



#### ГУЛЬСИНЭ ТОКАРЕВА

ЗАСЛУЖЕННЫЙ  
АРХИТЕКТОР РОССИИ, ГЛАВНЫЙ  
АРХИТЕКТОР «ТВОРЧЕСКОЙ  
МАСТЕРСКОЙ АРХИТЕКТОРОВ  
ТОКАРЕВЫХ»

*В нашем регионе в глазах потребителя пока господствует образ «элитного» жилья, занимающего нижний уровень так называемой элитности — гламурная бутафория, своеобразный эрзац роскоши из полуремонта и стразов. Уровень компетентности потребителя растет не так быстро... Но самую высокую планку представляет высокотехнологичное жилье, имеющее качественную архитектуру и максимально возможный комфорт обустройства жизненного пространства. Этот first — класс для тех, кто понимает. Спрос на элитное жилье, архитектура дома и имя архитектора в нашем контексте пока слабо коррелируют. За рубежом опытный архитектор с именем часто выступает руководителем проекта. И именно он подбирает подрядчиков по проектированию и строительству, контролирует ход строительства. В такой ситуации, имя — это, прежде всего, ответственность и знак качества. Формула презентации продукта, начинающаяся словами «От создателей...», применяемая для кинопроизводства, правомерна и для архитектуры. В российском общественном и экономическом контексте еще только формируется понимание того, что хорошая архитектура и качество обустройства жилой среды — понятия авторские и выражают компетентность, талант и мастерство архитектора. В то же время некоторые уникальные «предложения» от архитекторов опережают уровень «спроса» потребителей: нередко нескрупулезный потребитель «клет» на эрзац-архитектуру, не вникая в содержание того, что покупает. В настоящее время наблюдается слепое и безликое «равенство» хорошей архитектуры и не очень. Имена архитекторов-мастеров, определяющих действительно элитную жилую среду, проявятся тогда, когда на их творчество сформируется компетентный «понимающий» спрос.*



ИРИНА ЗИМИНА

и некоторое увеличение количества строящихся жилых элитных комплексов и домов повышенной комфортности. Хотя говорить о резком увеличении жилья премиум — класса не приходится. Все же это товар штучный.

Сегодня на казанском рынке присутствуют жилые комплексы, соответствующие максимальным требованиям комфорта. А ранжирование комплексов в соответствии с критериями Российской гильдии риэлтеров помогает сориентироваться в предлагаемых застройщиками и продавцами «элитки» преимуществах.

За основу определения жилья премиум-класса берется 24 позиции. Шкала оценки, к примеру, предусматривает небольшую этажность «элитки» (3—4 этажа), ограниченное количество квартир в доме (примерно от 10 до 25) с высотой потолка не менее 3,2 м, а также двойную электрику, единую систему кондиционирования и подачи воздуха, фильтрацию воды, централизованную или индивидуальную для каждой квартиры бойлерную, высококачественные бесшумные лифты, круглосуточную охрану с видеонаблюдением и т.д.

**Кто есть кто?** Большинство казанских квартир элитного класса, выставленных в свободную продажу, набирают не более 20 пунктов, и являются скорее псевдо-элитными. Поэтому многие из них отказались от термина «элитное жилье» в пользу позиционирования себя как «жилья повышенной комфортности».

Так, возводящиеся рядом с Госсоветом РТ компанией «Антика» дома под многообещающим названием «Ренессанс» и «Готика» также представляют собой уникальные жилые объекты. Они несут в себе все признаки роскошного дома, также как и построенный ранее той же компанией комплекс «Дворцовая набережная».

Конструкция домов — монолитно-кирпичная, в отделке общественных зон применяется мрамор и гранит. Дома двухподъездные с 50 квартирами со свободной планировкой. На верхних этажах располагается трехуровневый пентхаус с прекрасными видами из окон и террасами. В домах работают бесшумные лифты «Otis», проложена магистраль для установки индивидуальных систем кондиционирования. Очистка воды обеспечивается двойной системой фильтров в водомерных узлах и в квартирах. Оконные блоки с тройным стеклопакетом выполнены из дерева.

Огороженная придомовая территория после завершения строительства будет превращена в пешеходную парковую зону. Помимо детской площадки, цветочных клумб и зеленых елей здесь даже планируется сооружение спортивной площадки и фонтана.

По московской шкале элитности жилья «Ренессанс» уверенно отвоевывает себе 18 позиций.

Жилой комплекс «Вишневы сад» застройщика «АС-Ком», расположенный по улице Ульянова-Ленина, набирает 21 балл из 24 возможных. «Вишневы сад» занимает лидирующие позиции в сегменте казанского жилья повышенной комфортности.

Это один из самых продуманных с архитектурной и инженерной точки зрения жилых комплексов Казани. Несущие конструкции комплекса выполнены из монолита, что предполагает свободную планировку квартир, а также объединение 2—3 квартир в единое пространство. Вентилируемый фасад выполнен из натурального керамического материала, в отделке фасадов также применяются деревянные декоративные элементы. И в целом внешний облик дома имеет большую архитектурную ценность для города. Что было отмечено специальной премией осенью 2010 года.