

# НЕПРЕСТИЖНАЯ ЛЮБОВЬ К ОТЕЧЕСКИМ ДОМАМ

АВТОР:  
*Оксана Самборская*

ДАЧНАЯ АРХИТЕКТУРА ВСЕГДА СЛЕДОВАЛА ЗА ПОСЛЕДНИМИ ВЕЯНИЯМИ — ДОМА СТРОИЛИСЬ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНАМИ И ВКУСАМИ ВРЕМЕНИ: КЛАССИКА, МОДЕРН, ИТАЛЬЯНСКИЕ МОТИВЫ. МОДА НА ДАЧНЫЕ ДОМА В ОКРЕСТНОСТЯХ МОСКВЫ ВОЗНИКЛА ЕЩЕ В XIX ВЕКЕ: В 1836 ГОДУ ВЫШЕЛ УКАЗ ИМПЕРАТОРА НИКОЛАЯ I О РАЗДАЧЕ ЗЕМЕЛЬ ОТ ТВЕРСКОЙ ЗАСТАВЫ ДО ПЕТРОВСКОГО ПАРКА ДЛЯ ЗАГОРОДНЫХ ДАЧ.

Указ особо оговаривал, что домики должны быть хорошего архитектурного вида, а их фасад — обращен на дорогу. При этом фасады предварительно утверждались в Комиссии для строений (сейчас эти функции выполняет Москомархитектура). Архитектор М. Д. Быковский разработал типовые проекты дачных домов Петровского парка в самых разнообразных вариантах — от готики до мавританского стиля. Такой подход был заимствован из Санкт-Петербурга петровских времен, когда по воле монарха раздавались загородные земли под застройку для облагораживания дворцовой местности.

Но вернемся в Москву: Петровский парк превратился в самую модную дачную местность города. Здесь располагались дачи князей Трубецких, Апраксиных, Голицыных, Волконских, Оболенских, Толстых, Нарышкиных. Почти как на сегодняшней Рублевке, только фамилии другие. Впрочем, от домов в Петровском парке давно остались лишь воспоминания.

Настоящую популярность дачное строительство получило в начале прошлого века. И вот те дома, которые строились для нескольких поколений и сохранились до наших дней, являются образцом для современного дачестроительства.

Большинство построек, расположенных в стародачных поселках, давно снесены, а на их месте появились другие дома: нынешний дачник стремится к комфорту, а старые дома не всегда соответствуют его требованиям. Зачастую запланированный ремонт перерастал в снос и строительство по новым архитектурным проектам, еще недавно поставить новый дом было так же престижно, как поменять автомобиль до истечения гарантийного срока.

Любовь к отеческим домам престижной не казалась, хотя случались и исключения. Один из примеров приводит руководитель отдела продаж департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty Мария Соковцева: в поселке Академический, где когда-то давали дачи представителям творческой интеллигенции, была отреставрирована старая дача. Владелец купил ее главным образом из-за участка, но вместо того, чтобы сломать старую постройку, он решил ее восстановить. Параллельно был возведен основной дом, который сейчас продается за 45 млн руб. При этом дача достанется будущему покупателю по сути бесплатно. Второй дом для элитного предложения

не редкость. Обычно это дома для прислуги или гостевые, они входят в цену основного дома — как отдельный продукт их никто не рассматривает.

Мотивация реставратора была совершенно не коммерческой, вспоминает Мария Соковцева: он искренне интересуется эпохой 1960–1970-х годов и, реставрируя дачу, хотел достоверно воссоздать интерьер и экстерьер дачи того времени. Он подыскивал обои с характерным для тех лет рисунком, реставрировал предметы интерьера: печатную машинку, раритетный приемник и даже полностью восстановил великолепную «Волгу». На столиках лежат журналы и газеты 1960–1970-х годов, книги по марксизму-ленинизму, принадлежавшие бывшему владельцу, а мебель и утварь до мелочей соответствуют духу эпохи. Разумеется, дача полностью сохранила первоначальный внешний вид.

*«В России на редкую идейную реставрацию нет покупателя, а любой рынок стимулируется спросом, поэтому, увы, цена восстановленных дач невысока»*

«Если бы такая работа была проделана в Европе, дача стоила бы бешеных денег (дороже, чем основной дом — добротный, современный, комфортный). Но в России на редкую идейную реставрацию нет покупателя, а любой рынок стимулируется спросом, поэтому, увы, цена восстановленных дач невысока. Это причина того, что постепенно данный формат уходит в прошлое. Исключениями становятся редкие дачи легендарных личностей, которые превращают в музеи, но это другая история, выходящая за рамки рынка недвижимости», — комментирует эксперт.

Еще один пример — из портфеля компании Tweed. Речь идет о даче Святослава Рихтера на Николиной Горе, где был воссоздан облик старой статусной дачи. Это была не реставрация, старое строение пришлось полностью снести. На прежнем пятне застройки возвели новый дом, напоминающий прежнюю дачу, но со всеми коммуникациями. По данным Tweed, объект был выставлен на продажу и нашел своего покупателя.

Удивительно, но факт: покупатели не слишком жалуют старые дачи, а вот арендаторы







*Одно-двухэтажная застройка не позволяет отрываться от земли или привыкать к взгляду на жизнь с высоты птичьего полета*

очень ценят шанс пожить в доме с историей. Как отмечает директор департамента загородной недвижимости Tweed Ольга Бахметьева, старый фонд в престижных стародачных местах выгодно сдавать в аренду — в таких местах ставка выше средней. «Но продавать современные дома тяжело: в настоящее время на рынке много хороших поселков с инфраструктурой. Так, на Николиной Горе помимо стародачных есть новые поселки “Сосновый бор”, “Коттон Вэй”, “Корабельные сосны”, РАПС, в районе Переделкино построен поселок “Стольное”».

Впрочем, мода на возрождение традиций среди покупателей тоже существует, хотя любителей и немного. Опытом подобных заказов делится в компании «Росса Ракенне

СПб» (Honka). «Дома в историческом стиле заказывают нечасто — это скорее исключение, чем правило, — подчеркивает руководитель архитектурного бюро московского представительства компании Honka Светлана Беднякова. — Недавно мы построили в Подмосковье «чеховскую» дачу. В качестве основного строительного материала было решено взять финский клееный салонный брус, который позволяет воплощать проекты самых разных стилей. Образ дореволюционного дома был получен за счет особой конструкции здания и ритма его окон, а также при помощи цвета: фасады были выкрашены в голубой тон и дополнены белым деревянным декором. На первом этаже мы расположили гостиную и кухню, а на остекленной веранде, традиционной для старых дач, — столовую. На втором этаже находится хозяйская спальня и три детские. Интерьер дома выдержан в соответствии с основной темой — этому способствовало увлечение хозяев, которые коллекционируют старую мебель. Ощущение старой дачи поддерживается еще и тем, что рядом с домом был сохранен нетронутым фрагмент старого парка и разбит сад. Весной перед домом зацветают кусты сирени и чубушника, а летом радуют глаз розы».

Еще один «исторический» проект компания выполнила из клееного бревна — материала, который сейчас применяется не так уж часто. Архитектура дома, площадь которого более 1 тыс. м<sup>2</sup>, опирается на древнерусские мотивы. Это заметно и по специфическим формам остроконечных крыш, и по характерному деревянному «кружеву». Опоясывающие террасы и балконы создают образ боярской усадьбы. В то же время интерьеры дома выполнены в стиле позднего классицизма с некоторыми элементами эклектики, что тоже связывает дом со стародачными традициями.

Да и сам глава компании Александр Львовский оказался поклонником дач с историей. Он снял свой первый загородный дом 13 лет назад: его жена была беременна первым ребенком, и они хотели немного пожить на природе. «Казалось, все это временно, — рассказывает Александр. — Но в город мы так и не вернулись. Направление выбирали по удобству, а не по зову сердца. Западное направление нас устраивало, поэтому поиски велись в основном в этом районе. А потом нам показали в Переделкино дачу одного известного советского писателя, и она вдруг подошла идеально. Села по всем меркам, так сказать».





## FUTURO PARK

ТАУНХАУСЫ ОТ 64 000 РУБ./М<sup>2</sup>

Только три таунхауса с открытой площадкой на кровле по специальной цене 64 000 руб./м<sup>2</sup>\*. В акции участвуют трёхэтажные дома площадью 238 м<sup>2</sup> со свободной планировкой, панорамным остеклением и террасой на крыше.

Максимум полезного пространства и окна от пола до потолка отличают таунхаусы Futuro Park на престижном Новорижском направлении. Охраняемая территория с ландшафтным парком скоро дополнится образовательными учреждениями, медицинским центром, рестораном и спортивным комплексом. В поселке будет всё, что нужно для постоянного проживания за городом.

Предложение действует до 15 февраля.

\*Акция проводится с 01.12.2016 до 15.02.2017 или до момента продажи таунхаусов ориентировочно в зависимости от того, что наступит раньше. Предложение действительно при 100% оплате. Организатор акции – ООО «ГлавСпецМонтаж». Подробнее на [www.futuro-park.ru](http://www.futuro-park.ru)

[WWW.FUTURO-PARK.RU](http://WWW.FUTURO-PARK.RU)

**(495) 974 00 10**

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ





Покупатели не слишком жалуют старые дачи, а вот арендаторы очень ценят шанс пожить в доме с историей. Старый фонд в престижных стародачных местах выгодно сдавать в аренду — в таких местах ставка выше средней

В Переделкино семья и осталась, там родились пятеро их детей и заодно ощущение того, как важно для городского человека иметь возможность от города оторваться. «Я заметил, что дети, которые растут на природе, — это совсем другие дети. Мир для них не враждебен, не опасен, а, наоборот, безумно интересен: они различают по голосам птиц, лазают по деревьям».

Не менее важным Александру кажется и соразмерный человеку масштаб зданий, которые ребенок видит вокруг себя. Одно-двухэтажная застройка не позволяет отрывать от земли или привыкать к взгляду на жизнь с высоты птичьего полета.

На поиски своего формата дачной жизни у семьи Львовских ушло немало времени — они несколько раз меняли съемные жилища. Потом вместе с архитектурным бюро «Цимайло, Ляшенко & партнеры» построили дом, получивший немало архитектурных премий и опубликованный во многих дизайнерских журналах. Наконец, они вернулись к первоначальной идее и купили старую советскую дачу в Переделкино. На вопрос, почему архитектурному шедевру от Цимайло они предпочли финское строительство 1953 года, Александр отвечает уверенно: «Нам очень нравился тот дом — он был светлый, чистый и минималистичный. Но мне захотелось чего-то более старого».

Нынешнее жилище Львовских построили финны после Второй мировой войны — их работы засчитывались как оплата репараций Потсдамской конференции. Во всем поселке таких домов десять — все они, несмотря на почтенный возраст, в прекрасном состоянии. При строительстве использовались в основном финские материалы (это удостоверяют штампы, которые сохранились до сих пор). Дом возводили по самым передовым в 1953 году технологиям, которые с годами только подтвердили свою надежность и рациональность.

Сама планировка небольшого по нынешним меркам дома (200 м<sup>2</sup>) оказалась подходящей для семьи с разновозрастными детьми. «Здесь две огромные террасы — открытая и закрытая, на втором этаже — просторная студия с балконом, много свободного, не загруженного лишними конструкциями пространства, — говорит Александр Львовский. — Нам практически ничего не пришлось переделывать».

Еще одна отличительная черта этого дома — большое количество окон. «В нашем предыдущем доме были окна в пол, так что мы привыкли к свету и очень рады, что тут его тоже много». Львовские избавились от потолков, оставив открытыми балки (это добавило интерьеру еще больше воздуха), переоборудовали одну из шести комнат в «лесную школу» (так они называют место, где старшие дети делают уроки), а другую — в игровую для малышей.

С мебелью особых проблем не возникло: кое-что осталось от предыдущих хозяев, а кое-что «под ретро» было куплено специально. «Здесь нет ни одного современного стула, — добавляет хозяйин. — Они как-то не приживаются». И все равно выбранному стилю он не изменил: никакое определение, кроме минимализма, к этому интерьеру не подходит. «Я просто люблю, чтобы все было функционально: зонирование, использование существующих решений, ну и распределение разных насущных потребностей семьи, конечно», — уверяет Александр Львовский.

О дилемме «старый дом или новый» он высказывается провокационно. «Когда у человека возникает непреодолимое желание снести все на доставшейся ему земле и построить что-то совершенно невиданное, то надо понять цель, к которой он идет: хочет ли он оставить яркий след, вписав свое имя в историю так называемой новой архитектуры, или сохранить эстетику места, какие-то энергетические связи». (АН)