

ДОМ КУЛЬТУРЫ

ЕСЛИ ВЕРИТЬ ОФИЦИАЛЬНЫМ ЗАЯВЛЕНИЯМ СТОЛИЧНЫХ ЧИНОВНИКОВ, ТОЧЕЧНАЯ ЗАСТРОЙКА В МОСКВЕ ЗАПРЕЩЕНА. МЭР СТОЛИЦЫ И РУКОВОДИТЕЛЬ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ОТПОРТОВАЛИ ОБ ОКОНЧАТЕЛЬНОЙ ПОБЕДЕ НАД ЭТИМ НЕПРИЯТНЫМ ДЛЯ ГОРОЖАН ЯВЛЕНИЕМ. ОДНАКО НА ТО ОНО И ПРАВИЛО, ЧТОБЫ ИЗ НЕГО СЛУЧАЛИСЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ. НАПРИМЕР, В СЛУЧАЕ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ПРЕКРАСНОГО С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРА УЧАСТКА — КРЫМСКОЙ ПЛОЩАДИ. ТАМ НАЧАЛОСЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ОФИСНОГО ЦЕНТРА, КОТОРЫЙ СТАНЕТ НОВОЙ АРХИТЕКТУРНОЙ ДОМИНАНТОЙ РАЙОНА.

НИКИТА АРОНОВ

ПАРКОВАЯ АРХИТЕКТУРА Когда-то здесь стоял небольшой двухэтажный дом. Лет десять назад его снесли. Теперь на этом месте по адресу Zubovskiy bulvar, 13 на площади 600 кв. м возводят здание общей площадью 7480 кв. м. Застройщики остановились на самой эффективной с точки зрения максимального использования имеющихся площадей конструкции и строят башню. Хотя здание будущего офисного центра — его нарекли «Дом Парка культуры» — не такое уж высокое, всего 17 этажей, на фоне близлежащих домов оно будет смотреться настоящим небоскребом.

Казалось бы, вот она, точечная застройка в чистейшем виде. Но если верить не своим глазам, а официальным документам, происходящее укладывается в рамки столичных норм и правил. Точного определения точечной застройки нет до сих пор, но чаще всего ее определяют как строительство единичного объекта внутри уже сформировавшейся застройки. Прямая противоположность запретному явлению — комплексная реконструкция квартала. Так вот, строительство «Дома Парка культуры» формально является частью проекта комплексной реконструкции Крымской площади.

Глядя на проект реконструкции, становится понятно, что авторы включили в него все пригодные для строительства участки поблизости. Так, под эгидой комплексной реконструкции перестраиваются Провиантские склады, строятся «Дом Парка культуры» и еще один офисный центр — в Малом Чудовом переулке, а на месте двухэтажного ресторана «Крым» и части прилегающего к нему сквера возводится новая гостиница. Фактически из четырех «неправильных» точечныхстроек получился один «правильный» проект комплексной реконструкции. У этой схемы большой потенциал. При желании так можно и впредь обходить запрет на точечную застройку.

КАК УЧИТЕЛЬ УЧИТЕЛЮ Что касается архитектурной составляющей «комплексного проекта», слабо верится, что его разномасштабные составные части будут гармонировать друг с другом, не создадут диссонанса между двухэтажными, лаконичными по своей форме Провиантскими складами и 17-этажной башней через дорогу, сверкающей стеклом и облицовочным гранитом. Впрочем, сомневаться в талантах Юрия Платонова, автора проекта в целом и «Дома Парка культуры» в частности, в Москве не принято. Он, если не перечислять все официальные регалии, учитель главного архитектора столицы Александра Кузмина. Пожалуй, самое известное произведение маститого автора — здание Российской академии наук, знаменитое своими медными украшениями на крыше.

Но если архитектор «Дома Парка культуры» — весьма заметная фигура, то про остальных участников проекта практически ничего не известно. Застройщиком выступает ЗАО «АМ-Билдинг центр» — компания, созданная специально под этот проект. Инвестор — зарегистрированная на Кипре фирма Basilica Estate Development. Про нее известно только

КОНКУРЕНТЫ О ПРОЕКТЕ
Дмитрий Луценко,
член совета директоров
корпорации Mirax Group:
— Проект перспективный и, безусловно, будет востребован. Как известно, с прошлого года в Москве запрещено офисное строительство в пределах Садового кольца, и все проекты, которые здесь сейчас завершаются, пользуются большим спросом. К тому же в сегменте офисов класса А

существует наибольшая нехватка площадей, поэтому можно ожидать, что бизнес-центр «Дом Парка культуры» будет заполнен в сжатые сроки. Можно отметить, что с учетом аренды машино-мест в гаражном комплексе неподалеку общее их количество для бизнес-центра такой площади, находящегося внутри Садового кольца, превысит установленную норму по количеству машино-



В ЗДАНИИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА БУДЕТ ВСЕГО 17 ЭТАЖЕЙ, НО НА ФОНЕ СОСЕДНИХ СТРОЕНИЙ ОНО БУДЕТ КАЗАТЬСЯ НАСТОЯЩИМ НЕБОСКРЕБОМ

то, что ее головной офис находится в Тель-Авиве и что в строительстве бизнес-центра компания инвестирует \$25 млн.

Судя по информационному сообщению компании, в Москве Basilica строила офисное здание по адресу Большая Якиманка, 18 и участвовала в реконструкции старого особняка — дома 12 по той же улице. Во втором случае компания взяла на себя всю архитектурную часть, а также инжиниринг и менеджмент проекта. Впрочем, сотрудники компании «Веград», выполнявшей строительные работы на обоих объектах, ответили нам, что название Basilica Estate Development им ничего не говорит. В московских архитектурных кругах компания неизвестна, поиск информации о ней в интернете также не дает результатов.

мест на квадратный метр. Важно, однако, чтобы указанный гаражный комплекс находился близко и добираться до него арендаторам было удобно. Что касается объема инвестиций, то, по моим оценкам, себестоимость строительства квадратного метра в бизнес-центре — порядка \$4 тыс. Соответственно, объем инвестиций составит около \$30 млн. Окупаемости проекта можно ждать лет через пять-шесть.

Виктория Бекасова,
начальник департамента
маркетинга «Промсвязь-
недвижимости»:
— Офисные объекты в центральном деловом районе Москвы всегда пользовались спросом у арендаторов. Расположение здания в первой линии застройки по Садовому кольцу и исключительная близость к выходу из станции метрополитена являются безусловными преимуществами.

Звонок по указанному в пресс-релизе компании телефону способствовал встрече с Геннадием Гольденбергом. Он протянул визитку с надписью «chief engineer», но пояснил, что разговаривать с ним надо как с одним из акционеров Basilica Estate Development, а не как с главным инженером. — Когда мы переносили на новое место электроподстанцию, то взяли на себя долги соседней школы за подключение к ней, — сообщил Геннадий Гольденберг. — На перенос трансформаторной, а также на укрепление стен близлежащих домов и грунта (совсем рядом эскалаторный тоннель станции метро) пришлось потратить значительно больше, чем предполагалось. Если бы не скачок цен на недвижимость, компания осталась бы в убытке.

В условиях ограничения на новое строительство в центре города можно прогнозировать 100-процентную заполняемость здания как минимум на ближайшие десять лет.

В школе №1253, чей забор примыкает к стройплощадке, и правда недавно была реконструкция. И ей действительно надо было подключаться к новой подстанции. Но ни о какой благотворительности со стороны Basilica Estate Development здесь не слышали — все оплатило правительство Москвы. Зато школе пришлось пожертвовать частью своей территории, иначе после строительства офисного здания не было бы возможности организовать пожарный проезд в соседний двор.

ПОЛЕЗНЫЕ ИСКОПАЕМЫЕ Геология в этом районе действительно сложная. Снизу на глубине 40 м тоннель Кольцевой линии метро. Рядом тоннель эскалаторный. С другой стороны — неглубокий в этом месте тоннель Сокольнической линии. Этим, видимо, обусловлен и маленький размер паркинга — всего на 30 машино-мест. То есть места хватит только топ-менеджменту будущих арендаторов. Для остальных сотрудников инвесторы проекта собираются арендовать порядка 40–50 машиномест в гараже, который построят в рамках реконструкции Провиантских складов.

Гостевой парковки тоже не предусмотрено. Инвесторы полагают, что гости смогут оставлять свои автомобили перед зданием. Но и без «Дома Парка культуры» машины здесь стоят у обочины в два ряда — троллейбус проехать не может. Офисная башня может закупорить целый участок Садового кольца.

Однако спрос на площади в строящемся здании не снизится. После введения запрета на офисное строительство в пределах Садового кольца построить офис ближе к центру, чем «Дом Парка культуры», стало невозможно. А тут еще метро рядом и Комсомольский проспект. Впрочем, учитывая схему дорожного движения в районе, подъехать к будущему офисному комплексу можно будет только с Zubovskogo bulvара.

С точки зрения видов из окон место тоже удачное. Начиная с шестого этажа с одной стороны башни можно будет любоваться поверх окружающих невысоких домов Кремлем с Пречистенкой и Остоженкой, с другой — Москвой-рекой и Парком культуры, а с третьей — Пироговкой.

На цокольном и первом этажах должны разместиться объекты торговли (соответственно 260 и 280 квадратных метров арендуемой площади). 13 этажей сдаются под офисы. Их площадь в зависимости от этажа — от 396 до 498 кв. м. На последнем этаже — всего 246 кв. м, зато есть 193-метровая терраса. По предварительным данным, базовая ставка аренды в бизнес-центре «Дом Парка культуры» — \$1400–2100 за 1 кв. м в год. С каждым этажом она повышается на \$50, но между 11-м и 12-м этажами разница в цене аренды втрое выше базовой.

Как сообщает эксклюзивный продавец «Дома Парка культуры» компания Coliers International, с частью арендаторов уже заключен договор. Любопытно, но Coliers International — второе имя (после Юрия Платонова) в истории строительства этого БЦ, не требующее представления. ■

СТРОИТЕЛЬСТВО
БЦ «ДОМ ПАРКА КУЛЬТУРЫ»
ФОРМАЛЬНО СЧИТАЕТСЯ
ЧАСТЬЮ ПРОЕКТА
КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ
КРЫМСКОЙ ПЛОЩАДИ

ПРОЕКТ

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЫЛАТЬ НА АДРЕС SOLOMATINA@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО. РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.