

# ДОМ

www.kommersant.ru

Среда 5 декабря 2007 №224 (№3800 с момента возобновления издания)

## Программное обеспечение

### мегапроекты

Пожалуй, самый претенциозный строительный мегапроект в Московском регионе — массовая застройка «Рублево-Архангельского», известного также как «город миллионеров». За три года, которые прошли с первой презентации, строительство так и не началось. Однако сам проект успел серьезно эволюционировать — от места массового расселения миллионов до участника федеральной программы «Жилище».

### Грезы миллионеров

По плану инвестора — компании «Нафта Москва» — «Рублево-Архангельское» разместится на территории, расположенной в трех километрах от МКАД, между Новорижским и Рублевским шоссе, в Захаровской пойме Москвы-реки. На площади 430 га девелопер рассчитывает построить более 4,5 млн кв. м объектов недвижимости, в том числе 3 млн кв. м жилья. Квартиры (площадью от 85 до 300 кв. м) в малоэтажных домах и таунхаусах, особняки, коттеджи и виллы, с обширными прилегающими участками. Архитектура зданий разработана английской компанией «Джон Томпсон и партнеры», ландшафтный дизайн и архитектурный дизайн — SWA Group (США).

Архитектурная концепция проекта имитирует европейский город, который в ходе времени якобы обростал новыми районами и культурными

центрами. Сердце его — старая крепость «Цитадель» — соберет в себе арт-галерею, бутики, а также многофункциональный культурный центр. «Старый город» — естественное окружение «Цитадели», где на Центральном бульваре и вдоль набережной Гранд-канала разместятся пешеходные прогулочные зоны с уютными кафе и ресторанами, а также кольцо малоэтажных домов. Здесь же обширный бизнес-парк с офисами, конференц-залами, интернет-кафе. В «Новом городе», улицы и аллеи которого протянутся до набережной Москвы-реки, запланированы школы, детские сады, спортивные и образовательные центры, перемежающиеся с таунхаусами и малоэтажными жилыми домами. В самом же престижном месте — у берега Москвы-реки, в рощах — дорогие виллы.

Проектом предусмотрен развитый блок инфраструктурных объектов — более 1,5 млн кв. м. В том числе встроено-пристроенные в жилые дома (40 тыс. кв. м) подземные автостоянки и наземные гаражи (985 тыс. кв. м), отдельно стоящие объекты (школы, детские сады, бизнес-центр, физкультурно-оздоровительные и т. д.) — 475 тыс. кв. м. Инвестор заявляет о строительстве около 100 км внутригородских и районных дорог, а также двух мостов через Москву-реку, один из которых будет продолжением строящегося транспортного коридора Звенигородское шоссе — Новорижское шоссе. После завершения строительства бессветофорного Звенигородского шоссе и планируемых мостов расстояние до центра составит около 15 км.

(Окончание на стр. 37)

Сначала девелоперы и риэлтеры назвали район между улицей Остоженкой и Пречистенской набережной «золотой милей». Потом цены в этом районе взлетели вверх в соответствии с названием. И уже после этого уровень строительства стал подтягиваться к ценам. Хотя, казалось бы, все должно быть наоборот.

## Золотомильная опера

### оазисы

#### Не все золото, что блестит

Требования отечественных покупателей к элитному жилью за неимением собственных примеров формировались, с одной стороны, под влиянием зарубежных стандартов, с другой — под давлением российской действительности и стереотипов. Категорию «элитности» объектов из-за размытости критериев определял сам застройщик. Как правило, происходило завышение характеристик: формула трех L (location, location, location) брала верх, а все остальное отходило на второй план. В частности, наличие разнообразной инфраструктуры или качество возведения жилья.

Вследствие этих обстоятельств, как ныне считают некоторые эксперты, район Остоженки все-таки был переоценен. Когда проект создания своей Белгравии был воплощен в жизнь, ряд его составляющих оказался весьма спорным. Например, выяснилось, что концепция не предполагает семейного проживания. Скорее, это представительские и бизнес-квартиры, которые большую часть времени пустуют.

«Тот стиль застройки, который существует на «золотой миле», никак не делает район элитным», — уверена начальник аналитического отдела компании «Новый город» Наталья Ветлугина. По ее мнению, из-за высокой плотности застройки страдает как придомовая территория, так и площадь внутри домов. «Во многих из них неблагопо-



лучно дела обстоят с общественными зонами, а адекватные виды из окна только на верхних этажах», — перечисляет она.

В свою очередь, концентрация жилья на Остоженке в некотором роде отрицательно повлияла на престижность района: по характеру инфраструктуры Остоженки стала очень напоминать спальный район ближайшего Подмосквия. Здесь практически нет развлекательных и бытовых учреждений, мало площадок и скверов, где можно было бы гулять детям, соответствующих по уровню магазинов, то есть всего того окружения, которое добавляет месту проживания качество и «классность».

«Квартал стал жертвой отсутствия общей концепции развития для районов подобного класса», — отмечает Татьяна Ван Граафайланд, PR-директор Инвестиционной группы SESE-GAR. — В инфраструктуре магазины BioGourmet и Provance погоды не делают, а ближайший пристойный сетевой магазин «Азбука вкуса» находится по другую сторону Садового кольца».

### Запас прочности

Основное впечатление от прогулки по «золотой миле»: это территория контрастов. Фешенебельные жилые корпуса и презентабельные офисные постройки соседствуют с ветхими, грозными развалинами на глазах старыми домиками или с уже превращенными в руины строениями прошлого.

(Окончание на стр. 38)

26 страница

Угрозы года: чем пугали

28 страница

Обещания года: что выполнили

33 страница

Прогнозы года: что сбылось



40 страница

Встреча Нового года: чем украсить



# КУПИТЬ КВАРТИРУ!

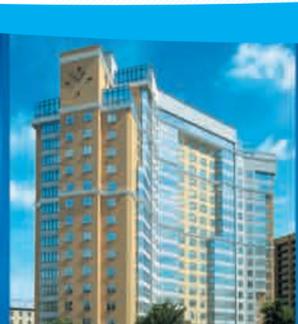
## НОВОГОДНЯЯ АКЦИЯ

Действует до 29 декабря 2007 года



**Жилой дом на Ленинском проспекте**

М «Калужская»  
ул. Новаторов, д. 8, к. 2



**Жилой комплекс Дом на Пресне**

М «Улица 1905 года»  
Шмитовский пр-д, вл. 20



**Жилой комплекс Теплый Край**

М «Теплый Стан»  
ул. Ак. Виноградова, вл. 7, к. 5, 7



**Жилой комплекс на проспекте Буденного**

М «Семеновская»  
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2



**ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ**

500 000 20

www.pik.ru