

# ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО



Хай-тек особенно популярен в остоженских переулках

Григорий Ревзин

Обозреватель ИД «Коммерсантъ»



## Почему Остоженка?

Почему не соседняя Пречистенка? Почему не Бронная и не Герцена, где и сегодня, пока идешь по городу, ощущаешь какую-то особую «породистость» людей? Я не знаю других объяснений, кроме архитектурных. Это тем более забавно, что в итоге деятельности архитекторов получилось совсем не то, что они хотели.

Дело было так. Этот район — от Храма Христа Спасителя до Парка Культуры — по советскому генплану Москвы собирались полностью снести. На месте Храма Христа Спасителя должен был быть Дворец Советов. Комсомольский проспект должен был соединять Дворец и Университет: здесь должно было быть что-то вроде площади Гагарина на Ленинском — торжественный въезд в сердце Москвы. Не снесли, но собирались, поэтому ничего здесь не строили и ничего не ремонтировали — все равно под снос. К концу трущобы, сохранившие образ досоветской Москвы. Тогда, в конце 80-х, это была страшно важная тема — до-

ветская Москва. Место оказалось не слишком престижным с точки зрения официальных архитекторов, но страшно притягательным для идеалистов, которым в советское время строить не давали. И мастеровская, теперь академика, а тогда просто архитектора, Александра Скокана разработала план реконструкции района.

Позднесоветские идеальности-интеллигентны, слабо вписанные в официальные структуры, — это люди с известными взглядами. Во-первых, они страшно любили старую Москву. Во-вторых, они очень любили западную Европу. В-третьих, они были людьми воспитанными и деликатными, для них наглость и напористость казалась дурным тоном. В-четвертых, они были исполнены духом дружества — все работы они старались делать вместе, одним кругом, кругом хороших людей. Ну и в-пятых, они считали, что нужно заботиться о людях и делать для них что-то хорошее.

Поэтому план реконструкции Остоженки был таким. Во-первых, архитекторы обратили

внимание, что люди здесь обычно ходят по району пешком, переулками и какими-то проходами. Это назвали «умершие переулочки». Все эти переулочки возрождали и делали зелеными — получался район-парк, по которому гуляют жители. Во-вторых, все трущобы сносили, а вместо них проектировали дома, которые оказывались очень похожими на архитектуру Финляндии, Швейцарии и Германии, с той разницей, что эти дома абрисом и размерами как бы повторяли то, на месте чего их ставили. Идея была делать дома максимально вежливо и интеллигентно, воспитанно, так, чтобы не нагнать. В-третьих, эти дома должны были проектировать разные архитекторы, но все друзья, примерно одного возраста, взглядов и привычек. Так достигалось единство образа и разнообразие решений. Им казалось, что все это вместе позволит сохранить дух старой Москвы, в которой есть память места, память сетки улиц, дворики, скверов, масштаба, но которая вместе с тем станет европейским городом. Ну и, наконец, в этих домах, конечно, будут жить те же люди, которые здесь и жили, и это тоже сохранит дух района. Они будут гулять по району, парку, и радоваться.

Что вышло? Зеленый район создать получилось, но «умершие переулочки» возродить не удалось. Каждый следующий дом, который возникал здесь, по феодальному ограничивал территорию — проходы блоки-

ровались шлагбаумами, охранной, заборами, и сегодня Остоженка — чемпион по разнообразным ограждениям, препятствующим гуляющим. Шаг влево-вправо — свисток, попытка достать фотоаппарат расценивается как применение оружия. Старых жителей выселили почти полностью, последние бабушки еще догуливают среди бесконечных строек, и дико озираются, понимая, что их сейчас схватят и выселят. Старый московский дух сохранить тоже не удалось: тихая и уютная буржуазная архитектура Швейцарии и Германии, повторив по абрису разваливающиеся трущобы, приобрела остроавангардные формы — она все время «разламывается», «взрывается», поражает воображение неожиданными взлетами и провалами. У одного дома около Зачатьевского монастыря я как-то насчитал девять разных фасадов — так часто он «ломается», прерывает сам себя и начинает заново. Вместо востановленной буржуазности получилось собрание остроавангардных решений, каждое из которых громко кричит — посмотрите, какое я необычное.

Но, во-первых, осталась идея тихого и зеленого района в центре Москвы, предназначенного только для жилья. Во-вторых, остались архитекторы — растерявшие свой идеализм, но все равно оставшиеся людьми определенного круга — самими продвигутыми в смысле знания западной архитектуры и хорошо представляющими себе специфику Моск-

вы. Собственно, элита московской архитектуры. В-третьих, создался район с европейской архитектурой.

Понятно, что это оказалось самое дорогое место в Москве. Образцовый район русского капитализма, выставка высших достижений капиталистического хозяйства, оформленного лучшими московскими архитекторами. Сегодня мой друг архитектор Сергей Скуратов сносит дом, в котором я родился, и где еще живут две мои старые тетушки — на углу Бутиковского и Коробейниковых переулков. Не думаю, что он хотел их выселить с Остоженки, и не сомневаюсь, что на месте этой старой развалюхи он построит нечто небесно-прекрасное — он всегда так делает. Сказать, что я счастлив по этому поводу, сказать не могу — хотелось как-то иначе. Но не получилось.

Знаете, первой перестроенной улицей у нас был Арбат. Архитекторы, его создававшие, думали, что это будет улица искусства, на подрамниках они изображали художников с мольбертами, рисующими Арбат под Окужану, живописцы окуните ваши кисти». И мольберты там действительно появились, и это были первые в Москве лотки для розничной продажи сувениров. И это все равно самая знаменитая московская улица, и она даже похожа на то, что задумывалось. Правда, место для мольберта стоит там дорого. Но когда архитекторы что-то рисуют, они не предвидят таких последствий.

причинам меняют свои планы. Может быть, найдут еще более интересный вариант. При этом приобретенная ранее квартира не продается тут же, поскольку им нет необходимости привлекать эти средства для новой покупки. И более того, все отлично понимают, что цены растут, и она становится неплохим инвестиционным проектом. Среди остоженских покупателей довольно много таких «коллекционеров».

Константин Ковалев, генеральный директор Blackwood, называет ряд мест под застройку, например, в самом начале

Остоженки, на Пречистенской набережной, Пожарском, Коробейниковом переулках. Также в районе существует ряд проблемных объектов (долгостроев), хозяева которых в условиях повышенного интереса к «золотой милю» должны прийти к логическому продолжению процесса: либо завершить строительство, либо освободить столь ценный земельный участок. Таким образом, и в этом, и в следующем году Остоженка еще представит заметные проекты.

«Замороженные» активы, однако, вряд ли изменят устойчивую ситуацию — Осто-

женка так и останется район «темных окон». Вряд ли его оживят новые проекты или программы — реконструкция аварийных домов, реставрация памятников архитектуры. С меньшими дивидендами для застройщиков, с большими трудозатратами, но процесс будет развиваться, считают, тем не менее, в агентствах элитной недвижимости, надеясь «растянуть» Остоженку, которая, как шагреновая кожа, сжимается и сжимается с каждым годом. Увы, «золотые мили» не бесконечны. ...

Александр Максимов

## прямая речь

Как вам «Золотая миля»?

Александра Вертинская, художник:

Мне очень нравится то, что строят на Остоженке. С точки зрения архитектуры, по-моему, «Золотая миля» — лучшее, что сейчас построено в Москве. Я уж не знаю, кто там главный архите-

тор, но он явно с головой. Очень грамотный подход к общей структуре. Во-первых, общая небольшая высота. Застройщики постарались сохранить исторический облик. Фасады старых зданий по возможности сохраняли, то, что нельзя сохранить — восстановили очень деликатно, не нарушая единой концепции. Этот мини-городок смотрится очень органично.

Константин Ремчуков, владелец «Независимой газеты»:

Мы с женой практически каждый день по вечерам гуляем в районе Остоженки, благо живем недалеко. Для меня не очевидна привлекательность «Золотой мили» для богатых людей, с точки зрения респектабельности. Во-первых, весь

этот участок находится в низине, соответственно повышенная влажность, раньше этот район назывался «Грязь», название говорит само за себя. Во-вторых, переулочки узкие, плохо освещенные, у большинства домов отсутствует наземная парковка. В-третьих, очень разнородная архитектура. Видно, что некоторые проекты морально устарели, раньше, чем их успели достроить. Видно, утверждается все очень долго. Пока еще «золотая миля» не тянет на квартал для богатых, на западный манер.

Алимжан Тохтахунов, президент Отчетственного футбольного фонда:

Мне район Остоженки вообще не очень нравится. Там так тесно, дома налепле-

ны друг на друга, ни проехать, ни выехать, окна соседней вплотную. Я не люблю кучковаться в местах скопления богатых и знаменитых. Я люблю пространство, простор, поэтому квартиры покупаю только в старых домах с высокими потолками, широкими лестничными клетками. Сейчас я живу на Поварской улице, и меня вполне устраивает это место. Самый центр Москвы, Патриаршие пруды, может, и не «Золотая миля», но тоже не последний район.

Гейдар Джемаль, Председатель Исламского комитета России:

К Остоженке я не безразличен, потому что там родился и вырос — в Мансуровском переулке. Мне знаком там

каждый камень — это моя малая родина. Арбат, Пречистенку уродовать начали давно, со второй половины 70-х годов, когда там появились кооперативные кирпичные дома, а уж когда стали сносить поленовские дворики в районе Остоженки — район окончательно умер. А потом случилось псевдоскопическое в виде евро-зомби — бездушных, ровно выкрашенных домов. Дух Остоженки исчез, ведь раньше там кипела тайная неформальная жизнь, а сейчас одни заборы и охранные. Я больше в этом районе не живу, хотя там квартира родителей. Не совсем испоганенным, пригодным для жилья сейчас мне кажется район Покровки, хотя в детстве я считал это место какой-то окраиной.



ПОЧУВСТВУЙ  
СЕБЯ ХОЗЯИНОМ  
СОБСТВЕННОЙ КВАРТИРЫ  
УЖЕ НА ВЫХОДЕ ИЗ БАНКА



[ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ]  
ТЫ ДОМА

8-800-2008-008

звонок бесплатный

www.tydoma.ru

КМБ-БАНК (ЗАО), банк группы ИНТЕЗА СЧЕТНОГО