

# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Что в имени

### амбиции

Петербург иногда воспринимается как город-текст, населенный не столько живыми людьми, сколько литературными и историческими персонажами. Жить в музее — занятие на любителя. Престижно, но не всегда удобно. Соседство со знаменитостями может служить опознавательным знаком престижного и комфортного квартала — а может и доставлять дополнительные хлопоты.

### Рынок для своих

По практически единодушному мнению риэлтеров, отдельного сегмента «исторических» квартир в Петербурге нет. Он существует как часть рынка, причем интересы продавцов и покупателей, как правило, не совпадают.

По мнению Сергея Дроздова, генерального директора агентства «Петербургская Недвижимость», «исторические» квартиры в настоящее время на рынке редкость: «Это жилье в домах, которые представляют архитектурную ценность и построены известными мастерами; квартиры, где жили знаменитости, плюс видовая недвижимость в наиболее популярных и интересных домах. Почти все такие квартиры уже распроданы, и в продаже почти не появляются, а расходятся среди «своих». Если они выходят на рынок, то цены на них уже изрядно «заряжены»».

По словам Сергея Дроздова, нет отбоя от желающих приобрести «историческую» квартиру в некоторых домах на Мойке (особенно популярны видовые квартиры рядом с Невским и с музеем-квартирой Пушкина), на Дворцовой набережной (здесь любые предложения уникальны), на Каменноостровском проспекте. Кроме того, «исторические», интересные и популярные квартиры есть на Старолевском проспекте.

Специалист АН «Итака» Татьяна Актаева отмечает постоянный интерес покупателей и к отдельным известным домам (к таким, например, как дом Бенуа на Каменноостровском, 26–28; Толстовскому дому на улице Рубинштейна, 15–17; к домам № 5 и № 17 на Таврической, сооруженным по проектам А. Хренова и др.). По мнению Татьяны Актаевой, покупателям интересна не только квартира, где проживал известный человек, но и другие квартиры в этом доме. Повышенным спросом пользуются квартиры в доме № 5 по Итальянской улице, где жила балерина Анна Павлова. Несомненный интерес вызывает жилье в доме № 31/6 по набережной Мойки (быв-

ший дом Шувалова): квартира 8 принадлежит семье Анатолия Собчака, 13-ю купил Михаил Боярский.

### Звездная боязнь

Однако надо учитывать, что «исторический» спрос — во многом миф, созданный и поддерживаемый самими риэлтерами.

«Практически нет таких клиентов, которые приходили бы и говорили: «Я хочу квартиру с историей»», — говорит генеральный директор АН «Бекар» Ирина Гудкина. «Покупателей-коллекционеров я не встречала, — подтверждает Мария Сорокина, руководитель петербургского отделения «Мизь». — Преобладает рационализм. Любителей антиквариата становится все меньше».

Настороженность большинства покупателей по отношению к такому жилью обусловлена рядом факторов.

Во-первых, запросы продавца нередко бывают неадекватны. Так, владелец квартиры в одном из домов на улице Марата рассчитывал получить за свое жилье по \$15 000 за кв. м. Он объяснял завышенную (на \$4000–5000 по отношению к рыночной) цену тем, что в этом же подъезде — частный музей, организованный Галиной Вишневской...

«Люди, готовые платить по \$15 000 за кв. м, конечно, есть. Но за эти деньги они хотят получить парковку, охрану, однородный социум. И сейчас им есть из чего выбирать. Одного авторитета Вишневской для обоснования такого ценника недостаточно», — комментирует Мария Сорокина.

Во-вторых, знаменитые адреса привлекают, скажем так, разных людей. И близкий уровень доходов еще не означает общности взглядов на комфортное проживание. Например, дом на углу Тверской и Таврической известен не только знаменитой «Башней» Вячеслава Иванова, где были вали и Блок, и Ахматова. В последние годы квартиру на верхнем этаже занимал «авторитетный» бизнесмен Владимир Кумарин.



Невский проспект, дом 13/19. Здесь жил Грибоедов



Дом Ратькова-Рожнова на Кирочной, 32-34. Есть квартиры в продаже



Дом Лидвалей (Каменноостровский, 1). Здесь квартировал Константин Яковлев (более известный как Костя Могила)



Знаменитая «Башня» Вяч. Иванова на углу Тверской и Таврической. Здесь покупали квартиры «авторитетные» бизнесмены

Лишь недавно ему пришлось сменить место жительства на менее комфортные апартаменты. В знаменитом доме Лидвалей (Каменноостровский, 1) квартировал ныне покойный Константин Яковлев (более известный как Костя Могила).

В Толстовском доме на улице Рубинштейна продавали квартиру Розенбаума. Ирина Гудкина предложила этот вариант одной из своих покупательниц. Та отказалась, объяснив: «Я надела справки, здесь много крутых, постоянные споры — кто, где поставит машину. Я не хочу жить на вулкане».

В-третьих, соседство с «действующими» знаменитостями может обернуться для соседей лишними хлопотами. Дом Бенуа на Каменноостровском облюбовал для жительства один из видных деятелей петербургского парламента. Соседи недовольны: охрана, во внутреннем дворежке отгорожено место для депутатского автопарка. На проспекте Смольного, 6, поселились другой депутат и крупный чиновник городской администрации. Третий год продолжается судебная тяжба: VIP-ы затеяли обустройство мансард, не спросив остальных жильцов.

Наконец, можно столкнуться и с охранными ограничениями. Конечно, лестно жить в доме, где камин делал не кто-нибудь, а Михаил Врубель (дом Баженова на улице Марата, 72). Но с другой стороны, каждый раз придется запрашивать разрешения КГИОП, когда возникнет необходимость забить в стену гвоздик.

### Антикварные метры

Если оставить «за скобками» традиционные придыхания насчет культурной столицы, то выяснится, что и покупатели, и продавцы действуют достаточно рационально. Для продавцов ярлык с громким именем — хороший рекламный ход, возможность правильно позиционировать свой товар. «Мемориального рынка как такового нет, но квартиры и дома «с родословной» клиенты лучше запоминают», — констатирует Владимир Федоров, директор VIP-департамента компании «Адвекс».

А для покупателя «родословная» ценна не столько сама по себе, сколько как интегрированный признак качества жилья. Так уж исторически сложилось, что известные люди селились преимущественно в хороших местах.

Для знающего человека достаточно услыхать: «наркомовский дом» — и не надо подробного описания, ясно, что речь идет про дома 206–208 по Московскому проспекту, построенные архитектором Ноем Трошкиным для «слуг народа», когда речь шла о перемещении административного центра в южную часть города. Одна-две квартиры на площадке, комната для прислуги при кухне, даже подземный ход к зданию на Московском, 212, куда должен был перебраться горком партии. Или дом МТС на Петровской набережной, в котором жили и писатель Федор Абрамов, и артист Кирилл Лавров... Или дом «синяк», также построенный для партийной номенклатуры.

Сейчас на продажу выставлена квартира в доме Набокова (Адмиралтейская набережная, 10): 7-комнатную квартиру с роскошным видом на Неву и с отдельной мраморной лестницей владельцы готовы уступить за 250 млн рублей. И что здесь важнее: громкое имя или собственный вход с набережной?

Продается и квартира в доме на Невском, 13/19, связанная с именем Грибоедова. Здесь он жил в квартире своего приятеля, графа Завадовского. Они вместе участ-

### ОБЖАЛОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ?

Дача госпожи Гаусвальд на 2-й Березовой аллее Каменного острова (известная также как «дом Ирэн Адлер» или «дом Шерлока Холмса») приговорена к сносу. Этот дом, построенный в 1898 году (архитекторы Чагин и Шене), вошел во все учебники архитектуры. Его принято считать первым произведением модерна в России. Подчеркнутая асимметрия, скрытая ирония композиции, изломанные линии портала и крыши — позднее эти особенности будут цитироваться в других постройках.

Двадцать лет спустя, в 1918-м, в нем разместилась 3-я детская колония имени Луначарского. Тогда же, по понятным причинам, были утрачены роскошные витражи. В 1992 году распоряжением мэра Анатолия Собчака дом был взят под охрану.

Широкой публике это строение известно как дом из сериала о Шерлоке Холмсе. Особняк неоднократно мелькал и в многочисленных телефильмовских оперетках (например «Дон Сезар де Базан»). Полтора десятка лет дом пребывал в совершенном запустении.

В начале 2008 года экспертиза обнаружила, что многолетние протечи способствовали развитию белого домового грибка, поработали над деревянными конструкциями и жучки-древоточцы. Эксперты пришли к выводу, что сохранить дом невозможно: придется его снести и восстанавливать заново, «с включением в постройку старых, не пораженных грибом элементов здания, имеющих историческое значение». Об этом заявила председатель КГИОП Вера Дементьева, выступая на заседании Совета по охране культурного наследия.

Известие о предстоящем сносе «дома Ирэн Адлер» вызвало бурю откликов в прессе и в сети. По последним данным, КГИОП все же рассматривает возможность сохранить дачу Гаусвальд. Так что еще можно надеяться на отмену приговора.

вовали в знаменитой «дуэли четырех». Однако, как отмечает Владимир Федоров, наличие исторических моментов — во втором десятке факторов, влияющих на решение о покупке: «Народ не особенно клевет на историю. Людей больше волнует входная группа и место для парковки».

Хотя, конечно, случаются исключения. Ирина Гудкина вспоминает покупателя, которому непременно нужно было жилье с печатью имперской эпохи. И неважно — сталинской, николаевской или петровской. Главное, чтобы империя. Может, чудак. А может быть, просто дальновидный человек.

Руководитель финансовой компании «Филинь» Владимир Медведев отмечает, что инвестиционные характеристики (выгоды и риски) такой покупки сопоставимы с приобретением антиквариата: «Для инвестора есть риск ухудшения ликвидности (скорости продажи) и занижения цены, если не найдется истинный ценитель этой «звездности». С другой стороны, если таковой найдется, то можно заработать и сверхприбыль».

**Анфиса Денисова,**  
журнал «Пригород» —  
специально для «Ъ-Дома»



## KRASNAYA ROZA

ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ 1875

Бизнес-центр Морозов

«Морозов» — бизнес-центр класса А+ в историческом центре Столицы на территории Делового Квартала «Красная Роза 1875».

www.krasnaya-roza.ru



+7 495 737 8000

+7 (495) 981 0000  
www.knightfrank.ru

790 71 71  
S.A. Ricci  
King Sturge

## Сервис мирового уровня. Плюс индивидуальный подход.

Здесь легко дышится. Не слышен шум городской суеты. Начинаешь принимать смелые решения.

Здесь удивляет качество сервиса — твои желания предугадывают! Всё работает как часы.

Здесь чувствуешь ауру успеха и можно стать частью легенды самых успешных деловых людей за всю историю России.