дом проекты

У Афанасья в переулке

Москва

Готовый элитный дом в историческом центре Москвы, в котором только начались продажи,— это посткризисная реалия. Покупателю не надо включать воображение, чтобы представить себе, как будет выглядеть здание, какого цвета окажутся фасады и какие именно виды откроются из окна его квартиры на верхнем этаже. С другой стороны, и предложение в элитном секторе невелико. Таких объектов, как ЖК «Афанасьевский» на Арбате, в Москве меньше десятка.

ГРИГОРИЙ СОБЕНКО

ГРИГОРИЙ СОБЕНКО

Вид на палаты

«Уже много лет в Москве в Большом Афанасьевском переулке (вл. 24) стоит руина. Это древнейшее из сохранившихся в районе Арбата зданий, построенное в конце XVII века и известное как „палаты Зиновьевых“ (по фамилии строителей и первых владельцев) и „дом Берсов“ (по фамилии гоф-медика Андрея Евстафьевича Берса и его потомков — владельцев здания в XIX веке). В первой половине XIX века Дом был частично перестроен и получил облик ампирного особняка с мезонином, в 1860-е годы был вновь частично перестроен — в формах эклектики, к концу столетия был надстроен третий этаж…

Пустует Дом с 1980-х годов, когда его выявили как памятник архитектуры, расселили жильцов и стали готовиться к реставрации. Потом распался СССР, денег на реставрацию не нашлось, и здание простояло пустым до конца 1990-х…

Сейчас Дом продолжает стоять бесхозным и тихо разрушается. Временная кровля давно пришла в негодность, и в подвалах стоит вода. На стенах проросли деревья (и это в наше время, и это в центре Москвы!). Деревянные подпорки-контрфорсы рано или поздно сгниют, и тогда стены, вероятно, рухнут.

Да и в целом эта руина, еще и выступающая на два метра за красную линию застройки Большого Афанасьевского переулка, производит столь гнетущее впечатление, что поневоле задаешься вопросом: а не подготавливает ли застройщик общественное мнение к тому, чтобы Дом все-таки был снесен?»

Это цитата из статьи профессора, доктора архитектуры Сергея Заграевского, написанной в 2009 году. Сейчас любой желающий может прогуляться по Большому Афанасьевскому переулку (это в той части Арбата, которая ближе к Гоголевскому бульвару) и полюбоваться восстановленными палатами Зиновьевых (его точное название — жилой дом Зиновьевых-Юсуповых XVIII–XIX вв.). А также убедиться, что здание сохранило свой исторический облик.

При большом желании можно и внутрь заглянуть. Это несложно: сделайте вид, что собираетесь купить квартиру в ЖК «Афанасьевский» (на его территории как раз и находится памятник), и риэлторы, прежде чем показать резиденции жилого комплекса, охотно проведут вас по двум этажам и подвальному помещению реконструированного особнячка. Внутри вы легко отличите современную стилизованную кирпичную кладку от той, что сохранилась с XIX века (а может быть, и более ранних эпох).

Впрочем, проникнуть в палаты Зиновьевых в скором времени, когда полностью закончится строительство, можно будет и без шпионских хитростей. Здание выставлено на продажу, и, как бы оно потом ни использовалось — под картинную галерею, ресторан или мини-отель, будущие владельцы обязаны обеспечить всем желающим доступ для осмотра памятника.

Восстановление исторического здания — это, с одной стороны, требование города к застройщику, с другой стороны, и его (застройщика) прямая выгода. С точки зрения экономики исторический памятник повышает капитализацию всего объекта. Кстати, тот же профессор Заграевский очень убедительно доказывает, что именно палаты Зиновьевых послужили прототипом дома Ростовых в «Войне и мире» Толстого (а не особняк на Поварской, как принято считать). Вполне достойное соседство для жителей элитного дома в центре Москвы. Странно, что застройщик дал своему жилому комплексу нейтральное название «Афанасьевский». Мог бы назвать «Палаты Зиновьева» — таких, в конце концов, больше нигде нет.

Объемы и площади

По общемосковским меркам «Афанасьевский» может считаться малоэтажным зданием — семь-восемь уровней. Но для арбатских переулков это строение вполне внушительное. Может быть, темная облицовка стен (для нее специально завезли мрамор из Бразилии), или застекленные эркеры, или асимметричный разноэтажный фасад, удачно вписанный в линию переулка — а скорее все это вместе взятое — делают здание не кричащим инородным телом, а частью окружающей исторической среды.

Пройдя через небольшой внутренний дворик, вы попадаете в центральное парадное, где сейчас завершается внутренняя отделка. Конечно, входные группы бывают и побольше, но для плотно застроенного центра это, пожалуй, оптимальный вариант. Бесшумный лифт Shindler поднимет вас на этаж, где расположены (в большинстве случаев) всего две квартиры.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АФАНАСЬЕВСКИЙ»

Местоположение	ЦАО, район Арбата
Адрес	Большой Афанасьевский пер., 28
Площадь застройки (га)	0,21
Общая площадь участка (с застройкой и внутренним двором)	0,45 га
Этажность	7–8
Количество квартир	51 (в том числе 5 пентхаусов)
Площадь квартир (кв. м)	114— 487
Количество машиномест	110
Цена ($/кв. м)	17 500–31 800
Сдача госкомиссии	второй квартал 2012 года
Застройщик и продавец	ЗАО «Ластея-Арт»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: расположение в престижном центре, высокая степень готовности, достаточное количество машиномест, продуманная архитектура, большой выбор площадей, клубная среда.

Отрицательные: небольшая площадь внутреннего двора, высокая плотность окружающей застройки.

В «Афанасьевском», несмотря на его немалые размеры, всего 51 квартира. Это если и не в прямом смысле слова «клубный дом», то, по крайней мере нечто среднее между многоквартирной «элитой» и комплексом приватных резиденций. Вообще, понятие элитного дома в последние годы включает и гигантские жилые комплексы, и это, возможно, оправданно: в конце концов, не вечно же следовать традиции. Но «Афанасьевский» — это как раз традиционный вариант элитного обустройства: минимум соседей, максимум приватности.

Впрочем, и здесь не обошлось без новых веяний: минимальная площадь квартиры — 114 кв. м, то есть по меркам элитного жилья скорее студия, чем полноценная квартира. Это может быть как небольшая представительская резиденция, так и первое жилье для обеспеченного студента или молодой семьи.

А максимальная площадь квартиры — более 300 кв. м: это двухуровневые пентхаусы с эксплуатируемой кровлей. Фактически кровлю можно считать полноценным третьим уровнем: на выходе возведены металлические конструкции, которые позволяют сделать комнату — кабинет или даже спальню. Или, например, музыкальную комнату — здесь замечательно будет слушать классику, глядя на арбатские крыши. Но, конечно, прямое назначение эксплуатируемой кровли — гостевая зона, которую каждый сможет обустроить по собственному разумению. В таком случае логично сделать спальную зону на первом уровне пентхауса, а гостиную с выходом на крышу — на втором. У каждого уровня есть свой отдельный вход, что создает дополнительные удобства при зонировании.

Цены и сроки

В современных элитных домах практически отсутствует инфраструктура, что логично. В конце концов, фитнес-клубы, рестораны и супермаркеты в центре Москвы буквально на каждом углу. На первых этажах «Афанасьевского» расположатся бутики с отдельными входами. Один из них — мебельный — наверняка будет востребован жителями дома. По крайней мере, на первых порах после вселения.

А вот двухуровневая парковка из расчета два машиноместа на квартиру — необходимый элемент элитного комплекса. В «Афанасьевском» при этом въезды и выезды из разных уровней отдельные: из одного — в Большой Афанасьевский переулок, из другого — в Филипповский. Предусмотрены парковочные места для крупногабаритных автомобилей — можно поставить и «Хаммер».

И наконец, во внутреннем дворе, который граничит с Филипповским переулком, появится детская площадка. Небольшая, конечно, но и это редкость в районе Арбата.

Еще один факт важен для оценки местоположения: буквально все здания, окружающие «Афанасьевский», относятся к числу исторических памятников. Это плюс только отчасти: можно быть уверенным, что в непосредственной близости от дома не начнется новое строительство. Есть и минус: «исторический» вид эти здания имеют с фасадной части, а задние стены, окружающие «Афанасьевский», не слишком презентабельны.

Цена квадратного метра в ЖК соответствует средней планке «центральной элиты»: $23 тыс. за 1 кв. м. С одной оговоркой: как правило, застройщики выставляют такую цену на начальной стадии строительства, за два-три года до сдачи дома госкомиссии. А в «Афанасьевском» будущие собственники смогут начать обустраивать свое жилище уже в апреле.

Михаил Полинин

ГРИГОРИЙ СОБЕНКО

Реклама