в один ряд с проектами самых известных архитекторов. Можно сказать, что Millennium Park создавался как поселок, которого еще не существует в мире, как вызов мировой архитектурной мысли. И нам кажется, что это удастся. К нам уже приезжают делегации европейских архитекторов – приезжают и дивятся. Поэтому что в Европе такой формат проектов невозможен. Там идет очень медленная застройка пригорода, там нет таких социальных процессов, которые происходили и происходят в нашей стране. Рано или поздно мы тоже придем к такой динамике, и тогда, наверное, начнем создавать загородные виллы, как это происходит во всем мире. Но пока есть очень хороший шанс создать нечто более глобальное, чем отдельный дом или группу домов, и мы стараемся его реализовать. В России было заявлено много мега-проектов, нацеленных на ту же идею, которой следуем мы. Но ни один из них не был реализован. Я бы даже сказал, не был начат. Наверное, мы единственная компания, которая тихо и упорно идет по этому пути, и, я уверен, это удастся реализовать.

Мы стремимся создать особую среду обитания. И эта среда должна быть проникнута красотой, гармонией, изысканностью, которые будут порождать в душе столь же красивые замыслы, как и окружающая жизнь природы и архитектура. Хочется после себя оставить не банковский счет, а неповторимое жизненное пространство, в котором хорошо жить, любить, творить. И я верю, что у нас это получится.

Лучше, чем Рублевка

Заслуженный артист Российской Федерации по-восточному загадочный и по-русски широкой души человек Валерий Меладзе ко всему в своей жизни подводит творчески. Актом творчества стал и выбор нового дома, который специально для Валерия строится в коттеджном поселке Millennium Park. Вот что он рассказывает о своем будущем месте жительства.

Москва, по моим ощущениям, очень похожа на большой офис. Здесь выгодно работать, но житье отнюдь не так комфортно. Поэтому меня всегда тянуло за пределы мегаполиса.

В свое время я остановился на Рублевке, на тот момент лучшие варианты загородной недвижимости действительно можно было найти только там. Да и сама трасса на тот момент была лучшей, более удобной, чем остальные. И до города отсюда можно было легко добраться, и инфра-



структурными объектами достоянного класса шоссе быстро обростало.

Но как раз в этом стремительном развитии и кроется важная проблема. Я физически начал ощущать, что мне здесь не хватает простора. Я не большой любитель уединенности, но открытые пространства, облагороженные красивым ландшафтом, парки, где легко дышится, затененные уголки, где тебя посещают неожиданные творческие идеи – все это для меня важно. И, конечно же, водоемы! Это моя слабость. Мне не нужна уходящая до самого горизонта водная гладь, я люблю берег, место перехода одной стихии в другую. А поскольку я человек занятой, хотелось бы, чтобы все эти

красоты располагались близко к дому. Так что постепенно вопрос поиска новой обители встал передо мной сам собой.

Честно скажу, шаг в сторону от Рублево-Успенского шоссе дался мне очень непросто. За проведенные на нем годы я успел привыкнуть к нему душой, да и «понизжать планку» не хотелось. Большинство мест, которые я успел посетить, оптимизма не внушали – кое-что в них, конечно, нравилось, но общее ощущение чужеродности было явственным. Millennium Park, что находится неподалеку от Новорижского шоссе, стал для меня настоящим открытием. Буйство самой фантастической растительности, гигантские парковые зоны, длинные искусственные каналы, глубокие пруды – буквально на каждом шагу я узнавал приметы того, что мне представлялось в мечтах. Плюс – легкие беседки, тонкая изысканная архитектура. А в вопросах архитектуры я могу назвать себя экспертом, ведь архитектура – это застывшая музыка, а му-

зыка – главное дитя мое жизни. Кстати, я был просто потрясен, когда узнал, что архитектурное бюро разработало полторы сотни вариантов коттеджей, сгруппировав их в разные коллекции. У каждого – свое лицо, все совершенно разные и по габаритам, и по планировкам, и по фасадам, но в то же время все чем-то неувольно похожие друг на друга, как братья большой и дружной семьи.

Иными словами, Millennium Park оказался тем поселком, где мне действительно захотелось жить. Участок, который я себе присмотрел, выходил прямо на канал. ЕСТЬ даже отдельная калитка, чтобы попасть к воде, не делая крюк. А дом, который здесь возведут – красивый современный проект, спокойный, с простыми чистыми линиями, как достойное обрамление для счастливой жизни. А я надеюсь, что жизнь в поселке будет счастливой. Наверное, я романтик, но облик Millennium Park действительно излучает счастье.