

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Другая миля

ОАЗИСЫ

Как известно, самый дорогой и престижный район Москвы — Остоженка и прилегающие к ней переулки. А между тем лет 15 назад район Патриарших прудов если и не лидировал по ценам, то по крайней мере находился на одном уровне с Арбатом. Однако и сейчас язык не поворачивается назвать Патрики «районом номер два». Он не второй. Он — другой.



Патриаршие пруды — «Латинский квартал» по-московски

На Козьем болоте
«В свете меркнувшего дня вдруг опутает меня оторопь, и проступят из воды бывшей козьей слободы контуры», — поэт бард Вадим Егоров про Патриаршие пруды.

Действительно, когда-то здесь располагалось Козье болото (об этом напоминают Большой и Малый Козихинские переулки), откуда вытекали Чертовы ручьи, речка Кабаньиха и Бубна (именно она образовала пруды на территории Московского зоопарка). В конце XVI века это место для своей резиденции выбрал патриарх Иоаким. И появилась Патриаршая слобода с хозяйственными службами, церковными мастерскими. Для разведения рыбы к столу священнослужителя вырыли три пруда, о чем, к слову, напоминает Трехпрудный переулок. Позднее здесь поселились небогатые чиновники, мещане, «на Козихе» обитали студенты, благо университет неподалеку.

В 1832 году власти занялись дренажной системой: топи вокруг засыпали, выровняли и устроили дорожки с аллеями. До того на Москве говорили: «Поспешил, да людей насме-

шил: увяз на Патриарших». Как благоустроили местность, так и поговорка сократилась до более привычного нам варианта. «С французским образцом» сравнивая, этот студенческий район стали называть московским «Латинским кварталом». Зимой для увеселения на оставшемся единственном пруду заливали каток. По свидетельству очевидцев, сюда регулярно привозили показаться на коньках своих дочерей Лев Николаевич Толстой. По аллеям сквера прогуливался и слушал соловьиное пение другой Толстой — Алексей Николаевич.

В начале прошлого века в окрестностях появилось множество усадеб, их проектировали выдающиеся русские архитекторы. В 30-е годы район приобрел иные очертания, но новостройки не исказили его неповторимости.

В атеистической стране пруды (то бишь единственный пруд) пытались переименовать в Пионерские, но новое название не прижилось. Так и осталась — Патриаршие. По праву место считалось престижным: рядом Тверская улица, Садовое и Бульварное кольцо, Концертный зал имени Чайковского,



«Патриарх» — самый пафосный новострой на Патриках

«Дом Ханжонкова», театры на Малой Бронной, Моссовета, Са-тиры, немало элитных клубов, ресторанов. Неудивительно, что и в советское, и в постсоветское время здесь селились люди известные и обеспеченные. Среди них: поэт Александр Блок, писатель Максим Горький, маршал Георгий Жуков, актеры Фаина Раневская и Владимир Этуш, певицы Клавдия Шульженко и Елена Образцова, режиссер Борис Равенский, артист цирка и кино Юрий Никулин, долгие годы «главный человек Москвы» первый секретарь МКГ КПСС Виктор Пришин,

многие другие писатели, театральные деятели, политики...

По булгаковским местам

Три года назад район — парк, пруд с павильоном — причислили к объектам культурного наследия, и он охраняется государством. А вот попытки городских властей «окультурить» пруд и закрепить за территорией имя Михаила Булгакова ни к чему не привели. Академия художеств и столичное правительство провели творческий конкурс, который выиграл скульптор Александр Рукавишников со своим беспрецедентным про-

изведением. Выглядело оно так: писатель сидит на скамейке, почти незаметный по сравнению с 13-метровым примусом, вокруг которого, как и в романе, колобродят булгаковские герои. Поодаль над водой фигура еще одного персонажа «Мастера и Маргариты» — Иешуа Га-Ноцри. Комплексные работы по обустройству пруда начались осенью 2002 года, однако жители окрестных домов, не желавшие смириться с «примусной» перспективой, подняли волну протеста. В градостроительном кодексе Москвы говорится, что сооружение новых объектов в историческом центре столицы должно быть согласовано с гражданами. Генеральная прокуратура предложила совету по монументальной скульптуре при Мосгордуме пересмотреть проект памятника. Скульптор Рукавишников первым пошел на компромисс, отказавшись от установки примуса, однако противоборствующая сторона осталась непреклонной. Пришлось искать новое место для всего памятника. Печально, что Булгаков здесь так и не прописался. Думаю, это было бы вполне справедливо — потому что тень Мастера, так или иначе, до сих пор витает в этом месте.

Тем не менее силами энтузиастов создан уникальный музей писателя неподалеку — в доме 10 по Большой Садовой. В «нехорошей квартире» собраны личные вещи, книги, фотографии Михаила Афанасьевича, а также его родных, близких, коллег. Те, кто приходит в этот удивительный музей, погружаются в неповторимую атмосферу Москвы первой половины прошлого века и, конечно же, проникаются аурой Мастера и его героев.

А сами Патриаршие пруды (на современном сленге — Пат-

рики) по-прежнему живут своей размеренной жизнью. Пруд очистили, укрепили берега, выпустили рыбу, вокруг поставили ограду, фонари в стиле XIX века и новые скамейки. Второе дыхание получил изящный павильон, в котором использованы лепнина, рельефы и модули еще довоенного строения для продажи «чая, воды и других напитков». На противоположной стороне сквера находится один из самых оригинальных московских памятников — баснописец Иван Крылов сидит в окружении 12 оживших героев его бессмертных произведений: маршала перед зеркалом, отчаянно лающая вслед слону Моська, глупая ворона с сыром и так далее. По соседству с этими персонажами построили детскую площадку — любимое место для ребятни со всей округи.

Эпоха «Патриарха»

Сразу за границами сквера, площадь которого составляет 2 га, возвышается ставший знаменитым элитный жилой дом «Патриарх». В свое время муссировались слухи о подборе будущих жильцов: высокопоставленный экс-сотрудник ФСБ Зданович якобы лично проводил фейсконтроль и был противником соседства с estrадной примадонной Аллой Пугачевой. Дискуссии вызвал и архитектурный проект здания: от восторженных откликов до неприятия (среди более или менее сносных определений — «праздничный торт»). Как бы то ни было, вслед за этим объектом появилось множество других. На месте обветшавших строений выросли роскошные жилые дома, большей частью стилизованные под прежнюю историческую застройку. Интересно, что цены в них в несколько раз выше, чем



Особый тип недвижимости: элитная пристройка

жилье в зданиях дореволюционного и советского периодов.

Объяснение этому вполне банальное: в них комфортнее жить. Гораздо лучше, чем в доходных домах или брежневских стандартных корпусах, хотя и в «кирпичном» исполнении.

Стоит заметить, что как-то потихоньку, без суеты реализуется план реконструкции всего района, все более конвертируя здешнюю недвижимость в звонкую монету. Наиболее масштабных перемен подвергнется так называемый квартал на Патриарших: Малая Бронная улица, Малый Козихинский и Большой Палашевский переулки. Соответственно, возросла стоимость квартир: сейчас она варьируется в пределах от \$6–7 тыс. до \$15 тыс. за 1 кв. м. Специалисты отметили в этом районе одну из самых высоких цен предложения на машиноместо — \$120 тыс. (дом «Сад/Лабиринт»).

Однако, по словам Алексея Сидорова, заместителя генерального директора компании Kalinka Realty, при исторически сложившейся хаотичной застройке нет «якорного» девелопера, который бы «зацепил» это место и осуществлял общее управление, задавал вектор развития и тянул его дальше. Пока имеются лишь «точечные» объекты, которые не объединены общей идеей формирования элитного района. И подобный разбой — существенный минус в лидерстве среди других престижных районов, той же Остоженки, где «история» пишется заново.

О том, что вблизи пруда и окружающих переулков не только приятно гулять, но и жить престижно, говорит и обилие зарубежных посольств. Как правило, расположены они в зданиях бывших усадеб. В Гранатном переулке — посольства Того, Таджикистана, во Вспольном (Георгиевском) — Туниса, в Ермолаевском — Уругвая, на Малой Никитской улице — Нигерии, на Спиридоновке (правильнее называть ее Спиридоньевкой, как это было до 1945 года, когда ее переименовали в улицу Алексея Толстого) — Перу, и самое яркое строение — морозовский особняк Шехтеля, ставший Домом дипломатических приемов МИДа.

Интересен дом №7 в Гранатном — особняк псевдоготического модерна, где находится Центральный дом архитектора.

Он часто менял владельцев. А. Э. Эрнхсон построил яркое по фактуре да и по первоначальному колориту здание для жены потомственного почетного гражданина Анны Луизы Леман, позже оно перешло к предводителю дворянства Московской губернии П. А. Базилевскому и принадлежало ему уже до самой революции. В 1919 году в нем разместился главный штаб Реввоенсовета, в 1920-х — бюро по обслуживанию иностранцев, в 30-х — канцелярия французского посольства.

Иностранцы являются наиболее вероятными клиентами по аренде апартаментов в этих местах. Они с большим желанием поселяются рядом с Патриками, так как в районе имеются достойного уровня школы, очень развит коммерческий сектор: дорогие бутики, рестораны и прочее. К слову, преобладание аренды над продажей, да и то именно на первичном рынке, по мнению Алены Бригадновой, руководителя отдела городской недвижимости компании TWEED, вызвано малым количеством новых объектов в этом районе. А вот на вторичном рынке переезза в пользу аренды нет, так как многие клиенты с удовольствием приобретают квартиры в старых отреставрированных и реконструированных домах на Патриарших.

Район в любом случае всегда был востребован, и потому срок экспозиции появляющихся новостроек небольшой — год-полтора. По самым оптимистичным прогнозам, к числу которых относится и данный Аленой Бригадновой, он и дальше будет развиваться, но достаточно медленно. Появление новых площадок маловероятно — в ближайшие два, максимум три года, других пока не видно. Но привлекательность от этого не упадет. Анжела Кузьмина, директор департамента продаж компании IntermarkSavills, полагает, что перспективна реконструкция жилья с сохранением исторических фасадов зданий. Это непереносимое условие, которое позволит сохранить памятники архитектуры для следующих поколений. Патриаршие настолько уникальны, что трудно представить ситуацию, что они станут конкурентами Остоженки или Плющихи. Они просто другие, особенные.

Александр Максимов

На всех не хватит...

Уникальный элитный комплекс «Ближняя Дача» расположен недалеко от Кутузовского проспекта. Окруженный вековым Волинским лесом, в 15 минутах от Кремля, он — единственная в Москве альтернатива Остоженке или Рублевскому шоссе. Преимущества и уникальные особенности жилого комплекса существуют не только на бумаге, в каждом из них вы можете вочию убедиться. Квартал уже построен и введен в эксплуатацию, идет выдача свидетельств о собственности, все работы по благоустройству территории также завершены. Построенный по проекту знаменитого архитектурного бюро «Остоженка», жилой комплекс «Ближняя дача» полностью отвечает мировым стандартам качества. Его уникальный дизайн, буквально растворяющий здания в окружающей природе, был отмечен премией «Стиль года» в номинации «Стиль элитной недвижимости». Квартиры в «Ближней Даче», светлые и просторные, обеспечены передовыми системами отопления и кондиционирования, пожарной и охранной сигнализацией, а виды из окон на Поклонную гору и Волинский лес станут достопримечательностями ваших апартаментов. В жилом комплексе сочетаются высокие стандарты городской жизни класса de luxe с преимуществами загородного поместья — квартиры на первых этажах имеют индивидуальные выходы на 200-лет-

Лицензия №ИД 554228 от 20.12.2004 выдана Федеральным агентством по строительству и ЖКХ. Детальнее смотрите на сайте www.bdacha.ru

722-77-11

ул.Кунцевская владение 6

18-этажный монолитно-кирпичный жилой дом на 56 квартир по индивидуальному проекту с подземной автостоянкой на 47 машиномест.

РАССРОЧКА, СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ

Только до 31 августа

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

МИНУС 650 000 РУБ.

746-69-60 (офис на объекте)

229-75-77

WWW.YIT-DOM.RU