

ДОМпроекты

Квартал имени Станиславского

Москва

Компания «Хорус» выводит на рынок новый проект клубной застройки — жилой дом «Одиннадцать Станиславского». У этого проекта две особенности, редкие для московского рынка, — во-первых, это комплексная квартальная застройка в Центральном округе, во-вторых, продажи начинаются на высокой стадии готовности: корпуса уже выведены под крышу.

Алексеевская, Коммунистическая, Станиславского

Центр Москвы разнороден и нелогичен. Пожалуй, при всем желании не отыщешь более или менее компактной исторической застройки — ни XIX, ни XX, ни даже XXI века. Причин тут несколько — и пожар Москвы 1812 года, и архитектурное большевистское нашествие, и бездарная брежневская застройка. Что же касается последних двух десятилетий — кто из инвесторов-застройщиков был в состоянии выкупить и заново организовать пространство площадью несколько гектаров в центре Москвы? Учитывая многочисленные ограничения, обременения и т. д.?

Подальше от центра — пожалуйста, за пределами МКАД — вообще без проблем (ну, почти без проблем), но не в центре. Подобные масштабные проекты (как правило, на территории бывших и выведенных из центра промзон) только сейчас начинают реализовываться.

В наибольшей стадии готовности — проект под названием «Одиннадцать Станиславского» компании «Хорус».

С названием стоит разобратся отдельно, поскольку большинство москвичей понятия не имеют, где находится улица Станиславского. А вот если вспомнить прежние имена — бывшая Малая Коммунистическая и еще раньше Малая Алексеевская, все становится понятно. Район между Таганской площадью и Яузкой, чуть-чуть за пределами Садового кольца. Район, не входящий в число московских территорий первого разряда престижно-



сти, но имеющий собственное лицо, собственную историю и собственную гордость. 100 лет назад — район патриархальный и ремесленный. Десять лет назад — почти не тронутый новой застройкой и реконструкцией. Сейчас, как оказалось, один из самых тихих и заповедных в историческом центре.

От ремесленно-фабричного прошлого пошло и нынешнее название улицы. На ней находилась золотоканительная фабрика, принадлежавшая семье Алексеевых, из которой вышел и Константин Сергеевич Станиславский. На фабрике он организовал народный театр, запрещенный затем властями: рабочие-театралы больше увлекались подпольной литературой, чем пьесами Шекспира. А Кон-

стантин Сергеевич придумал МХАТ — но это уже совсем другая история.

Деление площадей

Здание бывшей фабрики Алексеевых полностью реконструировано компанией «Хорус», в нем сейчас размещается бизнес-центр класса А «Фабрика Станиславского». Кстати, есть в нем и театр, но уже не «народный», а профессиональный — Студия театрального искусства под руководством Сергея Женовача. А на прилегающей территории площадью 4,5 га как раз и ведется строительство жилого комплекса. Точнее, уже заканчивается. И все это вместе после окончания строительства станет одним огороженным и охраняемым кварталом.

На самом деле «Одиннадцать Станиславского» — это полноценный жилой комплекс из пяти корпусов. Но застройщики почему-то называют объект «домом» — может быть, потому что так звучит «уютнее», а может быть, потому что общее количество квартир — всего 38 — скорее соответствует стандарту клубного дома, а не жилого комплекса.

Один корпус, выходящий фасадом на улицу Станиславского, — трехэтажный особняк-резиденция на одну семью площадью 1150 кв. м. Точнее, продаются под жилье только два верхних этажа площадью 655 кв. м, а первый — нежилой. «Но мы рассчитываем, что покупатель резиденции заинтересуется и первым этажом:

чем плохо иметь «под собой» собственный бутик? Впрочем, при желании покупатель может сделать из первого этажа, например, зал приемов», — говорит руководитель проекта Дарья Бундина.

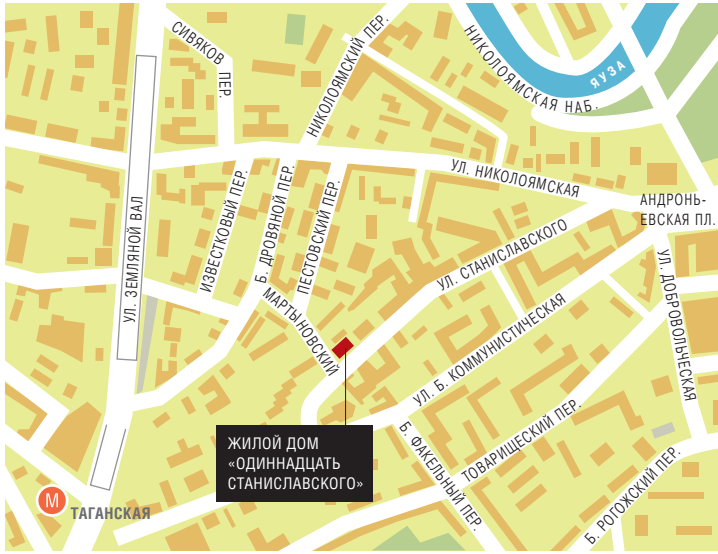
На перпендикулярный улице Станиславского Мартыновский переулок выходят фасадами три пятиэтажных корпуса. Прямоугольные формы фасадов, высокие окна, светлого-коричневая гамма — лондонские архитекторы из бюро John McAslan and Partners создали образ, напоминающий о фабричном прошлом района, при этом гармонирующий с современным обликом офисного центра и производящий впечатление благородной роскоши.

Первые этажи каждого корпуса — нежилые. «Здесь не будет никаких продуктовых магазинов, кафе — ничего, что может хоть как-то помешать будущим жильцам. Только бутики или салоны», — обещает Дарья Бундина.

На жилых этажах по три квартиры — две по 130 кв. м и одна, расположенная между ними, 60 кв. м. Но «маленькую» квартиру купить прямо сейчас нельзя. А вот если будут выкуплены обе находящиеся на этаже 130-метровки и никто из покупателей не пожелает присоединить еще и 60-метровую, тогда — пожалуйста. Продавцы считают, что такая вероятность невелика: покупатели наверняка захотят купить большую площадь. Кстати, ничто не мешает выкупить и весь этаж. С точки зрения маркетинга все верно, но отсутствие возможности выбора малых площадей можно считать недостатком.

Что касается видов, они зависят от расположения корпуса. Из того, который находится на углу улицы Станиславского и Мартыновского переуллка, потрясающий вид на храм Святого Павла и Ипполита — знаменитый архитектор Родион Казаков построил его в XIX веке как уменьшенную копию собора Святого Павла в Лондоне. Но это зрелище здания. А фасадные окна выходят на образчик архитектуры 60-х — краснокирпичную пятиэтажку. А вот из дальнего от улицы Станиславского корпуса творение Казакова можно увидеть, только высунувшись из окна. Зато прямо перед окнами — густая зелень сквера. Кроме того, пожалуй, лучшее предложение — пентхаус площадью 340 кв. м с открытой террасой.

И наконец, есть еще один — шестиэтажный — корпус во дворе. С его верхних этажей можно рассмотреть даже башни Кремля, а с нижних можно



ДОМ «ОДИННАДЦАТЬ СТАНИСЛАВСКОГО»	
Адрес:	ул. Станиславского, д. 11
Расположение:	Центральный округ (м. «Таганская»)
Площадь застройки (га):	4,5
Общее количество квартир:	38
Площади квартир (кв. м):	60–1150
Количество машиномест:	226
Цена (\$/кв. м):	от 18 000
Застройщик и продавец:	ЗАО «Хорус Капитал»
Тип договора:	предварительный
Окончание строительства:	2-й квартал 2009 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ

Положительные: расположение в историческом центре, хорошая транспортная доступность, оригинальная архитектура, большая внутридворовая территория, более чем достаточное количество машиномест.

Отрицательные: не более половины видовых квартир, отсутствие выбора квартир небольших площадей, возможность сноса и нового строительства по соседству.

Характеристики составлены на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Д».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Марина Маркарова, управляющий партнер компании Mayfair Properties:

— На данный момент в районе станции метро «Таганская» представлены всего лишь два качественных проекта. Это ЖК «Арт-Хаус» (30 квартир), расположенный по адресу Тессинский пер., вл. 9, 2/16, и ЖК «Шоколад» (43 квартиры). К потенциальным преимуществам нового жилого комплекса на улице Станиславского можно отнести небольшое количество квартир, комплексное освоение территории, предполагающее строительство инфраструктурных объектов, небольшое количество объектов конкурентов и наличие обширной зеленой зоны. Однако при всех плюсах, отличающих «Одиннадцать Станиславского», он расположен в Таганском районе, который исторически нельзя считать элитным. С учетом того, что жилой комплекс претендует на звание элитного, в целом веро-

ятно возникновение определенных трудностей при его продаже. Проект будет считаться успешным, если к концу года будет реализовано 50% всех квартир. На мой взгляд, такой сценарий развития событий чересчур оптимистичен, однако реализация коммерческой части проекта в целом поможет выровнять план продаж. Вместе с тем Таганка обладает перспективами роста, и возможно, что с течением времени имидж района может сильно измениться. Другой вопрос, что пока никто толком так и не начал работать над улучшением его имиджа. С учетом всех этих факторов, а также того, что продажи начались на стадии готовности дома, цена в \$18 тыс. за 1 кв. м, на мой взгляд, является потолочной. Она сопоставима с ценами в комплексах подобного уровня в других, более престижных районах, куда стремится основная часть покупателей элитного жилья.

любоваться стильным зданием офисного центра и ландшафтным дизайном внутреннего двора. По соседству с торцом здания на самой границе владений «Хоруса» расположено

четырёхэтажное кирпичное жилое здание. Что с ним будет дальше — не понятно. Возможно, «Хорус» выкупит его у жильцов, и тогда по соседству нужно ждать новой стройки. А ес-

ли нет — придется мириться с малопрезентабельным соседством. Как и во всех остальных корпусах, в «центральной» доме нижние этажи будут отданы под «тихие офисы».

Остается добавить, что во всех домах отделка общественных зон — вестибюлей и холлов — предусмотрена с использованием натурального камня, клинкерного кирпича и массива дерева. Сейчас все дома уже выведены под крышу, и в начале следующего года они должны быть сданы. На весну намечены работы по ландшафтному дизайну.

«Фабричное» соседство

Конечно, соседство с офисом, пусть стильным снаружи и высококлассным внутри, — обстоятельство сомнительное. Особенно учитывая, что территории жилого комплекса и «Фабрики Станиславского» находится внутри одного огороженного периметра. То есть, погуляв по внутреннему дворику, можно выйти непосредственно на задний двор офисного здания. Невольно возникает вопрос: а ведь и сотрудники офисного здания могут совершить вояж в обратном направлении — сначала выйти покурить на задний двор, а затем прогуляться под окнами жилых домов?

«Нет, не могут», — отвечает на этот вопрос Дарья Бундина. — На задний двор из офисного здания есть только технический проход, сотрудникам туда выход запрещен. Посторонние люди, которые могут оказаться внутри охраняемой территории, — только зрители Студии Женовача. Но, во-первых, исключительно до и после спектакля, а во-вторых, соседство с театрами не самое плохое».

Еще на территории комплекса расположены строящиеся сейчас рестораны высшей ценовой категории и бутик-отель. Последний, кстати, будет осуществлять рум-сервис для жильцов всех пяти домов.

Что касается социальной инфраструктуры, то, по мнению застройщиков, здесь, в центре Москвы, необходимости в ней нет. Предусмотрен только небольшой детский клуб. Магазины, фитнес-центры, кинотеатры и частные клиники есть на каждом углу в пределах шаговой доступности.

А вот в чем существует необходимость в центре Москвы — так это в парковочных местах. Считается, что для элитных домов два машиноместа на семью достаточно. Впрочем, это «счет» вынужденный: в центре города слишком мало места, чтобы требовать большего. Так вот под всей территорией жилого дома «Одиннадцать Станиславского» расположена парковка на 226 мест. То есть более пяти машиномест на квартиру. И это, похоже, абсолютный рекорд для московского центра.

Андрей Воскресенский



ДОМА В ПАВЛОВО

14-й км Новорижского шоссе

В жилом комплексе «Павлово» начались продажи второй очереди коттеджей. Кирпичные дома площадью от 293 до 917 кв. м на участках 20-45 соток расположены в окружении живописного соснового леса.

Девелопер проекта, компания «ОПИН», в рамках комплекса «Павлово» завершает строительство школы с детским садом. Кроме этого, завершено строительство инфраструктурного комплекса «Павлово Подворье». В «Павловом Подворье» уже в конце 2008 года начнет работу продуктовый супермаркет «Перекресток», а в следующем году откроются фитнес-центр World Class, рестораны и кафе, выставочный центр и многие другие торговые и развлекательные объекты.

Завершение строительства поселка намечено на 4 квартал 2009 года. Для клиентов «Павлово» действуют ипотечные программы ОАО АКБ «РОСБАНК» и банка ВТБ24 (ЗАО).



22 100 11
www.pavlovo.info

