

# ДОМ ПРОЕКТЫ

## Жизнь по вертикали

### Москва-Сити

Строительство «Москва-Сити» длится уже 20 лет. Финансовый кризис существенно изменил планы инвесторов и девелоперов московского Манхэттена, но, похоже, проект снова входит в активную стадию. По итогам 2011 года небоскребы столичного «Сити» попали в лидеры по объему предложения на рынке элитных новостроек. Одним из самых заметных объектов сегмента элитной недвижимости обещают стать апартаменты в башне «Меркурий Сити».

### Инопланетный гость

Серым мартовским утром «Москва-Сити» представляет собой унылое зрелище. По разбитым строительной техникой тротуарам и автодорогам в синие-зеленые небоскребы стекаются сотни людей и машин. Вместе с офисными клерками по лужам бодро шагают бригады гастарбайтеров. Строительный мусор припорошивает мокрый снег, который моментально становится серо-черным. На этом фоне оранжевая башня «Меркурий Сити» сразу привлекает к себе внимание.

История этого единственного цветного небоскреба ММДЦ, в отличие от соседей, не изобилует малоприятными подробностями. Никаких банкротств, смен владельцев или концепции. «Меркурий Сити» — первый масштабный девелоперский проект Игоря Кесаева, одного из самых состоятельных бизнесменов России, владельца и президента ГК «Меркурий», в которую, в частности, входят крупнейший в России табачный дистрибутор ГК «Мегаполис», розничная сеть «Дикси» и инвестиционно-строительная компания «Меркурий Девелопмент». Совладельцем и гендиректором последней является опытный и извест-

ный на строительном рынке менеджер Вячеслав Басаги. Изначально возведение «Меркурий Сити» должно было завершиться еще в конце 2009 года. Однако акционеры проекта приняли решение не выходить в кризис с готовым проектом. По словам представителей «Меркурий Сити», строительство не заморозили, скорее были снижены его темпы. А в середине 2011 года стройку вернули в активную фазу. Теперь ввод башни в эксплуатацию запланирован на конец 2012 года.

За время «замедления темпов» проект не претерпел существенных изменений. В прошлом году градостроительная комиссия Москвы под председательством мэра Сергея Собянина разрешила увеличить площадь «Меркурий Сити» примерно на 10% — до 173,8 тыс. кв. м в целом по зданию, а также за счет устройства второго уровня на высоких технических этажах. Кроме того, изменился изначально анонсированный золотистый оттенок остекления здания. Он стал более темным — цвета планеты Меркурий — и в обычный пасмурный день выглядит тускло-оранжевым. Представители отдела маркетинга



и продаж «Меркурий Сити» рапортуяют, что оригинальная тонировка выделяет объект среди других зданий ММДЦ и очень эффектно смотрится в солнечную погоду, правда редкую для Москвы.

### Разделяй и живи

Соавторами архитектурной концепции башни «Меркурий Сити» стали российский архитектор Михаил Посохин и американский специалист в области высотного строительства Фрэнк Вильямс, автор знаменитого здания отеля Four Seasons и небоскреба Trump Palace на Манхэттене.

Здание спроектировано как фешенебельный городской квартал, только организован вертикально. Главная идея комплекса — создание в едином архитектурном объеме нескольких независимых, но взаимно дополняющих друг друга пространств, в которых разместятся все необходимое для частной жизни и успешного ведения бизнеса:

офисы класса А, апартаменты класса «люкс», паркинг, магазины, рестораны, кафе, бары, СПА- и фитнес-центры. Общая площадь «Меркурий Сити» составляет около 180 тыс. кв. м, из которых 148 тыс.

приходится на 70-этажную надземную часть. Арендная площадь офисов и торговых галерей превышает 87 тыс. кв. м, жилая площадь (137 апартаментов и один пентхаус) — около 20 тыс. кв. м. Апартаменты расположены с 43-го по 70-й этаж. Их обитателям будет предложен полный набор гостиничных сервисов — консьерж-служба, гоум-сервис, клининг.

На пяти подземных этажах общей площадью около 31,5 тыс. кв. м расположится автостоянка на 444 машиноместа, а также торговые, сервисные и технические помещения. На жителей 137 апартаментов придется 140–150 машиномест. Чтобы зарезервировать их за жильцами, в компании планируют разделить паркинг по уровню доступа для посетителей и резидентов башни. Таким образом, будет поддержана общая концепция здания, согласно которой апартаменты и офисная часть «Меркурий Сити» разделены, полностью автономны и имеют отдельные входы и лифтовые группы. Жильцов и арендаторов «разлучит» 42-й этаж, который будет представлять собой клубное пространство со СПА-зонами, бильярдной и сигарной комнатами, тренажерным и кардиозалом, саунами, хаммам и прочими удобствами. Причем этаж будет доступен только владельцам апартаментов и их гостям.

Жильцам не придется волноваться за соседей снизу — офисную и торговые зоны небоскреба. Акционеры «Меркурий Сити» приняли решение не продавать коммерческие площади, чтобы иметь возможность контролировать набор арендаторов и качество предоставляемых ими услуг.

### За золотым фасадом

В настоящий момент башня «Меркурий Сити» остеклена до уровня 42-го этажа. После облицовки последних эта-

жей начнутся работы по внутренней отделке.

Официальные продажи апартаментов стартовали в середине февраля. Цена начинается с \$11 тыс. за квадратный метр. Максимум на данный момент составил \$21,5 тыс. за квадратный метр. По мнению экспертов, эта цифра может существенно увеличиться по мере готовности объекта. Впрочем, продавцы обещают ориентироваться на рынок и не завышать цены. «В «Москва-Сити» можно приобрести более дешевые, чем у нас, апартаменты, и мы этого не скрываем. Предложения примерно одинаковые, но мы хотим выделиться более высоким уровнем сервисных услуг и качеством отделочных работ», — рассказывает директор по маркетингу и продажам апартаментов «Меркурий Сити» Татьяна Пальчикова. Так, например, эксплуатацией небоскреба будет заниматься известная управляющая компания HSG Zander. На сегодняшний день это единственная иностранная компания на российском рынке — 100-процентная «дочка» немецкой Zander.

По данным отдела продаж «Меркурий Сити», уже зарезервированы или готовятся к закрытию сделки по 14 апартаментам. Продавцы утверждают, что кроме обычных покупателей апартаментов «Меркурий Сити» интересуются и семейные люди. «Среди наших потенциальных клиентов есть пара. У них уже взрослые дети, которые, впрочем, как и они сами, обеспечены жильем. Но пара очень хочет приобрести апартаменты для себя именно в «Меркурий Сити». Для них очень важен эффект новизны и ощущение личного пространства», — рассказывает госпожа Пальчикова. — Вообще, покупатели апартаментов в «Сити» — это, как правило, бизнесмены от 35 до 55 лет. Правда, еще есть родители, которые покупают такое жилье для детей».



Девелопер не позиционирует апартаменты в «Меркурий Сити» как инвестиционное жилье. Скорее это недвижимость для проживания. В компании уверены, что рост цен на апартаменты в «Сити» точно не опустится ниже уровня инфляции. Так что покупке такой недвижимости можно назвать оптимальным вариантом с точки зрения сохранения сбережений. В компании признаются, что покупа-

тели довольно часто задают вопрос о финансовом положении инвестора проекта, опасаясь очередного «замедления темпов строительства». Представители «Меркурий Сити» не могут дать стопроцентной гарантии того, что объект будет сдан в эксплуатацию 30 декабря 2012 года, но уверяют, что задержка, если она и случится, составит максимум один квартал.

Ольга Говердовская

### БАШНЯ «МЕРКУРИЙ СИТИ»

Площадь участка (га)	100
Общая площадь (кв. м)	180 000
Высота здания (м)	327
Количество этажей	70
Количество апартаментов	137
Площадь апартаментов (кв. м)	80–495
Высота потолков апартаментов (м)	3,4
Цена (\$/кв. м)	от 11 100
Количество машиномест для жителей апартаментов	140–150
Общее количество машиномест	444
Начало работ по проекту	2005 год
Окончание строительства	конец 2012 года
Продавец	«Лидел Инвестментс Лимитед»

### ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА\*

**Положительные:** близость к центру и станциям метро, перспективы развития транспортной инфраструктуры вокруг ММДЦ, расположение апартаментов в приватной зоне, насыщенная инфраструктура.  
**Отрицательные:** ММДЦ пустует в выходные дни и по вечерам, пока длится стройка и объекты торгово-развлекательной недвижимости не облюбованы сторонними посетителями, район вымирает после окончания рабочего дня; «Москва-Сити» не подходит для проживания больших семей и владельцев животных. Продолжающееся строительство и недостатки инфраструктуры делают прогулки с детьми и собаками по территории центра максимально дискомфортными.  
 \*Характеристики составлены на основании субъективных впечатлений авторов «Б-Дома».



садовые кварталы





ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА ФРУНЗЕНСКОЙ

755 88 87 [sadvartal.ru](http://sadvartal.ru)

Проектная декларация на сайте. ОАО «Садовые Кварталы»

Реклама