

ДОМ проекты

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

У монастырской стены

ГОРОД

«Клубный дом во 2-м Зачатьевском переулке» — так скромно компания «Баркли» решила назвать свой новый остоженский проект. Как это часто бывает, за внешней простотой скрывается тонкий замысел. Те, кто знает, что такое «2-й Зачатьевский», поймут, а те, кто не знает, к потенциальным покупателям не относятся.

Зачатьевский женский монастырь (кстати, действующий, к тому же активно реконструирующийся) — негласный центр всей «золотой мили». От него как бы расходятся лучи к самым дорогим московским переулкам — трем Зачатьевским, Хилкову, Молочному, Пожарскому, Бутиковскому. И местоположение жилого дома «стенной к стене» с Зачатьевским монастырем, безусловно, наипрестижнейшее в этом городе. Кстати, такое соседство имеет еще два вполне реальных преимущества. Первое понятно: вид на церковные маковки древнего памятника — лучшее, что может быть посреди плотной городской застройки. Второе, не столь очевидное: монастырь уж точно не снесут, чтобы начать новое строительство.

Это проблема едва ли не каждого дома на Остоженке, в том числе и того, который начинает возводить компания «Баркли». С одной стороны у него монастырь, а с другой — малопопулярное строение с офисами и жилой дом, так и напрашивающийся, судя по внешнему виду, чтобы его признали «ветхим» и «непригодным для жилья». А дальше — новое строительство прямо перед окнами, непонятно какой этажности и в каком архитектурном стиле.

Мое личное мнение: район Остоженки, несмотря на его престижность и дороговизну, красивым никак не назовешь. Ну не перехватывает у меня дыхание от окружающих красот, когда я сюда попадаю. Наобо-

рот, первым делом взгляд останавливается на древних, еще не выселенных и не снесенных халупах. По моим подсчетам, потребуется еще не меньше четверти века, чтобы Остоженка отстроилась наконец полностью и обрела статус «однородной социальной среды». Но и после этого не быть ей архитектурной жемужиной. Последние десять лет район застраивался без единого плана, без оглядки на окружающую историческую среду, инвесторы-застройщики лепили дома кто во что горазд в соответствии как со своими вкусами, так и меркантильными соображениями — как бы уместить побольше драгоценных квадратных метров на небольшой площадке. В результате никакого архитектурного облика у Остоженки не оказалось, этот район — смешение всех стилей: от классики до хай-тека.

Стиль неоклассицизма с легким налетом техно, который просматривается в проекте «клубного дома во 2-м Зачатьевском», пожалуй, наилучшее решение в имеющемся окружении. Особенно впечатляют два вынесенных перед фасадом портала — фактически два особняка, встроенных в дом, каждый из которых представляет из себя двухуровневую квартиру с отдельным входом. Это, кстати, одна из тенденций Остоженки — в каждом элитном доме осуществлять еще и сверхэлитные подпроекты. Понятно, что к такому в данном случае относит-



ся и пентхаус с террасой и эксплуатируемой частью крыши.

Несколько угнетающее впечатление производит скромная площадь участка — всего-то 20 соток. Для частных домов проглотить место явно не останется, но это еще полбеды. А вот жители первых этажей прямо перед окнами будут видеть стены соседних зданий.

Правда, жители двух «полусобняков» будут лицезреть все-таки монастырскую стену, которая, конечно, презентабельнее стены жилого дома. Справедливости ради заметим, что скромная площадь застройки — проблема почти каждого остоженского дома.

Впечатляет большое количество машиномест на двухуровневой подземной парковке — почти по три на семью. Впрочем, возможно, и не «почти» — внутренняя планировка дома позволяет совмещать квартиры.

А вот социальной инфраструктуры в доме не будет. Застройщики справедливо рассудили, что не имеет смысла ужимать площади, чтобы сделать фитнес-центр или бассейн для трех десятков (или менее) семей. Наверняка покупатели уже имеют свои излюбленные фитнесы со SPA, которых, кстати, в округе в избытке. Зато предусмотрены все необходимые инженерные составляющие элитного дома: приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, система увлажнения и очистки воздуха, кондиционирование, оптико-

волоконные каналы связи, индивидуальный тепловой пункт и т. д. Ну и, разумеется, охранные системы: въезд и выезд с территории особняка, периметр здания, а также все вестибюли будут находиться под контролем системы видеонаблюдения и охранной сигнализации.

А вот цены пока окончательно не определены. Но среднюю цену квадратного метра на Остоженке, которая сейчас составляет \$16–18 тыс., можно считать самой низкой точкой отсчета на самой ранней стадии строительства. Пока что не начались даже земляные работы, но, учитывая репутацию компании «Баркли», построенной уже несколько домов на территории «золотой мили», можно не сомневаться, что строительство будет успешно доведено до конца.

Андрей Воскресенский

КЛУБНЫЙ ДОМ
ВО 2-М ЗАЧАТЬЕВСКОМ ПЕРЕУЛКЕ

Местоположение	2-й Зачатьевский переулок, д. 11/17
Этажность	3–5 этажей
Количество квартир	Не более 30
Площади квартир	60–140 кв. м с возможностью объединения
Количество машиномест	87
Высота потолков	3,30 м
Цена	Не определена
Застройщик	Корпорация «Баркли»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики:

небольшое количество квартир, удачное архитектурное решение, соседство с монастырем, достаточное количество машиномест.

Отрицательные характеристики:

соседство не исключает будущей застройки, вид на стены из окон первых этажей, маленькая территория двора.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Д-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Ольга Богородицкая,

руководитель отдела московской элитной недвижимости компании Knight Frank:

— Для своего нового проекта в Зачатьевском переулке компания «Баркли» впервые выбрала не совсем характерное для себя архитектурное решение. Жилой дом будет построен в стиле классической архитектуры, который на сегодняшний день считается наиболее востребованным и пользуется наибольшим спросом у поклонников «золотой мили». На мой взгляд, это главная особенность проекта, поскольку сегодня в районе Остоженки сосредоточены жилые дома исключительно в современном «постмодерновом» стиле и стиле хай-тек.

Безусловно, цена квадратного метра значительно превысит среднюю для Остоженки цену, которая сейчас составляет \$16 800.

Вообще район по-прежнему является лидером элитного рынка столицы. Спрос высокий, предложение очень качественное. При этом Остоженка — абсолютный лидер по стоимости квадратного метра на первичном и вторичном рынке. В настоящее время именно здесь зафиксирована рекордная для элитного рынка недвижимости столицы цена — \$30 000 за 1 кв. м. Остоженка характеризуется максимальными темпами роста

цен: за последние девять месяцев цены этого района выросли на 12,5%.

Ольга Творогова,
генеральный директор Soho Realty:

— Ключевым преимуществом особняка во 2-м Зачатьевском переулке, бесспорно, отнесится местоположение: Остоженка, тихое зеленое место, соседство монастыря. Уже одно это, скорее всего, обеспечит высокий спрос на данный объект. Необычная архитектура дома достаточно удачно выделяет его на фоне существующих застроек. Небольшое число квартир действительно соответствует статусу дорогого жилья. Небольшие метражи квартир (от 60 кв. м), скорее всего, привлекут определенную группу покупателей: такое жилье часто приобретается состоятельными родителями для подрастающих детей (например, в качестве подарка по случаю окончания школы).

Обычно небольшие метражи интересны и инвесторам, приобретающим жилье для последующей перепродажи. Однако, насколько я знаю, в данном случае застройщик (несмотря на то что объект находится на начальной стадии строительства) объявит достаточно высокие цены, соответствующие уровню почти готового жилья. Поэтому, скорее всего, инвестиционных покупок в данном доме будет немного...

РАСПОЛОЖЕНИЕ

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Малоэтажный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.
Адрес объекта: ул. Береговая, д. 4 (корп. 1-5).

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.
КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв.м и более.
ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв.м.

ИНФРАСТРУКТУРА

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: мини-маркет, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, универсальный спортивный зал.
Подземные встроенные гаражи.

ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский Берег» находится на берегу водохранилища. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, летская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

ПЕНТХАУСЫ

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский Берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой феенбеленную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолками высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.

Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м.

Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.



«Покровский Берег»

ЭЛИТАРНЫЕ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ



КОНТИ

ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»

Тел.: +7 (495) 937-6837, 937-6833; www.konti.ru