

# ДОМ проект

## Русский пейзаж со швейцарским акцентом

Если выбирать синоним для слова «благополучие», то для многих это будет Швейцария. Дорогу русским в этот край живописной природы и свободы открыл еще Николай Карамзин. Путешествия туда стали особенно популярны после публикации его «Писем русского путешественника».

— Подмосковье —

Кстати, Карамзину тогда было всего 23 года. Сегодня молодые люди его возраста скорее улетят при первой возможности в Сингапур или Лондон. Швейцария больше подходит для осознанного возраста, когда ты готов замедлиться и дистанцироваться от больших городов. Пока последовать примеру Владимира Набокова и найти покой в Монтре с видом на Леман не дают национальные локдауны, стоит поискать швейцарский лоск и естественность поближе к Москве. По данным Savills, более половины (56%) из сотни самых дорогих загородных домов находятся до 10 км от МКАД, четверть — на удалении от 10 до 20 км.

Предложение элитного загородного рынка камерно — всего 28 поселков. На Рублево-Успенском шоссе расположено примерно 40% лотов. Один из известных проектов в этом дорогом пригороде — коттеджный поселок «Березки River Village» от ГК «Галс» (владелец бренда «Галс-Девелопмент»).

### Победа над временем

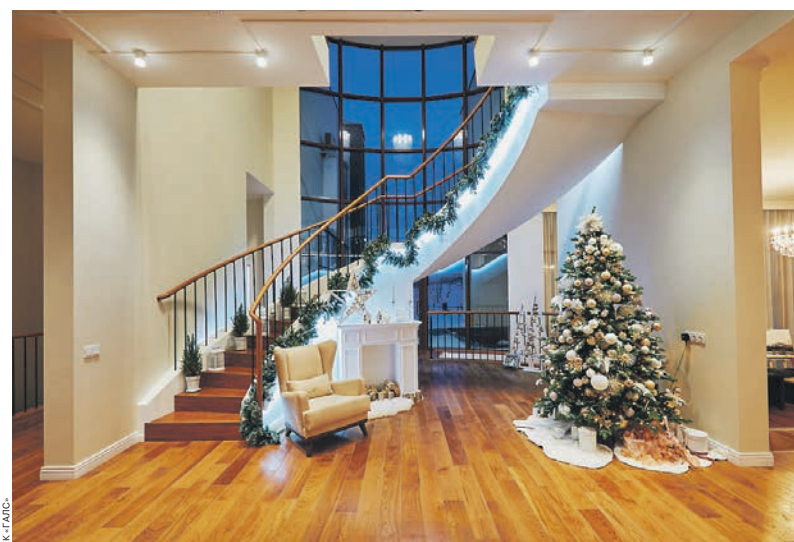
Полчаса из центра, 17 км от Кольцевой автодороги — и вы окажетесь в месте, не худшем, чем Веве с его перспективными видами или безмятежный Цюрих. Если вы были в Швейцарии, то чувство освобождения от времени наверняка наступило вам. Вернуться в это состояние можно и в окружении берез.

«На берегах альпийских озер тесно от русских теней», — писал Михаил Шишкин. В нашей карманной Швейцарии на Рублевке от любопытных глаз легко скрыться. В поселке 151 владение, своя территория в 60 га. Все коттеджи объединены в 11 кластеров ландшафтными решениями. Это добавляет и приватности, и делает разумным и интуитивным передвижение внутри поселка.

По-русски щедрый простор — одна из особенностей этого объекта ГК «Галс». Те, кто знаком с загородным предложением, знают, какая это редкость для Рублево-Успенского направления. Добавляет исключительности и архитектурный стиль, которым девелопер справедливо гордится. Кстати, и в окрестностях Цюриха, и на берегах Лугано нередко можно увидеть похожие дома: близкие по стилистике к функционализму, белоснежные, простой формы, с плоской крышей.

Каждая из резиденций «Березки River Village» уникальна. Строились они по авторским проектам. Все получили оригинальные имена — например, Adela назван в честь одной из девушек-архитекторов, проектировавших его. Метражи семейные — от 472 до 1640 кв. м, участки от 20 до 50 соток.

За лаконичную архитектуру, нетипичную для консервативного элитного пригорода, нужно благодарить швейцарца Даниэля Шиндлера. Из семьи архитекторов, он родился и получил образование в Цюрихе. Свою детскую мечту построить аэро-



порт он еще не воплотил в жизнь, зато успел построить в Барвихе один из самых больших частных домов, поработав над проектом в Горках и создать больше, чем поселок — логичную и гармоничную экосистему.

После первого же визита в Москву Даниэль оказался под впечатлением от русских просторов и бесконечных лесов. В работе над проектом он использовал все преимущества уникального местоположения — в долине, огибаемой живописной рекой Медвенкой, одним из притоков Москвы-реки.

Современные дома «Березки River Village» отличаются от тех, что привыкли видеть москвичи за городом. Они транспарентны, открыты, витражные окна дают много света, а планировка позволяет помещением «течь» по-другому, оставляя дневные зоны открытыми. Владельцы могут стать сотворцами и по желанию добавить отделку для фасада камнем или деревом. Здания напоминают геометричные и одновременно воздушные модернистские дома в манере Ричарда Нойтра, эстетикой которого в свое время вдохновлялся и сам Шиндлер.

Любопытно, что когда-то на европейский манер уже «одевал» пригород другой архитектор из Швейцарии — Доменико Трезини. В начале XVIII века он был главным архитектором Санкт-Петербурга, отвечал за образцовые проекты и городских домов, и дач. Так что швейцарские «перспективы» и спустя 300 лет оказываются усадьбой для русского глаза.

Характер у поселка особый: архитектура позволяет, насколько это

возможно, взаимодействовать с природой. Соседние владения расположены так, что заглянуть в чужие окна невозможно, угол зрения в лучших швейцарских традициях охраняет право на приватность и уважение к собственности. Из каждой резиденции «Березки River Village» открывается красивый вид, оставляя наедине с природой и с самим собой. Переживание близости с миром — когда вы в гостиной, а в нескольких метрах прямо за окном лежит снег или зацветает слива — стало продающим аргументом за последний год.

### Деурбанизация людей

В 2020 году консультанты отмечали взрывной рост спроса на частные дома. Так, по данным Knight Frank, количество обращений по вопросам покупки загородной недвижимости выросло в 2,5 раза. Главных мотиваций для такой серьезной ин-

вестиции, как покупка загородной недвижимости, несколько: дом для семьи, создание собственного наследия и поиск своего безопасного места.

Исход из больших городов за большей свободой, свежим воздухом и защищенностью был не только в Москве, но и во многих европейских мегаполисах. Люди переосмыслили то, что имеет значение для их комфорта. Любопытный анализ предлагает Sustainable Development Solutions Network в своем The World Happiness Report, основанном на данных The Gallup World Poll. Группа независимых экспертов сравнила уровень счастья в городе и деревне на основе данных по 150 местам.

По оценке ООН, население городов выросло на 25% с 1950 до 2018 года, а к 2050 году может прибавиться еще на 68%. Однако территории за городами становятся все доступнее и разнообразнее. Эксперты счи-

тают, что изменение образа жизни и работы ведет к сокращению уровня счастья между сельской местностью и большим городом и даже становится выше для новой деревни. Главные boons mots для нее — развитие цифровой и транспортной инфраструктуры.

Девелопер ГК «Галс» оказался визионером. Проект разрабатывался с учетом ожиданий к постоянному проживанию с детьми, не уступающему городу в качестве комфорта, задолго до того, как началась вторая волна «эмиграции» из города состоятельных семей не на выходные, а основательно и с прицелом на будущее.

Проводить деревенские каникулы рядом с Лугано, повторяя выбор семей Добужинского и Бонуа, — традиция красивая, но теперь сложно прогнозируемая. А у космополитичной элиты, которая покупает дома в поселке «Березки River Village» на Рублево-Успенском, опыт путешествий и представление о необходимом уровне культуры повседневной жизни высок. Предлагаемые сервисы поселка им соответствуют. Большинство покупателей — пары с детьми. Интересно, что первоначально по задумке инвестора место должно было привлекать в первую очередь старшее поколение семей, вслед за которым переезжали бы их дети с внуками.

### Урбанизация пригорода

Жизненный маршрут, который выстраивается в границах «Березки River Village», благополучен для любого возраста. И попра-

вить здоровье, и найти вдохновение, и получить образование здесь позволяет прекрасно созданная инфраструктура.

Детский сад открыли осенью 2020 года, тогда же — кампус под международным управлением Cambridge International School. Образовательный центр инновационный, не уступает по уровню образования женеvским и лозаннским пансионам. Дети начинают обучение по программе Кембриджа в 3 года, выпускаются в 18 лет с двумя дипломами — российским государственным и Cambridge IGCSE, Cambridge International AS & A Level — и европейским образованием и образом мышления.

К ценностям частной жизни жителей здесь отнеслись с уважением. Объекты с высокой социальной активностью — школы с садиком, торгово-развлекательный центр, спортивный центр с катком и ресторан — дистанцировали от домов, расположив ближе к въездной группе. Тихую зону и главную рекреацию благоустроили вдоль береговой линии. К ней задает направление движения главный бульвар. Можно совершить променад, а можно восстановиться с живописными видами на реку в фитнес-центре с wellness и бассейном. Тем, кто ищет максимальной изоляции, предлагается сценарий владения домом с собственной SPA-зоной и бассейном — резиденции Bond и Attic Belvoir.

Открытые спортивные объекты объединены в еще один тематический кластер — это теннисные корты, поле для игр с мячом, оборудованные площадки воркаута. Естественно, по всей территории поселка разбиты дорожки для бега и велопрогулок.

Весенне-летний сезон 2021 года в «Березки River Village» обещает приятные открытия. Будет до конца воплощены ландшафтные зеленые решения, включая амфитеатр и площадки для пикника, а в оригинальном здании в форме маяка откроется не только ресторан, но и собственная обсерватория на радость будущим Хабблам.

Сделать жизнь в поселке размеренной, но нескучной — задача, которую не решить без инвестиций в инфраструктуру. В «Галс» это понимают, поэтому для разнообразия и безопасного отдыха семей решили открыть парк развлечений Four Seasons. Подобная скорость и решимость в эволюции проекта нетипичны для медленного в своих трансформациях загородного рынка. Но и без этого дополнительного развлечения жителям «Березки River Village» доступны простые радости, создающие ритм и скорость благополучия. Например, делать так, как Набоков в своем идеальном Монтре: предпочесть общению с людьми разговоры с утками во время прогулок по набережной, загорать на террасе, играть в шахматы, перекусить и почитать газеты в кафе.

Возможно, кто-то из семей здесь назовет свой дом по первым буквам имен мужа и жены, как сделал когда-то Рахманинов, придумав для своей виллы в Лугане имя «Сенар». Для творческих людей здесь достаточно вдохновения от природы — «Парк в пойме» и «Луг поэзии», цвета которого будет менять ветер.

План продаж в 2020 году по поселку был выполнен почти на 150%. В экспозиции на первой линии набережной сейчас 11 резиденций, еще 22 — в различных кластерах. Бюджет покупки начинается от 63,3 млн руб., что для Рублево-Успенского направления более чем в два раза меньше средней стоимости предложения первичного рынка. Шанс есть выбрать именно тот дом, который будет резонировать с желаемым состоянием: освобождения, спокойствия, впечатления.

Елена Иванова

