

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

Хочу быть баринном!

Осуществима ли мечта?

Усадьба, поместье... Ещё совсем недавно эти понятия ассоциировались у нас с далёким прошлым, подчас нереальным, и были связаны с воспоминаниями о «Евгении Онегине» Пушкина, романами Тургенева и Толстого. Причём представления о быте той поры благодаря школьным познаниям были не столь историческими, сколь литературными — балы, гусары, дамы в кринолинах и бриллиантах, кулинарные изыски во время вечерних трапез. И всю эту радужную идиллию нарушал разве что чеховский «Вишнёвый сад».



В конце 90-х годов прошлого века в России появился шанс возродить утерянные за XX век традиции усадебной жизни. Вот только память оказалась литературной. Непременным условием нового русского поместья стали размеры: чем больше, тем круче, колонны, портики и львы у главного входа. Архитектурных шедевров поместий конца прошлого века, эпохи так называемых «новых русских», довольно много на Рублёвке. Рассмотреть их детально мешает высокий забор и бдительная охра-

на. Но превратились ли они в «родовые гнёзда» — это ещё вопрос. Количеству шумных бракоразводных процессов позавидует даже Голливуд, не говоря уже о серьёзных вооружённых разборках и о завершении блистательного карьерного взлёта тюрьмой. Однако у всех оставшихся при деньгах и вновь пополняющих эти ряды счастливиц, мысли о большом доме со значительным штатом прислуги остались. Более того, есть и те, кому удаётся воплотить литературную сказку в жизнь.

«Один знакомый олигарх Александр Д., — рассказывает **Юрий Самченко, генеральный директор CENTURY 21 Crystal Realty**, — сколотивший многомиллионное состояние на не совсем легальном бизнесе (финансовая пирамида), купил большой участок в одной из деревень по Новорижскому шоссе, под Новым Иерусалимом, 50 км от МКАД. Первым делом он построил шикарный дом из белого кирпича и сопутствующие сооружения типа дома для прислуги и бани. Затем с ростом благосостояния и рождением третьего ребёнка решил превратить свою дальнюю дачу в родовое имение. Для этого он взял в долгосрочную аренду кусок леса с оврагом и рекой, непосредственно примыкавшей к его участку. Там оборудовал рыболовную зону, причал для лодок для спуска по протоку реки к озеру, обустроил беседки для отдыха — всё в стиле классического деревянного зодчества. Ещё через некоторое время выкупил несколько участков со старыми деревенскими домами по соседству и построил на их месте конюшню, загоны для разведения кроликов и перепёлок. В итоге за 10 лет его дача превратилась в настоящее родовое гнездо со всеми присущими ему атрибутами, а о «причудах» владельца ходили слухи не только в этой, но и в окрестных деревнях. Забавно, но половина деревни, где он изначально купил участок под строительство, считала его чуть ли не своим хозяином, так как основная часть жителей этой «умиравшей» когда-то деревеньки теперь работала на «барина» в его хозяйстве. В общей сложности такой проект обошелся Александру в сумму более \$7 000 000».

Это не единственный случай на российском рынке, точнее, в отечественной действительности, но отнюдь не тенденция. Зачастую люди не прочь приобрести солидный уча-

сток земли, возвести на нём дом и разнообразные (по мере увлечений хозяина) бытовые постройки. Однако мечты всё чаще оказываются нереализованными. И камнем преткновения становится время. Слишком много сил, финансовых вложений, а главное — времени уходит на реализацию задуманной идеи. Рынок же готовых оригинальных проектов усадеб практически не предлагает — это слишком большой риск.

«Спрос на такое жильё присутствует, но он незначительный, — говорит **Геннадий Теряев, директор департамента развития бизнеса холдинга RODEX Group.** — Основную долю составляют инвестиционные покупки, что объясняется спросом на бурно растущем рынке недвижимости. Поэтому и предложений по поместьям, или как их ещё называют „родовым гнёздам“, немного. Они представляют собой домовладения большой площади, выполненные по индивидуальному дизайну на обширных земельных участках с парком и водоёмами. Они эксклюзивные. К тому же высокая стоимость подмосковной земли ограничивает количество покупателей, поэтому о развитии такого формата на рынке говорить преждевременно».

«Этот формат встречается редко, хотя положительная динамика есть, — продолжает **Сергей Козловский, президент Villagio Estate.** — Ведь у каждого из нас есть желание уединиться, не лишаясь при этом привычного комфорта. Как правило, усадьба строится

быть эффективно организована везде. В современных усадьбах нет преемственности с традицией XIX века, ведь с 1917 года этот образ жизни утрачен навсегда. Сейчас удалённое имение покупают скорее по эпикурейской причине — в поисках тишины и покоя. Некоторые разводят экзотических животных, например, страусов, но скорее в качестве хобби, а не осознанной хозяйственной деятельности».

Имена покупают в основном преуспевающие бизнесмены, уже имеющие дома в ближнем Подмосковье, но желающие построить ещё одну дальнюю дачу на лоне природы, создать родовое гнездо на огромном участке земли вдали от шумного мегаполиса. К тому же жизнь в большинстве коттеджных посёлков имеет массу ограничений. Не всегда есть возможность построить дом по собственному проекту, земельный надел, как правило, небольшой, отсутствие приватной территории: с одной стороны, прозрачный забор или отсутствие такового не нарушают гармонии всего поселения, с другой — жизнь напоказ многим не всегда по нраву. Более того, окружающая территория, как правило, вся застроена, и как таковой девственной природы в округе нет. Так что между имением



текстуре, а также должен отвечать всем требованиям клиента — как по площади, так и по функциональности. Однако площадь дома не столь важна, как величина участка».

«Претензия на уникальность и долговечность вполне объяснима. Дом предполагается передавать по наследству из поколения в поколение, сохраняя семейные традиции и особые семейные реликвии, — отмечает **Эльвира Журавлёва, аналитик по загородной недвижимости АН «Домострой».** — Но главное, дом всегда должен быть в цене, то есть сегодня, через 50, через 100 лет актуальным и, так сказать, гибким к изменениям моды. Хотя массовым явлением создание родовых гнёзд трудно назвать, но существуют примеры, когда клиенты покупали с нашей помощью совсем небольшие участки, в 15–20 соток, не на самых, так сказать, престижных направлениях. И с самостоятельно разработанными проектами, слегка откорректированными архитектурными бюро, строили дома для постоянного проживания нескольких поколений семьи, разбивали свои небольшие садики, оформляли маленькие прудики. По сравнению с привычными дачными 6 сотками — простор для фантазии! Собственно, не в деньгах дело, а в особом настрое, в преемственности поколений».

И всё же усадьба или родовое гнездо предполагают быть долговечными. Этот дом, чтобы передавать его из поколения в поколение, должен просуществовать хотя бы 200 лет. Поэтому с особым вниманием стоит подходить и к выбору стройматериалов. Скажем, сейчас чаще всего в облицовке до-

Архитектурных шедевров поместий конца прошлого века, эпохи так называемых «новых русских», довольно много на Рублёвке. Но превратились ли они в «родовые гнёзда» — это ещё вопрос

как второй загородный дом, после шикарного особняка в одном из первоклассных посёлков. Земля под будущее имение находится, как правило, спонтанно. Это знакомые из детства места, или те, что заметили, проезжая мимо... Выкуп также не составляет большой сложности. В глубинке все этапы оформления проще пройти, чем в Московской области, перегруженной земельными делами. Для строительства удалённость от столицы не имеет никакого значения. И охрана может

и загородным домом есть целый ряд различий. «Наиболее важной характеристикой усадьбы является площадь участка, на котором она возведена, — говорит Геннадий Теряев. — И этот земельный надел должен быть не менее 1 га, причём оригинален по своим ландшафтным характеристикам, окружению. Необходимо, чтобы был лес, водоём, отсутствие в непосредственной близости крупных магистралей и вредных производств. Проект же дома должен быть оригинален по архи-

мов используют плитку и бетон — совершенно непрактичные материалы, красители на которых выгорают через 8–10 лет. Поэтому уж лучше выбрать что-то подороже и попрактичнее.

«Не стоит также следовать и новым тенденциям в использовании при строительстве тех или иных строительных технологий, — подчёркивает Геннадий Теряев. — Так, например, одна из активно развивающихся и успеш-

выми были до революции 1917 года. Понятно, это то, что от них осталось: чаще всего старые усадебные постройки, требующие серьёзной реставрации, при них небольшие наделы земли по сравнению с теми, которые когда-то были. Продавцы полагают, что основными покупателями должны стать потомки бывших владельцев. Так, кстати, произошло с усадьбой «Средняково», принадлежавшей роду Лермонтовых,

по охране памятников в 1987 году. Проект восстановления «Золино» полностью соблюдал все каноны памятника истории и культуры рубежа XVIII–XIX вв: расположение главного усадебного дома по композиционной оси усадьбы; подъезд к дому по разъездному кругу со стороны парадного партера; выход генеральной оси дома на большую партерную поляну с фланкирующими её рядовыми посадками и примыкающими участками закрытой и полузакрытой пространственной структуры, расположение на партере отдельных групп декоративных деревьев и кустарников, завершение центральной оси каскадом прудов. Перед продажей были проведены подготовительные работы на территории усадебного парка для дальнейшей его реставрации и реконструкции. Нетрудно подсчитать, что, купив такое имение за десяток миллионов долларов, вложить в его восстановление придётся не менее половины его стоимости.

«Нельзя сказать, что спрос на такой товар высок, — считает Юрий Самченко. — Вложения в реконструкцию таких имений могут быть значительно выше, нежели при создании своего собственного проекта. К тому же, есть целый ряд ограничений на ремонтные и строительные работы в таких памятниках архитектуры».

Если желание «свить» родовое гнездо есть, то возможностей для воплощения идей достаточно, причём для каждого кошелька. ■

Усадьба строится как второй загородный дом, после шикарного особняка в одном из первоклассных посёлков. Земля **находится спонтанно.** Это знакомые с детства места, или те, что приметили, проезжая мимо...

но реализующихся на рынке техника строительства домов из „сэндвич“-панелей. Однако вряд ли её стоит использовать при возведении усадеб. Это дешёвый материал с ограниченным сроком службы, да и используют его при возведении жилья экономкласса. А родовое гнездо в потребительском восприятии — это капитальное строение из кирпича, как символ долговечности, стабильности и успешности».

«Дома, возведённые из „сэндвича“ и других современных недорогих строительных материалов назвать родовым гнездом трудно, — соглашается с коллегой Эльвира Журавлёва. — Скорее, они решают проблему проживания семьи на какой-то период, а затем их перестраивают, меняют, согласно моде и взглядам новых поколений или новых хозяев. Происходит это потому, что застройщики в некоторых случаях стараются удешевить строительство домов или сократить сроки их возведения. Такие проекты стандартизованы, уникальности в них нет. Приобретаются они готовыми или в стадии строительства, тут ещё можно о качестве работ задуматься. Собственно, в каком доме жить иногда решает не желание клиента, а его финансовые возможности. И всё же, на мой взгляд, дело не в конструктивном или архитектурном решении дома, а в особом отношении к собственному кусочку земли. Дом можно и перестроить».

Следом за возрождением такого явления, как усадьба, поместье или «родовое гнездо», на загородном рынке стали появляться и настоящие поместья, т.е. те, которые когда-то тако-

ую которую приобрёл и восстанавливает внучатый племянник поэта.

Так, летом прошлого года один из офисов CENTURY 21 предлагал приобрести усадьбу «Золино», расположенную в 70 км от МКАД, недалеко от Клинского района. 64 га земли и полностью готовый проект восстановления усадебного дома, хранящего в себе историю русского дворянства, продавался за \$13 200 000. Возникновение «Золино» связывают с княжеской фамилией Пожарских, а первым владельцем был генерал С.А. Всеволожский. Культурное и историческое значение усадьбы подтверждено паспортом, выданным Министерством культуры, Главным управлением





www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!



ДОМ СДАН!

Жилой комплекс
Дом на Пресне
М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д, д. 20



Жилой комплекс
Рублевские Огни
М «Молодежная»
Рублевское ш., вл. 107



СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ!



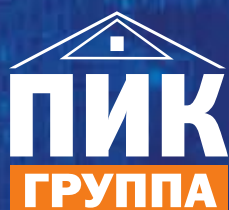
ДОМ СДАН!

Жилой дом
на Ленинском пр-те
М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2



Жилой микрорайон
Заповедный Уголок
М «Свиблово»
ул. Заповедная,
вл. 14-16, к. 2, 4

Жилой комплекс
на пр-те Буденного
М «Семеновская»
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2



ГРУППА
КОМПАНИЙ
ПИК



500·00·20

ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19