

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Фамильные ценности

Знаменитые квартиры Санкт-Петербурга

## краеведение

По количеству квартир знаменитых людей бывшая имперская столица опережает все другие русские города. Рынок петербургских «квартир с историей», в отличие от московского, только начинает формироваться — спрос на такие квартиры постоянно растет, но риэлтеры признают, что по качественным характеристикам такое жилье зачастую уступает новостройкам.

## Именные дома

В основном на рынке пользуются спросом дома, построенные знаменитыми архитекторами — Бенуа, Лидвалем, Серебряковым. Например, знаменитый «дом Бенуа» на Каменноостровском проспекте, 26–28. Дом, построенный по проекту архитектора Леонтия Бенуа в 1908 году, тяжело-веселый образец северного модерна, полностью соответствовал тогдашним представлениям о комфорте — здесь были даже крытые гаражи. После революции дом был заселен советской элитой: здесь жили партийные руководители Ленинграда Киров и Попков, поэт Прокофьев, композитор Шостакович. В квартире Кирова находится музей, а вот квартиры других советских знаменитостей были раскуплены еще в 90-е годы. Хотя дом расселяется уже десять лет, до сих пор в нем остается много коммунальных квартир. Так, пятикомнат-

ные апартаменты площадью 232 кв. м с эркером и старинным камином итальянского зеленого мрамора выставлены на продажу за \$1,5 млн.

На рынке время от времени появляются и собственно квартиры знаменитостей, а не только расположенные по соседству с ними. Например, на Итальянской улице, 6 продается квартира, в которой в петербургский период жизни обитал композитор Ференц Лист. Четырехкомнатные апартаменты общей площадью 118 кв. м с видом на Филармонию и Русский музей стоят \$760 тыс. «Жаль, что интерьер не сохранился», — говорит Александр Лушин, консультант Центрального агентства недвижимости, — «однако и место, и легенда настолько притягательны, что осматривают квартиру каждый день. В числе потенциальных покупателей — известный дирижер и австрийский коммерсант».



За пятикомнатные апартаменты площадью 232 кв. м с эркером и старинным камином итальянского зеленого мрамора в знаменитом «доме Бенуа» просят \$1,5 млн

А вот другой пример из риэлтерской практики. «В особняке герцога Лейхтенбергских на Английской набережной в начале XX века жили две знаменитости, — рассказывает господин Лушин, — на одном этаже балерина Анна Павлова, на другом — театральный деятель Сергей Дягилев. Квартиры приобрел один любитель искусства, соединив их лестницей, как при Лейхтенбергских».

В Петербурге не часто покупают особняки знаменитых фамилий целиком. Этому ме-

шает и статус памятников, и стремление состоятельных людей к конфиденциальности. Наверное, поэтому пока не нашлось желающих приобрести особняк семьи Нобель на Выборгской набережной. Дворцы и особняки чаще покупаются для корпоративных нужд. Предприниматель и губернатор Роман Абрамович в 2004 году приобрел всего за \$0,5 млн особняк знаменитой меценатки княгини Тенишевой и разместил там представительство администрации Чукотки.

## Портрет в интерьере

Владелец портала viflat.ru Леонид Рысев говорит, что квартиры знаменитостей покупают деятели искусства, крупные бизнесмены, склонные к меценатству и любящие историю, потомки русских эмигрантов. Например, Мстислав Ростропович и Галина Вишневская приобрели квартиру Дмитрия Шостаковича на улице Марата, 9 и квартиру Мусоргского на Шпалерной улице. Покупка квартир знаменитых композиторов стала своеобразным хобби четы музыкантов. А квартиру, которая была частью апартаментов, принадлежавших семье Рерих, купил американец для создания там художественной галереи, рассказала Галина Гулий из АН «Александр-Недвижимость».

«Мы продавали квартиру графа Витте, премьера при императоре Николае II, на Дворцовой набережной, 30. Квартира сама по себе неплохо сохранилась — она состояла из двух этажей, на одном из которых жил в советское время историк Тарле. Вид на Неву, более 200 кв. м площади на каждом этаже, мраморная парадная лестница. Квартира была приобретена двумя братьями-коммерсантами, любящими историю, и легенда при этом была немаловажна», — отмечает Владимир Федоров, директор департамента элитного жилья агентства «Адвекс».

По наблюдениям Александра Лушина, среди отечественных покупателей преобладают петербуржцы, а среди иностранцев — европейцы: «Мы расселяли квартиру барона Врангеля, главнокомандующего белой армией, на Фонтанке, 86. При советской влас-

ти там была коммуналка с коридорной планировкой, однако интерьеры, лепнина, даже бронзовые дверные ручки сохранились. Среди потенциальных покупателей были и немцы, и австрийцы. В конце концов квартиру купил француз». Среди покупателей «именитых квартир» много галерейщиков и антикваров: такие квартиры часто переоборудуются в арт-салоны и галереи. Ценятся и квартиры, связанные с именами литературных героев. Например, один британец, почитатель Достоевского, купил квартиру на улице Марата, 60, потому что писатель поселился в ней Ставрогина, героя романа «Бесы». Квартиру долго расселяли, клиент ждал почти полтора года, несмотря на то что квартира была окнами во двор и подъезд был непрезентабельным, рассказывает Сергей Дроздов, директор АН «Петербургская недвижимость».

## Рынок в рынке

Впрочем, риэлтеры считают, что самостоятельного рынка «квартир с историей» нет и

фактор знаменитого имени на цену, как правило, не влияет. Эти квартиры присутствуют на вторичном рынке элитной жилой недвижимости, и цены на них начинаются с \$3–5 тыс. за 1 кв. м, а в элитных новостройках где-нибудь на Крестовском острове они стремятся к \$10 тыс. за 1 кв. м.

Дворцовая набережная, Невский проспект и прилегающие улицы, набережная Фонтанки, Таврическая улица — все это места, где предпочитают жить известные и состоятельные люди. Но для них наличие у квартиры знаменитого владельца в прошлом всего лишь положительный фон для принятия решения о покупке, а не самостоятельный аргумент. «Квартиры многих знаменитостей находятся в обветшавших домах», — говорит господин Рысев. Например, дом Мурузи на углу Литейного проспекта и улицы Пестеля, где жил поэт Иосиф Бродский. Многие мои клиенты хотят иметь эту квартиру или рядом, но я их отговариваю, поскольку там ветхие перекрытия».

«Когда на Кирочной улице, 32–34 продавалась квартира Родзянко, бывшего председателя Государственной думы, имя не сыграло роли, хотя мы и использовали это в рекламе», — признается Владимир Федоров, директор департамента элитного жилья агентства «Адвекс».

Как утверждает Галина Гулий, «рыночный спрос на объекты „с историей“ настолько мал, что говорить о нем не приходится». Человек, решивший купить «квартиру с историей», должен будет дорого за нее заплатить — и из-за охранных обременений, влекущих необходимость реставрации, и из-за завышенных требований жильцов. «История квартир» становится ценообразующим фактором в том случае, если покупатель хочет купить конкретную квартиру, — поясняет Галина Гулий. — «Большинство квартир, в которых до революции жили известные люди, позже стали коммуналками, большая часть которых существуют и до сих пор. В таком случае покупка обойдется гораздо дороже ее реальной

стоимости, поскольку придется осуществлять сделки с несколькими людьми. Эти люди, видя интерес покупателя, завышают цену. Кроме того, если квартира имеет историческую ценность, все изменения и ремонт в ней надо согласовывать с КГИОПом (комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга). Покупка „исторической“ квартиры накладывает свои обязательства: собственник не имеет права повреждать элементы квартиры, находящиеся под охраной государства, при их повреждении владельцу квартиры придется их восстанавливать».

Начинают повышаться в цене и обрастают легендами и места проживания наших знаменитых современников. Многие не прочь поселиться в доме на набережной Мойки, 31, где жил Анатолий Собчак, и в доме на площади Искусств, где имеет квартиру балерина Анастасия Волочкова. **СЕРГЕЙ ФЕДОРОВ, Санкт-Петербург**



Многие не прочь поселиться в доме на набережной Мойки, 31, где жил Анатолий Собчак, но вакантных квартир в нем пока нет. ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

# Янтарный Город

## Чувство высокого стиля в Строгино

**ИНВЕСТОР**  
«Сити-XXI век» — одна из наиболее масштабных и динамично развивающихся компаний на рынке недвижимости московского региона. За более чем 8 лет работы, компания накопила значительный опыт. За время деятельности компания инвестировала в строительство более 50 объектов жилой недвижимости в различных районах Москвы и Московской области. Осваивая все новые сегменты рынка недвижимости, «Сити-XXI век» демонстрирует впечатляющую динамику роста.

Акредитация при Департаменте инвестиционных программ строительства г. Москвы подтверждает высокий статус «Сити-XXI век» и является немаловажным критерием в оценке ее надежности партнерами и клиентами, а также дополнительной гарантией безопасности сделок.

**МЕСТО**  
Квартира в Москве практически всегда не просто жилье, это вложение капитала. В этом отношении квартиры в Строгино в современном комплексе, обладающем яркой архитектурной индивидуальностью, представляют собой особый интерес.

Расположенный на северо-западе район признан одним из самых экологически чистых.

Строгино отвечает всем требованиям его жителей — магазины, детские сады, школы, городские парки отдыха, кинотеатры. Кроме того, в рамках строительства комфортабельного жилья инфраструктура района постоянно развивается, например, здесь скоро будет построен многофункциональный спорткомплекс и открыт Ледовый стадион. Любителей водного спорта привлечет знаменитая Строгинская пойма, где можно покататься на водных лыжах и яхтах. По единодушному мнению экспертов, стоимость жилья в районе резко увеличится после открытия в 2007 году линии метро.

**ОБЪЕКТ**  
На берегу Строгинской поймы компания «Сити-XXI век» возводит жилой комплекс бизнес-класса «Янтарный Город». Изюминкой проекта являются атриумы — внутренние холлы с большими витражами. В домах используются новейшие инженерные решения: системы комплексной водоочистки, автономное теплоснабжение и французские лифты с доступом в подземный паркинг, современные системы связи. Предусмотрена круглосуточная охрана и видеонаблюдение территории жилого комплекса.

Таким образом, уникальная архитектура жилого комплекса, используемые современные технологии и материалы, отличная транспортная доступность и развитая инфраструктура «Янтарного Города» и района Строгино создают все условия для комфортного проживания.

5

СТИЛЬ

года

2005

В октябре 2004 года на XII Международном фестивале «Зодчество-2004» Архитектурная мастерская «Александров и партнеры» получила награду в номинации «Градостроительство» за проект жилого комплекса «Янтарный Город». В декабре 2005 года проект «Янтарный Город» получил награду на конкурсе «М2. Новый дом — 2005» в номинации «Лучшее архитектурное решение». В феврале 2006 года компания «Сити-XXI век» стала обладателем Национальной премии «Стиль года» в номинации «Архитектура и строительство».

СИТИ

XXI ВЕК

783 05 83

www.city-xxi.ru

Настасьинский переулок,  
дом 8, строение 2 (3 этаж)  
м. Пушкинская, Тверская, Чеховская

Проектная декларация размещена на сайте компании.

## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

# КОНТИНЕНТАЛЬ

РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ



- Экологически благополучный район
- Панорамные виды из окон
- Развитая инфраструктура
- Новейшие технологии

### МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора. Адрес объекта: пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74.

### КВАРТИРЫ

Площадь от 70 до 300 кв.м и более. Свободная планировка от 1 до 5 комнат и более.

### ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА:

• Деловой центр • Детско-юношеский досуговый центр • Детская музыкальная школа • Ресторан • Супермаркет • Салон красоты • Бильярд • Многоуровневая парковка

WWW.KONTI.RU

Госстрой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1

ЗАО «КОРПОРАЦИЯ «КОНТИ»

942-0398, 937-6833