

дом проекты

Взгляд сверху

Четыре года назад «Ъ-Дом» писал о проекте многофункционального комплекса ОКО в «Москва-Сити» (см. »Ъ“ от 25 октября 2012 года). К тому времени деловой центр уже был построен более чем наполовину. Однако большинство предыдущих проектов имели непростую судьбу: сроки сдвигались, архитектурные и маркетинговые концепции менялись (что, в свою очередь, тоже сказывалось на сроках). Честно говоря, чего-то подобного мы ожидали и от этого объекта компании Capital Group. А вот что получилось на самом деле.

— госкомиссия —

Полная готовность

Пожалуй, главное, с чего надо начать. Заявленный срок сдачи многофункционального комплекса ОКО — четвертый квартал 2015 года. Именно тогда он и прошел Госкомиссию. А сейчас не просто введен в эксплуатацию, но и живет полной жизнью. Самый придирчивый взгляд не найдет ни одной недоделки ни в общественных зонах, ни на территории комплекса. Да, ОКО имеет собственную, хоть и небольшую озелененную территорию — единственный из всех небоскребов в «Москва-Сити».

Даже трудно себе представить, что в ОКО есть выставленные на продажу апартаменты. А как же дизайнерские лифты с мягкой отделкой, зеркалами, позолотой и эксклюзивными светильниками? Как в них будут перевозить материалы для отделки жилых помещений? Да никак не будут. Все апартаменты полностью готовы для проживания: отделка в них выполнена, установлены сантехника и кухонное оборудование, так что владельцам останется завести только мебель. Кстати, о сдаче всех апартаментов с отделкой застройщик заявлял еще четыре года назад. Напомним, тогда это было редкостью на рынке элитной недвижимости. В лучшем случае в состоянии полной готовности сдавалась лишь часть лотов, а в остальных отделах производилась только после покупки. Вряд ли можно утверждать, то именно ОКО оказался первым объектом на нашем рынке, сданным в состоянии полной готовности всех помещений. Но одним из первых — точно.

Разделение башен

Концепция многофункционального комплекса (МФК) ОКО разрабатывалась в то время, когда деловой центр «Москва-Сити» уже был построен более чем наполовину. Поэтому проектировщики имели возможность учесть ошибки и промахи, допущенные в предыдущих проектах, и, соответственно, избежать их на своем объекте.

Пожалуй, главная проблема многофункциональных комплексов (не только в «Сити») — пересечение потоков. МФК — это агломерация жилья, офисов, торговых площадей, инфраструктурных объектов. То есть люди там живут, работают, совершают покупки, занимаются в фитнес-центре и т. д. И это разные люди, с разными установками и разным отношением к тому пространству, которое находится под общей крышей. Для того чтобы всем им было в равной степени комфортно, они не должны пересекаться — ни в лифте, ни в лобби, ни на этаже.

В ОКО потоки жильцов, офисных работников и пользователей инфраструктурных объектов полностью разделены. В 85-этажной башне расположены исключительно апартаменты, предназначенные для проживания. Во второй, 49-этажной, — только офисы. Так что приватность жильцов не будет нарушена. А в пе-

Выводы госкомиссии

Обещали и сделали

МФК ОКО сдан в срок и в полном соответствии с первоначальным проектом. Во всех апартаментах произведена высококачественная отделка

Обещали и не сделали

Первоначально планировалось, что часть этажей в 85-этажной башне займут гостиница и апарт-отель. Но позже застройщик отказался от этого, и башня стала полностью жилой. Что является плюсом для владельцев апартаментов

Не обещали, но сделали

На верхнем этаже небоскреба на высоте 354 м открылся ресторан с верандой и самой высокой в Европе смотровой площадкой. В зимнее время вместо веранды работает каток



Новый проект компании Capital Group — три небоскреба Capital Towers на Краснопресненской набережной

стиэтажном основании комплекса, который имеет форму кристалла, расположились общественные зоны и инфраструктура с удобной для жильцов навигацией.

Еще одна беда «Москва-Сити» — недостаток парковочных мест. В ОКО предусмотрены два паркинга: двухуровневый подземный на 179 машино-мест и 16-уровневый на 3,4 тыс. мест (кстати, самый большой в Европе). Так что на вопрос, сколько машино-мест приходится на единицу жилья, можно ответить: неограниченное количество.

Высокие технологии

При проектировании и строительстве этого супернебоскреба высотой 354 м были применены самые жесткие из существующих в мире строительных нормативов и самые современные технологические решения: двухступенчатая система очистки воздуха с пароувлажнением, централизованный климат-контроль, панорамные стекла с защитой от ультрафиолетового излучения.

Особое внимание при строительстве ОКО было уделено системе пожарной безопасности. Фасад здания полностью выполнен из негорючих элементов. В здании установлено около 6 тыс. «умных» мультисенсорных дымовых датчиков Siemens, сертифицированных по европейским стандартам EN54. Датчики немедленно обнаруживают точное место задымления, после чего срабатывает автоматическая система пожаротушения: очаг возгорания орошается водой, одновременно в лифтовые шахты и на лестничные клетки нагнетается воздух, что не дает попасть туда дыму, а мощные вентиляторы начинают вытягивать дым по специальным противопожарным воздуховодам наружу здания. Такая автоматическая система пожаротушения позволяет ликвидировать очаг возгорания за несколько минут и не требует участия человека.

Таким образом, можно сказать, что ОКО — небоскреб нового поколения, задающий современные стандарты строительных технологий.

Добавим, что жилая башня ОКО признана на международном уровне лучшим российским девелоперским проектом 2016 года и удостоена престижной международной премии FIABCI Prix d'Excellence наряду с Парижским Диснейлендом, знаме-



нитыми на весь мир башнями-близнецами Petronas Towers в Малайзии и Музеем Гуттенхайма в Испании.

Сервис для небольшого города

Деловой центр «Москва-Сити», пожалуй, самый инфраструктурно насыщенный пятячок столичной земли.

иных городах населения поменьше. А ведь в комплекс входит еще офисная 49-этажная башня площадью 115 тыс. кв. м. Понятно, что обитатели комплекса ОКО формируют большой постоянный спрос на различные услуги. Поэтому в шестизэтажном основании комплекса — «Кристалле» — расположилась общественная зона с собственными магазинами, банкоматами, кафе, магазином органических продуктов, а также высокотехнологичной химчисткой. Также здесь уже начал работу премиальный фитнес-центр Epsoge с бассейном, SPA и самой большой в Москве термальной зоной. Обитатели апартаментов могут при желании спуститься на тренировку в домашних тапочках.

А могут подняться — если не в тапочках, то без верхней одежды — на 85-й этаж, где находится ресторан «354» с отопляемой верандой и смотровой площадкой. Название ресторана, как легко догадаться, неслучайно: он находится на высоте 354 м, и это самый высокий ресторан в Европе. Впрочем, веранда отопливается только в межсезонье, а в зимние холода это вряд ли возможно. Поэтому сейчас там каток под открытым небом — опять же самый высокий в Европе. Так что есть возможность проनेстись на коньках по кругу, за считанные минуты окинув взглядом всю Москву.

Отделка в инновационном стиле

Вернемся к вопросу об отделке. Считается, что сдача жилого дома с выполненным ремонтом — удел недорогого жилья, а в элитном секторе каждый покупатель предпочитает индивидуальную планировку и дизайн. Отчасти это верно, особенно если речь идет о клубном доме на два десятка квартир. Такие дома заселяются довольно быстро, и, соответственно, ремонт у всех жильцов проходит практически одновременно, не доставляя никому неудобств.

А теперь представьте себе небоскреб ОКО: 85 этажей, около 600 апартаментов. Если проект бизнес-класса может быть продан за считанные месяцы, не говоря уже о более дешевом жилье, то апартаменты элитного уровня ценой от \$7,5 тыс. за 1 кв. м будут в экспозиции довольно долго. И тем, кто уже поселился, годами придется терпеть ремонт выше, ниже или по соседству. Впрочем,

не придется: объект, как мы уже сказали, сдан с полной отделкой всех апартаментов, включая сантехнику и кухонное оборудование.

Но ведь вкусы у покупателей разные — как удовлетворить всех? Очень просто. Небоскреб — инновационное и высокотехнологичное здание — предполагает строгий интерьер в современном стиле, который отвечает запросам людей, привыкшим к стандартам Four Seasons.

При этом материалы для отделки были выбраны самого высокого качества: натуральный мрамор и ценные породы дерева. А оборудование — от лучших премиальных мировых производителей. В частности, во всех апартаментах установлены кухни итальянского бренда Riffa со встроеной техникой Kupersbusch.

А индивидуальность интерьеру легко придать мебелью и простыми декораторскими приемами.

Ценовые рамки

Цена квадратного метра — понятие само по себе достаточно эфемерное. Чтобы понять, что оно означает на самом деле, мы должны учесть характеристики этого метра: местоположение, качество дома, степень его готовности для проживания.

В небоскребе ОКО цена метра начинается от \$7,5 тыс. (примерно 465 тыс. руб. по нынешнему курсу). Можно сказать, что это нижняя планка стоимости элитного жилья в Москве. А теперь оценим качественную планку.

Местоположение — деловой центр «Москва-Сити», который становится все более дорогим. Готовность — стопроцентная, вселяться можно хоть завтра, так как все апартаменты сдаются с пятизвездной отделкой.

Статистика показывает, что разбирают в ОКО в первую очередь самые дешевые и, что интересно, самые дорогие апартаменты. Недорогие — по \$650–750 тыс. за 85-метровый апартамент на невысоких этажах — покупают инвесторы под сдачу в аренду, благо прямо завтра можно начать получать арендный доход. Самые дорогие — на 80-х этажах — покупают исключительно «для себя» — покупают исключительно «для себя» те, кто понимает ограниченность предложения. Цена их не смущает. Все, что посередине, — для покупателей, которые понимают, что сегодня редкое время, когда есть возможность купить то, о чем вчера можно было только мечтать.

Кстати, недавно в небоскребе ОКО был куплен самый большой по площади апартамент на самом высоком, 82-м этаже. Цена резиденции площадью 295 кв. м составила \$2,65 млн.

Продолжение следует

Недавно стало известно о запуске нового проекта компании Capital Group — комплекса из трех небоскребов под названием Capital Towers на Краснопресненской набережной, между Экспоцентром и парком «Красная Пресня». От всех построенных и строящихся объектов «Москва-Сити» он будет отличаться тем, что здесь не будет апартаментов: основную часть комплекса — 80 тыс. кв.м — займут квартиры, остальное — инфраструктура и спортивный центр. И никаких офисных площадей рядом с жильем.

Кстати, само расположение — на границе с парком «Красная Пресня» и собственным выходом в него, наталкивает на аналогию с Центральным парком в Нью-Йорке, где квартиры стоят в полтора-два раза дороже, чем в соседних небоскребах на Манхэттене.

Конечно, это не совсем Сити, а в стороне от него. Зато жилые высотки будут расположены рядом с парковой зоной. А из окон откроются панорамные виды на небоскребы «Москва-Сити». Между прочим, этим не может похвастаться ни один из небоскребов Делового центра.

Андрей Александров

