Review

Высотное домостроение

GORN
РЕКЛАМА

Дом, где скучать не придется

Высотных новостроек в Москве появляется все больше, однако далеко не всем везет с окрестностями. Новый проект премиум-класса «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA», который ведет компания Максима Блажко GORN Development, в этом смысле среди счастливчиков. Располагаясь на границе Центрального округа, вблизи исторической застройки и крупных парков, он не только станет высотной доминантой района с отличными видами на окрестности, но и предоставит своим обитателям необычные инфраструктурные опции.


ПРЕДОСТАВЛЕНО GORN DEVELOPMENT


ПРЕДОСТАВЛЕНО GORN DEVELOPMENT

— сектор рынка —


ПРЕДОСТАВЛЕНО GORN DEVELOPMENT

Загород в 10 км от Кремля

Территория, расположенная вокруг площади Гагарина, где Ленинский проспект пересекается с Третьим транспортным кольцом, интересна сразу по нескольким причинам. Начнем с того, что здесь сходятся сразу три столичных округа — Южный, Юго-Западный и Центральный (он начинается Нескучным садом). Поэтому добрая треть Москвы в старых границах города оказывается транспортно удобной. Скажем, до Кремля около 10 минут езды, отсюда же ведут кратчайшие наземные пути сразу к двум столичным аэропортам — Внуково и Домодедово. Комфортно перемещаться и на общественном транспорте. Здесь находятся стация метро «Ленинский проспект» и расположенная рядом станция Московского центрального кольца «Площадь Гагарина».

К транспортной специфике добавляется экологическая составляющая, которая в значительной мере связана с траекторией движения воздуха. Ветра в Москве преимущественно юго-западные, на их пути с окраины города до площади Гагарина серьезных промышленных зон не встречается, зато имеются зеленые массивы, самые крупные из которых Тропаревский и Битцевский лесопарки. Более того, тот же Ленинский проспект, который, как и все крупные городские трассы, в свое время проектировался и как коридор для поддержания чистоты столичного воздуха, в отличие от центральных улиц Москвы, никогда не сужался и не перекраивался, а деревья вдоль дублеров не вырубались. Поэтому, даже несмотря на нынешний активный автотрафик, дышится тут довольно легко. Но не только роза ветров создает благоприятную атмосферу. Достаточно вспомнить, что еще полвека назад район, расположенный в этой локации, носил название Загородный. Тогда здесь еще сохранялось несколько дачных частных домов дореволюционной постройки. Теперь их уже нет, зато осталось обилие зелени и напоминающий о тех временах топоним Загородное шоссе.

Имя с подсказками

Именно в таком окружении компания GORN Development, возглавляемая Максимом Блажко, возводит новый комплекс, получивший название «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA». И это не просто эффектно звучащее словосочетание, как это обычно бывает с именами новостроек. Каждый присутствующий в нем термин несет смысловую нагрузку и довольно полно описывает суть проекта. Так, «НЕСКУЧНЫЙ» отсылает к самому большому и популярному в окрестностях зеленому массиву — вытянувшемуся вдоль Москвы-реки и Пушкинской набережной пейзажному парку площадью 60 га, сформированному во времена Николая I. Сначала в нем были только плодовые деревья, потом добавились кустарники, цветники, из Англии и Голландии завозили редких водоплавающих птиц. В середине XIX века на территории парка открыли летний театр, и он превратился в излюбленное место отдыха горожан. Таким он остается и поныне. Причем прогулочная зона Нескучным садом не ограничивается. С одной стороны она перетекает в Воробьевы горы, с другой — в Парк культуры и отдыха имени Горького, а за Садовым кольцом продолжается парком «Музеон», образуя масштабную парковую зону в 500 га. Подобным соседством со знаковыми рекреационными объектами не может похвастаться ни одна столичная высотка, и это делает ее похожей на небоскребы Манхэттена, соседствующие с Центральным парком Нью-Йорка.

Присутствующий в названии комплекса термин SPA говорит еще об одной особенности новостройки. И дело даже не в том, что в ее составе будет собственная зона водного релакса (этим сейчас никого не удивишь), а в месте, где она расположена. Она появится в 130 м над землей, причем это не этаж одной из башен, а стеклянный мост-перемычка, который соединит два корпуса на уровне 37-го этажа. В нем обустроят панорамный бассейн, зимний сад и другую инфраструктуру для отдыха. Подобного объекта нет ни в одной столичной высотке, поэтому для разработки инженерного решения конструкции обратились за помощью к проектировщикам из компании «М.К.3 Инжиниринг», возглавляемой французом Робером Мальдонадо, специализирующейся на нетиповых узлах. А вот архитектурную концепцию проекта выполнило известное российское бюро «Атриум» Антона Надточия и Веры Бутко. Комплекс задуман как футуристическая скульптурная композиция пяти башен в 40–69 этажей с максимально отметкой высоты 262 м, необычная внешне, но комфортная внутри. Причем комфорт достигается не только планировками, но и видами из окон. Для того чтобы из любой точки можно было любоваться хотя бы одной из главных столичных достопримечательностей, башни расположены друг относительно друга таким образом, чтобы не закрывать виды на ближние и дальние окрестности комплекса: Кремль, храм Христа Спасителя, Донской монастырь, Пушкинский мост и проч.

И, наконец, фигурирующее в названии комплекса слово HOME говорит о том, что здесь будут представлены именно квартиры, а не апартаменты, как это обычно встречается в ныне возводимых зданиях от 40 этажей и выше. Хотя построить здесь апартаменты было бы гораздо проще и дешевле (строительные нормативы для них намного мягче), GORN Development Максима Блажко намеренно пошла на усложнение проекта, приняв во внимание потребности покупателей. А это и более широкие возможности для пользования окрестной социальной инфраструктурой, более низкие коммунальные платежи и налоги, а также более прозрачные и понятые правила проживания.

По этой же причине, кстати, сдаваться квартиры будут не в виде пустых бетонных коробок. В них уже будут и межкомнатные перегородки, и полная предчистовая отделка (ее называют white box). Такой подход снижает затраты на ремонт почти на 50% и втрое сокращает время его выполнения. Интересно, что некоторые квартиры имеют опции, которые не свойственны высоткам, а встречаются лишь в среднеэтажных домах. Например, открытые террасы и всесезонные балконы. Последние, к слову, будут сдаваться с финишной отделкой. Их выложат декоративным камнем, установят систему «теплый пол» и осветительные приборы. Еще одна небольшая по сути, но важная по функциональности особенность комплекса: кладовые помещения в нем будут располагаться не только в подземном паркинге, но и на этажах. А для дома такой высоты это очень актуально: за каждой мелочью, которую не хочется держать в квартире, вниз ездить неудобно, даже если лифты скоростные. К слову, лифты здесь собираются использовать марки Schindler.

Доходы свысока

Квартиры в «НЕСКУЧНОМ HOME & SPA» продаются по договору участия в долевом строительстве, соответствующему федеральном закону №214 и являющемуся самой распространенной и безопасной для покупателей формой сделок с новостройками. Пока в продаже имеется лишь один корпус, сделки в остальных начнутся чуть позже. Покупателям предлагаются разнообразные финансовые программы, например ипотека от банков ВТБ 24, «Дельтакредит», «Глобэкс», АИЖК. Кроме того, в комплексе действует несколько вариантов рассрочки, в том числе беспроцентных. Один из таких вариантов — с минимальным первоначальным взносом 5% и выплатой всей суммы до конца 2018 года. На таких условиях можно приобрести жилье, расположенное от 20-го этажа и выше. Для тех вариантов, что ниже 20-го этажа, максимальный период беспроцентной рассрочки сейчас составляет девять месяцев (то есть до конца нынешнего года), а в качестве первого платежа нужно внести не менее 10% от текущей стоимости квартиры.

Что касается инвестиционной привлекательности комплекса для покупателей, то первые результаты он уже продемонстрировал. Продажи в нем окрылись сразу после новогодних праздников, а уже месяц спустя цены на ряд квартир, расположенных на 3–20-м этажах (их тут называют «бронзовыми»), существенно выросли. Самая дешевая квартира (54 кв. м), стоившая вначале 9,9 млн руб., теперь продается на 1 млн руб. дороже. То есть всего за месяц потенциальный прирост капитала оказался таким же, на какой можно рассчитывать при годовом размещении той же суммы на банковском депозите. В будущем такими же темпами недвижимость в ЖК «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA», конечно, вряд ли будет дорожать, однако потенциал роста цен у комплекса значительный. Этому будут способствовать как динамика работ (сейчас строительство находится в «нулевом» цикле, то есть строится подземная часть здания, первую из башен обещают ввести в эксплуатацию во втором квартале 2019 года, а полностью достроить объект — в 2021 году), так и его уникальные характеристики. Впрочем, именно благодаря характеристикам новая высотка, скорее всего, заинтересует не столько инвесторов, сколько финальных покупателей, потому что других объектов, сочетающих в себе все достоинства комплекса «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA» от Максима Блажко и соответствующих уровню премиум-класса, в окрестностях практически нет. А потенциальный прирост капитала станет лишь приятным бонусом, но не более, как и должно быть в качественном и интересном жилье.

Вероника Поспелова

ВЫСОТЫ МАКСИМА БЛАЖКО


1 ПРЕДОСТАВЛЕНО GORN DEVELOPMENT

Если для GORN Development «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA» — первый опыт возведения высотного комплекса премиум-класса, то у основателя компании Максима Блажко за плечами большое количество реализованных объектов подобного статуса. Расположены они в разных частях Москвы и представлены как жилыми комплексами, так и многофункциональными центрами. В четверку самых крупных из них входят здания высотой 165–264,1 м.

1. 264,1 м, Хорошевский район, САО

Самый большой небоскреб находится в Чапаевском переулке между Ленинградским проспектом и Ходынским полем, обликом напоминает сталинскую высотку и украшен узнаваемым шпилем. Собственно, именно наличие шпиля позволило ему превысить отметку в 264 м и около 15 лет назад попасть в «Книгу рекордов Гиннесса» как самое высокое жилое здание в Европе. В центральной части дома 57 этажей, 9 из которых приходится на стилобат; под зданием располагается пятиуровневый паркинг. Помимо привлекательного облика комплекс интересен эффектно обустроенной прилегающей территорией, на которой имеется даже свой собственный яблоневый сад.


2 СТАНИСЛАВ КРАСИЛЬНИКОВ/ТАСС

2. 213 м, р-н Раменки, ЗАО

Этот объект находится в начале Мосфильмовской улицы между двумя природными заказниками — «Долиной реки Сетунь» и «Воробьевыми горами». Спроектированный Сергеем Скуратовым, он представляет собой объединенные малоэтажной секцией две башни, в самой высокой их которых 54 этажа. Благодаря внушительным габаритам и особенностям окрестностей комплекс заметен издалека, однако вблизи парадоксальным образом превращается почти в невидимку, растворяясь на фоне неба. Такой эффект достигнут за счет грамотно продуманных фасадов, в которых плоскости остекления перемежаются со светлым натуральным камнем. Проект получил несколько международных и отечественных наград, а пять лет назад был признан домом года в России.


3 МИХАИЛ МЕТЦЕЛЬ/ТАСС

3. 179 м, район Щукино, ЗАО

Находящийся на 15 га у самой воды в том месте, где от Москвы-реки отходит канал имени Москвы, этот комплекс привлекает к себе внимание не только ярким внешним обликом, разработанным Сергеем Скуратовым, но и обилием внутренней инфраструктуры: есть даже собственный маяк, а также яхт-клуб и аквапарк. Сам объект — это несколько разноэтажных корпусов с просторными входными группами и вертолетной площадкой на крыше. В самом высоком доме 48 этажей (179 м); среди полученных им наград есть звание «Лучший жилой комплекс премиум-класса».


4 МАРИНА ЛЫСЦЕВА/ТАСС

4. 165 м, Тверской район, ЦАО

Это одна из немногих высоток, расположенных в центре Москвы — в Оружейном переулке. В отличие от предыдущих, это здание не жилое, а офисное. Здание венчает 35-метровый шпиль, а его общая высота составляет 165 м. При этом этажей в нем не так уж много — по 13 в двух боковых частях и 28 в центральной секции. Однако этого достаточно, чтобы в своей локации стать самым большим строением и иметь наиболее притягательные виды из окон.

ИСТОРИЯ ПОД НЕБЕСАМИ

Как известно, в России существовало правило: жилые дома по высоте не должны превышать храмы. Поэтому в Москве долгие годы самым высоким заданием (81 м) оставалась колокольня Ивана Великого, возведенная на Соборной площади в начале XVI века и достроенная дополнительным ярусом столетие спустя. Но не только действующие ограничения по высоте заставляли москвичей жить пониже, они и сами не особо стремились поближе к облакам, ограничиваясь постройками высотой в три-четыре этажа. Неудивительно, что 35-метровой высоты дома Афремова, построенного на Садово-Спасской в начале XX века и названного по≈имени его владельца-виноторговца, горожане откровенно побаивались. Впрочем, страх вскоре прошел, и десятилетие спустя в Большом Гнездниковском переулке появился 40-метровый 9-этажный дом Нирнзее, а чуть позже — 11-этажный дом Моссельпрома, что на углу Калашного и Нижнего Кисловского переулков.

Москва существенно выросла в сталинский период, превысив отметку, заданную колокольней, а квинтэссенцией высотного строительства стали семь знаменитых высоток. Жилые из них две — на Кудринской площади (ранее — площади Восстания) и на Котельнической набережной. Высота первой с учетом шпиля — 156 м, в центральной части дома 24 этажа, во второй — 26 (или 32, если считать вместе с техническими этажами), а максимальная точка находится в 176 м от земли. Во времена Хрущева, когда в чести были простые архитектурные формы, пришедшие на смену ампиру, тоже появлялись высотные здания. Самые известные из них — 25-этажные дома-книжки на Новом Арбате. Современный этап высотного домостроения принято отсчитывать с 1992 года, когда зародилась идея «Москва-Сити». Чуть позже была принята программа «Новое кольцо Москвы», предусматривающая возведение 60 35–40-этажных зданий, 25 из которых должны были стать жилыми. Но, в отличие от «Москва-Сити», на территории которого сейчас достраиваются последние здания, идея кольцевого размещения небоскребов так и не была полностью реализована. Вместо этого дома подобных габаритов и даже превышающие их продолжают появляться в разных частях города. Среди них и новый комплекс «НЕСКУЧНЫЙ HOME & SPA», которым занимается команда Максима Блажко. Так что высотная эпоха в Москве еще только начинается.