

Не держась за стены

архитектура

Так уж повелось, что любые нетрадиционные для России форматы жилья, которые девелоперы пытаются позаимствовать из опыта других стран, долгое время существуют на нашей территории только в виде самого понятия. Им активно пользуются, применяя это название каждый на свой лад и к абсолютно разнородным объектам. Примерно так происходило с квартирами-студиями. И только в последнее время в Москве стали появляться квартиры, с полным правом относящиеся к этой категории.

Свобода от планировки

Традиционно квартира-студия предполагает единое жилое пространство, не утяжеленное внутренними стенами (за исключением разве что ванной комнаты), в котором зачастую полностью отсутствует кухня. Такой формат проживания на Западе придумали для молодых и активных, не связанных узами брака и не привыкших долго сидеть на одном месте. «Не зря же мы в основном такие kleine квартиры не покупают, а берут в аренду, — говорит руководитель департамента элитного жилья компании «Новое качество» Александр Илюхин. — В России нечто подобное предлагалось для членов Союза художников — впрочем, не столько для проживания, сколько для творчества, поэтому и назывались такие помещения не квартирами-студиями, а просто студиями».

Некий аналог — а по-другому назвать сложно — квартир-студий появился в Москве в начале последнего десятилетия XX века, когда, желая сделать пространство более функциональным, владельцы квартир в давно построенных домах начали ломать внутренние стены. Даже если закрыть глаза

на небезопасность таких действий, отличие от западного подхода очевидно: у нас такие объекты создавались не для сдачи в аренду, а для проживания самих хозяев. Но это еще половина проблемы. Тотальное увеличение названием «квартир-студия» началось одновременно с популяризацией новостроек со свободными планировками (а это практически все объекты уровня бизнес-класса и выше) — так сделали попытку назвать все жилые пространства в них. А заодно — видимо, на всякий случай — попробовали исключить и обязательное требование к отсутствию в таких квартирах межкомнатных перегородок.

«На сегодняшний день московская квартира-студия — это квартира свободной планировки, самая большая комната (не менее 30–40 кв. м) которой с помощью различных дизайнерских приемов — подиума, цвета, мебели, освещения и прочее — разделена на отдельные зоны — как прихожую, кухню — гостиную или кухню — столовую — гостиную», — рассказывает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood. — При этом московская студия не исключает наличия



В Москве уже появляются студии площадью более 100 кв. м

еще нескольких изолированных комнат — спальни или детской. В Европе же студия выглядела несколько по-иному. Это тоже свободная планировка, стены (несущие) которой расположены по периметру, а из общего жилого пространства вынесен только санузел. Таким образом, в России понятия “квартира-студия” и “свободная планировка”, хоть это не совсем верно, считаются синонимами».

«Правда, прежде чем отождествлять квартиру с изначально свободной планировкой с квартирой-студией, неплохо бы ее увидеть после окончания ремонта, — уточняет господин Илюхин. — Мало ли во что такую жилищплощадь решит превратить ее хозяин».

Архитекторов такое фривольное обращение с понятиями раздражает. «Мне кажется, квартир-студий как таковых на российский рынок недвижимости не существует, — высказывает свою точку зрения руко-

водителю собственного архитектурного бюро Левон Айрапетов — это просто красивое название, которое риэлтеры используют как приманку, расчитывая на то, что так жилье можно будет продать подороже. Забавно и то, что одним и тем же словом у нас принято называть и малогабаритные квартиры, в которых стены снесены ради одного-двух лишних метров, и элитное жилье площадью от 100 до 500 кв. м, где свободная планировка — это сознательный архитектурный прием.

Лучше больше и лучше

Размеры современных московских квартир-студий — это вообще отдельная история. В ЖК «Поселок художников», например, есть квартира-студия площадью 40 кв. м. Еще меньшая располагается в доме по адресу Костянский переулок, 10. Ее площадь — ставшие с советских времен привычкой в язычке 33 кв. м. Впрочем, это еще не ре-

корт. «Самая маленькая квартира-студия находится в жилом комплексе „Надом на Яузе“, ее площадь всего 31 кв. м», — говорит эксперт департамента жилой недвижимости Vesco Lixhу Андрей Ровкач. — А одна из самых больших — 160 кв. м — находится в 1-м Общественном переулке, 12. Чуть меньше — 150 кв. м — площадь квартиры-студии, расположенной на 18-м этаже в жилом здании на улице Генерала Бирюзова. Возможно, есть и более масштабные варианты, но при этом есть чисто московский нюанс: стоит ли такому жилью вплотную приближаться к 200 кв. м, как квартиры без каких-либо прочих дополнительных изменений с легкой руки риэлторов перестает быть студией и превращается в лофт.

По сути, это опять наша игра «по понятиям», как и с квартирами-студиями. Ну не приживается у нас пока такой вид жилья, как лофт в традицион-

ном понимании этого слова, а отказываться от его использования ой как не хочется!

У нас не получила распространения американская практика перевода бывших индустриальных зданий в жилой фонд, — рассказывает господин Ровкач. — Поэтому лофт по-московски — это масштабная квартира, представляющая собой единую жилую зону, обладающая хорошими видовыми характеристиками и оформленная в индустриальном стиле или hi-tech. Но даже при этом московские лофты — крайне редкое на рынке явление, относящееся в основном к вторичному предложению. Они, как правило, оформились уже самими владельцами и представляют собой стилизацию под индустриальное здание: открытые пространства, незаделанные стены и полы, большие окна. Отличием лофта от студии является только возрастающий метраж жилищной площади и стилистическое оформление. В связи с тем, что московские лофты расположены в жилых домах, они так же пригодны и удобны для проживания, как и квартиры для студии.

Смешение стилей

Таким образом, эклектика понятий лишь усиливается. Подводя итог, можно сказать, что под московскими квартирами-студиями сегодня подразумеваются жилые в домах со свободной планировкой, в котором совершенно не обязаны отсутствовать все межкомнатные стены, но по крайней мере половина (минимальная из озвученных экспертов — 30 кв. м) площади должна представлять собой единое пространство. Дизайнеры такой вариант называли бы не квартирой-студией, а студией в квартире. По словам застройщиков, именно вариант студии в квартире сегодня наиболее востребован.

«Большим спросом пользуются многокомнатные квартиры с объединенной кухонно-столово-гостиной зоной, то есть квартиры, при разработке

планировочных решений которых был применен студийный подход, — рассказывает Алексей Белолуц, коммерческий директор холдинга «Капитал Групп» — Так, в жилом комплексе «Университетский» мы реализуем одну из самых больших квартир студийного типа — общей площадью около 80 кв. м, где у покупателя на этом метраже есть возможность разместить кухню-гостиную зону — свыше 30 кв. м, отдельную спальню — 20 кв. м, гардеробную с шкафом — 5 кв. м, санузел, прихожую и гостевой туалет.

Вообще, если не вдаваться в детали планировок, для застройщиков ориентация на квартиры-студии очень удобна.

«Поскольку классический формат студии предполагает небольшую площадь, это позволяет сделать мелкую нарезку на этаже, — поясняет господин Ковалев. — При этом застройщики, предлагая к продаже квартиры свободной планировки, ничем не рискуют, ведь при желании собственников может поставить стены по своему усмотрению или оставить студию в классическом виде».

Среди объектов-новостроек квартиры-студии есть в следующих: «Коперник» (Якиманка, 22), «Радужный» (микрорайон Солнцево, 4-4а), «Эдельвейс» (Давыдовская, 3), «Заповедный» (Островитиново), «Таксе» (квартиры есть, например, в новом проекте «Интеко», «Фьюжен Парк» на Малой Трубецкой, в доме «Онегин» на Малой Полнойке (застройщик — «Монолит») в ЖК «Коперник» на Большой Якиманке, который строит компания МИАН», — добавляет начальник отдела первичных продаж городской недвижимости компании Soho Realty Надежда Рамазанова. На вторичном рынке они есть в домах в 1-м Обыденском, 12 и в Костянском переулке, 10, на улице 4-й Тверской-Ямской, 22, в Фурманов переулке, 18. Выглядеть они могут самым эстетичным образом

«Так, в доме „Россия“ на Чистых прудах подобная квартира оформлена в стиле фьюжн:

ней яркая пластмассовая мебель сочетается со шкурами животных», — рассказывает Александр Илюхин из «Нового качества». — Такое оформление под себя выбрали ее владельцы-художники. В одной из квартир студии ЖК «Времена года» жилое пространство разделено на две части. С одной — площадью 50 кв. м — располагается гигантская ванная, во второй, превышающей первую почти в три раза, стоит воистину королевских размеров мягкая мебель, занимающая значительную часть помещения. В новостройке на Никитском, 12 квартиру-студию планируют декорировать в стиле лофт: кирпичные стены, деревянные полы и прочее. Из 120 кв. м общей площади квартиры ее хозяева выделили 90 кв. м под спальню, а остальные отделили под зону гостиной. А, например, в доме по адресу Арбат, 31 квартиру-студию площадью 170 кв. м приобрела семья с детьми, что, вообще говоря, довольно нехарактерно для такого типа жилья. На 90 кв. м они хотят сделать открытое пространство, а остальную часть квартиры будет изолирована».

В последнее время обозначилась тенденция использовать студии в качестве бизнес-квартир для проведения переговоров или временного проживания иностранных партнеров и сотрудников западных представительств компаний, находящихся в командировке в Москве. Требования к таким квартирам несколько отличаются от стандартных. На первое место выступают видовые характеристики, напрямую связанные с близостью к дому. Кроме того, студия должна быть светлой, поэтому для покупателей важным критерием являются панорамные окна и количество световых фронтов. Преимуществом пользуются квартиры-студии в новых многоэтажных домах в центральных районах Москвы.

**Наталья
Павлова-Каткова**

BUSINESS-КЛАСС

- Особая атмосфера квартала «Велтон парк» - мирная, интеллигентная, свойственная европейским стандартам - очаровывает и позволяет жить в гармонии с собой и окружающим миром.
- Архитектурный замысел и композиционные приемы, раскрывающие концепцию квартала, плавно переходят от фасада зданий к деталям интерьера, последовательно ведя стиль в едином художественном ключе, но привнося индивидуальные черты каждому последующему элементу.
- Жилой квартал «Велтон парк» будет обладать всей необходимой для автономной жизни инфраструктурой. Детские сады, школы, спортивные и досуговые центры позволят детям получать качественное образование и с пользой проводить свободное время.
- Уже в сентябре 2007 года новый детский садик с собственным бассейном откроет свои двери для самых маленьких жителей квартала. Здание выдержано в стиле фахверковых исторических построек Австрии и Германии.

ВЫ ЛЮБИТЕ ПОЛУЧАТЬ ПОДАРКИ?

Жить в Европе, не выезжая за пределы МКАД,
построить свой личный мир в многомиллионном
мегаполисе, окружить свою семью комфортом и
естественной красотой природы, создать
гармонию, которую человек стремится видеть
вокруг себя, и в первую очередь в собственном
доме. Именно для этого и создается жилой
квартал «Велтон парк».

МЫ МОЖЕМ ИХ ДАРИТЬ!

ПАРКИНГ

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736

КВАТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	48 - 52	53 - 93	88 - 114	122 - 140

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСП 047620

Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.krost.ru

КРОСТ
концерн

795-0-888
www.krost.ru