

# ДОМзарубежная недвижимость

## Дом номер один

### парад амбиций

В центре Лондона, напротив Гайд-парка, строится самый дорогой в мире жилой комплекс. Уже сейчас цены на квартиры в нем бьют все рекорды, а сам он обещает быть образцом совершенства по своей отделке, техническому оснащению и уровню обслуживания. Именно так позиционирует проект One Hyde Park его девелопер, британская компания Candy & Candy. Один из ее основателей, Николас Канди, побывал в Москве, чтобы лично представить «жилой комплекс для мультимиллионеров и миллиардеров». Среди владельцев квартир в нем, как ожидается, будет немало россиян — для столицы Великобритании это еще не старая, но уже добрая традиция.



Николас Канди считает, что One Hyde Park — «самый лучший и самый удачный проект, который сейчас есть на рынке»

**История**  
Первый взлет цен на недвижимость в Лондоне в 80-е годы XX века называют «арабским». Именно тогда семейство Аль-Файедов купило известный лондонский универсам Harrod's. На рубеже 80-х и 90-х цены пошли было вниз, но к концу 90-х вновь стали подниматься. Этот виток их повышения уже считается «русским». Многие местные риэлторы уверены, что именно покупатели из России способствовали бурному росту цен, активно приобретая элитную недвижимость в лучших районах Лондона. По данным международной консалтинговой компании Knight Frank LLC, из иностранцев больше всех дорогое жилье в Лондоне покупают именно россияне — на них приходится 21% сделок с домами стоимостью более 8 млн фунтов стерлингов. На втором месте — выходцы с Ближнего Востока (13%). Британцы покупают толь-



Из окон жилого комплекса One Hyde Park (четыре башни в центре) откроется вид на Темзу

ко 37% своего дорогого жилья. В целом же иностранцы покупают в Лондоне более 20% всего жилья и до 40% — того, которое считается дорогим (более 1 млн фунтов). И это при том, что элитного жилья в городе не уж так много — виной тому высокая плотность застройки и жесткие правила, ограничивающие строительство в исторических районах. В результате на один объект может приходиться до сотни потенциальных покупателей, а продаются они порой за считанные дни и даже часы.

**Адрес**  
Жилой комплекс One Hyde Park строится в одном из самых престижных районов Лондона —

Найтсбридже. Если в Москве элитные дома появляются пока в самых разных и порой совсем не лучших районах, то в британской столице это исключено: жилье высшего класса может находиться только в центральной части города. Качество местоположения жилья здесь оценивают с помощью системы почтовых индексов. Они есть у каждого района или даже квартала и во многом определяют цену. Самые дорогие районы — с индексом SW1 (Белгравия, Найтсбридж) и W1 (Мэйфер). Жилье здесь значительно — вдвое-втрое — дороже, чем в других хороших районах. Район Найтсбридж — это аккуратные, чуть декоративные

дома, небольшие тихие площади, антикварные магазины и лавочки, традиционные английские пабы. Здесь расположены известные универмаги Harrods и Harvey Nichols. Адрес новостройки — Гайд-парк, дом 1 (One, Hyde Park) — для лондонца звучит примерно как для москвича — «Тверская, дом 1» или даже «Красная площадь, дом 1». Правда, в Москве эти адреса не предназначены для постоянного проживания.

**Сроки**  
One Hyde Park появится на месте построенного в конце 1950-х годов 17-этажного офисного здания Bowater House, в котором была штаб-квартира лесо-

торговой компании Bowater. Сроки проекта такие: завершение фундамента — 1-й квартал 2008 года, закрытие контура — 2-й квартал 2009 года, окончание строительства и сдача в эксплуатацию — 1-й квартал 2010 года.

Решение о строительстве многоквартирного комплекса на месте офисного здания мэра Лондона подписал прошлой весной. Кроме своей ожидаемой уникальности, проект еще и удачно вписывается в кампанию по улучшению имиджа столицы перед Олимпиадой-2012.

**Проект**  
Имя архитектора — важный фактор для формирования цены на недвижимость. Чем оно известнее, тем дороже дом. Проект One Hyde Park разработала компания Richard Rogers Partnership архитектора Ричарда Роджерса. Его «визитные карточки» — Центр Жоржа Помпиду в Париже, здание Европейского суда по правам человека в Страсбурге, комплекс Millennium Dome в Лондоне. За свои профессиональные достижения Роджерс получил звание пэра и титул барона.

Руководит строительством, а также занимается внутренней отделкой и дизайном компания Candy & Candy, созданная братьями Николасом и Кристианом Канди в 1999 году. Ее специализация — дизайн интерьеров и управление недвижимостью. В обороте компании, по словам Николаса — 10 млрд фунтов стерлингов, «и это только начало».

Четыре связанных между собой корпуса разной этажности (от 9 до 13) расположатся с востока на запад между Wellington Court и отелем Mandarin Oriental. Все корпуса выйдут прямо на северную часть Гайд-парка.

Всего в One Hyde Park будет 80 квартир (сначала планировалось 86), в том числе четыре пентхауса, и подземная парковка на 114 мест. Основная отделка квартир выполнена в двух цветовых гаммах. При желании заказчика Candy & Candy разработают индивидуальный дизайн.

**Виды**  
Современный дизайн комплекса гармонично вписан в рамки господствующего в районе викторианского стиля и не диссонирует с соседними домами. А из окон открываются панорамные виды на парк и город. Разработкой дизайна освещения специально пригласили заняться известного американского художника по свету Джеймса Таррела (James Turrell), и благодаря стеклянному фасаду со скошенными гранями свет проникает в самые глубокие части дома. Николас Канди говорит о проекте исключительно в превосходной степени:

«Это самый лучший и самый удачный проект, который сейчас есть на рынке, и он обязательно заслужит репутацию лучшей резиденции в мире. Наш девиз — брать самое лучшее и делать его еще лучше. В

Лондоне не будет лучшего места для жилья, и все здесь будет только самое лучшее — место, архитектура, дизайн, мрамор, лифты, обслуживание, вид на парк и город. Таких живописных видов на Гайд-парк нет ни у одного из домов, построенных за последние 20–25 лет».

**Сервис**  
Комплекс будут крупноштучно обслуживать сотрудники сети отелей Mandarin Oriental, готовые доставить еду и цветы, заказать столик в ресторане, забронировать билеты, организовать вечеринку — словом, удовлетворить практически любое желание или каприз привережливых жильцов. В «основной пакет» входят: ресепшн, швейцар, консьерж, охрана, менеджер, ландшафтные работы, все виды эксплуатационного обслуживания и уборки (внутренняя, внешняя, фасадов, автомобилей, материалов, оборудования, мусора), страхование, а также административные, аудиторские и юридические услуги.

«У нас будет лучший в мире сервис — на уровне элитных отелей The Four Seasons, The Peninsula и The Shangri La, — говорит г-н Канди. — Обслуживать жителей One Hyde Park будет всего 27 специалистов, но они смогут оказывать практически любые необходимые услуги, от парковки машины до ремонта компьютера».

В комплексе будет 22-метровый олимпийский бассейн, два фитнес-зала, две сауны, корт для сквоша, тренажер для гольфа, две комнаты для занятий йогой, SPA-центр, частный кинотеатр. Можно будет пользоваться винными погребами и кладовыми, дежурным залом, переговорными и комнатами отдыха. Для жильцов и обслуживающего персонала предусмотрены отдельные входы и лестницы.

**Начинка**  
Отличительная черта внутренней отделки от Candy & Candy — применение свежих технических решений, передовых технологий и последних новинок. В этом они действительно добились успеха. Рассказывают, что взрослые люди, впервые попадая в такие под завязку начиненные техникой квартиры, чувствуют и ведут себя прямо как дети в Диснейленде, порой просто открывав рот, не в силах сдержать эмоции. И, кстати, заявляют, что если у них будут деньги, то купят обязательно.

По словам Канди, клиенты из России буквально обожают всякие технические приспособления: столы в частных самолетах, которые превращаются в постели, экраны плазменных телевизоров, которые выплывают из ореховых шкафов, бассейны, полы которых поднимаются с помощью гидравлики и становятся площадкой для танцев. В хайтек-арсенале Candy & Candy — зеркала с видеопамятью, позволяющие детально и не спеша рассмот-

реть себя со всех сторон, домашний кинотеатр с креслами, у которых в нужный момент с одной стороны появляется попкорн, а с другой — кока-кола. А среди «излишеств» One Hyde Park встречаются, например, холодильники для хранения меховых изделий и panic room — абсолютно изолированное и защищенное помещение-укрытие с автономным кондиционированием, системой энергоснабжения и жизнеобеспечения, независимой телефонной линией, которую нельзя перерезать или отключить, запасом еды, воды. На этом фоне пуленепробиваемые стекла во всех окнах комплекса, уникальная система очистки воздуха и теплый пол подземной парковки не кажутся чем-то выдающимся. А издание своего журнала тиражом 80 экземпляров — по номеру на квартиру — представляется и вовсе нормой.

**Права**  
До 95% жилого фонда в центре Лондона продается на правах аренды (лизинг, *англ. leasehold*). Покупая квартиру, вы не становитесь владельцем земли, на которой она расположена, а арендуете ее и строение на длительный срок. Дело в том, что уже на протяжении нескольких веков вся земля в центре Лондона принадлежит ряду аристократических семейств, которые, понятно, не спешат с ней расставаться. По мере удаления от центра жилье продается в полное владение вместе с землей (*фригольд, англ. freehold*).

Апартаменты в комплексе One Hyde Park продаются жильцам с условием владения ими на правах аренды в течение 999 лет (*лизинг*) и долей в управляющей компании, которой и принадлежит право собственности на недвижимость (*фригольд*). Сейчас фригольдом на One Hyde Park владеет консорциум оффшорных инвесторов Project Grande Guemsey Ltd. По окончании строительства консорциум передаст фригольд управляющей компании, которая будет состоять из жильцов комплекса. Каждый владелец жилья будет иметь в ней равную долю независимо от площади его квартиры.

**Деньги**  
Девелоперы проекта братья Канди открыто называют свой самый амбициозный проект «жи-

лым комплексом для мультимиллионеров и миллиардеров». «Из 80 квартир One Hyde Park 25 процентов уже продано, уже заключены контракты, — рассказал Николас Канди корреспонденту «Ъ-Дома». — И мы уже вернули половину инвестиций, о чем пока, кстати, никому еще не сообщали. К середине лета планируем продать 50 процентов, а к концу года реализовать квартиры полностью. Те, кто купил квартиры пять-шесть месяцев назад, уже ощутили разницу — цены с тех пор выросли на 15–20 процентов».

По информации британской газеты Financial Times, в марте один из пентхаусов One Hyde Park площадью около 1800 кв. м за 100 млн фунтов стерлингов (\$195 млн) купил министр иностранных дел Катара шейх Хамад (Hamad) бен Джасем бен Джабер Аль Тани. Эта сумма — абсолютный мировой рекорд цен на пентхаусы. Кроме сообщений братьев Канди, об уходе возврата инвестиций свидетельствует и тот факт, что все офисное здание, на месте которого сейчас строится комплекс, было куплено за 150 млн фунтов.

**Жильцы**  
«Я и сам был удивлен, — говорит Николас Канди о национальном составе покупателей квартир. — Все думали, что это будут, может быть, русские или люди с Ближнего Востока, но вышло не так. В One Hyde Park не будет какой-то одной национальности, в нем будут жить ирландцы, канадцы, немцы, индийцы, русские, казахи, китайцы, украинцы. В нашем комплексе может жить человек из любой точки мира».

Про покупателей из России Николас Канди еще несколько лет назад говорил, что они «покупают основательно» и советовал понять, что «кроме Абрамовича есть немало людей, состояния которых превосходят самые смелые догадки». По его словам, ему не раз доводилось показывать апартаменты за 15 млн фунтов, «чтобы потом услышать, что клиент покупает весь дом целиком». Однако имен своих клиентов Канди не называет и о покупателях ничего не рассказывает: «Я никогда не обсуждаю клиентов, чтобы не жертвовать их доверием. Если мы будем обсуждать клиентов, а они — нас, ничего хорошего из этого не выйдет».

Александр Овчаренко

## жилой комплекс у Мосфильмовской «ОБЫКНОВЕННОЕ ЧУДО» Картина вашего будущего

Жилой комплекс **«Обыкновенное Чудо»** — это совершенно необыкновенный дом, расположенный в легендарном районе столицы, неподалеку от киностудии Мосфильм. Представьте себе самый современный, созданный для максимального жизненного комфорта комплекс, не имеющий аналогов на московском рынке.

Вы полюбите отвечать на вопрос «Где Вы живете?», ведь Вы живете на Мосфильме! Жилой комплекс **«Обыкновенное чудо»** — это приятный сюрприз. Сочетание экологии, транспортной доступности, безопасности и комфорта, которое удивит самых искушенных.

Вашу уверенность гарантирует «М.О.Р.Е.-Плаза» — пожалуй, самая надежная инвестиционно-строительная компания.



ГЭС-1-99-02-27-0-771 14292457-023996-1. Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. РЕКЛАМА ЗАО "М.О.Р.Е.-плаза"