



НА МАКЕТЕ ПРОЕКТА ЦВЕТОМ ВЫДЕЛЕНЫ
ЗДАНИЯ ПЕРВЫХ ОЧЕРЕДЕЙ И ПАРК

→ художников, работающих в жанре стрит-арта. Яркие машины на территории комплекса так и останутся, хотя их переместят в другие зоны. Сейчас как раз продумывают, где они будут смотреться эффктнее.

ЖИТЬ МАСШТАБНО Малоэтажная секция высотой три этажа будет и в доме №7, что возводится около улицы Архитектора Мельникова. Это единственный из домов первой очереди строительства, где продажи пока не начаты: их откроют чуть позже. Спроектировала его мастерская «Урбис», более известная по постройкам в Санкт-Петербурге, но теперь представленная и в Москве. Одна из отличительных черт их объекта — удачно спланированные трехкомнатные квартиры площадью 105–106 кв. м. Интересно, что именно такой метраж оказался одним из самых востребованных в «ЗИЛАРТе». В других домах подобные площади можно предложить, лишь объединив соседние квартиры, что сделать в принципе несложно: такие возможности заложены в каждом проекте. Однако тем, кто не хочет связываться с перепланировками, больше всего подходит именно 7-й дом.

Вообще во всем, что касается габаритов квартир, «ЗИЛАРТ» заметно отличается от большинства новостроек, ныне возводимых в Москве. Достаточно сказать, что с площадями здесь не мельчат. Вариантов меньше 34 кв. м здесь нет, притом что в остальных столичных проектах предложения по 30, 28, 26, а то и 16 кв. м едва ли не преобладают над остальными. Более того, практика продаж в «ЗИЛАРТе» полностью опровергает гипотезу, что квартиры-малютки пользуются повышенным спросом. Наоборот, даже при здешних размерах квар-

**ЦЕННИК НА ЖИЛЬЕ НАХОДИТСЯ
В ГАРМОНИЧНОМ СОЧЕТАНИИ
С ЗАТРАТАМИ НА ПОКУПКУ
МАШИНО-МЕСТ. А АВТОВЛАДЕЛЬ-
ЦАМ ПРИОБРЕТАТЬ ИХ ПРИДЕТСЯ,
ПОСКОЛЬКУ В КОМПЛЕКСЕ
РЕАЛИЗУЕТСЯ КОНЦЕПЦИЯ
«ДВОР БЕЗ МАШИН»**

тир, которые особо маленькими не назовешь, покупатели активно интересуются более просторными вариантами. Скажем, те же однушки, в которых по 38 кв. м, уже распроданы, хотя варианты, где на 4 кв. м меньше, еще имеются в наличии. Самая дешевая квартира в «ЗИЛАРТе» сейчас оценивается в 7,4 млн руб., за 8 млн руб. можно приобрести 44-метровую двушку на низком этаже, но обладающую хорошими видовыми характеристиками, а за 17–18 млн руб. — большую видовую квартиру, окна которой выходят на реку.

И что важно, ценник на жилье находится в гармоничном сочетании с затратами на покупку машино-мест. А автовладельцам приобретать их придется, поскольку в комплексе реализуется концепция «двор без машин» и иным способом припарковаться будет проблематично. Так вот машино-места здесь стоят по 1,6–1,8 млн руб., то есть чуть больше 20% от цены даже самой дешевой квартиры. Что уж говорить про остальные, для которых соотношение затрат еще более приятное. К слову, и квартиры, и машино-места продаются по ДДУ — под

них можно получить ипотечный кредит или взять рассрочку, которая в «ЗИЛАРТе» составляет 24 месяца. А это удобно.

ПРОХОД ПОД «КИРПИЧ» Наиболее высокая стадия строительной готовности, пожалуй, у дома №6. Некоторые его фасады уже приобрели полностью законченный вид, остальные доделают в ближайшее время. В качестве основного облицовочного материала в нем используют клинкерный кирпич различных оттенков — от терракотового до почти белого, выкладывая так, чтобы получился градиент от темного низа до светлого верха. К слову, кирпичные фасады будут преобладать у всех объектов «ЗИЛАРТа». Это своеобразная дань уважения к истории места, его промышленному прошлому. Более того, использование кирпича даже регламентировано дизайн-кодом комплекса — сводом правил, благодаря которому объекты разных архитекторов воспринимаются единым целым и не спорят друг с другом. Согласно этому коду, не менее 70% облицовки должно быть из кирпича красных или серых оттенков. Чтобы обеспе-

чить все многообразие цвета, задуманного архитекторами, кирпичи производились по спецзаказу, и весь объем материала, необходимый для первой или частично второй очереди строительства, уже создан и завезен на площадку.

Но вернемся к самому дому №6. Спроектировала его мастерская Speech, управляемая известным архитектором Сергеем Чобаном — большим почитателем современного конструктивизма. В таком же стиле выполнен и сам дом — с лаконичными фасадами, большими плоскостями остекления, особо выделяющимися на верхних этажах. В секциях, расположенных ближе к проезду, по 14 этажей (к слову, это максимальная высота большинства зданий первых очередей строительства, что для современной Москвы абсолютно нетипично). С той стороны, что выходит на пешеходную улицу, здание понижается. Одна из хитростей объекта — абсолютно замкнутый двор, где появится детская площадка, безопасная даже для самых маленьких. Дом вообще неплохо приспособлен именно для семей с детьми. Непосредственно в нем будет располагаться детский сад (в первых двух очередях строительства будет еще несколько объектов со встроенными детскими учреждениями), а позади появится большое здание школы, вернее — общеобразовательного центра. Причем сдадут его даже раньше, чем выдадут ключи первым новоселам. Поэтому юные жители сразу смогут отправиться за знаниями в новое учебное заведение.

Навеска фасадов идет и в доме №4, авторство которого принадлежит бюро «Мезонпроект» (руководитель — Илья Машков). Одна из особенностей этого объекта — полное отсутствие балконов, вместо них предусмотрено множество эркеров. По задумке архитекторов это избавит новоселов от необходимости утеплять нежилые помещения и позволит как можно дольше сохранить фасад в первозданном виде. А сохранять есть что, ведь это единственный проект, который сам сумеет многое поведать о славном прошлом бывшего автогиганта, достаточно бросить на него лишь беглый взгляд. Дело в том, что в качестве внешней отделки в нем применяют не только клинкерный кирпич, но и керамическую плитку, на которую нанесли изображения легендарных автомобилей марки «ЗИЛ». А один из настоящих «ЗИЛов», тех, что разрисованы художниками, возможно, разместят рядом с этим корпусом.

ОВАЛЬНЫЙ ИНТЕРЕС Медленнее всего возводится дом №5, что расположен между улицами Архитектора Голосова, Кандинского, Архитектора Щусева и Родченко. При этом именно его начали строить одним из первых: на площадку вышли в августе 2015 года. Причина невысокой скорости вовсе не в низком спросе. Наоборот, спрос настолько велик, что одна из секций дома уже полностью распродана. Все дело в архитектурных особенностях проекта, которые и привлекли покупателей. Спроектировала его студия «Цимайло, Ляшенко и партнеры», придумавшая для своего разноэтажного дома необычные окна овальной формы. Благодаря им во все квартиры попадает больше естественного света, а на фасадах прори-

ПРЯМАЯ РЕЧЬ А ВЫ ВЕРИТЕ В ДОЛГОСРОЧНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ?

Антон Беляков, член совета Федерации:

— Верю. Есть удачные подтверждения этому, например мегапроект «Крокус». Ему уже около десяти лет. А там и сейчас планов громадье по дальнейшему строительству. При правильном подходе и соблюдении определенных важных моментов строительный мегапроект может быть успешно реализован. В первую очередь нужно устойчивое финансирование. Проект должен реализовываться быстро и без задержек. Сегодня кризис затронул и строительную отрасль — вопрос выживания на этом рынке той или иной строительной компании в условиях пониженного спроса на продукцию, которую она производит, заключается в умении менеджмента перераспределить затраты и получить кредитное плечо, для того чтобы растянуть имеющиеся материальные и кадровые ресурсы в ожидании лучшего времени. Территория «ЗИЛАРТ» с этой точки зрения не самый плохой объект.

Владимир Лопатин, президент национальной лиги ипотечных брокеров:

— Если речь идет о строительном проекте, где несколько очередей с большой площадью застройки, то почему бы и нет. Интересен строительный цикл каждой конкретной единицы, каждого здания. Тогда разговор будет идти не о пяти годах, а о меньшем сроке. А это нормально. Банки вполне охотно идут на длительный срок. Для них это нормально, ведь большой массив застройки разбивается на очереди сдачи. А вот если бы сказали, что большую территорию готовы застроить за маленький срок, тогда сразу появились бы сомнения. Возникнет вопрос, кому вы это продадите, если все выполните в срок, ведь таких объемов продаж не будет. Сейчас не самые лучшие времена для подобного. Раньше среди покупателей преобладали те, кто платил наличными все сразу, а сейчас преобладают покупатели

с кредитами. На них приходится львиная доля продаж. Кардинально изменилась ситуация. Но в пределах Москвы не так много площадок для строительства.

Ирина Булгакова, президент наблюдательного совета национального жилищного конгресса:

— Верю, конечно. При определенных условиях. Если, в частности, региональные структуры в этом заинтересованы и будут помогать им в рамках закона.

Василий Титов, вице-президент ВТБ:

—Я верю в успех больших проектов, которые занимаются жильем экономкласса. На сегодняшний день в сроки сдают свои работы только коммерческие компании, занимающиеся именно таким жильем. Это в Москве и Московской области. Компании, нацеленные на реализацию более дорогого продукта, не работают так эффективно. Построить можно все, что угодно, продать — нет. А элитное жилье сейчас практически не покупается. Можно, конечно, придумать все, что угодно: люди постоянно изобретают некие лазейки, правильные модели продаж. Но такие проекты явно не пользуются особым доверием. По крайней мере так обстоят дела в Москве и Московской области.

Владислав Кочетков, председатель правления холдинга Финам:

— Проекты такого рода в России мне кажутся интересными. Мировая практика — как развитых стран, так и развивающихся, например Китая, — показывает, что такие проекты интересны не только и не столько инвесторам, сколько в них заинтересовано правительство. Инвесторы объективно могут вложить деньги и с более высокой

