

дом

проекты

Новая жизнь доходного дома

Реновация старинного здания — самый, пожалуй, трудозатратный вид девелопмента. Необходимо сохранить исторический облик здания, но при этом вписать планировки в имеющиеся рамки и обеспечить высокий уровень комфорта. Зато и результат при грамотном подходе превосходит современные дома: покупатель приобретает современную квартиру в историческом здании. Один из таких проектов — дом «Современник» на Чистых прудах, который сейчас реализует компания Vesper.

— реновация —

Гений места

Чистые пруды — самый, наверное, заповедный старомосковский район. Здесь почти нет высотных зданий, зато сохранилась историческая малоэтажная застройка конца XIX — начала XX веков: бывшие доходные дома в стиле модерн и неоклассика, а также старинные церкви и усадьбы.

Архитектурный, артистический и культурный центр этого района — знаменитый театр «Современник». В нескольких минутах прогулки от него на улице Машкова сейчас реализуется проект реновации доходного дома, которому более 100 лет, под апартменты премиального класса. Кстати, обратим внимание на название улицы: Иван Павлович Машков — один из самых плодовитых московских архитекторов, автор знаменитого доходного дома «Сокол» на Кузнецком Мосту.

Чистопрудные переулки буквально проникнуты духом серебряного века, не говоря уже о том, что это классический тихий центр — идеальное место для спокойной и комфортной жизни.

Двор в центре

Итак, что такое дом «Современник»? Здание, представляющее собой почти правильный четырехугольник, с внутренним двором посередине. Когда-то его можно было назвать двором-колодцем, а после реновации он окажется смысловым центром и украшением всего проекта.

Войдя в парадное, мы оказываемся в просторном лобби площадью 300 кв. м. Это и есть территория бывшего двора. Но теперь она закрыта крышей с верхним светом, лющимся из круглых окон-фонарей. Здесь достаточно места и для зимнего сада, и для зоны ожидания, где можно провести встречу с деловым партнером, и, конечно же, стойки ресепшн. Подобные входные группы можно встретить разве что в дорогих отелях или современных небоскребах, а для реконструированного малоэтажного здания в центре Москвы это можно считать настоящим феноменом.

Кровля лобби стала теперь настоящим внутренним двором дома — с газонами, клумбами, кустарниками. Это место не для прогулок, а скорее главный декоративный элемент домового пространства: на него выходят окна апартментов, расположенных во внутренней части здания. Но и обитатели «внешних» апартментов, окна которых выходят на улицу Машкова или окружающие дворы, смогут любоваться собственным декоративным двориком. На этажах предусмотрены лаунж-зоны — общественные пространства с панорамными окнами, выходящими во внутренний двор.

Обилие общественных зон и сама планировка пространств подчеркивают клубный характер дома: сочетание приватности и открытости в своем кругу.



ДОМ «СОВРЕМЕННИК»	
Местоположение	ЦАО, ул. Машкова, 13
Этажность	5
Количество апартментов	73
Площадь апартментов (кв. м)	33–146
Высота потолков (м)	3–3,5
Количество машино-мест	44
Инфраструктура	система контроля и управления доступом, видеонаблюдение, служба ресепшн, техническая служба эксплуатации и обслуживания здания
Отделка	все апартменты предлагаются с выполненной отделкой, включающей оборудованные ванные комнаты, кухни со встроенной бытовой техникой премиальных брендов. Автор интерьерных решений — бюро Front Architecture.
Цена апартментов (млн руб.)	от 17,5
Застройщик и продавец	Vesper



Выбор площади
Хотя в «Современнике» всего 73 апартмента, выбор для покупателя довольно широк. Есть студии площадью 35 кв. м. Это вроде бы немного, но благодаря продуманной планировке и отделению кухонной зоны от спальни получается фактически полноценная однокомнатная квартира. И при этом даже самые маленькие квартиры имеют два, а то и три

окна — это уже особенность планировки, доставшаяся от бывшего доходного дома. Самые большие апартменты — 125 кв. м, они спланированы как трехкомнатные. При этом есть возможность объединения соседних лотов, так что при желании можно создать здесь настоящую семейную резиденцию.

Украшение экстерьера — пятый этаж, яркий элемент фасада и символ гармоничного соседства истории и современной архитектуры. Совмещение старого и нового — принятый в Европе принцип реконструкции исторических зданий. «Но-

вое не притворяется старым, а органично и функционально дополняет его» — так сформулировал этот принцип архитектор Норман Фостер. «Современник» следует этому принципу, что, кстати, наполняет еще одним смыслом его название.

Все отделано

Абсолютно все апартменты в «Современнике» сдаются с выполненной отделкой — это уже стало трендом современного рынка. В данном случае застройщик выбрал самый качественный вариант отделки и интерьеров, соответствующий пре-

миальному уровню дома. Автор интерьерных решений — бюро Front Architecture.

Отделка включает оборудованные ванные комнаты и кухни со встроенной бытовой техникой премиальных брендов. Кухни европейского производителя, имеют высококлассную фурнитуру, столешницы выполнены из искусственного камня. В отделке санузлов используются керамогранит Piemme More Bianco и сантехника премиальных марок.

На жилых этажах архитекторы оформили входные двери квартир декоративными порталами из металла, которые визуально увеличивают высоту дверных проемов, а номера квартир на этих металлических обрамлениях оригинально выделены при помощи лазерной резки с подсветкой.

Интерьеры апартментов «Современника» сочетают в себе функциональность и лаконичные формы. Светлые тона с преобладанием гладких поверхностей гармонично сочетаются с натуральным дубом, что позволяет воплотить любые творческие идеи по декорированию пространства. Отделка помещений выполнена с использованием высококачественных материалов. Каждая квартира оснащена системами вентиляции и кондиционирования. Интерьеры отличаются простыми, но максимально комфортабельными решениями. Дизайн помещений гармонично дополняет верхнее многосценарное освещение: точечное и карнизная подсветка.

Целевая аудитория

Статистика компании Vesper показывает, что основная доля объема

продаж — около 65% — приходится на покупки с целью постоянного проживания. 20% будущих жителей дома «Современник» — клиенты, живущие за городом или за границей, которым квартира в центре Москвы нужна для временного проживания. 15% сделок было заключено с целью приобретения недвижимости на перспективу, для проживания детей или сдачи в аренду.

О последнем варианте — сдаче в аренду — стоит сказать подробнее. Есть несколько факторов, делающих арендный бизнес в «Современнике» особенно привлекательным. В районе Чистых прудов много качественных офисных центров, а также посольств. По этой причине, а также в силу своей историчности он высоко востребован экспатами. При этом качественных новостроек в районе немного, и арендные апартменты в таком доме, как «Современник», наверняка не будут простаивать. Второй благоприятный фактор — то, что все апартменты сдаются с отделкой. Владельцу не придется дополнительно вкладываться в ремонт и тратить на это время. Арендный доход можно получать сразу после сдачи дома. Кроме того, современный дизайн, как правило, привлекает арендаторов. Наличие двухуровневого подземного паркинга также является большим плюсом.

Как бы то ни было, «Современник» — прежде всего дом для постоянного проживания, не важно — постоянного или временного. Апартменты в нем не бизнес-квартиры «для пиджака», как в небоскребах «Москва-Сити», а уютное место обитания в доме с собственным лицом в историческом окружении.

Михаил Полинин

