

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

С высоты воробьиного полета

ОАЗИСЫ

(Окончание. Начало на стр. 17)

В частности, строительный концерн «Крест» построил на улице Косыгина, 17 монолитно-кирпичный жилой комплекс «Премьер». Госкомиссия была пройдена еще в апреле 2006 года. На Андреевской набережной (владения 3–4) компания «Юниформстрой» возвела жилой комплекс Green Hills. Особенная привлекательность комплекса — это пяти-шестизэтажные особняки с отдельным входом и собственной придомовой территорией. В настоящий момент застройщик предлагает в этом комплексе несколько квартир, например трехкомнатная квартира площадью 267,5 кв. м, расположенная на шестом этаже второго корпуса, стоит \$2,6 млн. Другим примером нового объекта на Воробьевых горах участники рынка называют комплекс «Монолит плаза», расположенный на улице Косыгина, 19. Квартиры площадью до 190 кв. м продаются в этом здании по \$40–45 тыс. за 1 кв. м. Среди комплексов, построенных в ареале Воробьевых гор за последние несколько лет, можно также отметить монолитно-кирпичный жилой комплекс общей площадью 8,2 тыс. кв. м, построенный ДИПС на улице Дружбы, 4, напротив Ботанического сада МГУ. Комплекс состоит из 13-этажного жилого дома и двух трехэтажных корпусов таунхаусов. В настоящий момент средняя стоимость 1 кв. м в рамках этого комплекса, по данным Константина Ковалева, составляет \$10–15 тыс.

Вышеперечисленные комплексы представляют современный рынок недвижимости в районе Воробьевых гор. «Сейчас вторичный рынок жилья этого района в большинстве своем составляют квартиры в домах, построенных в течение последних пяти лет. Диапазон цен — \$15–25 тыс. за 1 кв. м в зависимости от самого дома, качества ремонта, видовых характеристик квартиры», — говорит



В жилых корпусах МГУ обитают представители интеллектуальной элиты... ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Игорь Лебедев. По данным Алены Каприеловой, «предложение на вторичном рынке в этих комплексах варьируется от \$12 тыс. до \$25 тыс. за 1 кв. м». «Такие квартиры очень быстро уходят с рынка. В основном на продажу выставляют квартиры, недотягивающие по тем или иным параметрам: „поношенные“ либо с недорогим ремонтом», — говорит эксперт. Однако, как видно из вышеприведенных примеров, цены могут быть и больше.

К числу проектов, реализованных в ареале Воробьевых гор, некоторые эксперты относят еще несколько жилых комплексов, в частности комплекс «Режиссер» на улице Пырьева, «Обыкновенное чудо» на улице Пудовкина и даже «Дом на Мосфильмовской», построенный компанией «Дон-строй» на одноименной улице. Однако все эти проекты находятся в стороне от самих Воробьевых гор. Еще дальше находится жилой комплекс «Воробьевы горы» компании «Дон-строй», построенный на улице Мосфильмовской, 70,

но фактически относящийся к ареалу Минской улицы. По тем же причинам не входит в район Воробьевых гор упоминаемый некоторыми экспертами жилой комплекс «Золотые ключи».

Заветные метры МГУ

Однако есть еще один, мало кому известный лакомый кусочек недвижимости на Воробьевых горах — квартиры в одной из сталинских высоток, Главном здании МГУ. Помимо аудиторий, кабинетов, лабораторий, студенческих общежитий здесь было предусмотрено служебное жилье для преподавательского состава и научных работников — 184 квартиры. Все они отвечали советским представлениям об аристократии: огромные площади, почти четырехметровые потолки, в каждой квартире — комната для домработницы. Само здание было задумано как дом с замкнутой коммунально-бытовой инфраструктурой: своим почтовым отделением, магазинами, прачечной, кинотеатром, библиотекой и концертным залом.

Жилые квартиры Главного здания с самого начала позиционировались как ведомственные, предоставленные в служебное пользование. Жители до сих пор не могут приватизировать и, соответственно, продать свое жилье. Сначала им было отказано в приватизации по той причине, что это здание — архитектурный памятник. Однако квартиры в других архитектурных памятниках, в том числе в



... а новые дома для финансовой элиты повторяют очертания главного университета страны ФОТО ВАСИЛИЯ ШАПОШНИКОВА

тех же сталинских высотках, успешно приватизировались и продавались. Жители даже начинали несколько судебных тяжб. Сначала представители МГУ говорили, что университетские квартиры — совсем даже не квартиры. Их якобы строили как химические лаборатории для химфака. А мусоропроводы — совсем даже не мусоропроводы, а вытяжные шкафы для проведения опытов. Потом появи-

лось письмо за подписью мэра Москвы с информацией о том, что эти квартиры государственные и временно предоставляются жителям, хотя прописка у них все же была постоянной. После многих этапов судебных тяжб зданию университета был присвоен статус не просто архитектурного памятника, а историко-архитектурного комплекса. Подобный статус в Москве имел до этого только Кремль. В результате приватизация квадратных метров в здании университета стала сродни приватизации территорий Кремля.

Для ведомственных квартир остается более изощренный вариант продажи — обмен. Однако въехать в квартиру в МГУ может только работник университета, а из-за высокой стоимости это не по карману большинству сотрудников. Впрочем, как считает гендиректор Century 21 Crystal Realty Юрий Самченко, для высокой стоимости университетских метров нужны определенные условия. «В архитектурном плане четырехметровые потолки хорошо смотрятся,

например, с большими массивными лострами. Отделанное и меблированное жилье подобного типа могло бы пойти как бренд и продаваться дорого, скажем, по \$15–20 тыс. за 1 кв. м. Также для увеличения стоимости необходима закупка дорогих импортных лифтов. Без всего этого, наверное, цена от силы смогла бы на 20% превысить рыночную стоимость сталинских домов этого района», — утверждает эксперт.

Аренда ведомственных квартир также официально запрещена. Но некоторые жители сдают свои квартиры по незарегистрированным договорам или вовсе без них.

«Многие жители любыми способами пытаются „заняться бизнесом“, заработать на своих квартирах: нелегально обменять или сдать», — говорит ректор, начальник управления делами и административной политики МГУ Александр Черняев. — Некоторые до сих пор пытаются „отсудить“ приватизацию. Администрация старается идти навстречу: предлагает об-

менять ведомственные квартиры на другое жилье, но жители отказываются, считая, что их университетские метры стоят дороже. Многие жильцы хотят в обмен на свою квартиру получить две-три другие».

Зато во многом благодаря тому, что состав жителей — преподаватели, профессора и их дети — практически не изменился, в жилых корпусах царят аккуратность и порядок. На каждом лестничном пролете цветы, которые регулярно поливаются, а мармальная отделка парадной и лепнина на потолке сохранились почти в первозданном виде.

Перспективы роста

По мнению многих экспертов, Воробьевы горы — это район, благодаря которому сформировался положительный образ всего юго-запада Москвы. Более того, в отличие от многих других районов он, скорее всего, сохранится в том виде, в котором существует в настоящий момент. «Здесь воткнуться уже некуда, поэтому перспективы строительства сомнительны. Очевидно, в этом районе может расти только инфраструктура, например транспортная и торгово-развлекательная», — говорит Алена Каприелова. По словам Константина Ковалева, можно вспомнить планы городских властей по активному развитию сферы туристического обслуживания. «По этой программе в ближайшее время планируется строительство гостиниц, создание детского ландшафтного парка на Воробьевых горах, а также создание самого высокого в Европе колеса обозрения», — напоминает он. В результате Воробьевы горы сохраняют свое предназначение: место, откуда обитатели дворцовых резиденций и их званые или незваные гости взирают на Москву.

Алексей Лоссан (обозреватель журнала «Компания» — специально для «Б»-Дома),
Полина Воскресенская

РЕКЛАМА

Природа вашего дома

Представьте себе дом, полы которого плавно переходят в лесную лужайку, фруктовый сад или песчаный берег, дом, в котором естественный свет доходит до самых дальних уголков, а атмосфера пронизана духом истинной свободы и естественности...

Перед вами дом в стиле ФАХВЕРК. Его основа — каркас из клееных деревянных конструкций, который позволяет остеклять большие площади, создавая эффект «открытого пространства». Границы интерьера как будто сливаются с природой, вписываясь в окружающий ландшафт и превращая прекрасные пейзажи в неотъемлемую часть вашего дома. Для строительства мы используем архангельский лес, проводим монтаж круглый год независимо от температурных условий и влажности.

Лесопромышленная группа
123022, Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43
тел.: (495) 739-4363; факс: (495) 234-8373, www.domwerk.ru, www.arm-wood.ru

классика фахверка