

ДОМ проекты

Рублевка, центр

Подмосковье

Рублево-Успенское шоссе остается самым популярным местом расположения поселков класса de luxe. Даже небольшой проект на этой территории привлекает внимание и становится событием. В данном случае речь идет о мегапроекте: поселок ParkVille занимает 40 га в самом центре рублевской застройки.



В дружественном окружении

Если у вас есть готовый торт, нет ничего проще, чем воткнуть в него свечку. В данном случае свечка — это коттеджный поселок ParkVille, а торт — его окружение.

Посудите сами, менее 2 км по Ильинскому шоссе от центра деревни Жуковки (которая, в свою очередь, является центром всей элитной застройки Рублевско-Успенского шоссе). Теннисные корты и спорткомплекс World Class прямо рядом с вьездом в поселок. Если этого мало, через дорогу фитнес-клуб Pride в поселке «Жуковки XXI». Лучшие рестораны Жуковки, торговый комплекс Dream house, клиника «Фана», Barvika Luxury Village, «Любос Гурм» — все это практически в шаговой доступности (если вдруг найдет такой стих — прогуляться пешком) или в нескольких минутах езды на автомобиле. Буквально в 10 км от поселка — Москва-река и известный ресторан «Причал». Сюда жители ParkVile уж точно будут ходить пешком.

И вот здесь, в самом центре Рублевки, под застройку выделено 40 га земли. Если брать в среднем по ближайшему Подмосковью — площадь обычного поселка. А для Рублевки, безусловно, мегапроект. При этом отнюдь не перенаселенный: участки здесь от 33 соток до гектара с гаком, всего 57 домовладений — но это по плану, а по факту многие покупатели объединяют земельные наделы. Есть здесь и общественная территория для прогулок, которую продавцы называют «парком», а я бы назвал скромнее — «сквером». Правда, там места хватает и для детских площадок, и для небольших декоративных прудов.

Впрочем, мы еще не сказали самого главного касательно окружения. Вот давайте проведем маленький эксперимент.

Представьте себе, что вы покупатель дома в поселке и вам предоставлено право выбрать только один элемент инфраструктуры, который будет находиться в непосредственной близости от вашего дома. Например, в таком варианте: супермаркет, ресторан, школа,

спортивный центр, SPA, поликлиника, кинотеатр. Что вы выберете? Готов поспорить — школу. Потому что спортзал, супермаркет или кинотеатр в паре километров от дома — это совсем рядом. А школа на таком же расстоянии — это не рядом, это означает,

что вам ежедневно придется возить ребенка туда и обратно или выделять для него отдельную машину с водителем.

Так вот прямо на территории поселка ParkVille находится общеобразовательная школа «Президент», включающая в себя и детский сад. Не берусь судить, лучшая ли она в рублевском предместье, но, по крайней мере, точно самая известная. Внушительное здание в строгом английском стиле (сразу вспоминается Хогвардс) выстроено девелопером поселка, и два года назад школа разместилась здесь, перебравшись с «дальней Рублевки». Так что самые маленькие обитатели ParkVille скромка, естественно, свободная, предоставляющая простор для дизайнерской мысли. Не есть и общие закономерности в каждом из проектов. Везде выделены комнаты для прилгуи с отдельной лестницей. На первых этажах — просторная гостевая зона со вторым светом и дымоходом для камина. На втором этаже — три или четыре спальни с балконом. Точнее, с балконом: почему-то архитекторы отказались от просторных открытых зон, и на этих балконах едва поместится чайный столик с парой кресел.

Тут же обязательный элемент каждого дома — встро-

натуральным камнем, фасады — клинкерным кирпичом в различных оттенках красного цвета. Внутренняя планировка, естественно, свободная, предоставляющая простор для дизайнерской мысли. Но есть и общие закономерности в каждом из проектов. Везде выделены комнаты для прислуги с отдельной лестницей. На первых этажах — просторная гостиная зона со вторым светом и дымоходом для камина. На втором этаже — три или четыре спальни с балконом. Точнее, с балкончиком: почему-то архитекторы отказались от просторных открытых зон, и на этих балкончиках едва поместится чайный столик с парой кресел.

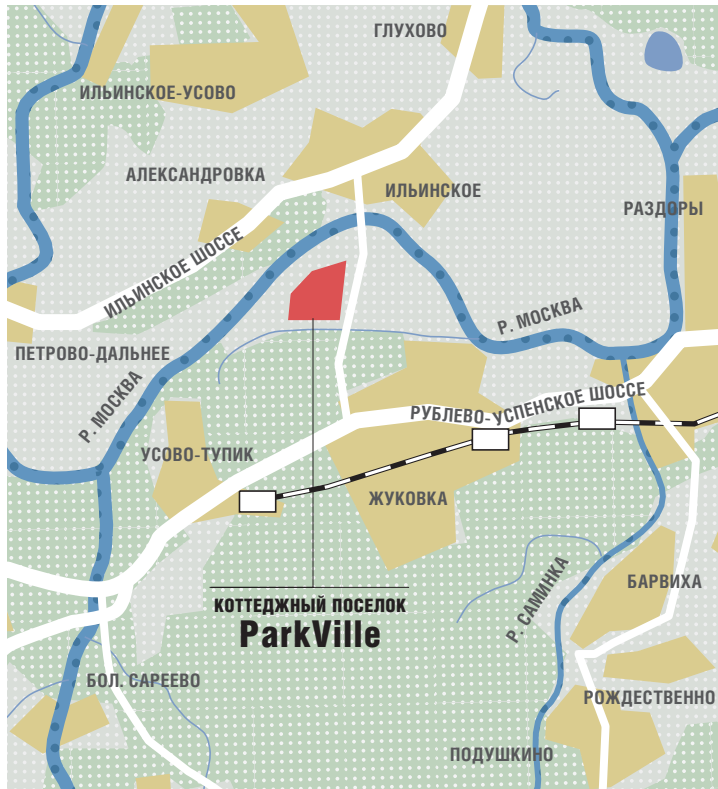
Также обязательный элемент каждого дома — встро-

Степень готовности

Школа не только главный элемент инфраструктуры поселка ParkVille, но и его архитектурная доминанта. Классический английский стиль с его спокойным достоинством, мягкой цветовой гаммой и минимумом внешних украшений определил всю застройку поселка.

Тут, впрочем, надо говорить о другом. ParkVille состоит из двух частей. Первая — 23 дома владения на тех линиях, которые ближе к Ильинскому шоссе, уже полностью готовые под чистовую отделку двухуровневые коттеджи, они строились не под конкретного покупателя, а по собственному мастер-плану девелопера. Сейчас покупатели могут выбирать любой из восьми проектов, в создании которых принимал участие архитектор Михаил Белов (один из самых ярких приверженцев классики в московской архитектуре).

Площадь домов — от 700 до 1000 кв. м. Цоколи отделаны



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК PARKVILLE

Местоположение.....	Ильинское шоссе, 11 км от МКАД.
Площадь (га).....	40
Количество домовладений.....	57
Из них с готовыми домами.....	23
Площадь домов (кв. м).....	750–1000
Площадь участков (соток).....	33–120
Цена земли (\$/сотка).....	70–90 000
Цена дома/здания (\$).....	от 4 100 000
Застройщик.....	ООО «Квинтурин»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: расположение в центре застройки Рублево-Успенского шоссе, наличие школы на территории, социальная инфраструктура в шаговой доступности, единый архитектурный стиль, выбор коттеджей, готовых к чистовой отделке.

Отрицательные: значительная разница во времени сдачи первой и второй очереди, высокая стоимость готовых домовладений.



енный гараж на две машины и что-то вроде патио с внутренней стороны коттеджа. В общем, все это вполне достойно и просторно.

Но если простора окажется недостаточно или компоновка внутреннего пространства не удовлетворит покупателя, есть возможность построить дом самостоятельно. Остальные участки на территории ParkVie предлагаются без подряда, здесь можно строить самостоятельно. Конечно, проект должен пройти экспертизу управляющей компании, чтобы остался сохраненный общий архитектурный облик поселка. Например, дом из оцилиндрованного бревна здесь построить не разрешат. Скорее всего, ради-

кальный хай-тек также не будет согласован. Все-таки «классика» как основной стиль поселка должна остаться неизменной. Но, во-первых, не отступая от этого стиля, можно позволить себе многое, а во-вторых, именно классика наиболее востребована в разряде de luxe.

Бросается в глаза некоторый перекося цен. Стоимости земли вполне соответствует среднему уровню Рублевки — около \$100 тыс. за сотку. А вот цена готовых домов (без учета земли) — от \$3 млн — этот уровень несколько превышает. Правда, на четверть дешевле обойдется дома, стоящие на первой линии у Ильинского шоссе, отделенные от него шумозащитным экраном.

Впрочем, готовые дома — это вообще редкий продукт на нашем загородном рынке. А в ParkVille не только сами дома полностью построены, но и вся первая очередь поселка абсолютно готова к проживанию: дороги и тротуары выложены брусчаткой, выполнен ландшафтный дизайн, и даже водопроводные люки — с фирменной символикой ParkVille. Излишне говорить, что и все коммуникации: газ, электричество, водопровод, канализация, центральная и ливневая — уже проложены и действуют. Так что, купив готовый дом, уже к клету можно поселиться в поселке, напоминающем по своему духу и стилю лондонское предместье.

Михаил Полинин

