

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Старая гвардия

сектор рынка

При Сталине строили дома разного статуса. И некоторые из них предназначались для высшего слоя советского общества — академиков, музыкантов, генералов и, конечно же, партийной номенклатуры. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. Впрочем, некоторые уже «вышли в тираж», соответственно потеряв в цене.

Расплывчатая категория

Имя вождя народов плотно вошло в риэлторский лексикон, но однозначной коннотации так и не получило. С одной стороны, при слове «сталинка» представляется этакий абстрактный кирпичный дом с высокими потолками и старинным паркетом. С другой — недавно все сталинки Москвы

посчитали на портале «Неспроста.ру» и набралось их аж 4254 штуки. Причем 99 из них — в Зеленограде. Понятное дело, что в список попали развалюхи в деревне Крюково. В общем, какая-то аморфная категория — эти сталинки, раз в нее входит и загаженный заводской дом на 9-й улице Соколовой Горы, и высотка на Кудринской площади.

Но даже если рабочие дома отбросить, оставшиеся сталинские дома все равно будут очень неоднородными. Ведь речь идет о том периоде отечественного домостроения, когда умели строить действительно элитное жилье. В том числе и в нашем нынешнем понимании «элитное». Удобные планировки, охраняемые подъезды, магазины, парикмахерские и прочая инфраструктура плюс лепнина, витражи, мраморные полы в холлах, широчайшие коридоры, комнаты для прислуги — так в нашей стране больше не строили вплоть до самого последнего времени, когда появилась уже современная элитка. Кирпичные црковские башни ни в какое сравнение не идут. Снаружи все просто, внутри утилитарно и никаких витражей.

Первое, что приходит на ум при мысли о сталинской элитке, — это, конечно, Дом на Набережной и семь высоток. В пяти башнях из семи есть жилье помещений. Профессорские квартиры МГУ в расчет не берем: свободной продажи тут нет. Соответственно, остаются две полностью жилые высотки — на Кудринской площади и Котельнической набережной, жилые корпуса гостиницы «Украина» и башни у метро «Красные ворота». Но это все здания шпунтовые, их слишком мало.

Вслед за высотками следуют менее элитные из элитных сталинок, например мхатовский дом в Пилинцевском переулке, 5/7, дом со львами в Ермолаевском переулке, дома на 1-й Тверской-Ямской улице, 13, в Спасо-Аликовском переулке, 17, дом на Гончарной улице, 38, — перечисляет председатель совета директоров корпорации «Баркли» Леонид Казинец. — На сегодняшний день эти дома иногда даже в чем-то превосходят высотки. Например, в доме в Спасо-Аликовском переулке отгороженная территория и круглосуточная охрана, в сталинке на 1-й Тверской-Ямской — камеры видеонаблюдения, а в знаменитой высотке на «Красных воротах» — обычный подъезд, только консьерж и никакая охрана».

В принципе таких домов гораздо больше, чем вспомнил Леонид Казинец. Взять хотя бы «дом нефтяников» на набережной Тараса Шевченко, или несколько кварталов на Кутузовском, где обитали Брежнев и Андропов, или всю Тверскую улицу. Узнать элитную сталинку легко — по обилию мемориальных досок.

И тут уже никаких Зеленоградов. Эти здания либо строились в уже существовавших элитных районах, либо с их помощью формировали элитные районы на будущее. Номенклатурные и генеральские дома за



Сталинки, когда-то относившиеся ко второму разряду, сейчас содержатся лучше, чем некоторые высотки
ФОТО ГЕНАДИЯ ГУЛЯЕВА

пределами Садового кольца — тогдашней границы исторической части города — надолго обозначили престижные места Москвы: Кутузовский, Ленинский и Ленинградский проспекты, Фрунзенскую и Смоленскую набережные.

Роскошь и инфраструктура

В объявлениях о продаже и сдаче квартир часто пишут «генеральский дом». Все участники рынка согласны, что это привлекает клиентов. И дело тут далеко не только в славной истории.

«К основным преимуществам элитных сталинских домов можно отнести архитектуру и уникальный дизайн того времени, сохранившийся в отделке входных групп и квартир, которым могут позавидовать многие владельцы современных элитных домов», — считает Дмитрий Кузнецов, директор департамента элитной недвижимости компании Est-a-Tet. — Кроме того, надо отметить высокое качество строительства, поскольку им занимались известные архитекторы».

Еще один очевидный плюс — широкие возможности для перепланировки. «Сталинка — потенциальный дворец», — считает Олег Канке, руководитель офиса «Тургеневское» компании «Инком-недвижимость». — Несущих стен мало, перегородки можно ломать по собственному усмотрению, пространство огромное, потолки высокие. Все зависит от того, как архитектор и дизайнер распорядятся вверенным им пространством».

Наконец, это просто добротные дома.

«Сталинский ампиризм производит на всех очень разное впечатление — от восторга до пол-

ного неприятия, но все сходится в одном: толстые добротные стены, высокие потолки, просторные холлы — это хорошо! — соглашается с коллегой управляющий партнер агентства недвижимости SPENCER Бадам Ламин. — Квартиры в элитных сталинских домах в среднем предлагаются на 25–30% дороже, чем квартиры аналогичной площади в типовых сталинках и кирпичных зданиях. Так, например, в настоящий момент средняя стоимость квадратного метра в кирпичном доме на 3-й Фрунзенской, 10 составляет 350 тыс. рублей, а в соседнем по Фрунзенской набережной, 50 — 610 тыс.».

К слову, 3-я Фрунзенская, 10 — это обычная кирпичная девятиэтажка 1960 года постройки. А Фрунзенская набережная, 50 — это 16-этажный «дом свернутых вождей», где доживали свои дни Молотов, Маленков и Каганович. Здание интересной архитектуры и непростой судьбы.

«В среднем цена элитных сталинских квартир выше квартир в простых сталинских домах на 20–25% по данному району», — руководителем отдела городской недвижимости Центрального отделения «НДВ-Недвижимости» Татьяна Бердяева чуть осторожнее в оценках.

Александр Зиминский, директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty, напротив, в оценках не осторожничает: «Цена знаменитых сталинок не уступает современным элитным объектам — \$12,5–15 тыс. за квадратный метр, что существенно выше, чем в обыкновенных старых домах, даже расположенных в престижных районах».

Пожоже цифры и у Дмитрия Халина, управляющего партнера IntermarkSavills: «Величина премии за качество и статус в элитных сталинских домах может составлять от 10% до 40% по сравнению с близлежащими зданиями. Рекордсменом по данному показателю

является дом на Котельнической набережной — более 60%. Хотя данный комплекс расположен не в самом дорогом районе ЦАО — Таганском».

Впрочем, не все риэлторы считают, что дома сталинской элиты действительно стоят этих денег.

«Предложений квартир в сталинках под знаком „элитные“ на рынке много. Однако отнести эти объекты к разряду элитных позволяют лишь престижное расположение самих домов и дороговатая отделка квартир», — убежден Карен Мелконян, директор EliteCenter. — Несмотря на улучшенные жилые показатели, в таких домах нет элементов элитного жилья: охрана если и есть, то это консьержи-старушки, есть огороженная территория, но при этом нет ее видеоконтроля».

Действительно, если раньше консьерж был элементом роскоши, то в наше время даже в подъездах многоэтажек на окраинах дежурят пожилые женщины. Но запертый двор с видеокameraми для элитных сталинок не редкость. Взять, к примеру, дом № 6 по Спартаковской улице. Въезд во двор закрыт массивными старинными воротами, открывающимися с пульта, который есть у каждого жильца.

Вот с парковкой в этих дворах дела обстоят по-разному. Часто собственного места нет ни у кого и все оставляют машины там, где свободно. Еще чаще место закреплено за человеком, а не за квартирой и к покупателю квартиры оно не переходит. Из-за этого нередко случаются недоразумения.

«Сейчас продается квартира в знаменитой высотке на Котельнической набережной», — рассказывает Карен Мелконян. — Уникальный бонус к ней — закрепленное машиноместо в охраняемом гараже внутри двора — эти места давались только избранному кругу жильцов, их нельзя продать».

Но после звонка в организацию жильцов этого известного дома выяснилось, что никакого наследования и продажи машиномест там не заведено. По выбытию жильца место, освобожденное его автомобилем, перераспределяется специальной гаражной комиссией. Вполне логично — здание огромное, а на подземной стоянке всего около полутора сотен мест.

Заложенная при строительстве инфраструктура, еще один козырь этих домов, сохранилась, увы, не везде. Многие парикмахерские, прачечные и гастрономы в таких домах со временем сменились банками и антикварными салонами.

«Элитной сталинкой, максимально отвечающей современным требованиям к элитному жилью, можно считать жилую часть бывшей гостиницы „Украина“, — рассказывает Александр Зиминский. — Благодаря тому что после масштабной реконструкции в здании открылся международный отель Radisson Royal Hotel Moscow, там появилась инфраструктура: СПА-центр, рестораны, фитнес, химчистка, галерея бутиков. В то же время у жилой части объекта нет собственной подземной парковки и охраны, присутствует только консьерж, что является минусом для элитного сегмента».

Остальные плюсы чисто эстетического плана: просторные холлы, старинный мрамор и редкие породы дерева, использованные в отделке, высокие потолки в квартирах, хорошие видовые характеристики. «Бум на покупку квартир в сталинских домах пришелся на начало 1990-х», — констатирует Олег Канке. — Покупателей не останавливали ни проблемы расселения коммуналок, ни значительные затраты на ремонт. Рынок недвижимости в тот период еще не был так насыщен всевозможными предложениями. В конце 1990-х стали появляться новые элит-

ные жилые комплексы с просторными квартирами со свободной планировкой и подземными паркингами. В этой связи спрос на элитные сталинские квартиры стал падать».

Упадок и разрушение

Увы, и сами элитные сталинки зачастую деградировали. Даже такой минимум, как старушконсервжка, сохранился далеко не везде. Если в просторных холлах генеральского дома № 5/13 по Смоленской набережной по-прежнему надзирает за порядком грозная пожилая женщина, то в энкавездном доме на 1-й Тверской-Ямской улице, 11 в одном из подъездов места для консервжки не осталось. Жильцы первого этажа просто прирезали половину холла к своей квартире.

Многие подъезды лишились лепнины и прочих украшений. Сейчас их холлы покрывает казенная краска, а роскошные, но устаревшие лифты со скамеечками красного бархата заменены на скучные «Отисы» с синими дверями. Но это еще не главный минус.

Самыми серьезными недостатками сталинских домов являются изношенные коммуникации, отсутствие современных инженерных систем, неоднородное социальное окружение, проблемы с парковкой, охраной, — перечисляет генеральный директор компании Welhome Анастасия Могилатова. — А перекрытия в домах, построенных в 1930–1940-х годах, в подавляющем большинстве случаев деревянные, что делает их крайне пожароопасными».

Надежда Кот, глава по продажам в России Moscow Sotheby's International Realty, делает особый акцент на ветхости коммуникаций. «Внешне крепкие „грибы-боровики“, сталинские дома протгнили так, что даже в тщательно эксплуатируемой ранее гостинице „Москва“ части металлических труб рассыпались ржавой трухой от времени, — рассказывает она. — Заменить электрическую проводку и проложить новые трубы можно, но в рамках одной квартиры. Соседи не всегда могут себе позволить сделать то же и в аналогичном качестве».

Мощности энергосетей часто оставляют желать лучшего. Возникают проблемы со старой, давно не чищенной вентиляцией. К тому же инженерные системы этих домов нередко крайне сложны в обслуживании. Подчас чтобы перекрыть воду в одной квартире, надо повернуть кран в соседней. С такими проблемами, например, сталкиваются инженеры, обслуживающие московские высотки.

В общем, проблем, как у любого старого здания, у элитных сталинок хватает. А преимущества перед обычными домами хоть и остались, но заметно потускнели на фоне элитных новостроек. Впрочем, это по-прежнему статусное жилье. А благодаря относительно небольшим площадям еще и сравнительно доступное. И неудивительно, что на элитные сталинки по-прежнему находятся охотники.

Никита Аронов



4-комнатные квартиры по отличной цене

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. СОБСТВЕННОСТЬ. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ МЕТРЫ В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!



Кунцевская

Е. Будановой 5
улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09
564 88 78

