

ДОМ

проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ
НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Смещение стилей

Москва

Fusion по-английски означает «смесь». «Фьюжн Парк» — проект, недавно запущенный компанией «Интеко», — не только новое предложение на рынке, но и действительно смещение принятых в недвижимости стереотипов, а точнее сказать, смещение. Элитный дом на две с лишним сотни квартир за пределами Садового кольца — это действительно звучит необычно. Оправданно ли? На этот вопрос постарался ответить обозреватель „Ъ“-Дома **Андрей Воскресенский**.

Я всегда жалею маленьких детей и больших собак, которые гуляют по узким бульварам центра Москвы среди чахлах деревьев и стриженных газонов. Близость к центру и хотя бы кусочек живой природы — редкое для столицы сочетание и едва ли не более ценное, чем вид на Кремль или Москву-реку. Об этом невольно задумываешься, когда идешь от метро «Фрунзенская» через парк «Усадьба Трубецких» (он же — парк Мандельштама). Это обла-

гороженный городской парк, в котором запрещено не только пить пиво, но даже курить. При этом в нем достаточно места, чтобы прогуляться с ребенком, есть и просторная площадка для выгула собак. Да что там собак — есть даже огороженная площадка для верховой езды. И это в полукилометре от Садового кольца.

На таком же расстоянии от кольца, но только с внутренней стороны, находится элитнейший район, названный ризлле-

рами «золотой милей». Пытаюсь сравнить — сравнение получается не в пользу «мили». Зелени там почти нет. Выезд — через вечно забитую Остоженку. В переулках две машины разъезжаются с трудом и не всегда. А еще там очевидный дефицит продуктовых магазинов, в отличие от Хамовников. И все же эти разумные доводы легко опровергаются одним не слишком разумным: Остоженка уже стала центром московской престижности, а Хамовники — еще нет.

Итак, мы выходим из парка на улицу Усачева, миновав малоэтажный, выполненный в классическом стиле жилой комплекс «Усадьба Трубецких», и перед нами открывается широкая панорама строительства «Фьюжн Парка». Три с лишним гектара — огромная площадь для центра Москвы, где часто строят и на двух сотках. Правая сторона комплекса пока еще на «подземном» уровне, идут работы нулевого цикла. Левая уже выросла до первых

жилых этажей. Фактически строится не дом, а целый квартал. Кстати, комплекс не полностью жилой — в нем будет и офисная часть, арендаторы которой пока не определены. Соседство с офисами, кто бы их ни арендовал, вряд ли можно причислить к плюсам жилого комплекса.

Правда, одна часть здания, если и не офисная, то явно нежилая, не только является плюсом, но и очевидной фишкой проекта. В правой части

«Фьюжн Парка» разместится музей ретро-автомобилей. Посмотреть на модели 30–60-х годов смогут все желающие, а вот взять в аренду ретроавтомобиль и прокатиться по улицам — только жильцы комплекса. Прецедентов такого рода в Москве я не припомню.

Что касается современных автомобилей, то для них предусмотрено 360 машиномест на подземной стоянке — при том что в комплексе будет 236 квартир, а часть машиномест

наверняка отойдет арендаторам офисных помещений. Получается меньше, чем полтора машиноместа на квартиру. Это неплохое соотношение для центра города, где часто нет возможности разместить и такое количество автомобилей. Это практически стандарт для бизнес-класса. Но для комплекса, позиционирующегося как элитный, при этом все-таки за пределами Садового кольца и на трех с лишним гектарах застройки, пожалуй что, маловато. Все-таки застройщикам стоило бы дотянуть до двух машин на семью.

Кстати, никаких гостевых автомест на территории внутреннего двора не предусмотрено. Что можно считать скорее плюсом: на территории двора въезд машин (кроме спецтранспорта) будет запрещен.

Теперь об архитектурном облике «Фьюжн Парка». Пока о нем можно судить лишь по виртуальным макетам, но этого достаточно, чтобы понять: стиль жилого комплекса — агрессивный хай-тек. Прямоугольные корпуса, расположенные каскадом, напоминают какой-то агрегат, непонятно каким образом оказавшийся среди застройки начала прошлого века (прямо по соседству — вполне классическое здание Медицинской академии). По-

нятно, что стиль fusion предполагает вольное обращение с окружением, и нередко это выглядит эффектно. Если бы не одно «но». «Фьюжн Парк» наверняка станет доминантой микрорайона — уже потому, что достигнет 11 этажей в высоту. И после этого старинные Хамовники изменятся до неузнаваемости. Один из главных своих плюсов — расположение внутри района исторической застройки — «Фьюжн Парк» может сам же и свести на нет. Конечно, судить об этом пока рано. Стоит, однако, помнить, что предыдущий проект «Интеко» жилой комплекс «Шуваловский» своим успехом едва ли не в первую очередь обязан умелому встраиванию в окружающую «университетскую» застройку.

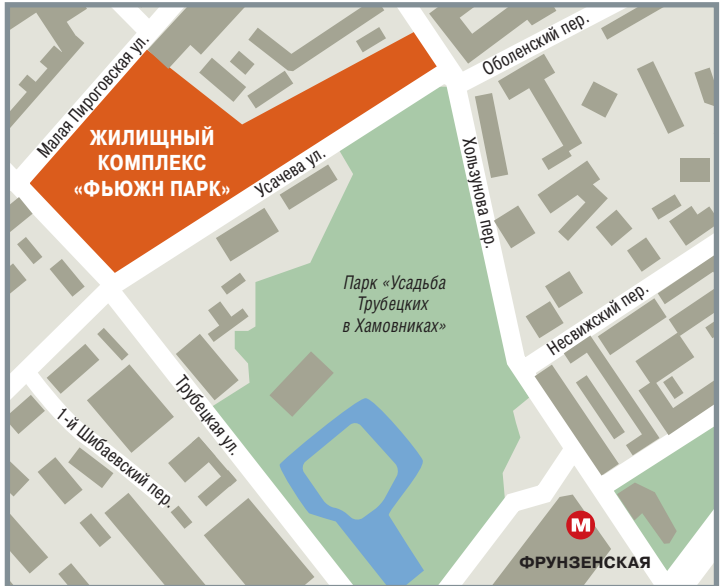
Социальная инфраструктура в комплексе включает все то, что необходимо иметь «под рукой»: фитнес-центр с бассейном, зоной аквафитнеса и SPA-центром. Планируется также организовать клуб детского творчества. Отсутствие торговых предприятий на территории вполне оправданно: в этом районе торговая сеть развита значительно лучше, чем, к примеру, вокруг Остоженки.

Цены во «Фьюжн Парке» — от \$8200 до \$17 500 за 1 кв. м — вполне соответствуют сложившемуся сейчас уровню элитного жилья. Причем разнятся цены в первую очередь из-за видовых характеристик квартир. Самые дорогие — те, из которых открываются виды на парк и центр города. Что касается большого количества квартир — его надо оценивать в первую очередь исходя из общей площади комплекса. Она достаточно велика, чтобы обитатели не чувствовали себя в муравейнике и вообще нечасто пересекались друг с другом.

Таким образом, создатели «Фьюжн Парка» имеют все основания отнести его к элитному разряду. То, что исторический облик Хамовников будет смещен, — это уже совсем другой вопрос.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ФЬЮЖН ПАРК»	
Местонахождение	Хамовники, ул. Усачева
Площадь застройки	3,2 га
Общая площадь пяти корпусов	94,1 тыс. кв. м
Общая площадь квартир	36,5 тыс. кв. м
Количество квартир	236
Количество этажей	5–11
Стоимость 1 кв. м	\$8200–17 500
Количество машиномест	360
Срок сдачи объекта	Третий квартал 2007 года
Инвестор-застройщик	ЗАО «Интеко»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА	
Положительные характеристики: расположение поблизости как от центра, так и от парка, большая площадь застройки, транспортная доступность, хорошая социальная инфраструктура, особенность проекта — наличие музея ретроавтомобилей.	
Отрицательные характеристики: дисгармония с окружающей застройкой, недостаточное количество машиномест, наличие офисной части	



МНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА	
Кайдо Каарма, директор департамента элитной недвижимости компании «МИЭЛЬ-Недвижимость»: — Появление комплекса «Фьюжн Парк» на рынке образует новый сегмент элитной недвижимости. Это пример реализации новой концепции современного элитного жилья, объединяющей людей по интересам и социальному статусу. «Интеко» возводит элитный дом нового поколения в исторически уникальном месте: с XVII века в Хамовниках проживали тачи, позднее — богатые дворяне и аристократы. Сегодня интерес к этому дому со стороны клиентов	достаточно высок, это позволяет сделать прогноз, что 95% всех квартир будут распроданы уже до конца года.
Федор Литов, генеральный директор «Авеню-риэлти»: — «Фьюжн Парк» — проект, представляющий собой этак «город в городе», уникальный комплекс, сочетающий возможность комфортной жизни, отдыха и ведения бизнеса с современной архитектурой и престижностью местоположения. Пожалуй, на сегодняшний день на рынке элитного жилья Москвы нет больше ни одного	предложения, которое заслуживало бы подобной характеристики.
Алексей Сидоров, заместитель генерального директора «Калинка-риэлти»: — Фьюжн Парк» является одним из ярчайших проектов этого года. Тем более эта премьера заметна в современных условиях на рынке элитной недвижимости, когда новых объектов практически не выходит. Это комплекс высокого уровня, расположенный в экологически чистом районе с великолепно развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью.	

TWEED

НЕДВИЖИМОСТЬ

221 77 71

www.tweed.ru

МИНСКОЕ Ш., 10 КМ

Очарование старой Франции в 20 минутах езды от Кремля. Огромный выбор архитектурных решений от 300 до 1600 м² на берегу лесного озера. Инфраструктура, обеспечивающая комфортное проживание круглый год.

ОСТОЖЕНКА

Готовая к проживанию квартира площадью 170 м² с отделкой в стиле «Ар-Деко» в жилом комплексе недалеко от Храма Христа Спасителя. Две спальни с с/у и гардеробными, кабинет, просторная гостиная, 1 м/м в подземном паркинге.

АРБАТ

Дом, выполненный в ярком архитектурном стиле, расположен в самом сердце арбатских переулков. Два корпуса объединены подземным паркингом и придомовой территорией. Предлагаются две квартиры без отделки — 229 и 245 м².

реклама

Решение о выдаче кредита 5 дней*

Ипотека Собинбанка — это Ваша покупка квартиры в Москве и Московской области.

Первоначальный взнос не менее 15%

Годовая процентная ставка** 10%

Срок кредитования до 25 лет

Валюта кредита: доллар США

ПОДДЕРЖИВАЕМ СТРЕМЛЕНИЯ

Условия выдачи кредита:
+ Гражданство РФ. Возраст от 18 до 60 лет (на дату возврата последней суммы кредита согласно условиям договора).
+ ** для клиентов с официально подтвержденным доходом: 11% годовых в долларах США с неподтвержденным доходом.
+ Залог приобретаемого жилья.
+ Страхование (выгодоприобретателем является ОАО «Собинбанк»): жизни и потери трудоспособности Завещателя, риска утраты и повреждения недвижимости, риска утраты титула собственника. Страховые взносы до 1,5% в год от остатка задолженности.
+ Наличие акта оценки недвижимости независимым оценщиком (расходы Завещателя зависят от тарифов оценщика).

Данная программа действительна до 31 декабря 2006 года и распространяется на жилье, право собственности на которое оформлено в соответствии с законодательством. Единовременная комиссия Банка — 1,45% от размера кредита. Расходы по аренде депозитарной ячейки определяются в соответствии с тарифами ОАО «Собинбанк».

* Решение о выдаче кредита, его сроке и сумме (не более 500 000 долларов США / суммы кредита свыше 500 000 долларов США рассматриваются индивидуально) принимается исключительно по усмотрению ОАО «Собинбанк» с учетом платежеспособности заемщика, а также юридических и физических характеристик жилья в срок не более 5 рабочих дней с даты предоставления всех документов.

Обратитесь к нашим менеджерам и получите исчерпывающую информацию о возможном самом масштабном приобретении в вашей жизни.

Адреса офисов обслуживания опубликованы на www.sobinbank.ru

Ипотечное кредитование

(495) 725-25-25 / www.sobinbank.ru

ЖИТЬЕ ДЕНЕГ

СОБИНБАНК