



ПОСЕЛКИ БЕЗ ТЕМЫ ВЫПАДАЮТ ИЗ СИСТЕМЫ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Поселки по интересам, они же тематические поселки («тематика»), они же хобби-поселки. Или «хоббиты», как называют риэлторы не самые удачные проекты. Как и любая другая плодотворная идея, «тематика» эксплуатируются в хвост и в гриву. Если рядом нет ни водохранилища, ни горки, ни пространства под гольф-клуб, сгодится театральная студия или площадка для гонок радиоуправляемых моделей. Какое будущее ждет такие поселки?

Договоримся сразу: обвинения девелоперов в том, что «тематика» являются лишь маркетинговым ходом, — то же самое, что и обвинения в популизме, которыми награждают друг друга политики. Да, маркетинговый ход, и что? Все манипуляции продавца вокруг товара — серия ходов более или менее грамотного маркетинга. Вопрос в том, насколько потребительская стоимость «темы» соответствует добавочной. Точнее, насколько продавец убедил покупателя в том, что соответствует.

А еще уточним, что к «тематикам» не относятся ни ведомственные, ни этноконцептуальные поселки. Существование первых вполне оправданно

или, по крайней мере, объяснимо целым рядом аргументов: экономический расчет, поддержание корпоративного духа, наконец, подражание «крупняку», когда группа топ-менеджеров компании средней руки решает «замутить» свой поселок, например, на Калужском шоссе, по соседству с поселком газового монополиста.

Если в компании пунктик на корпоративном духе, то и поселок будет «тематичным» дальше некуда. Причем «тема» определяется предпочтениями и возможностями руководителя компании или политическими соображениями. Когда-то это был большой теннис, затем горные лыжи и восточные единобор-



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Идиллия

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru

ства. После того как Владимир Путин в начале 2000-х похвалил спортивные возможности Дмитровского направления, крупные компании принялись скупать здесь участки целыми «лихтенштейнами». Рассказывают, что одна компания, которая не могла угнаться за остальными, купила по дешевке заполненный «с горкой» полигон ТБО, проще говоря, свалку, досыпала строительным мусором и устроила прекрасный горнолыжный спуск для жителей поселка, который возвела рядом. Да и не одна она такая.

Проблема в том, что ведомственные поселки по определению не могут иметь отношения к рынку. Разумеется, всевозможные современные поселки «писателей» или «художников» тоже не являются ведомственными. Хотя кто сегодня не пишет в блогах и не фотожабит?

Что касается этноконцептуальных поселков, то более примитивный гибрид «понтов» и комплекса неполноценности придумать трудно. Хороший пример привел кто-то из специалистов рынка, сослав-

шись на книгу Алена де Боттона «Архитектура счастья». В ней рассказывается о голландском поселке в Японии, в котором не только каналы и мельницы, но и стройматериалы, технологии были родными, голландскими. Ничего, кроме отвращения, у автора-европейца, уважающего самобытные японские традиции, этот поселок не вызвал.

Вот и представьте, как европейские гости воспринимают вашу гордость — коттедж в какой-нибудь «Вюртембергской деревне». Да что там частные девелоперы! Полпред президента в Северо-Кавказском федеральном округе в одном из недавних интервью рассказывал, какое недоумение вызывают у потенциальных инвесторов наша трусость в выборе концепции: «Вот я встречался с Armani Group, которые занимаются проектированием отелей — известные архитекторы, специалисты. «Ну что, — говорят, — вы творите в Сочи? Вы очередной европейский курорт строите, на который никому не интересно будет ездить. У нас все это уже есть. При этом у вас есть



«Вот я встречался с Armani Group, которые занимаются проектированием отелей – известные архитекторы, специалисты. «Ну что, – говорят, – вы творите в Сочи? Вы очередной европейский курорт строите, на который никому не интересно будет ездить. У нас все это уже есть. При этом у вас есть шикарный Кавказ, с его нетронутостью, с его дикостью профессиональной, красотой неопишуемой. Возьмите аланские храмы, смотровые башни – и в их стиле сделайте отели, которые бы отражали этот колорит. И все сюда попрут, потому что интересно посмотреть впервые»

Рассказывают, одна компания купила по дешевке заполненный «с горкой» полигон ТБО, проще говоря, свалку, досыпала строительным мусором и устроила прекрасный горнолыжный спуск для жителей поселка

шикарный Кавказ, с его нетронутостью, с его дикостью профессиональной, красотой неопишуемой. Возьмите аланские храмы, смотровые башни — и в их стиле сделайте отели, которые отражали бы этот колорит. И все сюда попрут, потому что интересно посмотреть впервые». Это ни в коем случае не призыв вернуться к сермяжным истокам, к избам и саклям. Эти лубочные выверты выглядят и вовсе убого.

К сожалению, поговорку «Каждый мнит себя педагогом, врачом и политиком» следует дополнить «и архитектором». Может быть, проблема в неистребимой убежденности российского заказчика (заказчика всего — от архитектурного проекта до реквизита к детскому празднику) в том, что он «лучше знает, как надо»: он «деньги платит».

Логическая ущербность самого построения его не смущает.

Лишь в очень немногих проектах (чтобы их перечислить, хватит пальцев одной руки) архитекторы получили максимальную свободу в пределах бюджета. И эти проекты идут на ура. Остается дожидаться, когда конкуренты увидят в этой свободе архитектора не маркетинговый ход, а условие успеха. Впрочем, если называть вещи своими именами, то в подавляющем большинстве случаев концепция какой-нибудь «Квебекской деревни» выбирается из-за экономии на поточной дешевой технологии.

Что остается из тематических поселков? Те самые по интересам, хобби-поселки. Строго говоря, отличить такой поселок от обычного предельно просто: собрались друзья и построили себе



поселок... Для таких и пальцев одной руки будет многовато. Вот и мечется девелопер между желанием получить «фишку» и нежеланием ограничивать целевую аудиторию. Получается каша-размазня.

Здесь тоже есть одно «но». Не стоит называть «тематическими» элитные поселки ближайшего Подмосковья. То, что было «фишкой» шесть-восемь лет назад (яхт-клуб, горнолыжный спуск, гольф-поле, конюшня при поселке или в непосредственной близости от него), сегодня является обязательным условием высокого статуса поселка.

Так что «тематики» — не от хорошей жизни. Это один из немногих инструментов создать продукт «элитного класса» в 50 км от МКАД и «бизнес-класса» — в 100 км и далее. Обман? Нет. Передовой отряд. Пройдет несколько лет, и эти удачные «фишки» станут простым условием заявленного статуса.

Дерзайте, господа девелоперы. Да, набор невелик. Но в жизни всегда есть место фантазиям. Уже существует поселок охотников. Правда,

до угодий от него так же далеко, как до Москвы, но разве настоящим охотникам нечем заняться на досуге? (См. картину Василия Перова «Охотники на привале».)

Большие надежды возлагаются на дальнейшие послабления для любителей воздухоплавания в Подмосковье. Вот один из депутатов приземлил вертолет прямо во дворе Троице-Сергиевой лавры, перекрестился и дальше полетел. Растет поселок у одного из аэродромов малой авиации (вот он действительно из тех, что по интересам), продолжают эксперименты с воздушными шарами. Но в свете возможного переезда федеральных органов власти в Подмосковье трудно спрогнозировать, как это отразится на режиме полетов.

И еще одно «давайте». Давайте не называть все это спортом. Поселков с настоящей спортивной инфраструктурой практически нет и быть не может. Скажем, подмосковный комплекс с первым в России 18-луночным гольф-полем принадлежит ФГУП при МИД

жилой комплекс
ДУБРОВКА



*Новый квартал
в жилом комплексе
«Дубровка»*

**СКИДКИ
РАССРОЧКА 0%**

- фитнес ■ бассейн
- подземный паркинг
- круглосуточная охрана

КВАРТИРЫ ОТ 4,5 МЛН

Калужское ш., 5 км от МКАД

720-93-93

www.dubrovka.info



Что касается этноконцептуальных поселков, то более примитивный гибрид «понтов» и комплекса неполноценности придумать трудно. Хороший пример привел кто-то из специалистов рынка, сославшись на книгу Алена де Боттона «Архитектура счастья». В ней рассказывается о голландском поселке в Японии, в котором не только каналы и мельницы, но и стройматериалы, технологии были родными, голландскими. Ничего, кроме отвращения, у автора-европейца, уважающего самобытные японские традиции, этот поселок не вызвал

РФ. Коттеджный поселок — это все-таки жилье, а не база подготовки олимпийской сборной.

Кроме того, членство даже в любительской команде и возможность приобрести жилье в коттеджном поселке высокого класса — вещи очень разные. В одной команде спортивного рыболовства состоят старые друзья, но это люди неодинакового достатка. Кстати, если представить, что кто-то задастся целью создать поселок с настоящей инфраструктурой спортивного рыболовного хозяйства, то ему бы это обошлось, пожалуй, дороже гольф-клуба. Но такой вариант невозможен: Ахтубу с Карелией не скрестить.

Так что такое тематические поселки? Надувательство? Тупик? Ни то ни другое. Как было сказано выше, это передовой отряд, действующий методом проб и ошибок. Девелопер преследует свои интересы, задача покупателя коттеджа — оценить, насколько «фишка» такого поселка отвечает его интересам.

Возможно, не проиграют те девелоперы, которые в ближайшие годы ориентируются на пенсионеров — разумеется, активных и обеспеченных. Да и не самых

обеспеченных — тех, кому достаточно мини-гольфа, неспешной конной прогулки, прудика с сазанами. Для особо продвинутых — восточные практики: фэншуй, йога и прочие блаватские.

Кстати, не исключено, что именно пенсионеры станут целевой аудиторией действительно тематических поселков. В Германии, например, поселки для пожилых людей — *Senioren-siedlung* (сеньорензидлунг) — возникли не слишком давно. Шарлотта Залов (*Charlotte Salow*) в своей статье «Деревня для пенсионеров» отмечает, что идея одного из первых подобных проектов принадлежит архитектору Йозефу Вульфу (*Josef Wulf*). Он провел опрос среди пожилых людей, как и где им хотелось бы жить. Ответ был короткий — свободно, независимо, но с гарантированной помощью в экстренных случаях. Главное правило — не мешать жить другим.

В живописном месте, в лесу, на берегу канала, было построено 36 одноэтажных бунгало с плоской крышей (в Германии они считаются домами повышенной комфортности), с душевыми, приспособленными под инвалидное кресло. Поддержание порядка и органи-



Коттеджный поселок «Николо-Пятницкое»



от 9,9
млн.руб



775·74·75.ru

15 км от МКАД
Пятницкое шоссе

зация ухода за стариками лежит на опекуне, который также проживает в поселке. Дома не дешевые, стоят €120-180 тыс.

Согласно исследованию Объединения строительного и жилищного хозяйства (Bau und Immobilienwirtschaft) и строительного профсоюза Agrar Umwelt, только 400 тыс. из 40 млн квартир и домов в Германии подходят для проживания пожилых людей. Исследование показало, что за 15 лет потребность в таком жилье возрастет в пять раз. Так что у поселков, ориентированных на пенсионеров, большое будущее. И не только в Германии.

Трудно судить, приживутся ли у нас экопоселки. Экологические фобии пока не слишком свойственны российскому сознанию. А тем, кто им все-таки подвержен, природный скептицизм подскажет, что экологически чистый материал и экологически чистое производство — не совсем одно и то же, то есть производство какого-нибудь «экологически чистого» материала обходится природе вдвое дороже.

Тем, кто дочитал, бонус. Одна компания все-таки изучала возможность строительства на юге Подмосковья поселка для цветоводов-любителей. Поскольку идея принадлежала автору статьи, а той компании уже нет, идея вакантна. Вы даже не представляете, как много есть грунтовых цветов, для которых наш климат считается непригодным, но... они растут! Совместить коттеджный поселок с ботаническим садом — вот это тема. 

