

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Атмосфера не продается

— ОАЗИСЫ —

«Клиент объяснил покупку желанием жить по соседству с известными людьми и тем, что место, по его выражению, „намоленное“, поэтому стоит таких денег», — рассказывает эксперт.

Некоторые покупатели действительно готовы платить за историю, за громкие имена предыдущих владельцев, но, конечно, отнюдь не все. «Так называемые объекты с историей в среднем продаются на 10% дороже, чем соседние домовладения», — делится наблюдениями Владимир Яхонтов, управляющий партнер «МИ-ЭЛЬ—Загородная недвижимость».

А иной раз такие дачи уходят за бесценок по стоимости земли, рассказывают в Tweed — например, если постройка в полуразрушенном состоянии, да еще стоит в неподходящем месте. Так, владельцы дачи Надежды Крупской на Ильинском шоссе, где площадь земельного участка, примыкающего к шумной дороге, составляет 6 га, уже несколько лет не могут продать ее. «Сначала стоимость сотки была \$90 тыс., потом \$60 тыс., а сейчас хозяева готовы снизить ее до \$35 тыс.», — говорит господин Артемьев.

Другие собственники, по-видимому не настолько остро нуждающиеся в деньгах, не торопятся снижать цену, будучи уверены в уникальности своего предложения. Елена Юргенева, региональный директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS, приводит в пример дом в Перedelкино на Минском шоссе, предлагаемый для аренды и для продажи. Цена объекта, по мнению эксперта, завышена на 50%, но о дисконте речь не идет. «Ведь стародачных мест больше не становится», — объясняет госпожа Юргенева логику хозяев.

Другой объект в том же Перedelкино в текущем году выставили на продажу за \$10 млн, и даже нашлись желающие его купить, но, конечно, не по такой цене, рассказывает Юлия Прошева. «Владелец предпочел снять свою недвижимость с продажи: не захотел торговаться», — добавляет эксперт.

Под снос

Купив дом с историей, новые владельцы очень редко стремятся сохранить саму постройку и даже ее исторический облик. Особая стародачная архитектура — классические русские усадьбы с мезонинами, светлыми застекленными верандами или выносами террас — не представляет для них ценности.

«Большинство покупателей хотят построить новое здание в соответствии с личными потребностями, с использованием современных материалов и технологий, а также в соответствии со своими представлениями об идеальном загородном жилье», — говорит Максим Лещев, генеральный директор ГК «Гео Девелопмент». Как правило, в стародачных поселках все чаще вырастают современные коттеджи и особняки площадью 350–500 кв. м с лаконичной архитектурой, добавляет Илья Менжунов.

Происходит это несмотря на то, что во многих таких поселках наблюдается дефицит инженерных мощностей, который всерьез осложняет строительство и содержание современных коттеджей. «Если для содержания современного дома необходимо как минимум 15 кВт электричества, то в стародачных поселках его может быть не более 4 кВт на участок», — уточняет Ирина Калинина. Эта проблема актуальна для всех известных стародачных мест Московской обла-



Стандартные современные коттеджи постепенно вытесняют изящные в своей простоте произведения дачной архитектуры



Буйство зелени и вековые сосны — непременный атрибут стародачных поселков

сти, таких как Малаховка, Кратово, Перedelкино, Валентиновка, Ватушкин, говорит эксперт.

Из любви к искусству

Покупателей, не желающих ввязываться в борьбу за сохранение объекта культурно-исторического наследия, можно понять: подавляющее большинство профессорских и даже партийных дач — это деревянные дома, которые морально, а чаще всего и физически устарели. Реставрация такого дома — проект очень сложный и не всегда возможный, а кроме того, с точки зрения инвестиций это совершенно неэффективно. «Вложение денег в такие проекты — это скорее хобби, увлечение для души, появляющееся из уважения к месту, любви к искусству и творчеству», — говорит Ирина Калинина.

Но такой трепет к окружению испытывают немногие, чаще на дома, в которых жили известные артисты, писатели и ученые, смотрят как на досадную помеху на пути к новой и удобной загородной жизни. «Поэто-

му их чаще всего ломают и строят каменные — это характерно для 90% домовладений», — объясняет Владимир Яхонтов. По его данным, примерно 5% приходится на частичную реконструкцию старого дома в случае, если постройка красивая и находится в хорошем состоянии. Но и к подобным домам всегда пристраивают новую часть. Оставшиеся 5% новых владельцев строят дома из дерева, стремясь воспроизвести стиль «чеховской» дачи в новой постройке.

Сейчас в Перedelкино как раз продаются две такие дачи, рассказывает Алексей Артемьев. Они возведены с нуля на купленных стародачных участках и рассчитаны на редких ценителей. Однако, замечает эксперт, даже в этих случаях уместно все-таки говорить лишь об отголосках «чеховского стиля», нежели о точном его копировании.

В погоне за прошлым

И все-таки добровольные реставраторы старины иногда встречаются, причем не только среди частных покупателей такой недвижимости, но и среди девелоперов. Например, застройщики поселка «Стольное», занимающего 45 га на Минском шоссе и вклю-

чающего 64 домовладения, спроектировали его в классическом стиле, построив несколько классических русских усадеб. «Стольное» примыкает к знаменитому поселку литераторов, и хотя дома в нем помпезнее старинных писательских дач, все же попытка сохранить дух местности налицо.

Сейчас, по данным Welhome, в «Стольном» предлагается на продажу пять домов площадью от 800 до 1500 кв. м и ценой от \$1,7 млн до \$10,3 млн и несколько участков от 39 до 103 соток ценой \$55 тыс. за сотку. К слову, купив здесь участок, на нем нельзя строить что угодно: по условиям договора необходимо придерживаться единой архитектурной концепции, которая принята во всем поселке.

Еще дальше пошли застройщики клубного поселка «Целево Гольф и Поло Клуб» на 42-м км Дмитровского шоссе. В 2010 году была распланирована территория общей площадью 300 га, и архитектор Сергей Шведов, приверженец классического стиля, спроектировал единый ансамбль из 14 домов в стиле профессорских дач сталинского времени.

Сейчас из них построено шесть, причем пять уже проданы, и в экспо-

зиции находится всего один готовый особняк с помещениями, подготовленными под чистовую отделку, ценой 55 млн руб., а также семь участков площадью от 17 до 27 соток, каждый из которых включает готовый фундамент и инженерные коммуникации с обязательным подрядом на строительство.

Как и в «Стольном», здесь можно построить только такой дом, который будет гармонировать с остальными, причем договором регулируются даже цвет фасада и высота забора: никакие глухие стены высотой в два-три человеческих роста вокруг домов здесь не допускаются, только невысокий деревянный забор.

«В основном покупки здесь делаются по рекомендации», — говорят в УК ГОСТ. — Конечно, учитывая нашу направленность, основная покупательская аудитория — профессиональные игроки в гольф и поло, а также поклонники этих спортивных игр.

Сейчас, пока идут продажи, «Целево» открыто для всех желающих, здесь проводятся турниры по обоим видам спорта, имеются два коттеджа для аренды и отель на восемь номеров, которые в выходные дни практически всегда бывают заняты любя-

телями поиграть на одном из самых сложных полей Подмосковья. Однако когда все 14 семей займут свои владения, по их желанию клуб может стать закрытым.

Испытание городской средой

К старинным поселкам, которые, как правило, расположены недалеко от Москвы, да еще таким образом, что к ним легко доехать на электричке, вплотную подбирается многоэтажная застройка, которая, безусловно, разрушает атмосферу загородного образа жизни.

Печально известный Химкинский лес, окрестности Одинцово, Красногорска, Нахабино, Балашихи — словом, практически все стародачные места страдают от нашествия многоэтажек. Например, на Боровском шоссе в непосредственной близости от поселка Новоперedelкино сейчас строится крупный жилой комплекс «Татьянин парк». Массово застраиваются территории близ старых поселков Междерский, Немчиновка, Ромашково, Коммунарка. «Все, что близко к Москве, сейчас уже становится городской средой», — говорит Максим Лещев.

Но основная опасность сейчас кроется не в многоэтажных зданиях, которые вплотную к дачным домам стараются все же не строить, а в популярной сегодня малоэтажке — четырех-пятиэтажных многоквартирных домах, которые продвигаются девелоперами в качестве жилых зданий, формирующих цивилизованный пригород. «Малоэтажная застройка постепенно занимает огромные территории», — говорит архитектор Сергей Непомнящий, руководитель Института геиотектуры. — И чем больше она распространяется, тем выше риск возникновения по соседству высотных зданий, которыми последовательно заменяются малоэтажные дома». Таковы традиционные этапы развития городской ткани, продолжает архитектор, так разрастаются мегаполисы во всем мире.

Противостоять нашествию городского жилья практически невозможно: существующие градостроительные нормы не мешают возводить малоэтажные здания даже в центре существующих поселков. Поэтому покупателю нужно внимательнее оценивать потенциал стародачных мест, говорит Алексей Артемьев. «Может получиться так, что объект, расположенный сейчас в живописном месте, со временем окажется на островке, окруженном мегаполисом», — замечает эксперт.

Таким образом, в долгосрочной перспективе домовладения в стародачных поселках неизбежно потеряют в цене.

Марта Савенко

НАШЕЛ СЕБЕ С ФОРМАМИ

КАСКАДНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ ИЗ СИБИРСКОЙ ЛИСТВЕННИЦЫ

А еще – дизайнерское лобби от архитектурного бюро Scott Brownrigg* и фасады из маульброннского песчаника и юрского мрамора.

* Архитектурное бюро «Скотт Браунригг»



СКОЛКОВО ПАРК

(495) 777-5554

skolkovo-park.com
КВАРТИРЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА