

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Элита прошлого века

сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 17)

Последний из построенных цековских домов, как уверяет Андрей Уфимцев, директор по продажам агентства элитной недвижимости «Новое качество», расположен на Большой Якиманке, 26. Это и самый большой дом (256 квартир), который представляет собой три объединенных здания. Самые дорогие квартиры — в домах на улице Косыгина. Один из самых примечательных цековских адресов — улица Звенигородская, 14. Это единственный построенный в советские времена дом с подземным паркингом и каминном в каждой квартире.

Расположенные за пределами ЦАО кварталы цековских домов в народе прозвали «царскими селами». Самое крупное «царское село» — в Кунцеве, около 20 домов. По шесть домов построили на улице Удальцова и в районе Новых Черемушек. В «царском селе» в Новых Черемушках расселили сотрудников аппарата ЦК КПСС, Совмина, генералитет. А на улице Удальцова в доме 28 квартиры предоставляли аппарату Верховного совета СССР, в доме 26 — сотрудникам Совмина, а в доме 30 — партийной номенклатуре. На Мосфильмовской улице стоят четыре генеральских дома, еще четыре цековских расположены на улице Лавочкина в районе Речного вокзала.

Самое новое из «царских сел» появилось в начале 1990-х годов, когда на окраине Крылатского, на Осенней улице, построили апартаменты для высокопоставленных чиновников, в том числе Бориса Ельцина.

Места для строительства цековских домов выбирались с умом. Например, «царское село» в Кунцеве имеет прекрасное транспортное сообщение (Рублевское шоссе), вблизи парк и река. «Царское село» дома в Новых Черемушках находятся близко к станции метро, а на Мосфильмовской улице много зелени и прекрасное



Этот дом звали лучшие времена, когда в нем жили Ельцин и Зюганов
ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

окружение. Внутренней планировке домов уделялось не меньше внимания, чем внешним удобствам.

В домах Политбюро, например, высота потолков доходила до 3,2 м. Чуть ниже потолки в домах Совмина и Верховного совета. Во всех цековских домах устанавливали лифты с зеркалами, проектировали большие вестибюли и холлы, обязательно имела комната для консьержей, подвезды отделялись мрамором или ракушечником.

Метраж квартир соответствовал статусу жильцов, для которых этот дом возводился. К примеру, средний размер двухкомнатной квартиры в це-

ковском доме — 75 кв. м, трехкомнатной — 105 кв. м, четырехкомнатной — 130 кв. м. В трех-четырёхкомнатных квартирах, как правило, имелось по два санузла, что для советского времени было большой редкостью. Радовала размерами и кухня — не меньше 12 кв. м, а также темные комнаты, просторные лоджии и ванные.

«Квартиру в доме 28 на улице Удальцова я получила в 1980 году», — рассказывает бывший референт отдела опубликования актов Верховного совета СССР, а теперь пенсионерка Лидия Сергеевна. — Стояла в очереди 14 лет. Квартиры распределялись на общем собрании, распреде-

ление утверждал профсоюз. Квартиру я получила трехкомнатную, общая площадь — 93 кв. м, жилая — 56 кв. м, огромная ванная комната с биде, 12-метровая кухня, две просторные антресоли, шестиметровая темная комната, две лоджии. В подъезде — консьержка, везде цветы, можно было спокойно оставлять коляски и велосипеды. Обменять квартиру можно было только с разрешения руководства. Когда кончилась советская власть, мы разменяли эту квартиру на две двухкомнатные, причем одну в сталинском доме. Некоторым удавалось обменять такую квартиру на три двухкомнатные».

Как утверждает Екатерина Гурьева, руководитель отдела городской недвижимости компании Intermark Savills, внутренние характеристики цековского дома (высота потолков, метражи квартир, количество ванных комнат, наличие придомовой территории), как правило, зависели от должности жильцов дома: чем выше был статус чиновников, тем лучше были параметры самого дома.

Например, трехкомнатная квартира в доме ВЦИК (Всероссийский центральный исполнительный комитет) в Кунцеве (Малая Филевская улица, 68) — общей площадью 88 кв. м. Жилая площадь составляет 50 кв. м, кухня — 9 кв. м, есть темная комната, лоджия и балкон, потолки — 3 м. А рядом в доме ЦК КПСС (Малая Филевская улица, 62) «трешка» имеет площадь 93 кв. м, жилая площадь — 53 кв. м, кухня заметно больше — 13 кв. м. Еще просторнее квартиры в «царском селе» в Черемушках. Например, в цековском доме двухкомнатная квартира занимает площадь 90 кв. м, гостиная — 24 кв. м, спальня — 16 кв. м, кухня — 14 кв. м, в квартире два санузла. По тем временам небывалая роскошь.

Человек красит место

Чем более высокий пост занимал именитый житель цеков-

ского дома, тем он считается престижнее. Например, квартира в доме на Большой Бронной, где в свое время жил Константин Черненко, ценится дороже, чем такая же квартира в доме на улице Станкевича, которую получил первый секретарь Московского горкома КПСС Гришин. Правда, сравнить стоимость именных квартир с точностью до тысяч долларов невозможно, поскольку продаются они крайне редко, а продажи, как правило, не афишируются. Или вовсе не продаются, а предоставляются по советской традиции бесплатно. Например, квартира Брежнева в доме на улице Щусева (ныне Гранатный переулок) отошла бывшему главе российского парламента Руслану Хасбулатову.

Кстати, Леонид Ильич отказался от 500-метровой квартиры в Гранатном переулке, поскольку апартаменты были слишком пышными. А вот Борис Николаевич Ельцин отказался жить в цековском доме на 2-й Тверской-Ямской по другим причинам. Квартира соответствовала рангу высокопоставленного партийного функционера, но Ельцина она не устроила. «Я в Москве. Показали квартиру, настроение было неважное, поэтому мне было все равно. Согласился на то, что предложили, у Белорусского вокзала, на 2-й Тверской-Ямской. Шум, грязный район. Наши партийные руководители обычно селятся в Кунцеве, там тихо, чисто, уютно» — так писал Ельцин о новой квартире в «Исповеди на заданную тему». Кстати, в этом же доме жил и Геннадий Андреевич Зюганов.

«Безусловно, по своим потребительским свойствам цековские дома отставали от сталинских. Значительно хуже была звукоизоляция, планировки все же тяготели не к дворцу, а к советскому стандарту», — отмечает Ирина Наумова, руководитель отдела по связям с общественностью компании «Пересвет-Инвест» (головная компания ГК «Перес-



Дом на Звенигородской улице: в каждой квартире — по камину ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

вет-Групп») — Исключение составляют лишь дома для высшего слоя советской элиты. Например, «ельцинский» дом на 2-й Тверской-Ямской. Жили там всегда очень крупные советские руководители — председатель Совета министров, председатель горисполкома и прочие. Тем не менее даже в этом доме размеры квартир по современным меркам не элитные, а ближе к бизнес-классу: трехкомнатная — 120 кв. м».

Спрос не спадает

Строили цековские дома не только в самых лучших районах Москвы, но и из лучших материалов, чем и объясняется стойкий спрос на советскую «элитку». С точки зрения Ирины Наумовой, их можно разделить на две категории — нестандартные проекты для высшей партийной элиты и стандартные проекты для партийной и научной элиты.

«На квартиры в домах, относящихся к первой категории, спрос всегда был и будет стабильным. Здесь десятилетиями формировалось сообщество жильцов, попасть в которое означает обрести деловые и политические связи», — говорит Ирина Наумова. — В домах, относящихся ко второй категории, спрос зависит от местоположения, состояния дома и, в общем и целом, подвержен колебаниям рынка. Хотя, конечно, цеков-

ские дома еще некоторое время будут вполне успешно конкурировать с проектами бизнес-класса. Во-первых, за счет контингента жильцов, а во-вторых, за счет местоположения».

Кроме того, по мнению Константина Ковалева, управляющего партнера компании Blackwood, высокий спрос на квартиры в цековских домах объясняется и качеством строительства. «Эти дома нельзя назвать изношенными, хоть и строились они достаточно давно. Связано это с тем, что при строительстве использовались самые качественные и прочные материалы, а дальнейшая эксплуатация домов всегда осуществлялась на очень высоком уровне. Поэтому расходы на ремонт домов такого типа во много раз меньше», — говорит он.

Высокое качество видно сразу. Как заметил, например, Николай Андреев, генеральный директор компании «Пересвет-Недвижимость», на улице Новые Черемушки рядом с цековским домом постройки середины 1980-х годов через десять лет, используя самые современные технологии, возвели многоэтажный дом бизнес-класса. Сегодня внешний фасад дома бизнес-класса приобрел всем знакомый зеленоватый оттенок. Время воздействовало на него куда более разрушительно, чем на соседний цековский дом, который практически не

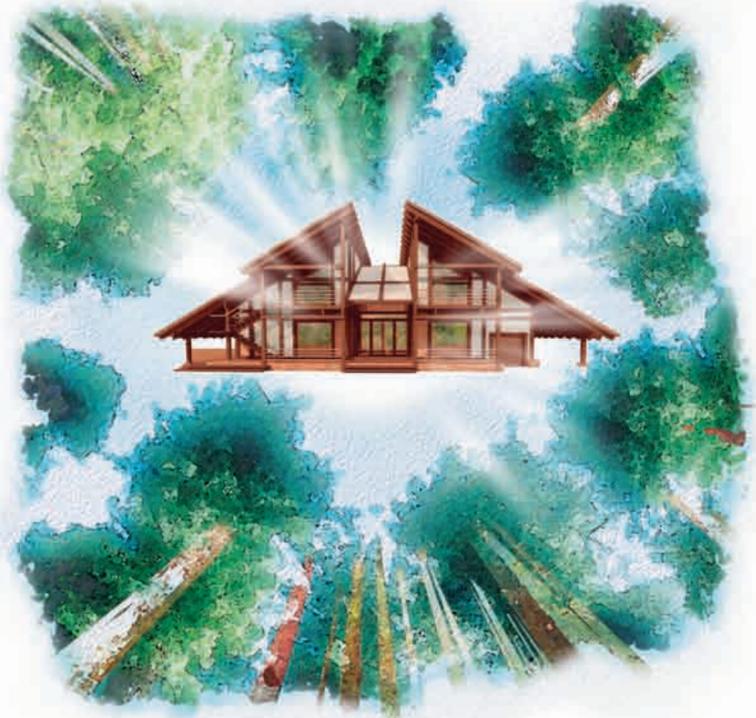
изменился за четверть века. Однако спрос на цековские дома Николай Андреев не считает ажиотажным из-за слишком высоких цен на квартиры. «Например, в 1995 году цена одного квадратного метра в цековском доме была выше \$3 тыс., в то время как квартира в престижном сталинском доме на Ленинском или Ленинградском проспекте стоила от \$1,5 тыс. за кв. м», — уточняет он.

Сейчас, по мнению Константина Ковалева, можно купить квартиру в цековском доме по \$10–15 тыс. за кв. м, в прошлом году они продавались по \$8–10 тыс. за кв. м. «Однако среднюю цену определить сложно», — отмечает он. — В цековских домах на продажу могут выставиться квартиры, цены на которые определяются не рынком, а историческим значением самих квартир, где проживали известные люди, имевшие не менее знаменитых соседей. Цены в таких случаях могут превышать и \$20 тыс. за кв. м».

Цены на квартиры в цековских домах могли бы быть и выше, если бы не существенный их недостаток — отсутствие паркингов. Кроме того, в силу возраста (20–40 лет) инженерные сети и отделка этих домов могут быть изношены, а толстые несущие стены затрудняют возможность перепланировки.

Наталья Капустина

Впусти природу в дом!



Проектирование и строительство деревянных домов

Дома, созданные по технологии ФАХВЕРК, славятся своей прочностью и надежностью.

До сих пор можно встретить «фахверковые» постройки в Германии, датированные XV веком. Используя современные технологии, мы строим дома ФАХВЕРК сегодня.

Для строительства мы используем архангельский лес и проводим монтаж круглый год независимо от температурных условий и влажности.

Дома ФАХВЕРК отличает не только высокая прочность и надежность. Фахверковая конструкция позволяет остеклять большие площади, создавая эффект «открытого дома», в котором границы интерьера сливаются с природой, сближая вас с окружающим ландшафтом.

Покупая дом ФАХВЕРК, вы приобретаете современный и модный европейский дом. Дом, в котором жизнь течет в полной гармонии с природой.

Более 100 готовых проектов в нашем архитектурном бюро



Фахверковый дом, построенный в XV веке в Германии

СОВРЕМЕННЫЕ ДОМА ИЗ ФАХВЕРКА
Хит-проекты 2007

Жемчужина



Сицилия



Коралл



ЛЕСОПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ

123022, Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43

тел.: (495) 739-43-63; факс: (495) 234-83-73, www.arm-wood.ru, www.domwerk.ru