

# ДОМ краеведение

## Первый среди неравных

### легенды

Когда управляющий ТСЖ «Вересаева-6» узнал, что их дом на страницах «Ъ-Дома» попадет в рубрику «Краеведение», то даже слегка обиделся: «12 лет существования — слишком маленький срок для воспоминаний.» Однако вспомнить об этом доме есть все основания. Именно он в середине 90-х годов положил начало целому классу современного домостроения, став первым элитным жилым объектом в Москве.

Сейчас уже трудно поверить в то, что всего полтора десятилетия назад в Москве элитных домов не было вовсе. Вернее, не было того, что сейчас называют элитным жильем: новых домов, начиненных качественной инженерией, с вместительными паркингами и многоуровневой охраной. Бал правила подгонка старых строений под форматы элитности (прежде всего по габаритам квартир): расселение коммуналок в центральной части города или объединение соседних квартир в домах сталинской и иной отличавшейся основательностью постройки. Но в нагрузку к ним наценные на элитность жильцы получали массу неприятных эмоций — и от качества коммуникаций, и от состояния дворов.

Первый объект, построенный по канонам элитного домостроения и снимающий все эти проблемы, просто обязан был своим появлением произвести фурор. На этапе разработки этого проекта в качестве ключевой идеи приняли сочетание двух принципов — основательности и легкости. В общем-то таким дом и получился: фундаментальный монолит, облицованный темным кирпичом, с большой площадью остекления округлых лоджий, визуально контрастирующих лишь со сравнительно небольшими окошками под самой крышей — на верхних уровнях пентхаусов. 108 просторных по тем временам квартир (от 120 до 440 кв. м), включая двух- и трехуровневые пентхаусы с выходом в зимний сад и на застекленную террасу, доселе почти невиданная внутренняя инфраструктура (подземный паркинг, тренажерный зал, сауна и бассейн), закрытая территория со строгим пропускным режимом доступа на нее и почти что «клубная» система сделали этот дом крайне привлекательным.

Лишь один (и, возможно, самый главный) признак элитного жилья остался за кадром — location. Место для наступления элиты на Москву выбрали достаточно странное: небольшую (домов на 20) улицу Вересаева, которая лежит вдали от районов современной элитной застройки. Хотя она и расположена во втором по престижности после центра города Западного административного округа, но примыкает отнюдь не к Кутузовскому проспекту или Рублевке, а к далекому не самому пафосному Можайскому шоссе. Почему именно здесь появился первый элитный дом, сегодня точно не скажет никто. Об этом уже не помнят даже в компании «Тема», которая и стала застройщиком первого элитного дома.

«Тогда были совсем другие времена, рынок жил по другим законам, — рассказывает управляющая компанией „Тема“ Анна Кудрявцева. — Как таковых критериев элитного жилья — в том числе и по привязке к конкретным территориям — на тот момент еще не существовало».

Впрочем, если не придираться к теперь уже давно сформулированному перечню резерваций, «отведенных» под расположенные элитные дома, место само по себе не так уж плохо. С одной стороны улица примыкает к пойме реки Сетунь, с другой недалеко расположена лесопарковая зона. «А если уж вспомнить, где именно был построен второй элитный дом (Цветной бульвар, 16/1), то Вересаева, 6 и вовсе окажется в явном выигрыше — уж с точки зрения экологии наверняка», — говорит управляющий директор компании «Бирсанова Ризэлти» Надежда Кот.

Да выбирать-то особо и не приходилось. Дом был первым подобного класса. Неудивительно, что почти каждый уважающий



Знание «первого элитного» повышает статус дома на улице Вересаева ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

себя бизнесмен или политик считал правилом хорошего тона хотя бы на время приобрести к жилплощади в этом объекте. Правда, бытует такое мнение, что изначально квартиры в нем и не планировали выставлять на продажу, а дом возводили как корпоративный для топ-менеджеров канувшего теперь в Лету ОНЭКСИМбанка (который выступал как инвестор строительства). И лишь впоследствии, когда первые жильцы надумали сбывать принадлежавшую им недвижимость, информация о наличии свободных квартир замелькала у риэлтеров. Сами риэлтеры так и не смогли припомнить, так ли было на самом деле. У застройщика же память оказалась более крепкой. «Этот дом никогда не имел статус корпоративного, — опровергает эту информацию Анна Кудрявцева. — Он изначально возводился с целью последующей реализации на рынке».

По одной из версий, истоки мифа о «корпоративности» кроются в наборе жильцов первого элитного дома. Одна квартира в нем, например, принадлежала Владимиру Потанину, на тот момент президенту уже названного ОНЭКСИМ-банка. Впрочем, через Вересаева, 6 вообще прошло много финансовой и властной элиты. Например, квартирой в этом доме одно время владел Александр Хлопонин, нынешний губернатор Красноярского края, а в прошлом губернатор Таймырского автономного округа, гендиректор РАО «Норильский никель», бывший президент банка «Международная финансовая компания». Еще один известный бывший жилец — Борис Никольский, председатель совета директоров МГНК «Союзнефтегаз», в прошлом глава комплекса городского

хозяйства Москвы. Недвижимостью на улице Вересаева владеет Михаил Живило, совладелец банка «Северо-восточный деловой альянс», также здесь проживают родственники Мадины Бажаевой (ИФ) и Исы Бажаева из группы «Альянс».

В интернете, кстати, до сих пор проскакивают объявления о продаже квартир в этом доме «по ценам застройщика». То ли неуместная шутка, то ли неграмотность продавца. Нынче по \$3,5–5 тыс. за 1 кв. м (именно такие цены выставлял застройщик дома на Вересаева) купили разве что жилье бизнес-класса. А тогда такие цены казались просто невиданными: в типичных для тех времен новостройках квадратный метр более чем за \$1 тыс. выставлялся редко. А тут в пять раз дороже. И это не считая парочки пентхаусов, которые ушли почти влет по \$7 тыс. за 1 кв. м. К слову, несколько лет спустя, в 2001 году, это стало возможным некоторым экспертам рынка недвижимости вообще усомниться в успешности первого элитного объекта и заявить об убыточности сделанных покупателями инвестиций. В то время (а это, напомним, было спустя три года после кризиса 1998 года) цены на квартиры в доме упали до \$2,5 тыс. Впрочем, теперь все уже давно встало на свои места, и сейчас, например, на третьем этаже этого дома выставлена на продажу квартира по вполне заслуженным \$12,6 тыс. за 1 кв. м.

Но вернемся к мифам. Их вокруг этого дома так много, что хватит на десяток других жилых строений гораздо более древних. Вообще, из-за противоречивости информации складывается странное ощущение, что за 12–15 лет можно забыть куда больше, чем за века. Говорят, например, что

все квартиры на Вересаева отделялись еще на этапе строительства дома и продавались частично оснащенные встроенной кухонной техникой и мебелью. «Понятно, что времена тогда были дикие. Когда в то время узнали, что в одной из квартир на Вересаева есть фонтан, это вылилось, простите за тавтологию, в фонтан эмоций, — вспоминает Надежда Кот. — Тогда как-то не задумывались о том, что в отделанных квартирах в этом доме были гипсокартонные стены, дешевые немецкие обои, не очень дорогие турецкие кухни, которые поставила компания Epos. Но тогда и это было прорывом».

Впоследствии, кстати, от принципа квартиры с готовой отделкой быстро отошли. «Да и изначально отделка производилась далеко не во всех квартирах, — корректирует информацию Анна Кудрявцева. — Так обстраивались лишь квартиры тех покупателей — соинвесторов строительства, которые сами высказали свои пожелания застройщику». Любопытно, что московским архитектором Вильямову, Тумаркину и Надточию, спроектировавшим этот дом, а также создававшим в нем интерьеры квартир «под ключ», вспоминается совсем иное. То, что к ним уже после завершения строительства обращались новоселы с просьбой переделать все исходные интерьеры под себя. Впрочем, никакого противоречия тут может и не быть: в первые годы после постройки жильцы дома менялись довольно часто, так что первый и последующий заказ дизайнера интерьеров вполне могли сделать совершенно разные люди. Как бы то ни было, конечный результат достоин того, чтобы о нем упомянуть. «Те квартиры, которые впоследствии жильцами были отделаны „под себя“, и по нынешним временам выглядят достойно: большинство из них выполнено в лучших канонах настоящей английской классики», — поясняет госпожа Кот.

А вот еще один забавный факт. В разных источниках называют разные сроки окончания возведения этого дома. Застройщик говорит, что дом был возведен в 1994–1995 годах (то есть с окончания строительства должно пройти 13 лет), в ТСЖ «Вересаева-6» говорят, что дому на год меньше, а в информации у разных риэлтеров сроки окончания строительства и вовсе фигурируют с разбросом от 1993 до 1998 годов. На это можно было бы и не обращать внимания, если бы путаница с датами порой не приводила к казусам. Вот какую историю рассказала одна избитательница Рублевки. Не так давно она подбирала домработницу. Из агентства по подбору персонала прислали к ней на собеседование одну милую даму. Самое милое в этой даме было ее резюме, в котором черным по белому значилось, что та с 1991 по 1998 год трудилась в семье в первом элитном московском доме на улице Вересаева. Вместо ответа на очевидный вопрос, каже ей это удавалось делать в еще не построенном доме, претендентка предпочла покинуть помещение.

Есть, наконец, у дома на Вересаева и своя собственная страшилка. Около десяти лет назад по Москве ходили душераздирающие слухи о том, что при строительстве дома использовали радиоактивные кирпичи. Было ли так на самом деле, а если нет, то откуда у этого мифа растут ноги, как и многое другое об этом доме, сейчас никто не расскажет. Однако факт остается фактом: еще долгое время все строительные материалы, идущие на строительство всех последующих элитных домов, с особой тщательностью проверяли именно на предмет радиоактивности. К слову, главными любителями ходить вокруг новостроек с дозиметрами были банкиры, рассматривающие первые этажи домов для размещения в них своих филиалов.

Сегодня дом на Вересаева канонам современной элитности уже явно не соответствует. Однако для тех, кто нацелен именно на Западный округ и именно на эту его часть, дом остается по-прежнему интересным. Конечно, экологическая ситуация прилегающего к дому района за последнее десятилетие изменилась не в лучшую сторону. Как, впрочем, и по всей Москве. Однако у Вересаева, 6 есть то, что ценится еще выше, — свое «лицо». Он явно выигрывает на фоне большинства поздних построенных домов ЗАО. Например, по сравнению со стоящим в относительной близости от него, на Можайском шоссе, домом той же компании «Тема», облицованным обычными блочными панелями. В определенном смысле он проигрывает лишь ЖК Green House, который построил «Юниформстрой» на улице Гришина (дом с остеклением, оснащенный бассейном с морской водой), однако индустриально интересней объектов на западе столицы почти нет. Поэтому все находящиеся в пределах округа дома с налетом «клубности» (как на Вересаева, 6 или, например, на улице Крылатские Холмы, 5) остаются очень заметными для своих районов до сих пор.

Не стоит удивляться, что приобретение квартиры в таком доме — очень недешевая покупка и по нынешним временам. Пятикомнатная квартира площадью 235 кв. м, например, сейчас продается за \$3 млн. Однако чаще встречаются предложения о сдаче в аренду квартир в этом доме. Например, недавно была выставлена на длительную аренду двухуровневая трехкомнатная квартира площадью 210 кв. м, расположенная на 12-м и 13-м этажах; как значится в объявлении, «со вкусом меблирована новой дорогой гарнитурной мебелью производства Италии и Франции». Цена — \$8,5 тыс.

Учитывая удаленность от центра и несколько сомнительное с точки зрения сегодняшнего дня качество строительства (как сомнительны во многих отношениях 90-е годы), дом, пожалуй, можно считать переоцененным. Но знание «первого элитного» явно повышает его статус. Причем звание это «пожизненное» — оспорить его уже никому не удастся.

Наталья Павлова-Каткова

# ЛЕТНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

## СПЕЦИАЛЬНАЯ АКЦИЯ

Традиционно с наступлением самого теплого сезона «ДОН-Строй» представляет специальное летнее предложение, включающее лучшие объекты компании. Известные жилые комплексы расположены в самых привлекательных уголках столицы: в историческом центре, на набережных Москвы-реки, в тихих районах по соседству с парками и рядом с новым деловым центром «Сити».

Только раз в году великолепные квартиры предлагаются на специальных летних условиях. А с учетом того, что эксперты рынка недвижимости осенью прогнозируют новый скачок цен на качественное жилье, спецпредложение становится еще привлекательнее.

## ЛЕТО – ВРЕМЯ ПОКУПАТЬ! ОСЕНЬ – СЕЗОН РОСТА ЦЕН

**Дом на Мосфильмовской**

**New!**

Эксклюзивные квартиры, расположенные на высоте более 150 м, с панорамными окнами и потрясающими видами на лесопарк МГУ и озеро Голицынский. Оптимальная площадь — от 98 до 232 кв. м.

**КЛАСС DE LUXE**

Первый в Москве небоскреб класса де люкс. Уникальный жилой комплекс расположен на западе столицы, в районе Мосфильмовской улицы на Воробьевых горах.

**Дом на Покровском бульваре**

**New!**

Уникальные пентхаусы площадью от 300 кв. м с видами на исторический центр города, панорамными террасами и зимними садами.

**КЛАСС DE LUXE**

Новый дом категории DE LUXE является прекрасным примером того, как современная архитектура гармонично вписывается в классическое окружение.

**Седьмое Небо**

**New!**

Двухэтажные квартиры площадью от 80 до 165 кв. м на верхних этажах дома с панорамными видами.

**КЛАСС ПРЕМИУМ**

Новый жилой комплекс класса премиум расположен в уникальном месте — на берегу Останкинского пруда, по соседству со знаменитой усадьбой Шереметевых, рядом с великолепным дворцом и неповторимым парковым ансамблем.

**Дом в Сокольниках**

**New!**

Террасные квартиры площадью от 100 до 257 кв. м с выходом на эксплуатируемую кровлю и панорамными видами на Сокольнический парк.

**КЛАСС ПРЕМИУМ**

«Дом в Сокольниках» расположен по соседству со знаменитым парком в историческом районе столицы. Архитектура здания сочетает стильный минимализм и функциональность.

**Дом на Беговой**

**New!**

Специальное предложение! Квартиры от 66 кв. м в доме высокой степени готовности. От 4.100 за кв. м.

**КЛАСС BUSINESS**

«Дом на Беговой» — лидер продаж в бизнес-классе. Удобство транспортных коммуникаций и близость района к центру города и деловому «Сити».

**Алые Паруса, V корпус**

**New!**

Последние квартиры с видами на воду. Эксклюзивные квартиры большой площади с эффективным остеклением и зимними садами. Всего две квартиры на этаже.

**КЛАСС ПРЕМИУМ**

Жилой комплекс «Алые Паруса» с момента своего появления перевернул представление москвичей об элитном жилье. Для тех, кто только мечтает о квартире на берегу Москвы-реки, «ДОН-СТРОЙ» завершает строительство нового V корпуса.

**Измайловский**

**New!**

Специальное предложение! Квартиры от 57 кв. м с видом на Измайловский лесопарк.

**КЛАСС BUSINESS**

Жилой комплекс «Измайловский» рядом со знаменитым парком — самое выгодное предложение в своей категории. Впервые высокие стандарты элитного жилья применены для бизнес-класса.

**Бирюзовая, 41**

**New!**

Квартиры от 65 до 182 кв. м с видом на основную рошу. От 3.700 за кв. м.

**КЛАСС BUSINESS**

Новый жилой комплекс расположен по соседству с тихой сосновой рошей, в 5 минутах ходьбы от метро «Октябрьское поле». Строится элитный жилой комплекс с садовым колледжем.



«ДОН-СТРОЙ» 105 47 47 105 49 30  
www.don-stroy.com