

ДОМ градостроительство

Центральные нападающие

территории

(Окончание. Начало на стр. 1)

Такие объекты гораздо проще деликатно вписать в сложившуюся среду района и даже украсить его, — утверждает Сергей Матюхин, генеральный директор компании KR Properties. — Все, что можно изменить и улучшить, не портя облик города, лучше подвергнуть реновации. Например, проекты лофт-апартаментов в Хамовниках "Николаевский дом" и Clercwell House loft-style apartments — бывшие административные здания советских времен, а "Кадашевские палаты" — дом XIX века, где сохранены исторический облик и фасад.

Вероятнее всего, после отмены ограничений на строительство в центре Москвы начнется увеличение плотности застройки ряда районов ЦАО, что повлечет за собой массовый снос ветхого жилья, реконструкцию и строительство нового. «Делать это следует исходя из современных требований архитектуры и истории района, что позволит воссоздать единый образ и стиль. Естественно, в связи с этим возникают проблемы с жильцами старых коммуналок и ветхих домов, которые в большинстве своем привыкли жить в центре и не захотят переселяться в новостройки за пределы Садового кольца», — говорит Татьяна Шарова, руководитель службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome.

Нынешнее состояние застройки центра города — одна из болевых точек в градостроительстве Москвы: рядом со старинными усадьбами стоят хрущевки, жилые кварталы соседствуют с промзонами, а современные жилые комплексы выходят окнами на панельные дома. «Довольно большой объем типового и ветхого жилья сосредоточен в самых престижных районах: на Патриарших прудах, Арбате, Остоженке и Плющихе, — рассказывает



Royal House: новое строительство посреди исторической застройки
ФОТО АЛЕКСАНДРА ЩЕРБАКА

Ирина Могилатова, генеральный директор агентства TWEED. — В Хамовниках, например, которые сегодня активно осваиваются, на долю ценного исторического фонда приходится 15%, на црковские дома — около 10%, на новое строительство — примерно 50% общего жилого фонда. И оставшаяся четверть можно отнести к категории строений, «не имеющих шансов стать памятниками архитектуры». К ветхому фонду на Остоженке, Арбате и Патриарших прудах относятся 10% жилых зданий. Большой объем пятиэтажек и блочных девятиэтажных домов можно найти в районе Красной Пресни — порядка 20%, еще 15% — ветхие. И это огромный потенциал для развития!»

В связи с возможным масштабным строительством и тем более перестройкой целых кварталов потребуются полная реконструкция или замена инфраструктуры, в первую очередь инженерных коммуника-

ций, а также дорожно-транспортных сетей, напоминает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood, вице-президент Российского союза инженеров. Все это будет существенно влиять на инвестиционную привлекательность проектов, увеличивая объем необходимых вложений и значительно удлиняя сроки окупаемости проектов. С учетом всех этих факторов масштабная перестройка центра Москвы выглядит маловероятной.

Сохранить своеобразие

У нашей столицы многовековая история, часть которой представлена именно архитектурой. Примером тому могут служить дошедшие до нас дома. Кроме того, на сегодняшний день есть еще много особняков, находящихся в аварийном состоянии и требующих реставрации или полной реконструкции. «Определенно необходимо учитывать существующий на сегодняшний день исторический облик города, поэтому все планируемые к строительству объекты необходимо гармонично вписывать в общую структуру уже возведен-

ных зданий, — говорит Карен Мелконян, управляющий партнер компании EliteCenter. — Наиболее перспективными для реализации могут стать малоэтажные дома с небольшим количеством квартир. В ЦАО уже существуют ограничения по высоте зданий, и изменение уже существующих норм не является необходимым. А вот специальных ограничений по стилевым характеристикам нет, и они совершенно точно не появятся, иначе это может привести к тому, от чего сегодня стараются избегать: «одноэтапной застройке».

Москва обладает своим неповторимым обаянием с купеческой архитектурой и множеством церквей, не свойственными столичным городам. Дипломированные архитекторы и строители должны не только восстанавливать в современном виде исторические здания, но и создавать новые, которые будут гармонично вписываться в исторический облик города. «Появление даже специальных терминов „аварийные построй-



Жилой комплекс «Арт Хаус»: мотивы промзоны использованы во внешнем облике ФОТО АЛЕКСАНДРА ЩЕРБАКА

ки», тогда как во всем мире это памятники архитектуры, — удивляется Ирина Харченко, генеральный директор компании «Высота». — Поэтому я бы советовала обратить свои взоры на промышленные территории, которых довольно много в центре Москвы, и зоны отчуждения железных дорог, которые нерационально используются.

Специалисты рынка недвижимости называют адреса крупных резервных участков под строительство. Среди них: территория текстильной фабрики «Трехгорная мануфактура» на Рощинской улице, 15, которую планируют вывести за пределы города, а ее корпуса переоборудовать в современный квартал. Давно требует коренных преобразований пятиэтажный квартал «Камушки» возле делового центра «Москва-Сити». Несколько заходов к разработке проекта «Большого Сити» завершились безрезультатно, когда территорию включали как составную часть застрой-

ки при возможном проведении в нашей столице ЭКСПО-2010 (проиграли Шанхаю) или летней Олимпиады-2012 (уступили Лондону). Впрочем, наверняка стоит облагородить территорию вокруг Курского, Савеловского и Павелецкого вокзалов, вдоль берегов реки Юзы, на Лужнецкой, Шлюзовой и Крутицкой набережных, в Замоскворечье, Марьиной Роще, в районе Ленинского проспекта. Реновация таких территорий однозначно улучшила бы облик города и повысила потребительские качества расположенных поблизости домов.

И корабль плывет...

Пересмотр многих показателей, объемов строительства, а также условий предыдущих контрактов на застройку — это работа, которая продолжает вестись до сих пор. На сегодняшний день создается департамент при правительстве Москвы, которому и будут переданы все права на застройку по расторгнутым контрактам. По заявлению будущего его главы объем строительства составит около 1,3 млн кв. м. «Действительно, несмотря на

громкие заявления о запрете строительства в центре Москвы, новые проекты продолжают выходить на рынок, — уверяет Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate. — В прошлом году вышло пять новых проектов: элитный квартал «Литератор», ЖК Bargin House, ЖК «Смоленский 6-р, 24», МФК «Н. Арбат, 32», ЖК Wine House. В этом году мы прогнозируем вывод на рынок еще около десяти новых элитных жилых комплексов в центре. Уже заявлен ЖК Grand Deluxe в районе Плющихи, скоро планируется открытие продаж в ЖК «Остоженка, 12», в двух апартаментных комплексах — на Старом Арбате и по адресу Остоженка, 9. Также идет строительство клубных домов — на Пречистенской набережной и Козинском переулке в районе Патриарших. Конечно, в основном все проекты результат реконструкции. Любопытной особенностью темой человека может быть сам прогуляться по переулкам Арбата, Патриарших, чтобы понять, сколько еще ветхих старых зданий являются потенциальными претендентами на превраще-

ние в элитные дома. А если посмотреть на карты в Google, то можно найти большое количество пустых, также пригодных для застройки».

«Достаточно пройти по той же Остоженке, где есть и старые расселенные здания, уже готовые к сносу, и просто пустые участки. Часть из них с проблемными документами, но есть и такие, где владельцы просто ждут «лучших времен» для строительства или находятся в долгом процессе согласований и разрешений. Так есть площадка (дом под снос), где владелец проекта получил при правительстве Лужкова разрешение поднять высоту здания до уровня соседних домов — с трех до шести-семи этажей. Разрешение получили, обрадовались, а потом выяснилось, что при этом нельзя увеличить общий метраж. При общей площади дома в 1700 кв. м. квартиры, конечно, получаются с роскошными высокими потолками, но такой проект невозможно сделать рентабельным. И таких примеров много», — рассказывает Екатерина Тейн, партнер компании Chesterton.

Безусловно, на девелоперах, которые занимаются реконструкцией и реставрацией знаковых объектов, лежит особая ответственность: любая ошибка может не лучшим образом сказаться на облике города. Например, при реализации жилого комплекса с апартаментами Golden Mile private residence будут полностью воссозданы исторические фасады здания, этажность объекта определена с учетом окружающей застройки, чтобы новое здание идеально вошло в гармоничный архитектурный ансамбль Остоженки. В другой «премьере 2012 года» — многофункциональном комплексе «Арбат, 24-26» — также будет проведена тщательная реставрация. Ветхие и аварийные дома при грамотном подходе могут стать красивыми знаковыми объектами столичного жилого фонда.

Александр Шевчук

жилой комплекс
Соколиный форт

Дом из волшебной сказки

Кто из нас не мечтал в детстве о собственном замке? О доме, окруженном волшебным лесом, величественном снаружи и невероятном комфортном внутри... Компания «ДОНСТРОЙ» представляет Вашему вниманию шагах от чудесного лесопарка «Лосинный остров».

Изысканный «готический» стиль архитектуры с панорамными окнами и коваными элементами декора, дизайнерская отделка интерьеров, уютная охраняемая территория, подземный паркинг... «Соколиный форт» — это уникальная возможность пользоваться преимуществами городской инфраструктуры и одновременно наслаждаться прелестью загородной жизни, чистым свежим воздухом и великолепными видами на окружающий лес.

В этом доме Ваша жизнь действительно превратится в сказку!

ДОНСТРОЙ
(495) 925 4747

WWW.DONSTROY.COM

СТАРТ ПРОДАЖ

СЕМЬ ПО ЦЕНЕ ШЕСТИ

Оформление подписки и подробная информация об акции:
(495) 721 2882,
8 800 200 2556 (звонок бесплатный по РФ)
podpiska@kommersant.ru



Примечание: цены действительны до 31.03.2013 и указаны с учетом доставки почтой до пункта РФ и силами курьерских служб для г. Москвы

* возможность доставки газеты в ваш регион уточняйте по телефону 8 800 200 2556 (звонок бесплатный по РФ)

Уважаемые Господа!

Приглашаем вас принять участие в специальной акции «Семь по цене Шести»

Подпишитесь на второе полугодие 2013 года до 31 марта и получите подписку на январь 2014 года — в подарок!

Стоимость подписки на 6 мес. + 1 мес. в подарок, руб.

Коммерсантъ (пн-пт)*	1986,60
Коммерсантъ Власть	679,80
Коммерсантъ Деньги	785,40
Коммерсантъ Секрет фирмы	270,60
Огонёк	528,00
Коммерсантъ + Стандарт (Коммерсантъ (пн-пт), Коммерсантъ Власть, Коммерсантъ Деньги)	3121,80
Коммерсантъ + Базис (Коммерсантъ Власть, Коммерсантъ Деньги)	1320,00