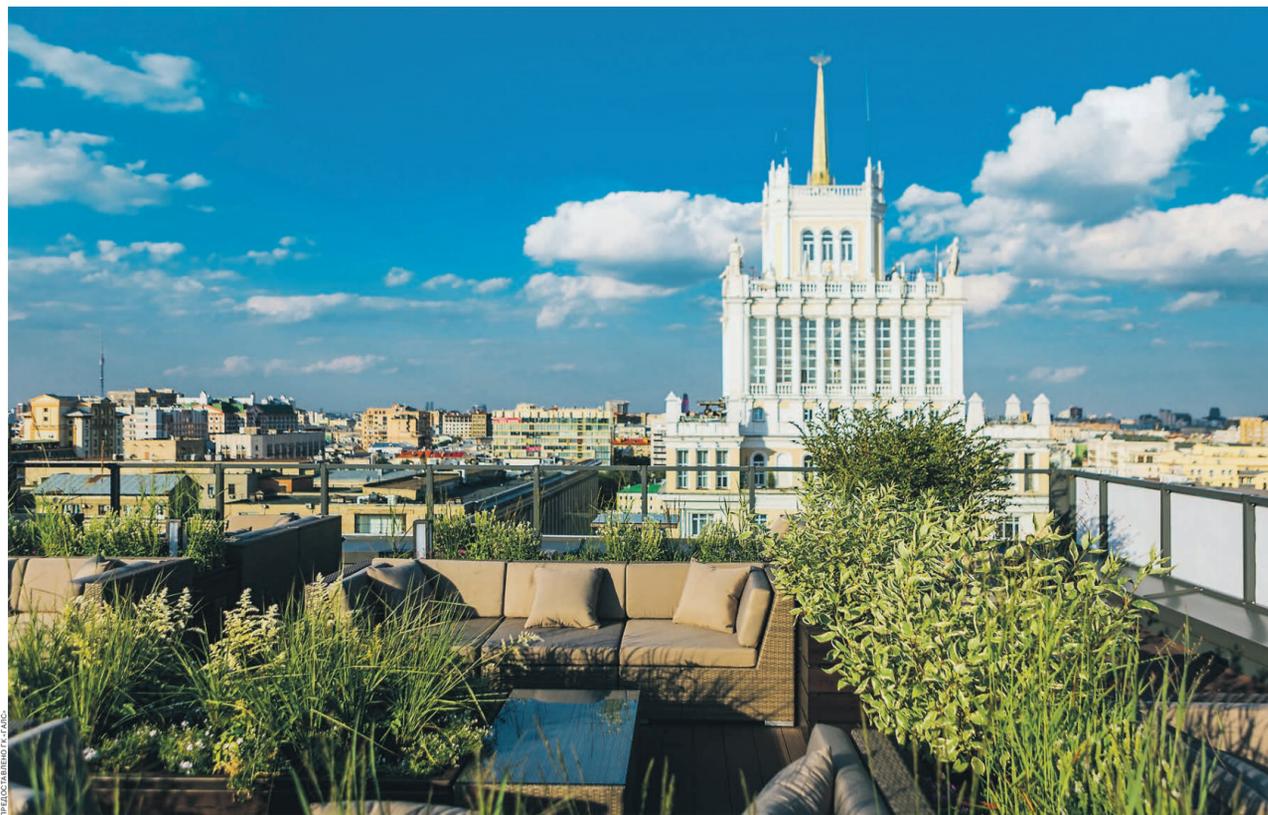
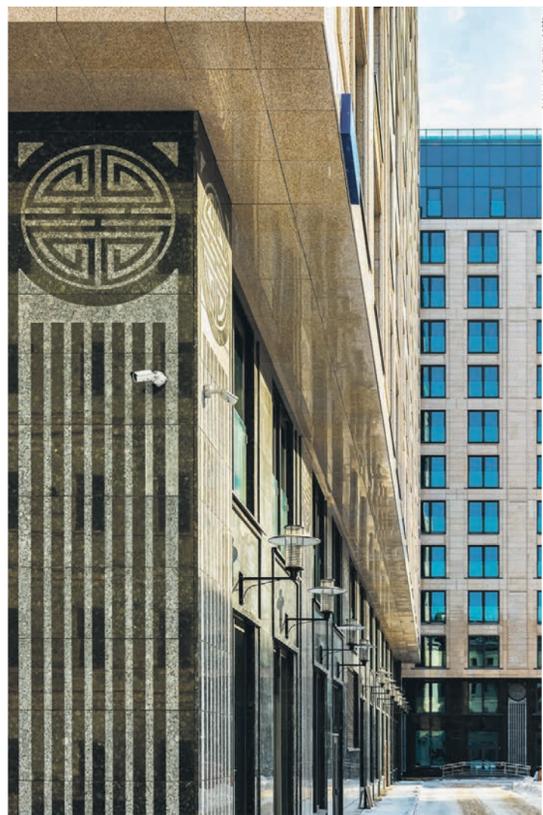


ДОМ проект

Столичный путь Дао

Что сегодня способен дать огромный город кроме больших денег? Особенно если ты успел ощутить радости скромного обаяния буржуазии, живущей в пригороде. Город по-прежнему дает нам разнообразие и скорость. От этих переменных зависит, насколько мы продуктивны и удовлетворены. Проблема только одна: как замедляться после ускорения. Неизменная точка вашего баланса в большом городе — личное пространство вашего дома. И если вы готовы вложить несколько десятков миллионов в покупку недвижимости, то выбор этот требует спокойного ума.



— Москва —

Есть такое искусство — тядо, Дао Чаю. Один из многих путей для достижения гармонии. Еще есть путь цветка кадо, путь податливости дзюдо, путь меча кэндо. Совершая день за днем ритуал чаепития, вы дисциплинируете ум, успокаиваете и очищаете свое сердце. Эта церемония умиротворения. В традиции тядо к чайному домику вы должны пройти через обязательный чайный сад — «росистую землю, путь за пределы плывущего мира», как говорил мастер церемонии Сан-но Рикю.

Много ли в Москве вы знаете людей, которые умеют превращать чаепитие в ритуал? А домов, где есть приватный сад? Один из них находится у всех на виду, но никому не виден. Возможно, вы не единожды проходили мимо — от Триумфальной площади к друзьям на Патриаршие или на бизнес-встречу на улицу Гашека. Сад самый настоящий, разбит на крыше дома, а дом построил несколько лет назад известный московский девелопер — группа компаний «Галс».

Архитектура созерцания

Этот проект получил название «Сады Пекина». Ближайший сосед легендарной гостиницы, на которую, кстати, из ряда апартаментов открываются редкие виды. Прямо на противоположной стороне — не менее легендарный Булгаковский дом. Те, кто уже переехал в комплекс, живут на Маяковке, но счастливым образом дистанцированы от суеты, поскольку их дом надежно скрыт застройкой первой линии Садового кольца и «щитом» гостиницы.

Тихий двор — первая точка замедления на этом пути московского Дао. Архитектурное впечатление дома также негромкое. Вас не проверяют на знание стилей и не пытаются впечатлить декором. Линии направляют взгляд вверх. Темно-зеленый гранит цоколя напоминает о цвете воды в пруде с золотыми рыбками. Все приведено в баланс.

Этот дом выглядит скорее по-сингапурски, чем по-московски. Мы привыкли к парадигме избыточности, здесь нам предлагается другой путь — достаточности. И в этой простоте есть глубина, которая задает планку цены и ценности. Архитектура важна. Как в медитации определенная асана — положение тела — или мудра — положение рук — влияют на движение энергии, архитектура в пространстве создает структуру, которая влияет на ваше настроение и состояние. Это система координат, и не только эстетическая. В одних домах вы замедляетесь, в других ваше внимание рассеивается, в третьих вам хочется все время ускоряться.

«Архитектура — это, по сути, общественное пространство, где люди могут собираться и общаться, размышлять об истории, думать о жизни людей или о мире», — говорит, пожалуй, лучший проводник дзена в камне Тадао Андо. Он стал известен благодаря зданиям, в которых заметно влияние модернизма: следствие его раннего интереса к Ле Корбюзье. Еще мальчиком Андо увидел в книжном магазине альбом фран-

цузского архитектора. И так впечатлился, что стал копить на дорожную книгу. Позже Тадао назовет свою собаку в честь Ле Корбюзье. Отправится во Францию, чтобы найти мастера и познакомиться, но опоздает: архитектор умрет за несколько недель до его поездки. А про Ле Корбюзье мы обязаны вспомнить, если приходим в «Сады Пекина».

Сад на крыше

Концептуально сад на крыше стал одной из пяти «отправных точек современной архитектуры» в программной работе Ле Корбюзье, опубликованной в журнале L'Esprit Nouveau в 1920-е годы XX века. «Соображения технологии, экономии, удобства и психологии приводят нас к выбору крыши-террасы», — вместо традиционной наклонной архитектор делал

выбор в пользу плоской кровли, где можно было разбить сад, устроить место для отдыха или функциональное пространство, и даже для детей, как в одном из его проектов. Или функциональный лаунж, как сделали создатели «Садов Пекина» — 293 и 256 кв. м. Декоративными садами оживили кровли обоих корпусов, доступ открыли только для собственников апартаментов и их гостей. Назвали террасы «Инь» и «Янь», что в полной мере отражает баланс эмоционального и рационального в их решении. Сад живет все сезоны, пока открыты террасы, а в этом вопросе все зависит от переменчивой московской погоды — например, в 2020-м проводить время на крышах можно было с апреля.

Ле Корбюзье считал, что сады на то и сады, чтобы в них радовали глаз не только декоративные кустарники или цветы, но и деревья, пусть и трех-четырёхметровые. В доме на Маяковской последовали за мастером. Маленькие деревья здесь отлично смотрятся в кашпо. Чувство земли на высоте 60 м дарят пышные посадки многолетних растений. Чем не ритуал — наблюдать, как играет на ветру роза, растирать кон-

чиками пальцев лаванду и тимьян. Да и почему бы не добавить ароматных трав в чай?

Кстати, в Японии уже более 20 лет принято решение озеленять все крыши больше 100 кв. м. Площадь воздушных террас в «Садах Пекина» — 293 и 256 кв. м. Декоративными садами оживили кровли обоих корпусов, доступ открыли только для собственников апартаментов и их гостей. Назвали террасы «Инь» и «Янь», что в полной мере отражает баланс эмоционального и рационального в их решении. Сад живет все сезоны, пока открыты террасы, а в этом вопросе все зависит от переменчивой московской погоды — например, в 2020-м проводить время на крышах можно было с апреля.

Выше уровня земли

У московских девелоперов нет традиции обустройства открытых пространств, которую можно было бы воспринять и продолжить. В городской истории сады на крыше остаются исключением. До революции большинство были частными и камерными, как в Чайном доме на Мясницкой, или в особняке Морозо-

ва на Воздвиженке, или в Клубе Московского купеческого собрания, где сейчас «живет» театр «Ленком». В начале XX века, в 1920-е годы, идеи конструктивизма сместили акценты. Крыши стали общественными и наполненными полезностями. Стоит вспомнить павильон в доме Эрнста-Рихарда Нирнзее в Большом Гнезниковском переулке: на плоской крыше десятиэтажного здания в разное время были киностудия для панорамных съемок города, кафе и даже спортивная раздевалка при площадке для катания на роликах. Кстати, вы точно видели эту крышу — в некоторых сценах кинофильма «Служебный роман».

До упомянутого выше Большого Гнезниковского от «Садов Пекина» всего 15 минут прогулки. Адрес на Маяковке дает, пожалуй, одно из преимуществ жизни в центре — свободу движения. За независимость от автомобилей, пробок и такси стоит заплатить ту сумму, по которой номинированы эти элитные апартаменты. Кстати, более чем доступные по сравнению с садником недвижимости рядом с Садовым кольцом. Самый недорогой 60-метровый

лот в «Садах Пекина» стоит 36,5 млн руб. Это почти в два раза ниже средней цены премиальных объектов: по данным Knight Frank, в 2020 году она составляла 80 млн руб., прибавив за год 18%. Бюджет на покупку самых просторных 142-метровых апартаментов в «Садах Пекина» — 69 млн руб. Предложения лучше в кварталах между «Белорусской» и «Маяковской» в новом готовом доме не найти.

После опыта дауншифтинга

Покупают апартаменты в «Садах Пекина» и для аренды, и для инвестиций, но в основном для себя. Средний возраст жителей квартала — около 40 лет, когда в жизни все уже определено с приоритетами, опыта дауншифтинга и путешествий получены, а в запросе — стабильность обстоятельств и чистота эмоций, чтобы сфокусироваться на реализации. Многие переезжают из своих первых квартир ради комфорта. И даже если проиграть в метреже, в ощущениях точно выиграешь — панорамные окна в 60 м меняют геометрию, превращая 60 «квадратов» в 80. Окна можно распахнуть настежь, что особенно приятно в апартаментах, выходящих в уютный двор соседней сталинки.

«Сады Пекина» имеют основания быть упомянутыми в одном списке с универмагом De Gruyter & Toms в лондонском Кенсингтоне с его историческими садами, миланским Bosco Verticale, нью-йоркским пентхаусом в отеле «Челси», сад которого старше 100 лет, и мэрией Чикаго, где на крыше высажено более 150 видов растений. Все эти истории можно прочитывать как городской манифест о том, что важно, и о том, что ускользает и исчезает из нашей повседневности.

Самые естественные для человека вещи — движение и взаимодействие с природой — жители городов должны планировать. Намеренно «добирать» количество шагов, преодолевать километры ради часа свежего воздуха. Имитация природных форм и материалов уже не компенсирует дефицит естественной среды в нашем окружении. Если стало возможным работать удаленно из любой точки мира — зачем же нам оставаться в городах? А ведь одобрение гибридного формата подтверждают и последние опросы. Так, согласно исследованию BCG и The Network при участии hh.ru, 89% респондентов заявили, что в будущем они предпочтут позиции, позволяющие хотя бы периодически работать из дома.

Однако город все еще создает архитектурные ситуации, а это значит, что люди будут собираться и общаться, как говорил Андо. И чувство общности для них создается точно не плотная застройка — не важно, в районе Бронных-Никитских или Выхино-Жулебино. Общность рождается только из любви: к идее, к дому, к цветку, который распустился на твоих глазах. Что еще нужно для счастья после сложного 2020 года? Подняться в сад, заварить чай, посмотреть на небо. Совершить свой ежедневный путь Дао.

Елена Иванова



ЭЛИТНЫЙ КВАРТАЛ «САДЫ ПЕКИНА»

Месторасположение.....	Москва, Центральный административный округ, Пресненский район
Общая площадь проекта.....	35 тыс. кв. м
Количество апартаментов.....	360 апартаментов премиум-класса
Высота потолков.....	3–4,6 м
Количество жилых корпусов.....	2 жилых корпуса
Высотность.....	13 этажей
Автор архитектурной концепции.....	«Моспроект-2» имени Посохина
Паркинг.....	двухуровневый
Видовые характеристики.....	360 градусов — круговая панорама с крыши «Садов Пекина», откуда открывается уникальный вид на башни «Москва-Сити» и историческую Москву. В садах на крыше — тенистые лаунж-зоны с живыми растениями
Доступность.....	5 минут пешком до метро «Маяковская»

