

ДОМ проекты

Квартал с хорошими манерами

Есть в центральной части столицы уголки, которые своей историей, топонимикой, окружением задают девелоперу, приходящему на эту территорию, некие смысловые ориентиры. Важно только уловить, прочесть их, воспользоваться историческими подсказками. «Полянка/44», наверное, может служить тому примером.



— центр —

История и география Полянки

«Полянка/44» — это восемь элитных особняков, образующих единый квартал, окруженный улицей Большая Полянка, 1-м и 2-м Спасоналиковскими переулками. Живописное, даже игривое для московской топонимии название — Полянка, не менее выразительное название переулков дали простор воображению застройщика. Все восемь элитных особняков получили яркие, цветочные названия — «Мускат», «Шафран», «Камелия», «Магнолия», «Орхидея», «Фортезия», «Корица» и «Лотос». «Что ж, купцам понравилось бы!» — невольно думаешь, реагируя на адрес элитной застройки. Но, оказывается, купцы здесь ни при чем! Их небольшие дома с садами и огородами располагались в Замоскворечье, а «Полянка/44» находится между Якиманкой и Ордынкой. С Замоскворечьем элитный комплекс лишь соседствует. И у него совсем другая история с географией.

В постсоветский период район между Ордынкой и Якиманкой был опробован застройщиками в качестве элитного чуть ли не самым первым в столице. Именно тогда здесь появились ЖК «Коперник», а несколько позже ЖК «Имперский дом». Но и тогда, и сейчас здесь было что предложить дорогому покупателю — пешую доступность Кремля, прекрасные храмы и соборы, французское посольство, Третьяковскую галерею, виды на сталинские высоты, новую достопримечательность столицы ММДЦ «Москва-Сити» и до сих пор популярный у зарубежных делегаций «Президент-Отель». Немало в этом районе и цеховских домов. Видимо, с их возникновением связано и появление здесь когда-то престижных школ и детских садов, работающих и поныне.

Впрочем, сегодня у каждого покупателя свои приоритеты и потребности. Если иногородний покупатель реагирует на близость к Кремлю (доля таких клиентов у группы ПСН, девелопера проекта «Полянка/44», составляет примерно 15%), то жители столицы, а это основные покупатели квартир по этому адресу, больше ценят другое, например близость к парку «Музеон». Расстояние от «Полянки» до парка можно преодолеть за 10 минут. А «Музеон» известен не только прекрасными остроумными памятниками прошлого и настоящего, но и тем, что должно находится в парке: зеленой, ухоженной территорией, прекрасными газонами и цветниками. Через дорогу от «Музеона» раскинулась другая зеленая зона — огромный Парк Горького. Не каждый район города, имеющий уже относительно устоявшийся имидж элитного, может похвастаться подобным соседством.

Стиль, вкус, цвет

Облик и архитектура особняков «Полянка/44» говорят о том, как трансформируются вкусы и подходы столичного застройщика с ходом времени. Ранняя элитная застройка постсоветского периода как будто противопоставляла себя всему окружению — формами фасадов, высотой, самим ритмом архитектуры. Нынешняя предпочитает интеллигентно следовать за сложившимся стилем.

Смысловым ядром комплекса «Полянка/44» являются три исторических здания. Объектами культурного наследия они не являются, однако их историзм подчеркнут и выделен максимально.

Самый крупный исторический особняк — бывший доходный дом Малышева 1914 года постройки, спроектированный архитектором Густавом Гельрихом. Он назван пряностью «Шафран», явно доминирует и задает здесь особый тон. Белый шестизатяжный особняк с эркерами с минималистичным, но классическим по своему стилю декором наиболее заметен и в силу своего объема, и расположения. По внешнему виду он напоминает престижные районы Лондона — неброские, респектабельные и элегантные. С двух сторон это П-образное здание продолжают современные шестизатяжные дома, отделанные натуральным белым камнем. Два других исторических дома — четырехэтажные, они сохранили лишь фасады. Но их внешний декор бережно воссоздан. Живописные барельефы, классические наличники, карнизы, откосы окон, замковые камни, рустированные элементы — весь визуальный ряд их отделки отсылает нас к началу XX века. Общее впечатление таково: современные особняки комплекса «Полянка/44» деликатно вписаны в общую среду окружающего района, не споря и не диссонирова с ней.



Хорошие манеры (даже в архитектуре) случайно не возникают. Чтобы комплекс приобрел их, группа ПСН пригласила к сотрудничеству британского архитектора Эйдана Поттера, который является ведущим архитектором известного бюро John McAslan + Partners. Бюро прославилось нетривиальными, яркими подходами в целом ряде заметных лондонских проектов. Например, в проекте реконструкции лондонского вокзала Кинг-Кросс и жилого здания Wellington House. В Москве у английского архитектора тоже есть проекты, причем известные — реконструкция фабрики «Большевик», превратившая производственный объект в Музей русского импрессионизма.

Сад от Gillespies

Еще одно важное преимущество «Полянки/44» — это наличие во внутреннем дворе жилого комплекса сада. Если общая территория застройки занимает чуть более 2 га, то сад почти половину — 1 га. Для городской среды и современного строитель-

ства это редкость. Группа ПСН по такому принципу планирует практически все свои проекты.

Чтобы сделать пространство сада максимально качественным, к сотрудничеству было приглашено международное ландшафтное бюро Gillespies. За плечами его специалистов известные работы — красивые парки в Брэдфорде и роскошном жилом комплексе One Hyde Park в Лондоне. Пространства в 1 га оказались вполне достаточными для формирования необычной атмосферы в английской манере — строгой, простой, не перенасыщенной деталями, с лаунж-зонами и даже ручьем. Нашлось место для детской площадки. А жители квартир на первых этажах оказались в привилегированном положении: каждый из них после сдачи объекта станет обладателем маленького патио — от 5 до 20 кв. м, небольшой площадки для отдыха, высадки газона или миниатюрной клумбы.

Пространства первых этажей, выходящих на улицы, будут превращены в галереи, бутики, но не проданы, а переданы в аренду. Таким образом, застройщик не утрачивает контроль за их функцией и эксплуатацией.

Площади — частные и общие

Лобби современных зданий — это, как известно, общественные территории, функциональное назначение которых кратковременное

пребывание, часто ограниченное лишь несколькими минутами. Однако именно эти помещения отражают класс, уровень, статус объекта. В комплексе особняков «Полянка/44» они будут соответствовать уровню гостиниц категории «5 звезд». Чтобы пространства лобби полностью отвечали современной моде и заданной планке объекта, к сотрудничеству было приглашено еще одно международное архитектурное бюро — Aedas. В результате его работы в комплексе были сформированы пространства в стиле сдержанной роскоши. Они двухцветные, не вычурные, но и не монотонные. Оформление каждого лобби будет соответствовать своему «цветочному» названию. Разнообразие будут вносить хрустальные светильники, бра и ажурные панно от чешской компании La Svit. Специально для проекта «Полянка/44» дизайнеры La Svit используют богемское стекло, которое выдувается вручную. Если в лобби можно проводить небольшие встречи, то более продолжительным праздничным и многолюдным вечеринкам отведено отдельное пространство, пристроенное к историческому зданию со стороны сада.

Французские окна в пол, которые появятся в «Полянке/44», впускают больше света и воздуха в помещение и сделают общественные пространства и комнаты более просторными.

Территория комплекса будет охраняемой. Попав в «Полянку/44» можно по смарт-карте, которая будет обеспечивать доступ только к своей квартире и общественным зонам, но ограничивать в перемещении по остальным этажам.

Возможность выбора

Общее количество квартир в комплексе «Полянка/44» — 189 лотов и 11 пентхаусов. Впрочем, цифры условны. И квартиры, и пентхаусы могут быть объединены между собой. Два пентхауса на одном этаже сделают покупателя не только обладателем целого седьмого этажа и террас по периметру, но и панорамного вида на все стороны света, подарят возможность обозреть все столичные достопримечательности.

Жилье имеет довольно большой разброс площадей: от 50 до 500 кв. м.

КОМПЛЕКС «ПОЛЯНКА/44»

Местоположение	ЦАО, ул. Большая Полянка
Площадь застройки (га)	1,6
Количество корпусов	8 особняков (корпусов)
Этажность	4–7
Количество квартир	189
Площади квартир (кв. м)	от 50 до 250
Высота потолков (м)	от 3,2 м
Количество машино-мест на подземном паркинге	372
Цена (тыс. руб./кв. м)	от 605
Срок сдачи	2-й квартал 2018 года
Девелопер и продавец	Группа ПСН

То, что на продажу выставлены квартиры и в исторической части, и в совершенно новых объектах, позволяет покупателям выбирать. Приверженцы старины активно интересуются жильем в бывшем доходном доме с метровыми по толщине стенами — их вдохновляет более чем вековой возраст будущего дома. И наоборот: для кого-то наиболее ценен момент новизны. Интересно, что с возрастом будущих жителей это никак не связано. Молодой покупатель может оказаться истинным ценителем флера истории, человек средних лет будет интересоваться только новыми особняками. Средний возраст жителей квартир в особняках «Полянка/44» составляет 40–45 лет. Как правило, это представители бизнеса, топ-менеджеры крупных компаний.

Судя по уже реализованным квартирам, жилье в комплексе «Полянка/44» приобретают для собственного проживания. И в основном это люди, способные оценить спокойствие, тишину и комфорт будущего семейного очага, его смысловую отстраненность от динамики и бурления московской деловой жизни.

Разнообразие выбора обеспечивает и за счет трех видов планировки квартир. Одним хочется «укомплектовать» квартиру тремя спальнями, а других привлекают большие пространства по типу open space, где отделены лишь санузел и гардеробная. Самовыразиться можно и за счет отделки. Квартиры в комплексе продаются без отделки. Существенно то, что от таких «неприятных» деталей, как несущие колонны в самых неудобных и даже неожиданных местах (например, возле окон), покупатель будет избавлен. А такое бывает! Все конструктивные элементы спрятаны в стенах.

Впрочем, один жилой особняк — «Камелия» (сейчас в нем размещен офис продаж) — будет продаваться с готовой отделкой. Застройщик решил оставить за собой право на такой эксперимент.

Стоимость 1 кв. м квартир лежит в границах 750–800 тыс. руб., пентхаусов — 1,5 млн руб. Если в обычных квартирах высота потолка составит 3,3 м, то в пентхаусах — 4,5 м.

Двухуровневый паркинг обеспечит жителям 372 машино-места — это почти по 2 машино-места на одну квартиру, учитывая возможность их объединения в один лот.

Комплекс будет сдаваться не очередями, а целиком. Сдача объекта назначена на май 2018 года. На сегодняшний день 45% жилья уже продано. И, пожалуй, это тот случай, о которых аналитики рынка недвижимости иногда говорят: даже в сложные времена продукт с максимально выверенным набором характеристик и оптимальной ценой будет востребован.

Ирина Фролова

