

ДОМ краеведение

Вперед, в прошлое

легенды

Девелоперская структура группы компаний МИАН взялась за реставрацию памятника советского конструктивизма — дома Наркомфина на Новинском бульваре, который планирует переделать в апарт-отель. Это далеко не первая попытка вернуть к жизни уникальный дом-коммуну, построенный в рамках программы социалистического расселения в 1928–1930 годах. Однако впервые реализация этого проекта может быть доведена до конца — общий объем инвестиций оценивается в \$12–15 млн.

Новинская коммуна
Знаменитый «дом-корабль» был построен классиком советского конструктивизма Моисеем Гинзбургом в 1928–1930 годах, когда «мелкое домашнее хозяйство» стало в массовом порядке перестраиваться в «крупное социалистическое». Заказчиком строительства выступил глава Народного комиссариата финансов Николай Милютин — первоклассный финансист, сумевший добиться стабильности рубля и низкого уровня инфляции. Милютин получил не только экономическое, но и архитектурное образование (учился на архитектурном факультете в Петербурге) и всегда интересовался градостроительством, поэтому, заняв пост наркома, решил заняться любимым делом всерьез. По его заказу и был построен ведомственный дом-коммуна на Новинском бульваре, 25. Как и частный дом Константина Мельникова, дом Наркомфина считается архитектурным достоянием всемирного значения. Однако интересен он не только как памятник конструктивизма — в разное время здесь проживали многие известные люди, не имеющие отношения к финансовой деятельности (например, советский художник Александр Дейнека и сам Моисей Гинзбург). И это неудивительно: в советские времена этот жилой дом относился к разряду элитной недвижимости. Несмотря на почтенный возраст и удручающий внешний вид, дом на Новинском до сих пор остается уникальным объектом. Это шестизэтажное здание с пентхаусом, которое вполне подходит под опреде-

ление «клубного дома»: здесь меньше 50 квартир. Его общая площадь составляет всего 4 тыс. кв. м, из которых 2,6 тыс. кв. м приходится на жилую часть. В доме несколько вариантов жилья (так в те годы назывались обобществленные квартиры), причем едва ли у них найдутся аналоги на сегодняшнем рынке недвижимости. Самые скромные квартиры имеют площадь чуть больше 30 кв. м — они представляют собой двухуровневые разновысотные помещения: из холла-гостиной с высоким потолком надо подняться по лестнице, чтобы попасть в спальню с потолками высотой 2,3 м. Квартиры выходят окнами на две стороны света — спальня на восток, а гостиная на запад, что среди современных объектов недвижимости практически не встречается. Удобства в квартирах крайне скромные: как таковой кухонной зоны в них не было, был лишь так называемый кухонный элемент в отгороженном углу холла — подобие того, что можно встретить сегодня в студиях. Туалет и душевая (ванный элемент) располагались в разных уровнях и были небольшими по площади. Другой вариант апартаментов просторнее, но ненамного — это двухэтажные квартиры, где предусмотрено залное двусветное пространство с потолками высотой почти 5 м и панорамным остеклением — на получившемся в результате балконе можно с удобством разместить жилую зону. Самые большие по площади апартаменты выходили на южный фасад и имели отдельный полукруглый балкон. Для жите-



Дом Наркомфина — памятник советского конструктивизма. Автор проекта — Моисей Гинзбург (фото Григория Собенко)

лей остальных апартаментов балкон был общим: им служили застекленные коридоры, в которые выходили двери квартир. В доме было оборудовано всего две лестницы, что позволяло сэкономить пространство на лестничных клетках. Лучшие апартаменты занимал сам министр финансов. Для него Гинзбург спроектировал настоящий пентхаус — изящную, хорошо освещенную двухэтажную виллу, расположенную на крыше с южной стороны дома (до недавнего времени там обитали бомжи). По тем временам она считалась чуть ли не самым роскошным жилищем в Москве, из окон которого открывалась панорама города, еще не застроенного высотками. Там же

Гинзбург предусмотрел общественный солярий, который, однако, не пользовался спросом у жильцов. По соседству с виллой Милютина располагалась ведомственное общежитие для командированных в Москву региональных финансовых чиновников. Инфраструктура дома Наркомфина была организована весьма оригинально. Она размещалась в отдельном, так называемом коммунальном корпусе, соединенном с жилой частью переходом на уровне второго этажа. В этом небольшом здании (10х10 м) были сосредоточены все необходимые общественные помещения, в том числе столовая, спортзал и механическая прачечная — одно из бытовых достижений

1920-х годов. Жители квартир могли заказать еду на дом, а могли спуститься в коммунальный корпус, примерно как в подмосковных пансионатах более позднего времени. После того как в 1930-х Милютин, как и многих других высокопоставленных чиновников, репрессировали (он не был расстрелян, но остаток своих дней провел в заключении), «дом-корабль» остался жилым, а коммунальный корпус перепрофилировали: там разместились сначала типография, а позднее конструкторское бюро. В наши дни он стал пристанищем для бездомных. **Аварийная реставрация**
Дом, в котором с момента ввода в эксплуатацию ни разу не

проводился ремонт (в некоторых квартирах встречаются фрагменты первоначальной окраски интерьеров), до сих пор функционирует как жилой. Попытки привести это здание в порядок предпринимались не раз, в основном иностранными благотворительными фондами и из чистого энтузиазма. Однако ими все и ограничивалось. Сейчас проектом заинтересовалась девелоперская группа МИАН, планирующая превратить дом Наркомфина в апарт-отель. Здание, которое давно считается аварийным, начали расселять еще во второй половине 1980-х годов, однако в начале 2000-х здесь еще оставалось 18 семей. Сейчас усилиями инвестора их количество сократилось, но ненамного — до полтора десятков семей. Более того, порядка пяти-шести квартир в доме приватизированы — и это при том, что застройка является с недавних пор объектом культурного наследия федерального значения. Состояние квартир самое разное: часть площади пришла в полное запустение, а в некоторых квартирах сделан весьма неплохой ремонт и произведены перепланировки. По словам представителя компании МИАН, владельцам квартир, которые планирует расселить, предлагается приличная денежная компенсация, соответствующая нынешним расценкам на столичном рынке недвижимости. По некоторым сведениям, при покупке коммуналок в одном небольшом доме неподалеку от метро «Курская» жители получали порядка \$10 тыс. за квадратный метр. Если жильцам дома Наркомфина будет



Проект реставрации дома Наркомфина. Автор проекта реставрации — Алексей Гинзбург (фото В. Гринголь)

предложена такая же компенсация, за небольшую жилплощадь можно будет получить более \$300 тыс. Этой суммы вполне может хватить на трехкомнатную квартиру, причем не на окраине Москвы, а в достаточно respectable районе вроде окрестностей метро «Аэропорт» или «Дмитровская». Однако не все жители дома согласны покинуть свои маленькие квартиры в центре города. Проектом восстановления дома Наркомфина занимается Алексей Гинзбург, внук проектировщика здания. По его мнению, речь здесь может идти не о реконструкции, а только о реставрации дома. Несущие конструкции здания сохранились достаточно хорошо, поэтому сносить здание и восстанавливать его заново в планы инвесторов не входит. Но некоторые его части все же подлежат замене. Дело в том, что дом Наркомфина — каркасное сооружение и его наружные стены не являются несущими и выполнены, как многие постройки эпохи конструктивизма, из дешевых и быстро приходящих в негодность материалов (а именно из камышита — спрессованных стеблей камыша). При реставрации дома также будут заменены инженерные коммуникации, однако полностью адаптировать проект к категории современной дорогой недвижимости не станут — по словам Алексея Гинзбурга, нет смысла устанавли-

вать, к примеру, такое оборудование, как фанкойлы. Для реализации проекта предполагается привлечь специалистов из Германии, имеющих опыт восстановления немецких конструктивистских зданий времен Баухауза, которые в инженерном отношении имеют те же недостатки, что и творения российских архитекторов 1920-х. По предварительным оценкам, в реставрации дома потребуются вложить порядка \$12–15 млн из расчета \$3 тыс. на метр, что для столичного девелопмента бюджет далеко не самый крупный. По мнению участников рынка, дом Наркомфина будет не вполне обычным девелоперским продуктом. В современных домах топ-класса встречаются небольшие квартиры-студии, однако они скорее исключение. В доме на Новинском все квартиры крайне невелики по площади, поэтому продаваться они пока не будут, а останутся в собственности инвестора. Представители инвестора готовы к этому, хотя и признают, что подобный проект будет иметь весьма умеренную рентабельность. Тем не менее можно предполагать, что дом Наркомфина, как и любой стильный и необычный объект, привлечет внимание покупателей — как ценителей конструктивистской архитектуры, так и просто поклонников нестандартных форматов городской недвижимости. **Валентин Корнев**



De Luxe
в центре Москвы

два новых исключительных проекта на Плющихе и Смоленской набережной

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ НА ПЛЮЩИХЕ

Расположен в тихом районе центра Москвы, в окружении зеленых скверов и парков, рядом с Новодевичьим монастырем и храмом архангела Михаила. В основе архитектуры квартала лежат классические мотивы, в оформлении фасадов и интерьеров используются натуральные материалы. Просторный двор-патио площадью 7 тыс. кв. м. В квартале расположены итальянское кафе, SPA и винный бутик.

КЛУБНЫЙ ДОМ SMOLENSKY

Стильный и современный клубный дом расположен в районе Смоленской набережной, в окружении модных ресторанов и бутиков. Использование смелых приемов современной архитектуры в сочетании с отделкой фасадов натуральным камнем делает SMOLENSKY одним из самых оригинальных зданий Москвы. В доме всего 70 квартир — просторных и светлых за счет панорамных окон и витражного остекления.

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925-47-47, 925-49-30 www.don-stroy.com