

ДОМ проекты

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

У камина на Тишинке

город

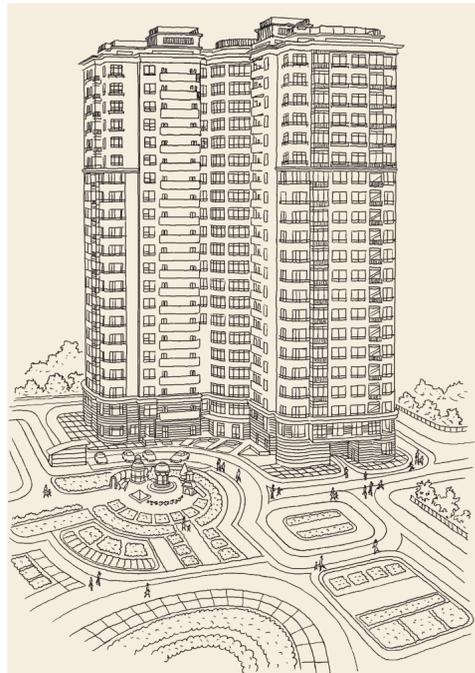
География московского дорогого жилья расширяется с каждым годом, и это неудивительно: в пределах «золотой мили» места все меньше и оно все дороже, а спрос на элитное жилье и верхний бизнес-класс растет. Сегодня мы оцениваем строящийся «Дом на Тишинке», название которого само говорит о местоположении.

Столичные зоны престижности не совпадают с кольцевыми магистралями. Вот, например, Лесная улица — полноценный центральный район, а ведь она далеко находится за пределами Садового кольца. В южном направлении на таком же расстоянии от кольца находится метро «Тульская» — настоящая глушь с точки зрения застройщика дорогого жилья. Московская «элитка» вытягивается клином на сторону северо-запада, а бизнес-класс верхнего уровня дотягивается почти до МКАД (например, в Строгино и на Речном вокзале).

Вполне естественно поэтому, что район Грузинских улиц и прилегающих к ним переулков, находящийся как раз на этой стратегической оси, рассматривается застройщиками как запасной аэродром. К слову, десять лет назад именно здесь был построен первый в Москве клубный дом «Агаларов Хаус». Он, кстати, хорошо просматривается даже с нижних жилых этажей «Дома на Тишинке». Несомненное достоинство района кроме близости к центру — наличие в шаговой доступности большого количества школ (в том числе и с приставкой «спец»). Зоопарк от Тишинки в шести минутах ходьбы, но все же достаточно далеко, чтобы до дома не доходили его специфические запахи. Возможно, кому-то придется по душе, что неподалеку, на улице Красина (но и не в непосредственной близости),

находится автозаправочная станция — одна из последних в исторической части города. Конечно, есть у этого района и свои ощутимые недостатки (как, впрочем, и у любого другого). Это все же не самый что ни на есть исторический центр, поэтому еще в советские времена здесь много зданий носили и много строили. Причем не «щавки» более или менее приличного вида, как на Патриарших и Арбате — этот район застраивался унылыми «кирпичами» эпохи развитого социализма. Подозреваю, именно из-за определенной «периферийности» здесь позволили поэкспериментировать молодому скульптору Церетели с его стелой в память российско-грузинской дружбы. Архитектурным памятником содлагерю можно считать и находящееся напротив «Дома на Тишинке» польское посольство, выполненное в характерном для тех времен стиле «коробка на коробке». Кстати, соседство с польским посольством само по себе весьма сомнительное преимущество, ведь у стен подобных заведений случаются митинги и демонстрации, иногда и улицы перекрывают, причем в самый неподходящий момент.

Наконец, самое неприятное соседство — с Белорусским вокзалом и окружающими его рынками, магазинчиками и шашлычными. Все это хозяйство, конечно, не совсем рядом, а в 15 минутах ходьбы, и все же прогуливать



здесь поздним вечером не стоит, особенно подросткам.

Ну, а что же сам дом? Он пока выведен только на уровень третьего этажа, так что судить о его архитектурном облике пока рано. Бросается в глаза, что он выходит фасадом непосредственно на Большой Тишинский переулочек, что, конечно, не есть хорошо. Этот недостаток смягчается двумя обстоятельствами. Во-первых, пер-

вые два этажа будут отданы под офисы, а жилая часть «отодвинута» вглубь, так что даже окна первого жилого этажа не будут выходить непосредственно в переулочек. Во-вторых, сам переулочек достаточно тихий, в соответствии с названием.

Офисная часть здания пока не сдана в аренду, но, как нам стало известно, ведутся переговоры с одним высшим учебным заведением о размещении здесь

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики:

близость к центру и хорошая транспортная доступность; хорошо развитая инфраструктура в прилегающем районе; достаточная обеспеченность машиноместами; предусмотренные проектом каминные на верхних этажах здания; наличие охраняемой территории.

Отрицательные характеристики:

разнородная архитектурная среда, плохие виды из окон части квартир; непосредственная близость к проезжей части; несоответствие цен и класса дома. Характеристики основаны на субъективных наблюдениях авторов «Д-Дома».



его школьного филиала. Если эти переговоры увенчаются успехом, прямо на фасаде здания можно рисовать жирный плюс для будущих покупателей квартир. Если же в результате помешения арендует какая-нибудь нейтральная фирма, то вряд ли это создаст помеху жильцам: междоусобицы будут снова через отдельный вход, а подземная парковка на них не рассчитана.

Духуровневая подземная парковка, уже выполненная под чистовую отделку, вмещает 150 машиномест — немного больше, чем квартир в доме. Правда, тут есть одна тонкость. Владельцем участка и заказчиком строительства является управление делами президента России, которому и будут отданы несколько нижних жилых этажей. По непонятной причине управделами отказалось от

парковочных мест для своих очередников, так что покупателям достанется по полтора места на квартиру. Вполне прилично для центра города.

Социальная инфраструктура в доме не предусмотрена. Вряд ли это может считаться минусом, поскольку в прилегающем районе полно и магазинов, и фитнес-центров, и пристойных заведений общепита. Зато имеется собственная огороженная территория, на которой отлично может разместиться детская площадка. Правда, пока что во внутреннем двореке предусмотрено место для гостевой парковки, что, на мой взгляд, является совершенно лишней опцией. Впрочем, товарищество собственников само разберется, нужна ли им парковка прямо под окнами квартир.



«ДОМ НА ТИШИНКЕ»

Расположение	Большой Тишинский пер., 10
Общая площадь объекта (кв. м)	32 508
Площадь участка (га)	0,48
Площадь застройки (га)	0,15
Площадь квартир (кв. м)	19 737
Количество квартир	133
Этажность	21
Площади квартир (кв. м)	84–225
Количество машиномест	150
Диапазон цен (\$/кв. м)	8500–15 000
Заказчик	Управление делами президента РФ
Инвестор	ООО «Финансовая группа „Центр“»
Генеральный подрядчик	«Артин-Инвест» (Босния и Герцеговина)
Уполномоченное агентство по реализации	Компания «Tweed Недвижимость»
Срок окончания строительства	Первый квартал 2008 года

Кстати, на противоположной от переулочка стороне к «Дому на Тишинке» примыкает явно расширяющееся на снос нежилое строение. Его хозяин, как мне сообщили, ведет переговоры о продаже площадки. Так что вполне возможно, что жильцов дома ожидает в будущем новое строительство по соседству.

Цена квадратного метра в будущем доме достаточно маргинальна. Нижний предел (соответственно, на нижних этажах) — \$8500 — вполне укладывается в границы бизнес-класса. Верхний — \$15 000 — вплотную приближается к элитному уровню. Хотя, безусловно, 21-этажный дом на 133 квартиры с подобным местоположением элитным считаться не может. Максимальная площадь квартиры — 225 кв. м — также не вписывается в рамки элит-

ности. Хотя, конечно, на начальном этапе продаж ничто не мешает покупателю объединить две квартиры. Такой неременный атрибут дома высшей категории, как пентхаус с эксплуатируемой кровлей, в «Доме на Тишинке» не предусмотрен.

Хотя есть в этом доме своя довольно редкая для города фишка. Во всех квартирах на первом с 16-го этажа и выше проектом предусмотрены каминные. Не какие-нибудь газовые, а настоящие, с дымоходами, дровами, щипцами и совками. В Москве не так уж много домов, обитатели которых могут легально развести огонь у себя в квартире. Хотя, конечно, сам по себе этот факт еще не позволяет отнести «Дом на Тишинке» к категории элитных.

Андрей Воскресенский

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Ольга Богородицкая, руководитель отдела московской элитной недвижимости компании Knight Frank:
— Специалисты нашей компании относят район Тишинки к сегменту бизнес-класса, хоть и очень качественному, но все равно бизнес-классу. Значительно повысил репутацию Тишинки на рынке жилья проект «Агаларов-Хаус», который и по сей день считается одним из самых знаковых в сегменте элитной недвижимости столицы. Еще раз повторю: на мой взгляд, сегодня никаких очевидных предпосылок к переходу района в статус элитного не наблюдается.

Ольга Творогова, генеральный директор компании Soho Realty:
— Красная Пресня традиционно не входила в число приоритетных районов элитной застройки. Однако ситуация несколько изменилась — на это указывает опыт последнего года. Все больше девелоперов дорогого жилья присматриваются к площадкам

в районе Тишинской площади и Большой Грузинской улицы. Нами в том числе в ближайшее время здесь будет анонсировано сразу несколько новых проектов.

Подобный интерес связан в первую очередь с возведением «Москва-Сити». Вполне закономерно то, что новый деловой центр города стимулирует интенсивное освоение близлежащих окрестностей. Сравнительно неплохая транспортная доступность, близость сквера и Москвы-реки добавляют привлекательности новым проектам. Краснопресненский район вполне может стать комфортным для состоятельного москвича. Подтверждение тому может служить опыт известного проекта «Агаларов-Хаус», построенный в 1997 году, оказался крайне актуальным и востребованным и сейчас: красивая архитектура, удобное расположение, очень высокий уровень сервиса. Квартиры на

продажу практически не выставляются. Люди, купив в доме жилье 10 лет назад, предпочитают жить в нем и сегодня, несмотря на обилие новых роскошных предложений в других районах.

Алексей Кобяков, маркетолог-аналитик управления новостроек компании «Мизель-недвижимость»:
— Месторасположение строящегося дома чаще всего определяет его тип. Пресненский район ЦАО известен как своими историческими местами, так и зонами отдыха (зоопарк, детский парк и другие), которые пользуются популярностью у москвичей, поэтому большинство возводимых здесь домов принадлежат бизнес-классу. Рассматриваемый объект претендует на отнесение его к типу жилья «бизнес-класс», однако по проекту строительства существует ряд замечаний. Так, например, в соответствии с постановлением №769-ПП от 4 октября 2005 года для домов бизнес-класса (первой категории

комфортности) на одну квартиру должно быть не менее 1,7 машиноместа в паркинге, а в «Доме на Тишинке» данный коэффициент составляет 1,12.

Также представленный набор квартир, на наш взгляд, не является оптимальным для подобного типа домов в данном районе. Было бы целесообразно уменьшить площади квартир, а также количество четырехкомнатных квартир. Данные замечания можно объяснить покупательскими предпочтениями. Наибольшим спросом пользуются трехкомнатные квартиры площадью 100–115 кв. м и четырехкомнатные площадью 120–150 кв. м.

Также можно отметить проблемы с планировкой квартир в угловых и изогнутых секциях, так как по ним практически невозможно достичь ликвидности. Цены соответствуют общему уровню для домов данного типа и данного района, однако ввиду отсутствия полной информации о проекте правильность ценового уровня кажется несколько сомнительной.



ул. Кунцевская владение 6

Новый жилой дом бизнес-класса расположен в пешеходной близости от станций метро «Молодежная» и «Кунцевская». 18-этажный, монолитно-кирпичный, он строится по индивидуальному проекту и рассчитан на комфортное проживание 56 семей. Планировочные решения жилой части дома предусматривают 2, 3 и 4-комнатные квартиры различной площади и оснащение системой поэтажного кондиционирования. В подземной части здания будет расположена автостоянка на 47 машиномест.

РАССРОЧКА, ИПОТЕКА

746-69-60
WWW.YIT-DOM.RU

ЮИТ ДОМ

Российско-финская инвестиционно-строительная компания
«ЮИТ Москва» (ЗАО)

КУРКИНО

ТАУНХАУСЫ МИКРОРАЙОН 1

СОБОР

ГРУППА КОМПАНИЙ

Уполномоченный Правительством г. Москвы генеральный менеджер по реализации жилья в Куркино

- СЗАО г. Москвы
- Экологически чистый район столицы
- Охраняемый жилой комплекс
- Ландшафтный парк
- Единый архитектурный стиль
- Развитая инфраструктура района Куркино
- 3-этажные таунхаусы от 203,5 до 266 м² с гаражами на 1 а/м
- Рассрочка платежа
- Стоимость уточните по телефону или на сайте

С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе продаж

730-10-10

WWW.SOBORSM.RU
ООО «Техстрой» — соинвестор проекта