

ДОМ краеведение

Парк перестроечного периода

легенды

Офисно-жилой комплекс «Парк Плейс Москоу» на Ленинском проспекте был первым в Москве элитным жильем западного образца — с социальной инфраструктурой, подземным паркингом и европейским уровнем цен. За прошедшие 20 лет он сохранил заграничный лоск и привлекательность для арендаторов.

Элита по мировым стандартам

Жилья для элиты в Советском Союзе строили мало. Это и пресловутый «Дом на набережной», и жилые высотки, и многочисленные «генеральские дома», и то, что риэлтеры на своем жаргоне именуют сейчас «царским кирпичком». Но что собой представлял элитный дом в советском понимании? Высокие потолки, комната для прислуги, обширная, роскошно отделанная входная группа — и в общем-то все. Поэтому, когда дело дошло до строительства дома для иностранных специалистов советские архитекторы столкнулись с совершенно новой для себя задачей.

Идея строить первый в СССР элитный по западным меркам дом вызрела в 1988 году из недрх Главного производственно-коммерческого управления по обслуживанию дипломатического корпуса (ГлавДипК) при Министерстве иностранных дел. Необходимость в таком доме явно назрела. Началась перестройка, укреплялось сотрудничество с Западом в самых разных областях, multiplied совместные предприятия. В странуехали высокооплачиваемые иностранные специалисты, которых, как оказалось, совершенно некуда селить.

Заграничные бизнесмены и сотрудники дипмиссий привыкли к определенному уровню комфорта — к огороженной и охраняемой придомовой территории, к подземной автостоянке, в которую прямо из дома можно спуститься на лифте, к собственному спортзалу и магазину. Не стоит забывать и о таких несвойственных советскому элитному жилью мелочах быта, как встроенная кухонная мебель или несколько ко туалетов в многокомнатной квартире.

Из людей, причастных к строительству «Парк Плейс», советскими на самом деле были только архитекторы. Строителей, например, позвали турецких. А для окончательной доработки проекта и последующего управления комплексом пригласили американскую компанию «Хайнс». Было создано совместное предприятие «УДК-Хайнс», которое с некото-



Комплекс был построен всего за полтора года и сдан в 1992 году. А в 1994-м группа архитекторов 11-й мастерской «Моспроект-1» под руководством Якова Белопольского удостоилась за «Парк Плейс» Государственной премии.

Обслуживание и омоложение

Архитекторы мастерской Белопольского возвели здание в духе отечественного конструктивизма. Можно даже сказать, что перед нами — единственный прямой потомок гинзбургского дома Наркомфина. Лестницы и лифты выведены в отдельные вертикальные цилиндры башен. Коридоры и внешние галереи (функционально это запасной выход на случай пожара) формируют горизонтальный рельеф корпусов. Все это дополняется грубоватой и прямолинейной фактурой серого бетона. Впрочем, серый бетон уже в прошлом. Пару лет назад здесь омолодили наружные стены, покрыв белой плиткой вентилируемого фасада. Дом, конечно, выглядит новее, глаже и более европейским, что ли. И 10% тепла экономится. Но определенная монументальность была при этом утеряна.

Кстати, управляющая компания модернизирует здания постоянно. В «Парк Плей», с самого начала была самая на тот момент современная инженерная начинка. Но с тех пор прошло уже 16 лет, и все системы надо регулярно обновлять. Сейчас, например, в башнях поэтапно меняют лифты. «Управля-



Башни офисно-жилого комплекса «Парк Плейс Моску» стали символом европейского подхода к организации жизненного пространства в перестроечной Москве ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО



Просторные холлы — неременный атрибут фешенебельного жилья

ющая компания не только модернизирует системы жизнеобеспечения здания, но и проводит так называемое превентивное обслуживание всех систем. Благодаря этому сокращаются расходы на замену вышедше-

го из строя оборудования — просто потому, что до этого дело не доходило», — рассказывает заместитель гендиректора ООО «УпДК-Хайнс» Вера Куприна. Благодаря подобному комплексному подходу рыночная стоимость всего комплекса как объекта недвижимости не только не снижается с течением времени, но и увеличивается.

Хотя некоторые решения устарели безвозвратно. Взять, к примеру, тот факт, что дом подключен к системе центрального отопления. То есть летом здесь отключают горячую воду (хотя, конечно, жильцы этого не замечают: в каждом санузле имеется индивидуальный бойлер). А вот систему пожаротушения модернизировали совсем недавно. И пожарная сигнализация в «Парк Плейс» самая современная. Все тревожные сигналы стекаются на круглосуточный пост охраны. На мониторе точно обозначен очаг возгорания. Тут же принимают звонки по внутреннему телефону спасения 911. В соседней комнате — дежурные техники. Всего же «Парк Плейс» обслуживает ни много ни мало 55 человек. Для жильцов даже издают специальную газету на русском и английском языках, где рассказывают обо всех местных новостях.

Некоммунистический интернационал

Комплекс состоит из пяти жилых корпусов переменной этажности. Между ними



Впервые в Москве иностранные арендаторы получили возможность жить в привычном окружении ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

офисные и торговые помещения с центральным атриумом, спортзал и теннисный корт с собственной стеклянной крышей. В этой просторной центральной части и проходит основная жизнь части обитателей «Парк Плейс». В обширных холлах, куда можно, не выходя на улицу, попасть из любой башни, играют дети, беседуют домохозяйки.

Здесь с самого начала было все необходимое для жизни: супермаркет, магазин книг и сувениров, химчистка, салон красоты, детский сад, автомойка и даже салон цветов. Если все-таки нужно купить что-нибудь снаружи, можно въехать на машине в двухуровневый паркинг и подняться в холл на лифте, не выходя на улицу (такого даже в немногих советских домах с подземными автостоянками не было). Проглательная забота: в паркинге предлагают тележки, как в супермаркете, чтобы донести тяжелые вещи до дверей квартиры.

Сейчас, конечно, всей этой социальной инфраструктурой никого не удивишь — в элитных жилых комплексах бывают даже свои зоопарки и причалы для яхт. Но в 1992 году это была единственная возможность для иностранных специалистов поселить свои семьи в замкнутом, безопасном мире. Что особенно ценно, ведь когда дом строился, времена в России были неспокойные.

Всего здесь 331 квартира. Изначально была более красивая цифра — 333, но две квартиры пришлось приспособить под служебные помещения. Квартиры здесь классифицируют на западный манер — по количеству спален. Так, самые маленькие — с одной спальней (двухкомнатные, соответственно) — апартаменты имеют 61 квадратный метр жилплощади. Самые большие, с пятью спальнями, — 168 квадратов. Все квартиры, в которых

больше одной спальни, здесь двух- или даже трехуровневые, с входом на среднем этаже и крутыми узкими лесенками. Это, можно сказать, эксклюзив, таких теперь не делают.

Ставки аренды с самого начала установили на европейском уровне, то есть для Москвы начала 1990-х совершенно астрономические. По \$525 за квадратный метр в год, то есть \$2668 в месяц за самую дешевую квартиру и \$7350 — за самую дорогую.

«Из-за таких расценок «новые русские» «Парк Плейс» почти не интересовались, — объясняет старший менеджер по маркетингу ООО «УпДК-Хайнс» Михаил Дудченко. — Ведь за годовую арендную плату можно было спокойно купить квартиру в хорошей «сталинке». А преимуществ современного жилого комплекса даже самые обеспеченные наши соотечественники тогда еще не оценили».

Еще одним непривлекательным условием для индивидуальных российских клиентов был минимальный срок аренды в десять лет. Впрочем, несколько россиян все же выбрали жилой комплекс на Ленинском проспекте своим местом жительства. Часть из них до сих пор здесь живет.

Условия аренды сейчас стали мягче: в «Парк Плейс» можно поселиться на два года. А вот цены практически не изменились. Теперь годовая аренда рассчитывается исходя из ставки 17 000 руб. за квадратный метр в меблированной квартире и 14 000 — за жилье без мебели. И то и другое без НДС, но с учетом эксплуатационных расходов. По нынешним меркам не так уж и много.

И по сей день апартаменты здесь снимают почти исключительно юридические лица: отечественные и зарубежные фирмы, дипмиссии, корпораты иностранных СМИ. Подавляющее большинство местного населения — японцы. Многие жители Страны восходящего солнца селятся в «Парк Плейс» по рекомендации соотечественников. Живет здесь немало американцев и немцев, есть итальянцы, французы, индийцы, малайцы, корейцы и представители многих других стран.

Комплекс заселен почти целиком. Стабильно высокая заселенность на уровне 98–99% здесь уже давно. Только пару лет после дефолта часть квартир не сдавалась. А сейчас для потенциальных арендаторов существует даже лист ожидания. По информации ГлавУпДК, за 15 лет «Парк Плей» принес государству \$151 млн, то есть вложенные в него \$72 млн окупилось более чем в два раза.

Никита Аронов

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

[illegible]

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 219.

* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.