

ДОМ краеведение

Генеральная линия

легенда

В начале 1990-х годов квартиры в доме по Кутузовскому проспекту, 26, где прежде жили генеральные секретари ЦК КПСС Леонид Брежнев и Юрий Андропов, были в числе самых престижных в столице. Сегодня приоритеты сменились. В «брежневском» доме выставлено на продажу около двух десятков квартир. Но покупателей найти непросто. Люди с деньгами предпочитают не ворошить давно забытое прошлое, а приобретать жилье в элитных новостройках.

Дом с привидениями

«Вот окна на четвертом этаже, там Леонид Брежнев и жил», — показал мне знаменитую квартиру владелец «Форда», припаркованного во дворе дома по Кутузовскому, 26. Здание не сильно отличается от соседних: сталинский ампи́р послевоенного периода. А часть строений на главной столичной магистрали смотрится богаче — за счет барельефов, которые на «доме Брежнева» практически отсутствуют. Четыре корпуса — от 7 до 12 этажей — обступают огромный внутренний двор. Именно этот дом выбрала для себя высокопоставленная партийная элита. «Кто у нас только ни жил — Брежнев, Суслов, Андропов, — перечисляет партийных функционеров автомобилист. — Были еще какие-то функционеры, всех не упомянешь».

Памятная доска с именем Юрия Андропова до сих пор украшает здание (глава КГБ СССР жил в этой квартире с 1968 по 1984 год, до самой своей смерти), а вот брежневскую мемориальную доску украли во время перестройки. Недавно один из жильцов обнаружил ее в экспозиции небольшого музея в Германии.

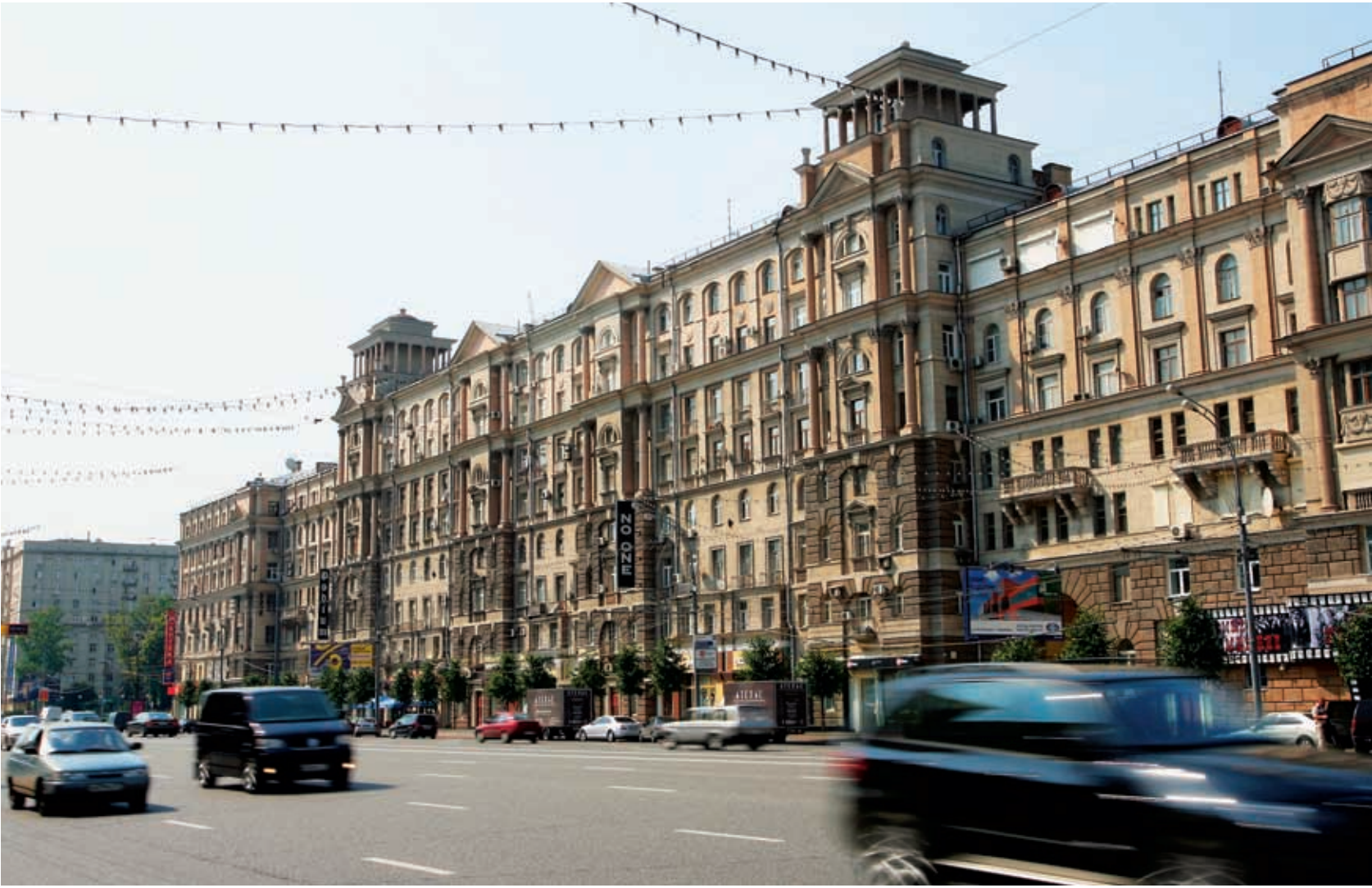
Под колпаком

Партийные бонзы жили в девятиэтажном корпусе, расположенном вдоль Кутузовского проспекта. Сейчас это кажется странным. «Конечно, сегодня наиболее востребованным был бы корпус на набережной Шевченко, но тогда были свои представления о престиже, да и Кутузов-

ский не был тогда таким шумным и загазованным», — рассуждает директор отделения «Арбат» агентства недвижимости «Новый город» Валерия Родионова. С этажами по современным меркам руководство Советского Союза тоже промахнулось. Сегодня чем выше, тем престижнее — и виды лучше, и шума меньше, и воздух чище. Генсек Леонид Брежнев облюбовал для себя четвертый этаж, над ним на пятом располагалась квартира секретаря ЦК КПСС Михаила Суслова, а на шестом этаже жил председатель КГБ Юрий Андропов (возлаживший руководство страны после смерти Брежнева).

В стенах четырехкомнатной квартиры (общая площадь 155 кв. м, жилая — 90 кв. м) главного чекиста были расположены бойницы для снайперов, а прямо из подъезда можно было спуститься в метро (сейчас этот ход заделян). «Квартира Суслова имела примерно такую же площадь, а Брежнев занимал весь этаж, примерно 300 кв. м», — говорит Валерия Родионова. Часть этой площади, «двушка» около 60 кв. м, была отдана под медчасть, где круглосуточно дежурил врач. Сегодня она отделена от «брежневской» квартиры, а в прошлом году была выставлена на продажу.

Жил в этом доме и глава МВД Николай Щелоков. «По одной из легенд, ему было поручено арестовать Андропова, — рассказывает ведущий эксперт агентства недвижимости DOKI Алла Аксенова. — Спецгруппы МВД должны были произвести захват чекиста рано утром, когда Москва еще



Партийные бонзы предпочитали жить в квартирах с окнами на проспект. Тогда на Кутузовском еще не было так шумно

спала. Но охрана отбила нападение „коллект“, было целое сражение, даже раненые». По другой легенде, в этом доме покончили с собой министр МВД Борис Пуго и его супруга Валентина. Однако от этих легенд жители дома отрешиваются. «Щелоков здесь жил, но если бы было сражение, как врут журналисты, то весь дом переполошился бы, а ведь никто ничего не слышал, — приводит свои доводы жительница дома пенсионерка Анна Сергеевна. — А Пуго у нас вообще никогда не жил».

В 1960-х в доме мог поселиться еще и Юрий Гагарин, которому предложили здесь трехкомнатную квар-

тиру. «Но он отказался, говорят, что не захотел жить „под колпаком“, — делится имеющейся информацией пенсионерка. Какой «колпак» имел в виду первый в мире космонавт, жительница дома не знает. «Наверное, партийных вождей он и имел в виду», — рассуждает она.

Зато то, что под «брежневским» домом несколько подземных этажей и тайный вход в метро, жильцы верят, хотя никогда подземного города не видели. Ведь это вполне могло быть оправдано безопасностью первых лиц страны.

Продажи без ностальгии

С 1990-х годов состав жильцов дома начал меняться. У многих бывших номенклатурных работников уже не было возможности приобрести подрастающим детям отдельное

жилье, поэтому квартиры стали выходить на рынок. Тогда же место проживания руководства страны стало для новой элиты показателем престижности. Нувориши, выбирая жилье в столице, хотели жить только на Кутузовском. Даже центр столицы не мог сравниться с ним по популярности. «После смерти Андропова в квартире проживала его супруга, потом она пустовала, — рассказывает Валерия Родионова. — А в начале 1990-х квартиру купил музыкант Николай Петров».

Тогда квартиры в «брежневском» доме продавались по \$2–2,5 тыс. за квадратный метр. Выше ценились только квартиры в кирпичных «цевках», построенных в 1970–1980-е годы, но они и на рынке появлялись намного реже. А новое элитное жилье практически не строилось.

Однако уже в начале 2000-х приоритеты сменились. На Остоженке и Пречистенке появлялось современное жилье, а на Кутузовском рынок новых домов не сформировался. Сталинские дома уступали по качеству современным новостройкам, и Кутузовский уже не смог подтвердить свою престижность.

В 2003 году Николай Петров тоже попытался продать «андроповскую» квартиру за \$620 тыс. «В то время ее рыночная стоимость была \$290–300 тыс., — говорит Алла Аксенова. — А двойная цена просилась за „имя“». Но риэлтеры не смогли найти покупателя на именитую квартиру. В 2006 году квартира снова вышла на рынок. Риэлтеры, рассчитывая на востребованность исторической квартиры, даже организовали аукцион. Но покупателей, готовых доп-

лачивать за ее уникальность, не нашлось. «Сложно получить за „имя“ больше 15%, — рассуждает Валерия Родионова. — Мы продавали квартиру композитора Никиты Богословского в высотке на Котельнической, дачу поэта Анатолия Поперечного и реализовали эти объекты практически по номиналу».

«В свое время я занимался продажей квартиры Фадеева и не могу сказать, что она ушла дороже других объектов в этом доме», — вспоминает генеральный директор ООО «Пересвет-Недвижимость» Николай Андреев. Однако такое позиционирование, добавляет он, безусловно, сказалось на скорости сделки — процесс подбора покупателя происходил быстрее, хотя многие просто приходили на осмотр квартиры как на экскурсию.

Впрочем, в 2006 году, по словам Аллы Аксеновой, была продана за \$1,4 млн часть «брежневской» квартиры (60 кв. м), в которой когда-то жил медперсонал. Это гораздо выше рыночной цены того времени. Сегодня квартиры на главной столичной магистрали активно распродаются. В настоящее время, по словам гостюжи Родионовой, только в именитом доме на Кутузовском, 26, на продажу выставлено около 20 квартир по ценам от \$12 тыс. до \$16 тыс. за кв. м.

В частности двухкомнатная квартира общей площадью 58 кв. м (жилая площадь — 35 кв. м), после ремонта, с мебелью и техникой, продается за 16,6 млн руб., «трешка» площадью 80 кв. м — за 27,6 млн руб., а четырехкомнатные хоромы (общая площадь 128 кв. м, жилая — 85 кв. м) — за 41 млн руб.

Однако желающих поселиться «по соседству» с Брежневым не много. «В целом такие объекты ценились на раннем этапе становления рынка, когда предложений качественного жилья было мало», — замечает Николай Андреев. К тому же, продолжает он, подобные дома приобретали в значительной степени из-за контингента. Но сегодня тот, кому хочется обзавестись нужными соседями, купит квартиру на Остоженке, а не будет приобретать жилье в доме, от которого осталось одно имя.

Денис Тыкулов

НОВЫЙ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

На Тлющихе
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
DE LUXE



Новый жилой квартал класса De Luxe расположен в одном из самых тихих и зеленых уголков центра Москвы, лишенном даже намек на суету мегаполиса. В основе архитектуры квартала лежат классические мотивы, подчеркнутые оформлением фасадов натуральными материалами. Уникальная для центра города черта — просторный двор-патио площадью 7000 кв. м с зелеными прогулочными зонами и детским

игровым городком. Подземный паркинг оборудован автомойкой и минисервисом, на охраняемой территории действует многоуровневая система безопасности. В квартале представлен широкий выбор квартир площадью от 100 до 250 кв. м с балконами, террасами и великолепными видами на живописное окружение. Из расположенных на верхних этажах пентхаусов открывается широкая панорама центра столицы.



Квартал расположен рядом с храмом Архангела Михаила, неподалеку от Новодевичьего монастыря



Поблизости находится зеленый сквер Днепро́вского поля — идеальное место для неторопливых прогулок



Особенность квартир — панорамные окна, улуповое витражное остекление, зеркала и окна в ванных комнатах



Уютное итальянское кафе, SPA-салон и винный бутик со специально оборудованным погребом



Классический дизайн входных групп и лифтовых холлов акцентирует внимание на природной красоте натуральных материалов



На верхних этажах расположены пентхаусы с панорамным остеклением, зимними садами и эксплуатируемой кровлей



КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM

новый исключительный проект в центре Москвы

клубный дом
SMOLENSKY
De Luxe



Стильный и современный клубный дом расположен в районе Смоленской набережной, в окружении модных ресторанов и бутиков. Использование смелых приемов современной архитектуры в сочетании с натуральным камнем в отделке фасадов делает SMOLENSKY одним из самых оригинальных зданий Москвы. П-образная форма дома образует уютный внутренний двор, укрытый от проезжей части. Треугольный под-

земный паркинг оборудован автомойкой и сервисом. В доме расположено всего 70 квартир площадью от 77 до 300 кв.м, а также пентхаусы площадью до 480 кв.м. Большое количество панорамных окон и витражное остекление делает все квартиры светлыми и просторными и открывает великолепные виды на центр Москвы от Кремля до высоты МИД и Дома Правительства.



location

Рядом с домом расположены Церковь Свяителя Николая Чудотворца и оригинальное здание посольства Великобритании



lifestyle

Район Смоленский с точки зрения развитости инфраструктуры — идеальное место для расположения клубного дома класса De Luxe



architecture

Архитектура дома отражает стиль XIX века: ясная форма здания подчеркнута светлыми натуральными камнем в отделке фасада



inside

На охраняемой территории дома — аккуратные газоны и стриженные кустарники в окружении мощеных дорожек



design

Интерьер продолжает тему современной архитектуры: светлый камень и дерево, мягкое освещение и эффективные аксессуары



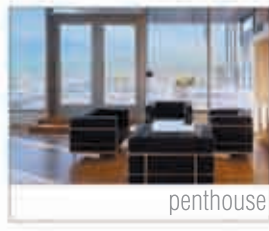
details

Дом оборудован бесшумными лифтами KONE, предусмотрены системы фильтрации воздуха и предварительной очистки воды



apartments

Все квартиры ориентированы на 2-3 стороны света. Высота потолков — 3,3 м. Площадь террас — от 20 до 100 кв. м



penthouse

Особенности пентхаусов — остекление от пола до потолка, эксплуатируемая кровля с подогревом (от 128 до 400 кв. м), камин



КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM