

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Писк коммунизма

## сектор рынка

К «сталинским» высоткам можно относиться по-разному. Можно видеть в них отблески жестокой эпохи, можно погружаться в витающие над ними сонмы легенд и тайн, можно с легкой небрежностью подмечать их несоответствие канонам современного элитного жилья, можно искренне любоваться их величавостью. А еще в них можно просто жить.

## Контрасты душ

«Они будто церкви советского периода», — отзывается о знаменитых «сталинских» высотках эксперт компании «Инком» Виктор Моисеенко. Церкви — не церкви, но что-то от храмов в них и в самом деле есть. По одну сторону дверей сливаются водино Москва-река и Яуза. По другую — арочные проходы, на стенах гранит и мрамор, под высоким потолком лепнина и роспись. Это холл центрального подъезда самой величественной из жилых высоток, той, что на Котельнической набережной. Несколько нарушает визуальный ряд лишь флаг Российской Федерации рядом со столом консьержки, символ другой эпохи. На самом деле контрастов в доме на Котельнической куда больше. Боковые подъезды, например, значительно проще и скромнее. Зато есть экзотический по меркам середины XX века (времени постройки дома) гараж из кирпича и бетона. «А вот помпезные потолки (высотой 3,2 м), скорее, стандарт того времени, нежели что-то ранее невиданное», — рассказывает бесесменный управдом Софья Перовская. — И кухонки в 5,6 кв. м на их фоне смотрятся совсем уж неуместно крохотными, да и двухкомнатные квартиры не более 70 кв. м тоже тесноваты».

По нынешним стандартам элитного жилья это, действительно, маловато. Именно поэтому основной пик продаж в ста-

линских высотках пришелся на начало 90-х годов, когда элитный рынок недвижимости только зарождался, — рассказывает управляющий партнер компании «Новое качество» Александр Илюхин. — Тогда они выгодно отличались от домов типовой застройки. Теперь же по техническим параметрам, инфраструктуре высотки не сравнятся с новыми элитными жилыми комплексами и даже с домами бизнес-класса. Поэтому и запросов на покупку в них, и квартир, выставленных на продажу, немного». Даже несмотря на то, что в доме недавно сделали капитальный ремонт, поменяв все коммунальные. «Однако их уровень очень высок даже в настоящее время на московском рынке недвижимости практически ни одно жилое высотное здание не может сравниться со сталинскими домами-высотками по качеству строительства», — защищает один из своих любимых московских объектов руководитель отдела городской элитной недвижимости HomeHunter Татьяна Вакуленко.

А Виктор Моисеенко из «Инкома», тоже большой почитатель сталинского ампира, довольно много работающий с выставленными на продажу и со сдающимися в аренду квартирами в этом доме, отметил еще одну любопытную деталь: дом на Котельнической набережной притягивает к себе людей особенных.



В величественном доме на Котельнической набережной есть кухни площадью 5,6 кв. метров ФОТО PHOTOPRESS

«Мне никогда не приходилось сталкиваться с тем, чтобы квартиры здесь приобретались в инвестиционных целях», — рассказывает эксперт компании «Инком» Виктор Моисеенко. — Их покупают исключительно для жизни. Кто бы ни интересовался квартирами в этих домах — хоть русские, хоть иностранцы, они мало похожи на обычных бизнесменов с коммерческим блеском в глазах. Скорее, все они напоминали мне собирателей раритетов, крайне трепетно относящихся к новинкам в своих коллекциях».

## Для магов и не только

То, что квартиры здесь приобретаются исключительно для проживания, конечно, миф. Как, впрочем, и то, что на продажу и на аренду они выставлены редко. Да ничуть не реже, чем в любом другом доме. Но то, что

продвигаются квартиры в доме-высотке по-особенному — это факт. Вот, например, как выглядит одно объявление: «Абсолютно пустая (без людей и без мебели) квартира 160 кв. м ждет своих арендаторов — тех, кто ценит «архитектурные излишества» сталинских высоток, вид из окон на Кремль, спокойствие, безопасность и солидность. Товар не «широтреб» — индустриальный, поэтому цены низкими не будут! Вот так, не без изыска, выделен квартиры в знаменитом доме на Котельнической набережной завлекает арендаторов. И он далеко не одинокий в стремлении выделиться. Вот еще одно объявление о сдаче квартиры в этом доме: «Это может быть интересно всем, кто хочет иметь для своих нужд представительные апартаменты в самом центре Москвы, а особо тем, кто осуществляет

серьезную частную практику (медицина, юриспруденция, мода, магия и т. п.). Предлагаю для аренды четырехкомнатную квартиру в высотке на Котельнической наб. Лучший вариант трудно найти: центр, в окрестностях Кремля, легендарный дом — символ Москвы, снаружи — гранит, колонны, скульптуры; внутри — мрамор, позолота, лепнина, роспись. Двери квартиры — в центре холла, просторные комнаты, подсобные помещения, две телефонные линии, отсутствие соседей». Такие объявления явно выигрывают на фоне других, со стандартной прагматичной риэлтерской подачей («сдается в аренду квартира на Котельнической наб., 7/30 эт. (высотка), комн. 16/16 + гардеробная комната, кух. 9, лоджия остеклена, стеклопакеты, полы паркет, мебель гарнитурная, техника Whirlpool, окна во двор). Но сбываются абсолютно все: несмотря на достаточно высокие цены (в среднем \$20 тыс. за кв. м — продажа и до \$8–10 тыс. в месяц — аренда), новые постоянные или временные жильцы, как говорит управдом, находятся довольно быстро. Любопытный нюанс: основная масса сделок в доме происходит не через крупные агентства недвижимости. В их базах данных сейчас фигурирует лишь два объекта, сдающихся в аренду. «Это квартиры площадью 60–70 кв. м, в довольно плохом состоянии, без видовых характеристик», — говорит Татьяна Вакуленко. Хотя варианты, предлагаемых и в аренду, и на продажу, гораздо больше.

Рената Литвинова вспоминает, что когда-то она снимала квартиру на последнем этаже этого дома, в корпусе, окна которого смотрят на площадь. «Нишу продуктового магазина, салон красоты и почти с перегородками кабинками (помню, что-то меня в нее понесло, хотела что-то заказать), — рассказывает она. — Чтобы попасть к себе, мне нужно было войти в арку около центрального входа — и

первый подъезд был мой. Я жила в башне: за окном стена загибается волной, как при шторме балует в пятьдесят и высоко обрывается острыми шпилями в кусок провороненного неба. В кухне у меня было окно огромное, полукругом, как в фильме Фрица Ланга «Метрополис». Фальшивые камини. На цепи в огромной комнате раскачивается бронзовая люстра. В лепнине через каждые полметра вставлена пятиконечная звезда, на крыльях лежит благородная пыль из кожи когда-то проживавших здесь. Попаляла в этот дом случайно. Квартира стоила достаточно дешево — французский уезжал и отдал мне ее, за что я ему очень благодарна. Как-то ко мне пришел красавец-сантехник в синем форменном комбинезончике и показал потайную возлебную дверь. Он искал какие-то краны и принялся отодвигать шкаф. Я ему: «Вы чего делаете?» А он: «Иду на черной ход, девушка». Отволок шкаф с катающимися внутри бутылками вина, передвинул засыпавший засов — и мы оказались на винтовой лестнице с темно-зелеными стенами. Хорошие были времена».

## А звери здесь тихие

Вторая полностью жилая сталинская высотка — на Кудринской площади (более известная по старому названию как «высотка на площади Восстания») — рангом чуть ниже. Хотя в былые годы этот дом «летал» очень высоко. Его называли домом авиаторов: большую часть жильцов составляли космонавты, летчики, авиаконструкторы. По расположению он несколько проигрывает дому на Котельнической набережной: из окон квартир не видно ни реки, ни Кремля. Довольно близкое соседство с Бельм домом в расчет не принимается, хотя ходят слухи, что верхние этажи высотки отдали представителям спецслужб. Зато зоопарк — как на ладони. Что непременно упоминается в объявлениях. Самые экзотические формулировки — «панор-

амные виды на фауну всего мира» и «нам не даст пропустить привлекательное утреннее приветствие или нет, но в отличие от дома на Котельнической набережной, где квартиры предлагаются в основном в аренду, тут широкий выбор квартир на продажу. Большинство продается вместе с мебелью, а цены варьируются от \$11 тыс. до \$45 тыс. за кв. м. Машинное место же в подземном паркинге почти вдвое дороже квадратного метра самой дорогой из выставленных сейчас на продажу квартир — \$78 тыс.

Несколько квартир продается сейчас и в жилых отсеках высотки на Кутузовском проспекте (в центральной ее части располагается гостиная «Украина»). Правда, это не те знаменитые квартиры с балконами по 50 кв. м, они-то в продажу попадают крайне редко. А на девятом этаже сейчас сдается двухкомнатная квартира площадью около 70 кв. м (\$3,5 тыс. в месяц).

Выставлена на продажу двухкомнатная квартира и в еще одной частично жилой сталинской высотке — у Красных ворот. С трехкомнатной квартирой в этом же доме, которую сейчас предлагают в аренду, похоже, не может определиться сам собственник: отдать ее под жилье или предложить под нежилое помещение. Поэтому он указал сразу две ставки: помещичью (\$2,3 тыс.), как практикуется для жилых помещений, и с расчетом на каждый квадратный метр в год (\$345 за кв. м в год), как для офисных и иных коммерческих площадей. Самыми же закрытыми для рынка являются квартиры в высотке МГУ. Если они и меняют хозяев, то тихо и чинно, мало кому попадаясь на глаза: весь местный жилой фонд принадлежит университету и никогда не передавался в собственность проживающим здесь его сотрудникам.

## Вечный спрос

Несмотря на то что каждая из сталинских высоток обладает разными достоинствами и недостатками, они представляют собой единый подкласс недвижимости. Поэтому, как и в любой группе однотипных объектов, в них действуют одни и те же законы, касающиеся как особенностей спроса, так и ценовой политики.

«Как правило, покупателями жилой недвижимости в сталинских домах-высотках являются состоятельные коренные москвичи, для которых на первый план выходит известность, а также историческая составляющая объекта, тогда как аренде отдадут предпочтение иностранные граждане», — говорит Татьяна Вакуленко. — Но среди арендаторов квартир в сталинских высотках нередко встречаются и москвичи. Стоимость предложений во многом зависит от отделки квартиры, видовых характеристик, а также расположения. К примеру, цена одного квадратного метра в выставленной на продажу квартире с плохим ремонтом и располагающейся на нижних этажах составляет порядка \$10 000, а стоимость жилья с хорошими видовыми характеристиками, на верхних этажах, с качественным ремонтом может достигать \$20 000 за квадратный метр. С арендой ситуация аналогичная: квартира в плохом состоянии, расположенная на нижнем этаже, обойдется арендатору в \$1,5–1,7 тыс. в месяц, а жилье с лучшими характеристиками будет намного дороже — от \$4,5 тыс. до \$8–10 тыс. в месяц. «Несмотря на довольно высокие цены и арендные ставки, из-за эксклюзивности и неповторимости сталинских высоток можно смело утверждать, что спрос на них будет всегда и квартиры в этом доме никогда не будут падать в цене», — подводит итог Виктор Моисеенко.

Наталия Павлова-Каткова



## ПРЕМЬЕР

### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Ул. Фотиевой, д. 6, корп. 1

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ПРЕМЬЕР» - ЭТО НОВЫЙ СТИЛЬ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ, ВПИСАННЫЙ В КОМФОРТНЫЕ УСЛОВИЯ, В КОТОРЫХ СОЧЕТАЕТСЯ БЛАГОПРИЯТНАЯ ЭКОЛОГИЯ, УДОБНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ И ОРИГИНАЛЬНЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ.

- Стилистика здания, в которой читаются стройность, сдержанность линий, его неповторимая композиция и гордый силуэт образно соотносятся с величием окружающего его старинного лесопарка.
- Идея эффектного архитектурного облика жилого комплекса плавно перетекает в и интерьеры общественных зон и подчеркивает классность жилого комплекса, даря чувство уверенности и подпитывая элегантною роскошью стиля.
- В интерьерах входных групп объединены два стиля: модернизм, которому присущи стройная геометрия, чистые линии и ЭКО-ТЕХ (техника природы), где природа является элементом для подражания, а также воплощена идея создания атмосферы высококлассного отеля.
- Утонченная роскошь подчеркивается высококачественными импортными материалами: мрамором Crema Marfil (Испания) и HP Marble (Турция), панелями с натуральным шпоном zebano, пластиком 3-Form (США), декоративным покрытием Stolook Effetto (STOCOLOR Collection, Германия), стеклянными панелями StoVerotec Glas (Германия).
- Неповторимое дизайнерское решение отделки межквартирных и лифтовых холлов подчеркнуто определенной цветовой гаммой каждой секции жилого комплекса.
- Минимализм с предельной лаконичностью форм, монохромностью и графичностью воплощает в жизнь идею нарушения геометрии прямых углов, которые ломают привычное восприятие пространства.
- Высокий европейский уровень ландшафтного дизайна подчеркивают многочисленные цветники и малые формы, которые гармонично соседствуют с зелеными газонами с оригинальными подпорными стенками.
- Геометричные формы ландшафта создаются площадками, вымощенными натуральным природным камнем, которые пересекаются с прямыми линиями дорожек из мощения фабрики «Готика».

МЫ ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ КВАРТИРЫ, КОТОРЫЕ ПОЛНОСТЬЮ ОТВЕЧАЮТ ВСЕМ ТРЕБОВАНИЯМ СОВРЕМЕННОЙ ЖИЗНИ, ПРОСТРАНСТВО КОТОРЫХ ВЫ СМОЖЕТЕ РАСПЛАНИРОВАТЬ В СООТВЕТСТВИИ С ПРИСТРАСТИЯМИ И ВКУСАМИ ВАШЕЙ СЕМЬИ.

- Двухкомнатные квартиры площадью 95 кв. м смогут воплотить в жизнь мечты об уютном жилище как семейной пары, так и семьи с двумя детьми. Особенности расположения квартир и их оптимальный метраж позволяют проявить даже самые смелые фантазии в дизайне их пространства. Из оных этих апартаментов открывается завораживающий вид на здание Университета, территорию парка, Университетский проспект, центр города, улицу Косыгина и стадион «Лужники».

## ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 762-9856

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «КРОСТ». Лицензия № МСЛ 047620  
Реклама ООО «ЛСФ «КРОСТ». Ознакомьтесь с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru

| КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.) | 1 | 2       | 3     | 4       |
|------------------------|---|---------|-------|---------|
| МЕТРАЖ (КВ. М)         | — | 93 - 97 | 121,8 | 150-157 |



# 795-0-888