



Дом как произведение искусства

KNIGHT FRANK ПРЕДСТАВЛЯЕТ КЛУБНЫЙ ДОМ FRESKO SOFIA

Дом класса de luxe, как классический роман, имеет бесчисленное количество трактовок — и каждая из них достойна восхищения. Это и инвестиция, и родовое гнездо, и закрытый клуб единомышленников, и тихая гавань, и, конечно, дом мечты. Тут в равной степени заботятся о явлениях больших, как красота и величественность здания, и малых — скажем, система централизованной вентиляции создает в апартаментах небольшое избыточное давление, которое выталкивает городскую пыль наружу. В доме класса de luxe есть черты, которые его обитатели непременно оценят, — вроде собственного консьержа или внутреннего парка. А есть нюансы, о которых они, возможно, даже никогда не задумаются — например, о том, что вода здесь проходит три степени очистки и смягчается, а мусоропровод во избежание запахов охлаждается до 0°C. Но каждое из этих явлений — больших и малых, очевидных и потаенных — ежесекундно делает жизнь своих хозяев комфортнее, спокойнее, качественнее. Мы привыкли к домам класса de luxe в Европе, а теперь приветствуем такую резиденцию в Киеве, в самом центре Ярославова града, на улице Олеса Гончара. Глобальный консультант в сфере недвижимости, мировой лидер по продаже домов и квартир высшего класса Knight Frank представляет киевскую жилую резиденцию Fresco Sofia. Это дом с такими эстетическими и техническими характеристиками, которых в Украине до сих пор не было.

Рыцари недвижимости

Консалтинговое агентство KNIGHT FRANK и мировые резиденции класса DE LUXE представляет МАША ЦУКАНОВА



Carlton Riviera



One Hyde Park



Du Park

САМАЯ РЕДКАЯ ЭМОЦИЯ В ЖИЗНИ взрослого человека — это удивление. Тем более ценной она становится для успешных людей, много видевших, знающих и способных многое себе позволить. В 1896 году в Лондоне появилась компания Knight Frank, превратившаяся за прошлый век в самое большое в мире независимое консалтинговое агентство по недвижимости — здесь умеют приятно удивлять даже самых взыскательных господ.

На языке сухих фактов Knight Frank — это глобальный консультант, единственная независимая компания из пятёрки британских и восьмерки мировых лидеров. Они оценивают все виды недвижимости, осуществляют стратегический консалтинг, специализированные исследования, предоставляют консультации в сфере финансовых рынков и инвестиций. Работают с коммерческой, промышленной и жилой недвижимостью. Сотрудничают с частными и юридическими лицами, байерами, девелоперами и инвесторами. Одним словом, предоставляют полный спектр агентских и консалтинговых услуг по недвижимости в 207 городах 43 стран.

При этом Knight Frank — это компания, которая удивляет уже сама по себе. В ней нет акционеров, только 59 частных партнеров — и здесь могут позволить себе не гнаться за прибылью любой ценой, а следовать этическим нормам. Идеальной сделкой тут считается не та, что принесла

наибольшую выгоду, а та, в результате которой клиент остался счастлив. И благодарность клиентов оборачивается успехом: 72% тех, кто однажды был клиентом Knight Frank, возвращаются к ним снова. И приводят с собой друзей и партнеров. На рынке шутят: первая недвижимость покупается через кого угодно, а вторая — только через Knight Frank.

Тут в равной степени ценят профессионализм и индивидуальные качества сотрудников, потому что человеку мало дать безупречный сервис, ему должно казаться, будто он единственный клиент. Более того, сотрудник должен точно понять и почувствовать, что нужно этому конкретному человеку в этот конкретный момент. Каждое, даже самое рутинное действие должно быть выполнено с максимальным прилежанием, потому что так строится репутация фирмы. К тому же клиент должен полностью доверять компании, поэтому вся деятельность Knight Frank абсолютно прозрачна. Все это требует филигранной командной работы, поэтому внутренний принцип Knight Frank — «вместе мы сила».

Но для частного лица, пожалуй, самое интересное в Knight Frank — то, что это мировой лидер по продажам домов и квартир класса de luxe. Такой базы элитной недвижимости в мире нет, пожалуй, больше ни у кого. Мало найдется специалистов, знающих о de luxe столько же, сколько специалисты Knight Frank. Они предлагают лучшие дома и резиденции по всему миру — скажем, One Hyde Park в Лондоне, Carlton Riviera в Канне, Du Park на берегу Женевского озера, «Гранатный, 6» в Москве. В Украине компания рекомендует своим клиентам обратить внимание на строящийся клубный дом Fresco Sofia, представляющий собой жилую резиденцию на 45 квартир в историческом центре Киева на улице Олеса Гончара.

Это будет не просто хороший дом, а дом, который сможет изо дня в день радовать и удивлять своих жильцов. Ценность объектов de luxe с годами не падает, а только растет. Более того, она растет впереди рынка, такие резиденции не подвержены кризисам, и когда вся остальная недвижимость обесценивается, эти объекты сохраняют свою стоимость. Потому что они уникаль-

ны, таких больше нет, а повторить их практически невозможно. В них заложены беспрецедентные архитектурные, инженерные, интерьерные решения и сервис. Девелоперы в сегменте de luxe возводят свои проекты на уровень, которого раньше никто не видел, и в процессе работы стараются сделать комплекс еще лучше. Движущая сила таких проектов — это политика перфекционизма: предложить рынку все самое лучшее. У такой недвижимости всегда находятся почитатели, которые знают цену деньгам и хотят за свои труды получить жилье самого высокого качества.

Дом de luxe узнаешь, еще даже его не увидев — просто по завидному адресу. Так, московский «Гранатный, 6» находится на Патриарших прудах, практически в саду дома приемов российского МИДа, лондонский One Hyde Park соединяет Гайд-парк и элегантный Найтсбридж, Carlton Riviera расположен в центре Канны у самой набережной Круазетт, а швейцарский Du Park — на берегу Женевского озера, в окружении охраняемых ЮНЕСКО виноградников Лаво между Лозанной и Монтре, но при этом всего в часе езды от международного аэропорта Женевы.

Дом категории de luxe можно также предугадать, приближаясь к нему по улице. Девелоперы таких проектов берут на себя ответственность и за его окружение. Например, в комплексе One Hyde Park зас-



Интерьер Fresco Sofia



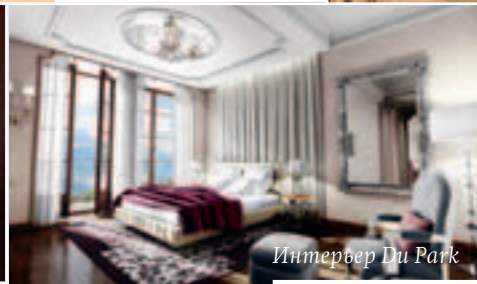
Интерьер One Hyde Park



Интерьер One Hyde Park



Интерьер «Гранатного, 6»



Интерьер Du Park

тройщик добился реорганизации автомобильного движения в этом квартале, а также переноса станции метрополитена. Создатели недвижимости высшего класса всегда идут на серьезные вложения в инфраструктуру и благоустройство районов расположения возводимого объекта, чтобы создать комфортную для жизни окружающую атмосферу и в конечном счете еще больше увеличить привлекательность проекта.

Снаружи дом категории de luxe может выглядеть внушительным и даже большим, но, по сути, он непременно окажется бутиковым. 24 или 27 квартир, как в «Гранатном, 6» или Du Park, — нормальный показатель. 78 апартаментов, как в Carlton Riviera, — это уже проект с нешуточным размахом. Нужно быть девелопером экстра-класса, чтобы на должном уровне построить дом, например, на 80 квартир, как это сделали в One Hyde Park. Тут, правда, речь идет не об одном доме, а о комплексе из четырех зданий, объединенных общей инфраструктурой, что позволило сохранить для его обитателей атмосферу приватности и комфорта. Но уделить должное внимание каждой из 80 квартир и выполнить их безупречно под силу единицам. Поэтому эксклюзивный объект не может быть огромным.

Впрочем, какого размера ни был бы комплекс категории de luxe, он непременно поразит воображение. Например, в «Гранатном, 6» на лаконичные формы современной архитектуры были наложены роскошные мраморные резные фасады, воссоздающие старинные орнаменты. Каждый из трех корпусов комплекса украшен в собственном стиле: византийском (узоры для него искали в бывшей Византии, Греции и Сербии), древнерусском (источниками вдохновения послужили Дмитровский собор во Владимире, Рождественский собор в Суздале и Георгиевский собор в Юрьеве-Польском) или старомосковском (навеян декором Успенского собора на Городке и Рождественского собора Саввино-Сторожевского монастыря в Звенигороде). Доктор искусствоведения специально разработал 24 типа орнамента для фасадов, ставен и дверей. В результате здания при всей строгости архитектурных форм походят на нарядные резные шкатулки.

Поразив внешним убранством, внутри дом de luxe будет удивлять своих обитателей вновь и вновь.

ЦЕННОСТЬ ОБЪЕКТОВ DE LUXE (С ГОДАМИ НЕ ПАДАЕТ, А ТОЛЬКО РАСТЕТ)

Что касается инженерных систем здания высокого класса, обеспечивающих комфорт и безопасность, то об этом уже даже не говорят — это стандарт.

На протяжении последних десяти лет стандартом для резиденций класса de luxe является оснащенность их системой «умный дом». Эта система автоматизированного управления позволяет собственнику управлять всем функциями жизнеобеспечения, комфорта и безопасности в квартире. Она также позволяет осуществлять удаленный мониторинг квартиры: можно наблюдать, что происходит в вашей резиденции, даже находясь на расстоянии, в отпуске или командировке. Обязательно присутствует программируемое освещение — функция, обеспечивающая световой дизайн квартиры. Среди популярных функций системы «умный дом» — дистанционное управление. Скажем, в конце рабочего дня хозяин такой квартиры может из офиса задать время и температуру набора воды в ванну к своему возвращению домой, включить климатическую установку, приятную музыку и освещение в квартире, а перед сном назначить время включения и температуру утреннего душа.

Кроме стандартных функций, девелоперы проектов высокого класса стремятся предложить своим клиентам нечто особенное, чего нет больше ни у кого. По словам руководителя отдела по работе со странами СНГ центрального офиса Knight Frank Елены Нортон, в One Hyde Park в ванных комнатах предусмотрены специальные ящики для подогрева полотенец, кото-

рые постоянно поддерживаются теплыми. Или, скажем, выдвижные кухонные ящики для подогрева посуды — чтобы еда не остывала на холодных тарелках при подаче блюд (традиционно в Англии для этого использовали духовку). Дизайнеры One Hyde Park Candy & Candy в качестве опции предлагают установку зеркала, запоминающего наше изображение со спины. Когда мы смотрим в обычное зеркало, то видим себя максимум анфас, а здесь можно повернуться спиной, зеркало запомнит изображение, и можно будет одновременно увидеть себя спереди и сзади.

Когда-то мы думали, что место отопительных приборов — на стенах, еще недавно продвинутым считался подогрев полов, а в One Hyde Park вместо традиционного кондиционирования уже используется новейшая система охлаждения потолка. И это тоже «изюминка» проекта, ведь многие испытывают дискомфорт при работе кондиционера, а с охлаждаемым потолком человек не чувствует сквозняков, он просто ощущает плавное снижение температуры в помещении.

В отделке резиденций de luxe больше всего ценятся натуральные материалы. Так, для ванных комнат и мокрых зон актуален натуральный редкий камень: оникс, нефрит, малахит, чароит и другие. И если используется традиционный мрамор, то непременно редких сортов и расцветок, непременно крупным монолитом, т.к. чем больше сплошная каменная плита, тем она ценнее. Сейчас принято завозить в дом мраморную глыбу и распиливать уже в самой квартире, чтобы оптимально вписать

в интерьер, подобрать рисунок, как, например, в Du Park.

Натуральные материалы — это не только камень, но и дерево. Популярны полы из массива роскошного эбенового дерева. В мире существует всего несколько плантаций этого драгоценного природного материала в Африке и Индонезии, и если из первой привозят привычную всем черную древесину, то Индонезия поставляет редчайшую породу с живописными орнаментами прожилок. Из-за жестких ограничений поставку этой ценнейшей древесины иногда приходится ожидать около года. Но тенденции самого высокого класса диктуют эксклюзивность во всем, поэтому приходится заказывать, ждать, индивидуально изготавливать — отделка класса de luxe предполагает редчайшие и ценнейшие отделочные материалы.

И, конечно, роскошь такой резиденции можно не только увидеть, но и почувствовать. Концепция de luxe подразумевает профессиональную управляющую компанию, а в идеале — отельного оператора с мировым именем, который позаботится о комфорте и обслуживании самых взыскательных клиентов. Именно поэтому резиденцию Du Park на Женевском озере обслуживает Kempinski, а Carlton Riviera в Канне — Ritz-Carlton.

Феноменом на рынке элитной недвижимости стал успех комплекса Carlton Riviera в Канне — все 78 апартаментов были проданы всего за шесть недель в 2008 году, хотя сдача объекта в эксплуатацию планируется только в конце 2010 года. При этом на вторичный рынок в итоге вышло всего пять квартир — все остальные покупатели оставили квартиры себе, и далеко не последнюю роль в таком ошеломительном успехе проекта сыграли безупречный сервис и инфраструктура фешенебельного отеля Carlton.

В Лондоне лучший сервис по умолчанию — это отель Mandarin Oriental. Поэтому создатели One Hyde Park соединили строящийся жилой комплекс и расположенный в соседнем квартале отель Mandarin Oriental подземным тоннелем, через который апартаменты в жилом доме будут обслуживать персонал отеля. Обслуживание резиденций класса de luxe отельным оператором самого высокого уровня — сложившаяся мировая практика, гарантирующая такому проекту недвижимости непревзойденный успех, и дальнейший рост стоимости апартаментов.

«Суть de luxe — это индивидуальность»

Елена Нортон руководит отделом по работе со странами СНГ в центральном офисе Knight Frank. Она работает в сфере недвижимости 17 лет, из них последние 3 года — в лондонской штаб-квартире компании, и занимается высшим сегментом рынка, то есть сделками от 5 млн фунтов. Елена Нортон рассказала Маше Цукановой о принципах жилых резиденций класса de luxe.



KNIGHT FRANK

— Каковы принципы создания жилой недвижимости класса de luxe?

— У de luxe-строительства пять основных принципов. Для недвижимости самого высокого класса приоритетным принципом является его месторасположение, соответствующее критериям AAA. То есть здание должно находиться в самой престижной зоне города. Как правило, это исторический центр города, фешенебельный квартал со своей историей и архитектурой, окруженный парками и скверами. Например, в Москве это так называемый «золотой треугольник», в Лондоне — Найтсбридж, в Париже — VII квартал. Второй принцип

недвижимости класса de luxe — это целостность концепции проекта и уникальность архитектурных решений. Для таких проектов архитектура должна носить не просто утилитарный, функциональный характер, а стать настоящим произведением искусства, знаковым объектом не только для его создателей, но и для всего

города, страны. К этому пункту следует отнести как внешнюю архитектуру здания, так и его инфраструктуру, продуманные планировки квартир, самую современную техническую и инженерную оснащённость, функциональность внешней и внутренней логистики и многое другое. Для достижения этих целей над про-

ектом должно работать архитектурное бюро с мировым именем и безупречной репутацией. Например, один из самых знаковых проектов жилой недвижимости в мире — лондонский One Hyde Park в Найтсбридже, строящийся по совместному проекту Richard Rogers Partnership и Candy & Candy. Господин Роджерс начинал свою архитектурную карьеру вместе с Норманом Фостером и известен такими проектами, как Центр Помпиду в Париже, здание Европейского суда по правам человека в Страсбурге, комплекс Millennium Dome в Лондоне и другие.

В таких проектах нет единого рецепта, но в любом случае девелопер проекта выбирает самую оригинальную, нестандартную концепцию, для того чтобы его проект был действительно самым лучшим, продуманным, отвечал самым высоким требованиям и превышал самые смелые ожидания. Суть de luxe — это индивидуальность, то, что невозможно повторить, то, чего раньше не существовало.

— Допускает ли концепция de luxe строительство современных зданий в историческом окружении?

— Да, и тому есть много примеров. Например, квартал Ла-Дефанс в Париже, «Купер Хаус» на Остоженке в Москве, лондонские One Hyde Park в Найтсбридже и Montrose Place в Белгравии. Так что ответ — да, да и еще раз да. Мы повсюду видим, как современные концептуальные дома вписываются в историческую застройку. В Европе это встречается очень часто.

— А третья составляющая недвижимости de luxe?

— Это эксклюзивный внутренний дизайн и интерьеры. Как правило, для элитных квартир приглашают ведущих архитекторов, специализирующихся на создании интерьеров. Например, в Лондоне часто привлекают таких мастеров, как Келли Хоплен и Хелен Грин. Knight Frank недавно успешно продал комплекс из восьми домов в Белгравии, в Лондоне, там дизайн интерьеров создавала Хелен Грин. В жилых апартаментах One Hyde Park дизайнером интерьеров выступила Candy & Candy. В апартаментах Carlton Riviera дизайн интерьеров создавал Пьер-Ив Рошон, занимавшийся также оформлением номеров знаменитого отеля «Горж V» в Париже. Кварти-

ры с интерьером от дизайнеров с мировым именем пользуются спросом, и их цена примерно на 20% выше, чем таких же квартир с обычной отделкой.

— Ну а четвертый критерий?

— Безусловно, это сервис: услуги, инфраструктура, обслуживание. И этот сервис должен быть bespoke, то есть индивидуализирован. Не просто пять стандартных услуг, но также любые нестандартные пожелания. Впрочем, есть обязательные пункты, без которых дом de luxe обойтись не может. Начать хотя бы со входа — в нем обязательно должна быть ваletная парковка — необходим швейцар, который возьмет ключи и сам припаркует автомобиль. Однозначно должна быть профессиональная система безопасности. Обязательны услуги горничной, а также кейтеринговая служба на случай важных обедов или фуршетов. Должна быть предусмотрена услуга трансфера, чтобы в случае необходимости встретить или проводить гостей. Востребованы услуги индивидуального консьержа, который в любое время может решить любые вопросы семьи. Вот это минимальный набор услуг в доме de luxe.

— И, наконец, пятый пункт?

— Пятый пункт пока довольно непривычен, но сейчас им считается световая архитектура здания. Для жилья класса de luxe принципиально сейчас иметь фасадное освещение, обыгрывающее внешнюю и внутреннюю архитектуру комплекса. Есть очень интересные решения, которые позволяют менять освещение в зависимости от времени суток, создавать разные световые композиции в будни и в праздничные дни. Кроме фасадного, важно также освещение внутри здания, в его общественных зонах и квартирах. Благодаря современным техническим возможностям внутреннее освещение приобретает, помимо своей стандартной утилитарной функции, очень важную декоративную, позволяя зонировать пространство, дополнять и изменять характер интерьеров, создавать настроение обитателям дома. Сегодня во всем мире архитектура освещения очень важна и влияет на стоимость, современные световые решения — это важный фактор успеха.

— Можно ли привить стандарты de luxe в странах, где их никогда не существовало?

— Однозначно да. Я постоянно общаюсь с покупателями из России, Украины, Казахстана, Грузии, Азербайджана — им нужен такой продукт. Я вижу покупателей из Украины, провозу с ними сделки по высококлассной недвижимости в Лондоне, в Италии, на юге Франции и точно знаю, что среди украинских покупателей продукт высшего качества очень востребован. И чем больше развивается страна, чем больше развиваются потребности покупателей, тем больше люди стремятся за свои деньги получить самое высокое качество.

— То есть вкус приходит через путешествие и личное знакомство с форматом luxury style?

— Я бы не сказала, что это заслуга исключительно путешествий. Украинцы сами по себе европейская нация, они очень утонченные. Они хорошо знают, чего хотят, у них развито чувство прекрасного, высокий культурный уровень, и они прекрасно разбираются в искусстве и культуре. По долгу работы я связана также с аукционными домами и знаю, как много среди украинцев покупателей современного искусства. Стандарты потребления украинцев очень высоки.

«Город — это живой организм»

Глава архитектурной группы «Бельэтаж», лауреат государственной премии в области архитектуры 2009 года (за жилой комплекс «Белый парус» в Одессе), создатель интерьеров ресторана «Нобель» и одесского клуба «Ибица» Юрий Беликов разрабатывает интерьеры для Fresco Sofia. С ним пообщалась Полина Нагорнова.



BELETAJE DESIGN GROUP

— Корректно ли строить новые здания в исторических центрах?

— Город — это живой организм, и, как и всякий живой организм, он стремится к совершенствованию, находит новые формы, расширяется. Со временем меняются транспортные схемы, направление людских потоков, оси городского центра. Мы же не хотим вернуться к Киевской Руси, XI веку, восстановить вокруг Киева стены и открыть 4 ворот — это было бы просто смешно. За последние 200–300 лет Киев несколько раз перестраивался, и ни одна из реконструкций не была по большому счету закончена. Отсюда вытекает некая хаотичность киевской застройки, и, как ни крути, она сохранится — Киев был и останется эк-

лектичным городом. Поэтому глобально вопрос о том, можно ли смешивать старую архитектуру с новой, не имеет смысла. Здесь каждый раз нужно рассматривать конкретную ситуацию: в какой

точке собираются стоять и что именно. И уж совсем отдельный вопрос — это эстетика. Тут все зависит от личного вкуса каждого конкретного человека: нравится ему этот дом или нет.

— А если рассматривать конкретный случай Fresco Sofia?

— Дом посажен грамотно, он естественно возвышается относительно боковых зданий и фонової застройки, потому что отметки поднимаются каскадно. Дом не угловой, поэтому визуально он не влияет на общее восприятие района. Плотность застройки, количество жильцов на улице — в проекте все это учтено. Более того, застройщик благоустраивает окружающую территорию и решает вопрос парковки. Появление Fresco Sofia в этом месте будет выглядеть абсолютно нейтрально.

— Насколько с эстетической точки зрения допустимо сочетание современной архитектуры с классической?

— Абсолютно допустимо. Более того, странным кажется, когда сейчас, в XXI веке, кто-то старается строить в духе XIX — начала XX века, не понимая принципов и целей той оригинальной архитектуры. Урбанистике не оставаться. Мы живем в городе, а город — это место, где люди строят дома. От этого никуда не уйдешь. Если это жилой квартал и на этом месте должен стоять дом, то он будет здесь стоять. Все прочие споры следуют отнести исключи-

тельно к сфере личного вкуса. Историческая застройка сочетается с современной везде, во всем мире. Проще перечислить города, где этого нет. Это, пожалуй, только Венеция — другие города, освободившие от современной архитектуры, на ум не приходят. Берлин, Москва, Лондон с небоскребами в Сити — все они полностью перестроены. В Вене в пределах самой святой зоны, Ринга, полно грамотно построенных современных зданий — это вообще идеальный пример сочетания старого и нового. Трудно найти город, который время оставило бы нетронутым, а развитие обошло стороной. И потому, что такое «старое»? Возьмем красивый старинный город Барселону. Если принять постулат о недопустимости новой застройки, то тот же Гауди в конце XIX — начале XX века не имел права строить. Получается, что еще сто лет назад мы должны были законсервировать развитие города, но развитие продолжилось — и к счастью.

— Что такое строительство класса de luxe?

— Это качество архитектуры и отделки в домах de luxe, они самые дорогие и красивые, это дом, который в конечном итоге будет смотреться вы-

годнее, чем монотонная застройка. Fresco Sofia — характерный пример постмодерна. Крупные колонны на фасадах использовал еще классик постмодерна Рикардо Бофилл. De luxe обязательно подразумевает натуральные материалы: если это камень, то травертин, гранит, мрамор, а также новейшие технологии — например, навесной фасад, сочетание современного остекления с фасадными системами. Важен подход, профессионализм архитектора, качество строительства, при этих вводных право на жизнь имеет любой стиль. К тому же до этого момента в Киеве не существовало дома с комплексным решением дизайна — а в Fresco Sofia весь дом от лестничной клетки, фитнес-центра, интерьера лифта и холла будет завязан в единую концепцию. Это признак класса de luxe.

— Что вы делаете для Fresco Sofia?

— Интерьеры: общественные зоны и проекты квартир. Мы выступаем дизайнерами и декораторами. Мы продолжаем тему, которую заявляет фасад здания. Человек воспринимает архитектуру через несколько точек: первая — это объект целиком, когда мы видим его

снаружи, вторая точка — около входа, когда мы уже ощущаем текстуру материала или форму входной ручки, это постепенный переход к нюансам, и, наконец, мы попадаем в интерьер. Мы обеспечиваем мягкий вход человека в его квартиру. Эти точки должны гармонично перетекать одна в другую. Наша задача — разработать изысканные общественные зоны, достояние дома класса de luxe. Это развитие стилистики постмодерна с использованием элементов ар-нуво и ар-деко: витражи, пластика потолков, ковка, орнаменты на полу. Наш интерьер более ар-деко, чем постмодерн, но они перекликаются и перерастают друг в друга. Нас вдохновляли дома Барселоны, Чикаго и Нью-Йорка. Мы показали, что ар-деко и постмодерн — это современно.

— А что вы задумали для квартир?

— Мы разрабатываем 4 проекта в разных стилях. Один классический, на грани ампира — этот стиль предпочитают клиенты. Еще одна квартира — теплый эклектичный минимализм. И еще два проекта — промежуточные.

— Почему успешные украинцы тянутся к классике?

— Не только украинцы. Это естественный процесс взросления. Есть известная карикатура Издуструпа, на которой молодая пара в классическом интерьере мечтает о конструктивизме, а рядом та же пара, но постаревшая, в конструктивистском интерьере мечтает о классике. Классический интерьер ассоциируется со стабильностью и тем, что человек оставляет после себя. Современные стили, минимализм, конструктивизм, хай-тек не обладают временным запасом прочности, они меняются раз в 7–10 лет, их нельзя передать внукам. Мы наблюдаем это почти у всех заказчиков. Ребята в 25 лет заказывают холостяцкие квартиры с прозрачными стенами в туалете с видом на город с 24-го этажа. А следующие заказы, когда они женятся и обзаводятся детьми, — это классика. И с классикой бывает очень интересно работать: если барокко я не совсем воспринимаю, то уклон в кантри и колониальный стиль мне симпатичен. Но если с клиентом правильно поговорить, его можно убедить, что, кроме стереотипной классики ему может быть близок даже модерн.



История с продолжением

Дом класса de luxe Fresco Sofia представляет Полина Нагорнова

ЕСЛИ РАЗБИТЬ КИЕВ НА КВАДРАТЫ и попытаться взвесить, какой из них расскажет о городе больше всех, представит его в наилучшем свете, то в финал этого виртуального состязания непременно выйдет «Бульварная часть» — район между Святой Софией и улицей Воровского, — как называли его во времена Терещенко и Карпенко-Карого. По Ярославовому Валу в XI веке проходила граница столицы, и общие контуры улиц того периода, соединивших Золотые ворота со Львовскими и Софийскими, остались неизменными по сей день. То есть по сегодняшним Большой Житомирской, Рейтарской, Стрелецкой и, конечно, по самому Валу ходил еще Ярослав Мудрый. В XVII веке этот район активно строился и разрастался — после подписания договора между Богданом Хмельницким и Федором Алексеевичем сюда поселили Шереметьевский гарнизон — названия улиц Рейтарская и Стрелецкая тому свидетельство. На XIX век пришелся расцвет Киева, город вырос, «Бульварная часть» спустилась от Ярославова Вала вниз по холмам, район стал необычайно престижным и приобрел свой неповторимый архитектурный облик.

Чего только не помнят эти кварталы! Тут собиралось Кирилло-Мефодиевское товарищество, а Тарас Шевченко писал местные пейзажи, здешние места посещал Врубель, Сикорский построил тут, на задворках отцовского дома, свои первые два вертолета, здесь квартировал Михаил Булгаков, эти улицы воспевал Пастернак, тут

жили Терещенко, Паустовский, Рыльский, Сосюра и Гончар, работали Леся Украинка и Нечуй-Левицкий, учились Анна Ахматова и Владимир Бурлюк, встречались Михаил Грушевский и Симон Петлюра. Сейчас это тихий центр города, район посольств, антикварных лавочек, отелей и популярных ресторанов.

И вот в самом сердце «Бульварной части», на улице Олеса Гончара, между Стрелецкой и Рейтарской, растет современный дом, как нельзя более достойный своего соседства, — жилой комплекс класса de luxe Fresco Sofia. Это бутиковый дом всего на 45 резиденций, по-новому обыгрывающий архитектуру ар-деко, ар-нуво и постмодерна. К этим стилям его жильцы могут смело добавить киевский модерн и золотые купола Софийского и Михайловского соборов — виды на старинные дома и церкви открываются из панорамных окон Fresco Sofia и придают особенное очарование каждой квартире.

Fresco Sofia вступает в этот район благородно: благодарит район за чудесное соседство и платит ему благодарностью. Дом гармонично вписывается в существующую историческую застройку, изящно соединяя традиции и современность. По замыслу авторов проекта квартал будет отреставрирован и преобразен в фешенебельный аристократический район.

Фантазировать о том, как обустроить свои апартаменты, тут легко: все квартиры двусторонние, имеют вид на купола Со-

фийского собора и зеленый внутренний двор, с продуманными и очень функциональными планировками. Во всех квартирах, начиная с 5-го этажа, имеются настоящие дровяные камины — и это действительно роскошь для квартиры в центре города. В доме есть апартаменты площадью 180 и 280 кв. м: в них по 3–4 спальни с индивидуальными санузлами и гардеробными, просторные гостиные с каминами и панорамным остеклением, кабинеты-библиотеки, игровые комнаты, так называемые family rooms. Планировка пентхаусов от лучших архитекторов площадью 550 кв. м предполагает роскошные открытые террасы и возможность организовать 2 отдельных входа: парадный для хозяев и черный — для прислуги, так что они не будут пересекаться даже у дверей.

Впрочем, помимо квартиры, жители Fresco Sofia получают полноценную инфраструктуру, сопоставимую с лучшими мировыми de luxe резиденциями. К их услугам собственный зеленый сквер с беседками, скамейками, фонтаном и детской площадкой. В комплексе есть подземный паркинг на 104 места с радиусом въезда-выезда 14 м (что позволяет комфортно заехать и разместить представительские автомобили даже самых больших габаритов). Музыкальная гостиная площадью более 200 кв. м выходит на просторную открытую террасу во дворе дома — это идеальное место для званных приемов и домашних праздников. Тут же, в доме, можно провес-

ти деловую встречу, не приглашая партнеров на свою личную территорию — для этого прекрасно подойдет сигарная комната от знаменитого сигарного бренда.

У резидентов Fresco Sofia не будет дилеммы между здоровьем и экономией времени: чтобы заняться собой, им не придется стоять в пробках по дороге в спорткомплекс или спа. Прямо в доме будет фитнес-зал с кардио- и силовыми тренажерами, отдельный зал для занятий йогой и аэробикой, легко превращающийся в зал для сквоша, плавательный 20-метровый бассейн с водопадом, противотоком, роскошная спа-зона с гидромассажным бассейном, финской сауной, римской парной, массажным и косметическим кабинетами.

Девелоперы проекта Fresco Sofia прислушиваются к пожеланиям своих клиентов: здесь предусмотрены винный погреб и даже специально оборудованное помещение для хранения мехов — так называемый «меховой холодильник», — что для Киева пока еще большая редкость.

Fresco Sofia призван превратить «родовое гнездо» в территорию близких по духу людей — статус «клубного дома» подразумевает, что его жильцов связывает не только адрес, но и схожие интересы, стиль жизни. Возможно, этим объединяющим началом будет страсть к коллекционированию чего-то очень ценного и раритетного? Например, редких вин, антиквариата, предметов современного искусства или недвижимости самого высокого класса?