

# ДОМ ПРОЕКТЫ

## Парковый стиль



### Москва

За последние несколько лет центр активности элитных застройщиков сдвинулся с «золотой мили» вокруг улицы Остоженка и перенесся за пределы Садового кольца, в район Хамовники. Именно здесь в начальной стадии строительства находится несколько масштабных жилых комплексов. Один из самых заметных — «Найтсбридж» (Knightsbridge Private park).

#### Выход площадей

С высоты птичьего полета стройплощадка «Найтсбриджа» напоминает футбольное поле: ровный прямоугольник между городскими кварталами. На самом деле это обман зрения: на 3 га поместилось бы пять полноценных футбольных полей и еще осталось место для трибун. А «на выходе» через три года будет чуть более 40 тыс. кв. м жилья элитного класса.

Вот это, пожалуй, и есть ключевая характеристика проекта: соотношение площади застройки и площади квартир. Даже в элитных клубных домах в центре Москвы площадь квартир порой в два-три раза превосходит размеры стройплощадки. Здесь же соотношение составляет 1:1,3. Чтобы представить себе это нагляднее: если все семь этажей всех четырех корпусов «Найтсбриджа» «разложить» по территории застройки, то получится один этаж с надстройкой второго этажа на трети площадки.

Низкая плотность застройки — это всегда плюс для жильцов, которым жить будет просторнее, и минус для девелопера. Продаются ведь квадратные метры жилья, а не общественные зоны. Собственно, это не минус даже, а дилемма, увеличить выход жилых площадей и тем самым снизить цену или, наоборот, вывести на рынок меньше квадратных метров по более высокой цене. Три года назад, когда работа над проектом «Найтсбридж» была в самой активной фазе, как раз начался

кризис и девелоперы, как могли, сокращали непродаемые площади, да и размеры квартир подводили под более «экономные» стандарты. В этом смысле «Найтсбридж» — одно из немногих исключений. Почти половину территории застройки займет парк, а площади квартир соответствуют докризисным меркам: от 180 до 637 кв. м. Как раз сейчас, когда рынок недвижимости выходит из стагнации, такой продукт должен оказаться востребованным.

#### Парк и парковки

Почти два гектара зеленых насаждений — это не просто ландшафтный дизайн, а настоящий парк. В соответствии с названием жилого комплекса парк будет разбит в английском стиле — так, чтобы напоминать естественную природную среду. Кроме того, в соответствии опять же с британскими традициями будут сделаны искусственные перепады высот. На этих 2 га хватит места и для детских площадок, и для фонтана, и просто для прогулочных дорожек. И все это внутри огороженной и охраняемой территории комплекса. В этот парк можно будет отпустить детей без присмотра.

Само собой, въезд для автомобилей будет запрещен: жильцы, их гости, а также машины экстренных служб смогут заезжать только на подземную парковку. Исключения составят предусмотренные нормами въезды для пожарных машин.



Кстати, на 163 квартиры «Найтсбриджа» запланировано 475 парковочных мест, то есть от двух до трех машиномест на квартиру в зависимости от площади владения. Это соответствует как стандартам жилья класса «премиум», так и большим площадям квартир.

В последнее время застройщики жилых комплексов в топ-овых районах практически не занимаются социальной инфраструктурой. Логика понятна: в центре и так в достатке спортивных, развлекательных, образовательных учреждений, зачем же делать новые локаль-

ные точки, да еще и перекладывать плату за их содержание на плечи жильцов? В этом смысле «Найтсбридж» тоже идет против течения.

В комплексе запланированы фитнес-центр с 25-метровым бассейном, клубное кафе, детский сад. Спортивный центр и кафе будут работать как для жильцов, так и для людей «с улицы». Впрочем, их ценовой уровень будет соответствовать общему уровню комплекса, так что правильнее говорить о людях «соседних улиц», живущих в лучших домах Хамовников. А вот детский сад откроет двери только для своих.

Впрочем, наличие собственных инфраструктурных элементов дополняется окружением. В этом районе много хороших школ, в том числе специализированных и частных. Те же

спортивные и развлекательные центры на любой вкус. До «Лужников» 15 минут неспешным шагом, как и до Новодевичьего монастыря. Перейдя через Москву-реку по пешеходному мосту, можно погулять по Нескучному саду, если собственного парка окажется недостаточно. Кстати, британский визовый центр находится в десяти минутах ходьбы, так что и до лондонского Гайд-парка от «Найтсбриджа» не так уж далеко.

#### Классика и фишки

Внешний облик «Найтсбриджа» — классика, стилизованная под английскую архитектуру XIX века. Это наиболее востребованный у наших покупателей стиль. Четыре симметричных и слегка закругленных корпуса образуют внешний каркас, внутри которого нахо-



дится приватная парковая зона. С конструктивной точки зрения дом необычен: никакого монолита (кроме межэтажных перекрытий), стены полностью выкладываются из кирпича. Но за этим довольно строгими фасадами скрываются разнообразные фишки, благодаря которым у покупателя оказывается богатый выбор не просто разных площадей и планировок, а фактически разных видов недвижимости.

Давайте пройдемся по жилому комплексу сверху вниз. Последние, седьмые этажи — пентхаусы с большой площадью эксплуатируемой кровли. Шестые этажи имеют террасы — достаточно просторные, чтобы организовать большой прием гостей. С верхних этажей открываются панорамные виды на центр Москвы, Воробьевы горы и МГУ. И еще одна особенность: во всех квартирах на верхних этажах есть каминные и зоны барбекю, вынесенные на кровлю или террасы.

Нижне можно выбирать по вкусу: квартиры с полноценными балконами, с французскими балкончиками или с галереями. И, конечно, на выбор виды на четыре стороны света. Но едва ли не самые интересные квартиры — на первых этажах. Да, опять же вразрез со сложившимися у нас традициями, первые этажи не коммерческие, а жилые. Это двухэтажные таунхаусы с отдельными входами с

внешней стороны и общими входными группами — с внутренней. Все они двухсторонние: имеют окна как на улицу, так и во двор. Отдельные входы в таунхаусы стилизованы под лондонские «террасные» дома. И, конечно же, там будут не банальные звонки, а чутунные или бронзовые кольца или колокольчики. И самое главное, таунхаусы имеют прилегающие кусочки земли от одной до шести соток. Шестисоточный участок — это практически «имение» в центре Москвы.

И еще одна приятная особенность: целый подземный этаж отведен под кладовые площадью 15–18 кв. м, которые прилагаются к каждой квартире. Там можно хранить лыжи и велосипеды, а при желании — устроить домашний кинотеатр, винный погреб или мастерскую: ограничений на использование этих площадей нет.

Ну а ценовой уровень вполне соответствует тому образу жизни, на который рассчитан «Найтсбридж». Сейчас, на стадии котлована, квадратный метр продается по цене от \$16 тыс. (кроме пентхаусов, которые поступят в продажу позже и по гораздо более высокой цене). Можно предположить, что через три года, к окончанию строительства, цена достигнет \$25–30 тыс. за квадратный метр, что соответствует самому высокому для Москвы уровню.

Михаил Полинин

#### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «НАЙТСБРИДЖ» (KNIGHTSBRIDGE PRIVATE PARK)

Местоположение	ЦАО, Хамовники, пересечение улиц Кооперативная и Ефремова
Площадь застройки (га)	2,9
Этажность	7
Количество квартир	163
Количество машиномест	475
Площади квартир (кв. м)	180–637
Инфраструктура	парк, спортивный центр с бассейном, клубное кафе, детский сад
Цена (\$/кв. м)	16000
Срок окончания строительства	первый квартал 2015 года
Девелопер и продавец	ООО «Реставрация Н»

с 20/XI по 20/XII СКИДКА -11%\*

**Ильинка**  
поселок Лэйнхаусов

РЕКЛАМА

ПОСЕЛОК ПРИНЯТ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Партнер: БАНК ЗЕНИТ

(495) 729-68-88, www.ilynka.ru

**ШАТЕР**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

проектная декларация:  
www.domshater.ru

**Новый дом бизнес-класса в ЦАО!**

Верхняя Красносельская ул., 19а

- 14-этажный жилой комплекс на 182 квартиры
- 1-4-комнатные квартиры от 52 до 159 кв.м
- Огороженная и охраняемая территория
- 3-уровневый подземный паркинг на 311 м/м
- Детский сад, фитнес-центр, консьерж
- Ипотека без поручительства и залога\*

est-a-tet® 223 8888

ИНВЕСТИЦИИ В БУДУЩЕЕ

Застройщик - ООО «СТРОИИНВЕСТ»

\* содействие в получении