



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

**Дом**

Среда 23 мая 2018 №87 (6325 с момента возобновления издания)

[kommersant.ru](http://kommersant.ru)

15 Почему городу на Неве необходимы намывные территории

16 Как будет развиваться район вокруг нового домашнего стадиона «Спартак»

17 Откуда находятся желающие пожить в Доме Наркомфина или доме купца Полежаева

# Арендаторы переселяются в новостройки

Появление на рынке жилой недвижимости по доступным ценам и ипотечным программам, а также нестабильная пенсионная система стимулируют россиян все чаще рассматривать квартиры как инструмент пассивного дохода. За последние три года в Москве доля квартир, сдающихся в аренду сразу после окончания строительства, выросла на два процентных пункта, в Санкт-Петербурге — почти в два раза. «Ъ-Дом» выяснил, сколько можно заработать на жилье.

— среда обитания —

Покупка жилья для его последующей сдачи в аренду — один из самых доступных и популярных способов инвестиций, который в Санкт-Петербурге востребован больше, чем в Москве. Как подсчитали аналитики ЦИАН, в северной столице квартиры в недавно сданных новостройках формируют 21% от общего объема предложения на рынке аренды, в Москве — лишь 8%.

«К этим значениям можно добавить еще по два-три процентных пункта за счет квартир, которые сдаются без размещения в публичных базах, например друзьям или рабочим для выполнения ремонта», — объясняет руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

Такую же тенденцию отмечают в агентстве НДС: по расчетам консультантов, квартиры для сдачи в аренду в Санкт-Петербурге покупают на 20–30% чаще, чем в Москве.

За время кризиса покупка квартир для их последующей сдачи в аренду лишь набрала популярность. Как следует из расчетов ЦИАН, за минувшие три года доля жилья в только что сданных новостройках в структуре арендного предложения в Петербурге выросла на 9,5 процентного пункта, в

Москве — на 1,5. Управляющий партнер группы «Метриум» Мария Литинецкая рассказывает, что для сдачи в аренду в новостройках сейчас приобретает 15–20% инвестиционных лотов и за последние три года этот показатель увеличился кратно. Она выделяет сразу три причины популярности таких вложений. Первая — резкий рост количества небольших квартир-студий в структуре предложения застройщиков. Как подсчитали в ЦИАН, по итогам первого квартала такой тип жилья вместе с однокомнатными квартирами сформировал 70% сделок в Петербурге и 49% — в Москве.

Вторым фактором, по ее мнению, стала действовавшая в период кризиса программа субсидирования ипотечных ставок на первичное жилье, которая побудила покупателей резко переориентироваться на новостройки. «В итоге многие из тех, кто планировал изначально продать жилье после окончания строительства, не смогли найти на него покупателей на вторичном рынке и решили получать хотя бы пассивный доход от сдачи в аренду», — рассуждает госпожа Литинецкая.

Гендиректор «Релайт-недвижимости» Константин Барсуков рассказывает, что средний бюджет покупки квартиры под сдачу в Москве состав-



За время кризиса покупка квартир для их последующей сдачи в аренду лишь набрала популярность

ляет 5–8 млн руб., в Петербурге можно уложиться в 2–4 млн руб. Но руководитель отдела городской недвижимости НДС Светлана Жукова считает, что такие бюджеты справедливы лишь для спальных районов. В историческом центре Петербурга можно рассмотреть квартиры стоимостью от 5,5 млн руб., Москвы — от 8 млн руб.

Несмотря на рост популярности, доходность вложений в съемное жилье остается невысокой. Так, Алексей Попов говорит, что при средней прибыльности в 5–5,5% годовых окупать сделанные вложения придется 15–20 лет. Директор «МИЭЛЬ-Аренды» Мария Жукова считает, что средний срок возврата средств в Москве — 18 лет.

Партнер компании Colliers International Владимир Сергунин уверен, что доход от аренды зависит от класса выбранного жилья. В элитном сегменте он может составить лишь 2%, а для бюджетных «комфорт» и «эконом» — в четыре раза больше. На эту же тенденцию обращает внимание Мария Жукова. Она объясняет: если купить недорогой вариант, фактически ничего в него не вкладывать и выставить на рынок по минимальной ценовой планке, окупится все быстрее, чем квартира с дизайнерским ремонтом.

Покупатели про эту закономерность, похоже, знают. Директор департамента жилой недвижимости агентства Knight Frank St Petersburg Екатерина Немченко рассказывает, что доля инвестиционных покупок высококлассной жилой недвижимо-

сти Петербурга составляет 4–5%, в то время как для жилья экономкласса — 20–30%.

У потенциальных инвесторов всегда существует возможность подобрать более удачный вариант. Мария Литинецкая объясняет: при грамотном выборе объекта можно обеспечить 11–13% годовых — это почти в полтора раза выше, чем предлагают банки. Она советует обратить внимание на студии, показывающие максимальную доходность. Эксперт не рекомендует выбирать квартиры, расположенные далеко от центра, а в случае выбора спального района обязательным условием должно стать наличие крупного торгового центра и инфраструктурных объектов.

Заместитель директора департамента аренды квартир компании

«Инком» Оксана Полякова считает, что при наличии в пешей доступности станции метро востребованной окажется квартира даже в самом отдаленном районе: «Предпочтения арендаторов всегда индивидуальны: одни уделяют особое внимание сантехнике, полу и потолку, другие — мебели и бытовой технике, кому-то важен тип дома, кому-то — социальный статус соседей».

Принципы выбора наиболее ликвидного лота в Москве и Петербурге различаются. При ограниченном бюджете Алексей Попов советует москвичам обратить внимание на квартиры, расположенные вблизи будущих станций Московского центрального кольца.

«В этих домах квартиры сейчас продаются по подмосковным ценам — за 110–120 тыс. руб. за 1 кв. м, а сдать их после запуска можно по 32–35 тыс. руб. за однокомнатный лот», — объясняет он. А вот в Петербурге господин Попов советует с осторожностью относиться к покупке жилья в удаленных новых районах. С ним согласна Светлана Жукова, называющая наиболее перспективными с точки зрения потенциальных инвесторов старые районы города — Адмиралтейский, Центральный и Василеостровский.

Но консультанты сходятся в главном: конкурировать за арендатора в обеих столицах в будущем станет труднее. Госпожа Литинецкая объясняет: вместе со снижением ипотечных ставок все большее число людей меняет свой статус, превращаясь из арендаторов в собственников недвижимости. А Владимир Сергунин напоминает, что право собственности на дополнительную недвижимость обходится все дороже: стоимость налогов и коммунальных услуг увеличивается.

**Александра Мерцалова**

## ТАУНХАУСЫ FUTURO PARK



\* Застройщик ООО «ИнвестЛэнд» Прогнозная декларация на сайте. Реклама



VILLAGIO ESTATE

БОЛЬШЕ МЕТРОВ  
ДЛЯ ВАШЕГО  
СЧАСТЬЯ



ЭКСПЛУАТИРУЕМАЯ КРОВЛЯ  
ВСЯ ИНФРАСТРУКТУРА  
ПАРК И ОЗЕРО

## ДОМ проект

## Апартаменты, в которых жить здорово

Реализованный группой компаний «Пионер» комплекс «Первая линия», пожалуй, один из самых необычных загородных проектов в Петербурге. Коллаборация ведущего девелопера, коллектива высококвалифицированных врачей и профессионалов из сферы гостиничного бизнеса позволила создать принципиально новый на российском рынке продукт. Это оздоровительный курорт высокого класса, который по своему уровню не уступает лучшим заведениям Франции, Швейцарии, Испании и США.

— Санкт-Петербург —

## Характер нордический

Загородный комплекс «Первая линия», расположенный в Курортном районе на границе Зеленогорска и Комарово, позиционируется как новый формат недвижимости, учитывающий стремление успешных людей к ведению здорового образа жизни, поддержанию хорошей физической формы и заботе о здоровье. Подобный подход реализуется благодаря расширенной инфраструктуре комплекса, включающей объекты медицины, велнес и спа.

Однако это не просто курорт с дежурным набором велнес-процедур, которых немало в этой части побережья Финского залива. «Первая линия» — один из первых рекреационных комплексов в России, предлагающих услуги превентивной медицины. Сегодня это новое направление набирает все большую популярность во всем мире, поскольку позволяет разобраться с причиной многих заболеваний и заблаговременно предотвратить многие зарождающиеся патологии в организме, в частности путем генетического тестирования и методов сверхранней диагностики.

Впрочем, простая прогулка по территории комплекса, занимающей 4,5 га, уже может помочь избежать проблем со здоровьем. По крайней мере расслабиться и снять надвигающийся нервный стресс в этом месте — вполне реальная задача. Запах соснового леса, окружающего «Первую линию», и мерный плеск Финского залива, на берегу которого расположен комплекс, создают идеальные условия для релаксации даже тех, кто вконец истерзан работой и бешеным ритмом современной жизни.

Настраивает на отдых и простая, по-скандинавски лаконичная архитектура самого комплекса, очень органично вписавшаяся в северный ландшафт. По словам создателей проекта, именно интеграция в природное окружение была основной задачей при реализации комплекса. Специалисты известной архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры», занимавшиеся разработкой стилизованных фасадов комплекса, успешно с ней справились. Четырехэтажные коттеджи песочного цвета, повторяющие структуру и оттенки прибрежных гранитных валунов, выглядят просто и естественно. Для наружной отделки выбран керамогранит, который в течение дня мягко отражает солнце, а вечером, наоборот, притягивает заходящие солнечные лучи. Они отражаются и в зеркальных поверхностях высоких окон, выполненных из современного термозолированного алюминиевого профиля, благодаря чему внутри помещений всегда сохраняется комфортная температура.

В таком же лаконичном стиле выдержано и внутреннее пространство коттеджей. Оно спроектировано таким образом, чтобы у обитателей апартаментов была возможность не прерывать визуальное взаимодействие с природой. Наслаждаться видами сосновой рощи и созерцать гладь залива можно практически из любой точки жилого пространства. Хотя, конечно, удобнее всего это делать, сидя на просторных террасах, которыми оборудованы все апартаменты. Потрескивание огня в дровяных каминных (возможность их установки есть



в каждом апартаменте) увеличит эффект релаксации и создаст приятное романтическое настроение.

## Ни в чем себе не отказывать

Скандинавский дизайн, мода на который захватила сегодня весь мир, не предполагает ненужных излишеств, зато уделяет много внимания функциональности и комфорту. Именно это обуславливает решение проектировщиков создать просторные юниты с потолками высотой от 3 м. Минимальная площадь представленных в «Первой линии» апартаментов с одной спальней, так называемых апартаментов выходного дня, составляет 50 кв. м. Ровно вдвое больше максимальные по размеру лоты, имеющие сразу три спальни: их площадь достигает 123 «квадратов». А если необходимо еще больше простора, то

можно приобрести хоть весь этаж и получить единое пространство, окна которого выходят на все четыре стороны света. Внутренние стены не являются несущими, поэтому можно совершенно безболезненно объединять все апартаменты.

Для инвесторов и просто практичных людей подобная возможность в буквальном смысле дорогого стоит. Город Зеленогорск и исторический поселок Комарово, на границе которых находится комплекс «Первая линия», — традиционно самые дорогие места в пригородной зоне Петербурга.

На общем фоне цены на юниты в «Первой линии» выглядят весьма привлекательно. Апартаменты площадью 50 кв. м можно приобрести за 11,5 млн руб. Двухуровневый юнит с тремя спальнями площадью 120–123 кв. м предлагается по цене

от 45 млн до 47 млн руб. При этом не нужно забывать себе голову проблемами, связанными с уборкой и благоустройством территории, содержанием дома и безопасностью. Все эти проблемы решаются управляющей компанией.

Владельцы апартаментов избавлены и от необходимости думать о том, куда положить спортивный инвентарь, припарковать скутер или квадроцикл. Для подобных вещей на территории комплекса предусмотрены специальные боксы. Крытые навесы построены для хранения велосипедов. Разумеется, есть и автомобильная парковка, причем цена парковочного места сразу закладывается в стоимость апартаментов.

Неудивительно, что при таком сервисе и финансовых условиях более 70% юнитов уже продано. В ГК «Пионер» отмечают, что апартаменты приобретают преимущественно для собственного проживания. Причем те покупатели, которые рассматривают приобретение апартаментов в качестве альтернативы загородному дому, зачастую покупают сразу несколько юнитов с целью дальнейшего их объединения.

## Для дорогих гостей

Три из восьми корпусов комплекса занимает курорт «Первая линия. Health Care Resort». Для жителей комплекса действуют особые условия на его услуги. Но приехать сюда на восстановительный отдых можно и на время, разместившись в одном из 70 гостевых одно- и двухуровневых апарт-номеров, расположенных на верхних этажах медицинского центра.

Они имеют те же характеристики, что и юниты, которые можно приобрести в собственность: высокие потолки, панорамные окна, большие видовые террасы, дровяные каминные. Но так как номера предназначены для размещения гостей курорта, которые приезжают главным образом за оздоровительными процедурами, эти юниты дополнены душевыми кабинками с хаммамом и индивидуальными процедурными комнатами. Каза-

ляется создание так называемой территории здоровья, где оборудованы зоны для разных видов активностей: несколько площадок тихого отдыха, комплекс тренажеров на свежем воздухе, зона для дыхательных практик, зеленый партер для медитаций, поле для командных игр, пешеходные маршруты с выходом на благоустроенный пляж. Причем навигация внутри комплекса построена так, чтобы сделать ритм движения максимально ровным, а активности — приватными.

Еще одной необычной особенностью проекта является скульптура в виде цепочки ДНК, встречающаяся каждого, кто попадает на территорию комплекса. Пожалуй, именно эта архитектурная фантазия нагляднее всего отражает концепцию всего проекта «Первая линия», суть которой состоит в выстраивании собственного здоровья, красоты и долголетия через высокое качество жизни.

## Закономерный успех

Злые языки не устают твердить, что благодаря локации, в которой находится «Первая линия», проект был просто обречен на успех. Мол, отрезок на границе Зеленогорска и поселка Комарово считается «петербургской Рублевкой», поэтому даже безликие коробки быстро нашли бы своего покупателя. Однако в том же Зеленогорске существуют коттеджные поселки, где годами объекты не продаются. Эксперты рынка считают, что причиной невосстребованности таких провальных проектов является отсутствие системного подхода. То есть либо концепция подкачала, либо качество не на высоте, либо с ценой перемудрили.

Проект ГК «Пионер» в этом смысле отличается идеальной сбалансированностью — новая для российского рынка идея, подкрепленная качественным исполнением и разумной ценой. Отсюда и успех. И не только у клиентов, но и у коллег.

В 2015 году комплекс «Первая линия» одержал победу в номинации «Лучший девелоперский проект премиум-класса на рынке загородной недвижимости СПб» в профессиональном конкурсе в сфере недвижимости КАИССА-2015, а в следующем году стал финалистом федеральной премии «Proestate Awards: Лучшие за десять лет» в номинации «Лучший проект в области загородного строительства».

Татьяна Елекоева



## ЗАГОРОДНЫЙ КОМПЛЕКС «ПЕРВАЯ ЛИНИЯ»

Местоположение	Санкт-Петербург, Курортный район, Приморское шоссе, 502а
Размер участка	4,5 га
Высотность	4 этажа
Количество коттеджей	8
Общая площадь строения	21,5 тыс. кв. м
Количество апартаментов	109
Площадь апартаментов	от 50 кв. м
Дополнительные опции	велопарковка, кладовые, боксы для мототехники
Паркинг	109 машино-мест
Ипотека	Сбербанк, ВТБ, «Дельтакредит», Ак Барс Банк
Девелопер	ГК «Пионер»
Архитектор	Евгений Герасимов
Начало строительства	2012 год
Окончание строительства	2016 год



## Выполняем отделку квартир и загородных домов от рисунков и чертежей до вазочек на полках

«Москва-Сити», башня «Империya», этаж 40 8 (495) 984 0099



3D-визуализация дизайн-проекта квартиры на Мичуринском проспекте от ООО «НэксТ Проект М»

Приглашаем желающих получить авторский ремонт до конца 2018 года

Всё, что требуется от вас — это утвердить дизайн-проект, отдать нам ключи и заняться любимым делом. Мы пригласим вас в уже готовый интерьер.

Возьмём на себя дизайнерский и технический надзор, спроектируем системы электрики и отопления, водопровода и канализации, вентиляции и кондиционирования. Согласуем с поставщиками энергии и управляющей компанией.

ООО «НэксТ Проект М»

14 лет на рынке дизайнерского ремонта  
150 специалистов в штате  
550 готовых объектов

В портфеле компании — жилые, коммерческие и режимные объекты с повышенным уровнем безопасности, включая: виллы в Барвихе, особняки в одном из самых дорогих посёлков России Сады Майендорф, офисы и апартаменты в башнях Империя и Федерация, квартиры в ЖК Редсайд, Резиденция Мона, Ай Эй, Символ, Дом на Сретенке, Дом на Покровке, Реформа, Это Дом, Апила, Фили Град, Панорама Сколково, Донской Олимп, Наследие и др.

Подробности на [www.nextproekt.ru](http://www.nextproekt.ru)

# ДОМ ТЕНДЕНЦИИ

## Намытые перспективы

В Санкт-Петербурге все отчетливее ощущается дефицит свободных пятен под новое строительство в привлекательных локациях. При этом эксперты констатируют, что спрос на жилье за Кольцевой автодорогой стал падать: покупателей интересуют обжитые районы. Выходом в этой ситуации может стать намыв новых территорий в Финском заливе.

— новые земли —

Пока в Петербурге реализуется один проект по намыву земель — в западной части Васильевского острова. В 2006 году компания Виталия Южилина «Терра Нова» начала намыв 476 га новой земли. Сейчас намыта лишь треть планируемых объемов. В начале апреля контроль над «Терра Нова» перешел к Сбербанку.

Но для Петербурга это далеко не новый проект: еще в 1970-х годах были намыты сотни гектаров земли в западной части Васильевского острова. Как полагают эксперты, в будущем количество таких проектов, несмотря на все сложности, будет расти.

Заместитель гендиректора группы ЛСР Василий Костица рассуждает: «Город — живой организм, который должен расти и развиваться, но он зажат со всех сторон, а свободных участков для строительства в его границах практически не осталось. Необходимость образования новых территорий в северной столице назрела давно». ЛСР из появившихся на данный момент 170 га намыла 80 га.

У петербургских девелоперов сегодня два пути для реализации проектов в черте города — либо «молчаливый», либо редевелопмент территорий. Те немногие свободные пятна под застройку, которые остались на рынке, стоят очень дорого.

Управляющий партнер компании Glogax Development Дмитрий Коновалов подсчитал, что стоимость намыва обойдется девелоперу примерно в 100 млн руб. за 1 га. Аналитик ГК «Финам» Алексей Коренев называет меньшую сумму: при глубине 5 м затраты могут составить около \$120 за 1 кв. м, то есть около 74 млн руб. за 1 га. Василий Костица говорит о \$1 млн за 1 га намыва по нынешнему курсу. В то же время рыночная цена продаваемых в черте города участков сегодня, по словам экспертов, достигает 600 млн руб. за 1 га.

«Пока стоимость намыва обходится дешевле покупки существующего участка с сопоставимыми характеристиками. Но к намыву нужно



В Петербурге еще в 1970-х годах были намыты сотни гектаров земли в западной части Васильевского острова

еще подвести инженерные сети, построить дороги, социальную и бытовую инфраструктуру. Все это существенно удорожает проект», — считает коммерческий директор компании Docklands Development Екатерина Запорожченко. «Жилье на намывных территориях изначально подразумевает красивый вид из окна, а квартиры с видом на воду априори не могут стоить недорого», — рассуждает исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников. — Жилье на намывных территориях будет стоить несколько дороже и по технологическим причинам, но в целом это не влияет ни на реализацию проекта, ни на стоимость жилья». Цены на квартиры на намывных территориях, по его словам, будут зависеть в том числе от состояния инфраструктуры и локаций.

Главный аспект намыва новых земель — этический. Сегодня многие компании продают квартиры на намыве, указывая на их видовые характеристики: окна жилья выходят на Финский залив, самый высокий в Европе небоскреб и т. п. Однако когда-то такими характеристиками обладали

дома, которые располагались на берегу залива до начала намыва. И некоторые эксперты считают, что через 10–20 лет может возникнуть соблазн отдать инвесторам еще часть залива под засыпку.

Впрочем, Василий Костица уверяет, что жилье, которое строит ЛСР, не будет заслонено новыми стройками: «Наша компания выступила с инициативой проведения международного архитектурного конкурса проекта благоустройства набережной вдоль кварталов №№10–13 южной части намывных территорий Васильевского острова. Эту идею одобрил вице-губернатор Санкт-Петербурга и уже поручил комитету по градостроительству и архитектуре подготовить техническое задание для его проведения».

Впрочем, гарантий, что квартиры уводятся не потеряют своих видовых характеристик, практически нет, считает руководитель департамента инвестиционного развития холдинга ААГ Евгений Кулагин.

«В начале 1990-х в городе были планы полностью замкнуть Маркизову луку до Кронштадта и дамбы, но это, конечно, утопия», — говорит гендиректор агентства недвижимости «Метры» Андрей Вересов. По его прогно-

зам, в реальности на ближайшие годы намытых территорий хватит для развития города.

Евгений Кулагин соглашается, что острой необходимости в новых намывных территориях в городе нет, поскольку земля без сетей и другой инфраструктуры проигрывает по наполненности участкам в промзонах города, обладающим необходимым потенциалом: «При условии своевременного обеспечения территории необходимой инфраструктурой срок окупаемости вложений составляет стандартные для девелопмента два-три года. Если рыночная стоимость колеблется в диапазоне от 400 млн до 600 млн руб. за 1 га, то при намыве земля обходится раз в десять дешевле. Но нужно учитывать затраты и риски, связанные со своевременным подключением к коммуникациям».

Кроме того, в последние годы реальные доходы населения падают, а рынок насыщен предложением. «Не факт, что при текущем уровне платежеспособного спроса даже в перспективе ближайших лет новые объемы земель будут востребованы городом и девелоперами», — резюмирует директор по продажам компании Seven Suns Development Алексей Бушуев.

Валерий Грибанов

## Одно направление, но разные скорости

— конъюнктура —

Рынки жилья в Москве и Санкт-Петербурге движутся в одном направлении, но с разной скоростью. В столице популярность однокомнатных квартир и студий в новостройках падает, в Петербурге, наоборот, переживает пик. А вторичное жилье в центре обоих городов дешевеет на фоне роста цен в других районах.

Кризис, официальным началом которого стало двукратное падение курса рубля к доллару в конце 2014 года, первое время одинаково выглядел на рынках недвижимости обоих крупнейших городов страны — Москвы и Санкт-Петербурга. В 2014 году и первом квартале 2015 года жилье резко подорожало на фоне подскочившего спроса. Его формировали инвесторы, решившие предотвратить обесценение своих сбережений.

По итогам 2014 года средняя цена в Центральном административном округе (ЦАО) Москвы за счет внушительной стоимости элитной недвижимости, которую привязывали к валюте, выросла на 42%. В других районах жилье на вторичном рынке подешевело, поэтому средняя цена на жилье в Москве выросла на 16%. В половине районов Петербурга квартиры подорожали на 8%, вспоминает редактор отдела исследований ресурса Domofond.ru Ирина Филатова.

В 2015-м цены стали падать, но в 2016 году ситуация на рынках Москвы и Петербурга уже развивалась по-разному. В столице жилье на вторичном рынке продолжало дешеветь. В Петербурге цены стабилизировались к началу 2016-го, а в 2017-м город стал лидером страны по росту цен: готовое жилье стало на 4,2% дороже (хотя в целом по стране падение составило 3,4%). Столичный рынок только в первом квартале текущего года показал положительную динамику: прирост составил 0,4%.

До сих пор жилье в двух крупнейших городах страны дорожает, чем в других регионах: в Петербурге — в 2 раза, чем в среднем по стране, в Москве — в 3,2 раза. Но сейчас на фоне общей положительной динамики в каждом городе выделяются центральные районы, где цены на квартиры падают. Так, стоимость жилья на вторичном рынке в ЦАО Москвы

январе—марте упала на 2,9%, до 383,6 тыс. руб. за 1 кв. м, подсчитали в Domofond.ru. В центре Петербурга — почти на 1%, до 153,6 тыс. руб. за 1 кв. м, в Петроградском районе — на 5,9%, до 199,1 тыс. руб. за 1 кв. м.

Падение затронуло не только жилье, выставленное на продажу. Сегмент аренды тоже просел, фиксируют в Domofond.ru. В Москве ставки снизились во всех округах, но особенно глубоким падение было в ЦАО, где оно достигло 7%. То же самое в Петербурге: заметнее всего — на 6,8% и 9% соответственно — аренда подешевела в Адмиралтейском и Петроградском районах. В Центральном районе города ставки аренды по итогам первого квартала стали на 2,2% ниже.

Несмотря на схожесть тенденций в цифрах, на практике рынки вторичного жилья в центральных районах Москвы и Петербурга различаются. «В центре Санкт-Петербурга нет жилья среднего класса, который в Москве представлен объектами стилистической архитектуры, преобладает историческая застройка с дворцовыми комплексами», — говорит руководитель офиса «На Фрунзенской» компании «МИЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости» Ольга Тихонова.

Существенную часть жилого фонда в центре города формируют сохранившиеся коммуналки. «Вместе с домами с дворами-колодцами, специфическим видом из окна и сложным социальным составом жильцов они формируют огромный разрыв цен на жилье в центре Петербурга», — продолжает госпожа Тихонова.

В Москве, напротив, есть разнообразие — например, на Пречистенке здания с деревянными перекрытиями соседствуют с новыми клубными домами, у каждого свой ценовой сегмент.

Покупатели в Москве, в отличие от желающих приобрести жилье в центре Петербурга, могут выбрать квартиру, не теряя в качестве, в районе, прилегающем к центру, и без традиционной наценки. По данным «Инком-Недвижимости», 95% объектов на вторичном рынке в центре столицы переопределены в среднем на 30%, и срок их экспозиции в два раза дольше, чем в среднем на вторичном рынке московского жилья. Таким образом, в Москве спрос из ЦАО тоже переходит в другие районы, но поближе к центру.

Екатерина Герасенко

# ТВОЙ ГОРОД В МОСКВЕ!

от 6,8 млн ₽

**КВАРТИРЫ В МОСКВЕ НА ЗЕЛЕНОМ ПОЛУОСТРОВЕ**

**С ВИДОМ НА РЕКУ, ПАРК И СТАДИОН**

**ПРОСТОРНЫЕ ПЛАНИРОВКИ ОТ 38-142 КВ. М**

**САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ\***

\* по версии премии Urban Awards 2016

**ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО—2018**

495 123-20-18

Строительство ведет ООО "Стадион "Спартак". Проектная декларация на сайте

WWW.TUSHINO2018.RU

## ДОМ проект

## Город хороших привычек

Проекту «Город на реке Тушино-2018» повезло с расположением. Полуостров, а поле бывшего Тушинского аэродрома — это именно полуостров, стороны которого образованы каналом имени Москвы, Москвой-рекой и рекой Сходня, сегодня больше известен красно-белым стадионом «Открытие Арена» — домашней ареной футбольного клуба «Спартак» (Москва). Нынешним летом здесь пройдут матчи чемпионата мира по футболу. Домашняя арена «Спартак» примет пять из них: четыре игры групповой стадии и один матч 1/8 финала.

— Москва —

## Покой в центре мегаполиса

Помимо самого яркого в городе стадиона к мундиалу здесь уже построены тренировочная футбольная база с четырьмя открытыми полями и здание площадью 2,8 тыс. кв. м с различными помещениями для спортсменов. Также к мировому первенству в «Тушино-2018» реализована временная дорожная и инженерная сеть, построены огромные паркинги для участников и гостей. Это свидетельствует о том, что «Тушино-2018» — самый футбольный девелопер в столице, а может быть, и в стране.

Зачем девелоперу (для которого самым лакомым куском является, конечно же, жилой сектор) вкладывать столько, по сути, невозвратных средств в спортивную инфраструктуру? Дело в том, что проект изначально согласован как жилой и спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой. Кроме жилья силами и за счет девелопера тут должен быть реализован ряд муниципальных социальных и спортивных объектов.

Но пока инфраструктура не построена (реализация всего проекта рассчитана до 2025 года), на жилую составляющую «Тушино-2018» обращают внимание те, кто уже успел понять, что второго такого свободного участка на берегу Москвы-реки в пределах МКАД не будет, а значит, нужно скорее использовать шанс, чтобы поселиться в таком уникальном по меркам мегаполиса месте.

Итак, главное преимущество «Тушино-2018» — его расположение. Проекту достался локализованный от транзитных транспортных потоков зеленый полуостров, который обеспечит его будущим жителям спокойную жизнь в относительной близости от центра города. Местоположение обеспечивает «Тушино-2018» неизменное лидерство в рейтингах жилых комплексов с лучшими экологическими показателями.

В прошлом году признанный эксперт по экологическому мониторингу EcoStandard Group провела исследование экологической обстановки в разных районах Москвы. Мониторинг выявил наиболее благоприятную экологическую обстановку в районе Покровское-Стрешнево, где и располагается территория застройки «Города на реке Тушино-2018». Два года ранее, в 2016-м, проект стал победителем авторитетной премии в области урбанистики и градостроительства Urban Awards в номинации «Самый экологичный проект комплексного освоения территорий».

Благоприятная экология — это не надоевшая рекламная идея, а безусловный факт, ведь проект строится в чистом поле. Здесь никогда не было промышленной застройки, а значит, грунт — главный источник возможных неприятных сюрпризов — совершенно чистый. Не менее важно и то, что застройщик тщательно продумывает будущие места отдыха на трехкилометровой набережной: на берегах Москва-реки будет разбит парк, проложены велосипедные и беговые дорожки, устроены волейбольные площадки. А те, кто хочет просто отдохнуть от городской суеты, смогут на травке попрактиковать медитативную асану, умиротворяющий звук воды поможет отключиться от потока мыслей.

Со своей четвертой стороны проект-полуостров примыкает к Волоколамскому шоссе, что обеспечивает ему хорошие транспортные характеристики: можно быстро выехать в город. Кстати, до центра с этой стороны города можно добраться всего за 15–20 минут. На метро доехать до центра также не составит труда, а до основной точки деловой активности в столице — «Москва-Сити» — на метро примерно 18 минут. Метрополитен — еще одно преимущество проекта: у жителей есть, по сути, собственная, «домашняя» станция «Спартак». Это действительно так: пешком до станции метро из ближайших домов всего две минуты, а из самой дальней точки — десять минут неспешной ходьбы.

Такое месторасположение обусловило и основную идею проекта — построить город в городе нового типа, где органично сочетались бы все потребности современных горожан, включая качественное жилье, природное окружение и обширную инфраструктуру: учебную, социальную, спортивную. Площадь будущего города — 160 га. На такой территории возможно не просто спланировать уникальное пространство, но создать с нуля новый образ жизни.



## О, спорт, ты — жизнь!

Многообразие спортивной инфраструктуры, которая появится рядом, впечатляет. Здесь будут построены бассейн, ледовый дворец, теннисный центр на девять кортов, физкультурно-оздоровительный клуб. Сейчас проект спортивного кластера, а именно ледового дворца, теннисного центра, бассейна, находится на согласовании в соответствующих государственных органах.

На спортивную инфраструктуру приходится более 10% возводимого объема площадей. Качество будущих объектов можно оценить, придя на стадион или осмотрев футбольную базу. Застройщиком всего проекта является ООО «Стадион „Спартак“», который и реализовал эти объекты.

Стадион, несмотря на сомнения скептиков, не только не смущает по-

купателей жилья, но и является неким драйвером продаж. Стадион был построен первым, поэтому по плану будущей территории была предусмотрена необходимая буферная зона. «Открытие Арена» — стадион нового для России семейного формата. После визита сюда не только снимается вопрос о безопасности проживания рядом, но у многих возникает желание приобрести годовой абонемент для всей семьи.

Стадион является центром не только спортивной, но и культурной жизни. Летом здесь проводятся концерты всемирно известных групп и солистов. На этой арене уже выступали Rammstein, Red Hot Chili Peppers, NewS. А в нынешнем году свой единственный концерт в России в рамках мирового турне даст группа Guns N' Roses.

Кстати, близость стадиона дает еще одно преимущество будущим жителям: на стадионе можно арендовать уникальную для столицы площадку для проведения любых частных мероприятий или, например, детскую площадку для празднования дня рождения.

Поддерживать здоровый и эстетический образ жизни жителей будет благоустроенная набережная длиной 3 км и парк площадью 15 га. Не придется ездить и за знаниями: в рамках проекта запланировано строительство пяти детских садов и трех школ, в том числе со спортивным уклоном — «Тушино-2018» входит в топ-овые позиции всех рейтингов по инфраструктурному наполнению новых проектов.

Важно и то, что после окончания строительства всю спортивную инфраструктуру и образовательные учреждения проекта предлагается передать на баланс города. На территории проекта будет построен даже собственный храм — равноапостольного князя Владимира.

Насыщен проект и торговой инфраструктурой: ей полностью отданы все первые этажи, где разместятся магазины и объекты сферы услуг, включая салоны красоты, кафе, кондитерские и пекарни, отделения банков, страховых компаний и т. д.

В Квартале №1, где сейчас идет выдача ключей жителям, уже раскуплены 70% коммерческих площадей. В зависимости от потребностей бизнеса и целевого назначения будущие собственники могли выбрать из вариантов площадью от 66 до 261 кв. м.

Изобилие инфраструктуры рядом с домом поможет, что называется, вернуть жителям время, сформировать здоровые привычки: бег по утрам, утренние занятия спортом на берегу реки, вечерние прогулки всей семьей, общение с соседями. Город хороших привычек — таким хотят видеть свой проект его создатели.

## Жить дружной семьей

Этой задаче подчинены и планировочные решения строящегося жилья. Здесь ждут семьи с детьми и все делают для того, чтобы жизнь была комфортной и безопасной. Все жилые кварталы закрыты от въезда автомобилей. Под каждым корпусом предусмотрен двухуровневый подземный паркинг со сквозными лифтами на жилые этажи. В современном мегаполисе, где проблема парковки становится все острее, машино-место в подземном паркинге является уже не роскошью, а необходимой составляющей комфортной жизни.

Жилые кварталы «Города на реке Тушино-2018» строятся в несколько очередей, каждая из них имеет свои узнаваемые черты — на территории работает несколько архитектурных бюро. В конце прошлого года в эксплуатацию был введен Квартал №1, состоящий из секций переменной этажности — от 13 до 19 этажей. Всего в этом квартале почти 750 квар-

тир: одно-, двух- и трехкомнатных. На данный момент все квартиры проданы.

Осенью запланирован ввод в эксплуатацию Квартала №2, одновременно с ним будет сдан первый детский сад проекта с бассейном на 220 малышей. Архитектором этой очереди выступило ТПО «Резерв» (главный архитектор — Владимир Плоткин).

Особое внимание в кварталах первой очереди уделено благоустройству и озеленению. Подрядчик по благоустройству — одна из ведущих в своей области компаний, «Европарк», принимавшая участие в создании тематических площадок в центральных столичных парках, например в ВДНХ и в Парке культуры и отдыха им. М. Горького. В «Тушино-2018» компания «Европарк» постаралась отойти от стандартных детских площадок, использовав разнообразные тематические элементы: стилизованные деревянные комплексы в виде кораблей, маяка и пирса. Для детей постарше предусмотрена универсальная спортивная коробка.

Река — неотъемлемая часть проекта «Город на реке Тушино-2018». Это нашло отражение и в обустройстве зеленых зон. За благоустройство проекта «Город на реке Тушино-2018» компания «Европарк» получила серебряный диплом в номинации «Лучший реализованный объект комплексного благоустройства жилой среды» в рамках VIII Российской национальной премии по ландшафтной архитектуре и садово-парковому искусству.

Для жизни нужны условия, что и заложила в концепцию второй очереди архитектурная мастерская SPEECH (главный архитектор проекта — Алексей Каргин). Поэтому кроме стандартных одно-трехкомнатных квартир во второй очереди представлен довольно редкий для рынка недвижимости комфорт-класса вариант с четырьмя и пятью комнатами для больших семей. Такие квартиры — довольно редкое, а поэтому востребованное предложение на рынке жилья комфорт-класса столицы.

## И О ФУТБОЛЕ

«Открытие Арена» (рекламный контракт на право дать название стадиону в данный момент заключен с ФК «Открытие») — домашний стадион футбольного клуба «Спартак Москва». Находится рядом с одноименной станцией метро, декорированной в фирменных цветах команды и открытой одновременно с запуском стадиона в 2014 году. По требованиям ФИФА и УЕФА во время официальных матчей международных турниров между клубами и сборными стадион не может носить спонсорское, то есть коммерческое, название, поэтому арена на время проведения таких состязаний возвращается к исконному — стадион «Спартак». Под таким именем стадион, единственный в Москве, летом 2017 года с успехом принял матчи Кубка конфедераций — фактически тестового футбольного чемпионата, проводящегося перед мундиалом. В матчах Кубка конфедераций сборная России по футболу приняла участие впервые.

Вторая очередь, состоящая из четырех кварталов, — это самое сердце «Города на реке Тушино-2018». Дома центральной линии выигрывают за счет расположения, ведь находятся они дальше от шоссе, что снижает шумовую нагрузку, и ближе к реке, что повышает экологическую и эстетическую составляющие. Кварталы второй очереди состоят из домов с секциями от 8 до 22 этажей.

Жилые секции нескольких корпусов решены в виде отдельных стоящих башен, которые относительно друг друга расположены веером, что позволяет обеспечить каждую квартиру индивидуальным видом на реку и парк, который будет здесь разбит. Из окон открываются поистине захватывающие виды на Москву-реку, Серебряный бор, Павшинскую пойму и стадион «Открытие Арена».

В квартирах всегда будет много света и воздуха — высокие потолки, широкие окна, ориентация на две или даже три стороны света обеспечивают отличную инсоляцию. Жилые дворы подняты над уровнем основной улицы на высоту второго этажа, что позволяет изолировать двор от глаз и доступа посторонних, а также обеспечить максимальную безопасность для самых маленьких обитателей комплекса. Из каждой секции предусмотрен приватный выход во двор только для жителей комплекса и их гостей.

## Добрые соседи

Термин «комплексное освоение территории» несет много смыслов, главный из которых в этих проектах, создаваемых с нуля, — создание новой жизненной среды: градостроительной, архитектурной и социальной. Застройщик может позволить себе продуманный генеральный план территории, где заранее определены функции всех участков: грамотно спланированы зеленые зоны, зоны активности и тихого отдыха, транспортные и пешеходные потоки. Единый архитектурный облик застройки позволяет избежать визуального диссонанса с не лучшими образцами градостроительных решений прошлых лет, новые коммуникации обеспечивают чистую воду, текущую из крана, и отсутствие аварий, а значит, и работ по их устранению.

Отсутствие бытовых забот в сочетании с продуманностью территории и есть основа для формирования хороших привычек: человек быстро привыкает ко всему хорошему — к тому, например, что пешком можно пойти до хорошей новой школы, к тому, что в фитнес-клуб не нужно ехать, а можно пойти, добежать или доехать на велосипеде, а за свежим хлебом можно спуститься в магазин перед завтраком, к тому, что на машине можно путешествовать, а не ездить каждый день на работу.

Хорошему быстро привыкаешь и не хочешь с этим расставаться. Именно к этому и стремятся в своем проекте создатели «Тушино-2018».

Оксана Самборская



## «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018»

Местоположение:	Северо-Западный административный округ Москвы, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, 71
Размер участка:	160 га
Количество квартир в кварталах №№1–4:	2883
Паркинг:	двухуровневый подземный с лифтом
Социальная инфраструктура:	пять детских садов, три общеобразовательные школы
Спортивный кластер:	спортивно-развлекательная арена, ледовый дворец, бассейн, теннисные корты, фитнес-клуб
Благоустроенная набережная:	3 км
Дополнительные опции:	озелененные территории вместе с природной зоной вдоль набережной Москвы-реки — 15 га
Застройщик:	ООО «Стадион „Спартак“»

# ДОМ образ жизни

## История, найденная в домах

Москва и Санкт-Петербург — две российские столицы, оставившие след в современной российской архитектуре. По просьбе „Ъ-Дома“ редактор The Village **Юлия Рузманова** пообщалась с теми, кто имеет отношение к памятникам архитектуры, которые стали визитными карточками этих городов.



Дом Наркомфина должен был служить идее коммунизма и помочь перестройке быта советского человека

**ОБЪЕКТ:**  
**ДОМ НАРКОМФИНА**

**АДРЕС:**  
**МОСКВА, НОВИНСКИЙ БУЛЬВАР, ДОМ 25, КОРПУС 1**

**ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА:**  
**1928–1930 ГОДЫ**

Построенный на Новинском бульваре в 30-е годы прошлого века Дом народного комиссариата финансов РСФСР (Дом Наркомфина) — один из наиболее известных объектов московского конструктивизма. Известен он в том числе тем, что уже трижды включался в список 100 главных зданий мира, которым грозит уничтожение: в течение многих лет никто не брался за реконструкцию памятника архитектуры местного значения.

Проблема необходимости реставрации была поставлена еще в 1980-е Владимиром Гинзбургом — сыном Моисея Гинзбурга, известного советского архитектора и автора здания, который спроектировал Дом Наркомфина вместе с Игнатием Милинисом. Но процесс не шел в том числе из-за отношения к дому городских властей: известно, что прежний столичный мэр Юрий Лужков считал себя идейным противником советского авангарда, называя архитектуру этого стиля вредной. Только летом 2017 года в Доме Наркомфина началась реставрация. Она идет под руководством уже автора здания Алексея Гинзбурга.

### Задумка архитектора

Дом Наркомфина, как и многое, что создавалось в начале прошлого века, должен был служить идее коммунизма и помочь перестройке быта советского человека. Однако здание не стало очередной коммунальной, которые были популярны в 1920-е годы. В своей книге «Жильище» Моисей Гинзбург критиковал идею коммуны и объяснял принципиальную разницу между Домом Наркомфина и домом-коммуной.

Гинзбург и Милинис решили сделать жилой дом переходного типа — от буржуазного общества к социалистическому. Поэтому здесь, с одной стороны, были квартиры с индивидуальным бытом, своими мини-кухнями, с другой — здание подчинялось идее полномасштабного обслуживания современного человека и создания для его гармоничной, полноценной жизни разнообразной типологии общественных пространств — как сервисных, так и социально значимых. Например, в проекте дома были предусмотрены прачечная, детский сад, кафетерий, и это должно было освободить быт женщины, позволить людям работать и не тратить время на домашнее хозяйство.

«Солярий, открытый первый этаж, продолжающий парк, спортивный зал и другие общественные помещения должны были создать среду, в которой люди могут проводить свое время. Инфраструктура дома была нацелена на полноценное развитие и жизнь советского человека в этом доме», — рассказывает Алексей Гинзбург.

Авторы проекта скомпоновали жилые ячейки в единый корпус настолько необычно, что их оценил даже пионер архитектурного модернизма Ле Корбюзье, посетивший здесь квартиру русского революционера и народного комиссара финан-

сов Николая Миллотина, который также был теоретиком градостроительства, хотя и был дилетантом.

Именно Миллотин стал заказчиком и задал функциональные характеристики будущего здания. Общась с конструктивистами, лидером которых был Моисей Гинзбург, чиновник заинтересовался градостроительством и впоследствии написал книгу «Соцгород». В ней он интерпретировал многие идеи правильного расселения людей — тематика тогда активно обсуждалась в среде архитекторов (в частности, в «Соцгороде» было видно влияние проекта линейного города архитектора Ивана Леонидова). Возможно, именно благодаря склонности к прожектерству чиновника Москва получила такой небанальный объект, как Дом Наркомфина. Кстати, собственную жилую ячейку Миллотин спроектировал сам — уже в наши дни здесь находилась кальянная, которую затем сменил офис.

Проект здания предполагал изолированные квартиры на 50 семей (примерно 200 человек). Жилой корпус Дома Наркомфина включал двухэтажные квартиры — они сохранились. Квартиры по задумке архитектора делились на три типа — F, 2F и K. Первый тип — ячейки площадью 37 кв. м для проживания максимум двух человек с гостиной на первом этаже и спальня и санузел на второй. Ячейки типа 2F (двоенный вариант квартир F) размещены в обоих концах здания. К — это восемь квартир площадью под 90 кв. м, в них есть коридор, кухонный уголок и гостиная на первом этаже, а на втором — две спальни и ванная с туалетом. Под крышей здания находились комнаты по типу общештатной безличной санузла.

Будущий памятник конструктивизма заселялся практически в одно время с Домом на набережной (жилой дом, построенный в 1931 году на Берсеневской набережной). Позже, как известно, большую часть жителей обоих домов репрессировали. Таким образом, рассуждения государства о новом счастливым быте советского гражданина закончились для многих жильцов ямой на Донском кладбище либо на расстрельном полигоне в Коммунарке.

Поняв, что в Доме Наркомфина заселились сотрудники Наркомата финансов, художники, писатели и сам архитектор со своей семьей — это был дом культурной элиты своего времени. Первое десятилетие, до конца 1930-х годов, здание функционировало так, как было задумано Гинзбургом. Единственное отличие от проекта было в том, что планировавшийся в центре двора детский сад перенесли в коммунальный корпус на место спортивного зала.

Основные изменения стали вноситься уже после Большого террора и войны. Состав жителей в доме тогда поменялся. Новые жильцы застроили первый этаж и стали оборудовать коммунальные квартиры в ячейках. Это уводило здание все дальше от тех идей правильной организации жилья и быта людей, которые разрабатывал Гинзбург. Идею в конце 1970-х годов дом начал ветшать и постепенно пришел в очень плохое состояние. Почти за 80 лет в нем не проводилось ни одного капитального ремонта.

### Йога на крыше и вид на парк

Долгое время у москвичей было сложное отношение к советскому архитектурному наследию в целом и кон-

структивизму в частности. Но в последние пять лет ситуация изменилась. Это заметил и Алексей Гинзбург: «Только сейчас общественное внимание смогло абсолютно неожиданно влиять на судьбу дома, а инвесторы обратили на него свое внимание».

В Доме Наркомфина все чаще стали проходить экскурсии, причем теперь не только для иностранцев. В итоге, как говорит внук архитектора, «кто-то согласился вложить деньги, кто-то — силы», хотя за 30 лет неудачных попыток он разуверился в том, что завершит семейное дело.

Последние годы дом пользовался спросом в основном у представителей творческих профессий — дизайнеров, урбанистов и архитекторов. На крыше была открыта студия йоги, а одну из комнат занимал лектор проекта «Москва глазами инженера». Аренда ячейки до ремонта здесь обходилась примерно в 50 тыс. руб. в месяц.

По словам архитектора Анны Лоцциловой, которая прожила здесь до реконструкции четыре года, состояние дома при заезде «было, прямо скажем, среднее», ей пришлось самостоятельно менять трубы. Однако неоспоримые плюсы здания — вид на деловой центр «Москва-Сити», гостиницу «Украина», высоту на Баррикадной и гигантские деревья под окном.

В связи с начавшейся летом 2017 года реставрацией все жильцы и офисные работники были вынуждены покинуть дом. Про выселение слухи ходили давно, поэтому ни для кого из жильцов это не стало неожиданностью. Заново заселяться сюда станет можно не раньше конца 2019 года. Реставрационные работы здесь будут идти в несколько этапов. Сейчас, по словам Алексея Гинзбурга, происходит расчистка здания от поздних пристроек и дополнительно исследуется его поздняя структура.

Как поясняет архитектор, основной особенностью Дома Наркомфина является устройство жилых ячеек. Другой, не менее важной — организация пространства и функциональное значение помещений: люди, живущие в доме, должны пользоваться всеми благами того быта и тех удобств, которые предоставляет современная цивилизация.

«Нам сейчас кажется естественным все то, что в этом доме было предусмотрено, но для своего времени это был революционный подход. Сейчас дом не утратил своей актуальности, и люди, которые заселятся после реставрации, будут жить в современном доме, не просто в памятнике архитектуры. В этом доме нет почти ни одного случайного элемента. Все мелочи, которые продумывались авторами, были подчинены конкретным задачам и целям. Они должны были служить определенным функциональным требованиям. Это касалось и сдвижных окон, которые специально разрабатывались для этого дома, и всех нюансов устройства инженерных коммуникаций, и, безусловно, цветового решения квартир», — комментирует Алексей Гинзбург.

### Жизнь после реставрации

Одной из задач, которую поставил себе внук архитектора Дома Наркомфина, стало полное восстановление изначального цвета ячеек, который был разным во всех квартирах: на цветное решение Моисей Гинзбург распространил тот же функциональный подход, что и ко всему зданию.



Квартиры дома Полежаева, выходящие окнами на улицу, предназначались для купцов первой гильдии

Он даже написал статью для журнала «Современная архитектура», редактором которого был, о влиянии цвета на человека и важности с его помощью создать гармоничную среду. Именно поэтому Гинзбург пригласил одного из художников немецкой школы «Баухаус» профессора Хиннерка Шепера принять участие в составлении цветовой таблицы для проекта. Гинзбург и Шепер пришли к выводу, что холодные цвета визуально расширяют пространство, а теплые, наоборот, сужают. В итоге здание оформили в смешанной цветовой схеме.

«В тех экспериментах для дома были разработаны теплые и холодные гаммы: богатые теплые оттенки с западной стороны, где садилось полуденное солнце, и более спокойные холодные оттенки с восточной стороны, где размещались спальни. Потолки планировалось красить в более плотные тона, стены — в более легкие. Это делалось, чтобы зрительно расширять пространство», — рассказывает Алексей Гинзбург.

Финальный этап подразумевал благоустройство территории вокруг дома — здание, где была прачечная, тоже подвергнется реставрации. Использовать это здание по его первоначальному назначению не предполагается: скорее всего, по словам Алексея Гинзбурга, там сделают какое-то общественное заведение, «чтобы оно представляло дух архитектуры авангарда» и при этом посещалось людьми, например кафе.

**ОБЪЕКТ:**  
**ДОМ КУПЦА ПОЛЕЖАЕВА**

**АДРЕС:**  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, СТАРОРУССКАЯ УЛИЦА, 5**

**ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА:**  
**1913–1915 ГОДЫ**

Доходному дому купца Полежаева, что находится на пересечении Старорусской и Новгородской улиц в Санкт-Петербурге, уже больше века. Хрестоматийный образец архитектуры модерна, похожий на необычную крепость, был возведен накануне Октябрьской революции и стал одним из крупнейших в городе жилых комплексов с собственной инфраструктурой.

### Модерн с замыслом

Модернизм считали, что необходимо создать принципиально новую архитектуру, разорвав со стилями прошлого. Но на практике зодчие-модернисты, пытаясь сделать свои дома узнаваемыми и яркими, охотно сплавились в своих объектах работы модерна с мотивами исторических стилей, перерабатывая их и осовременивая. Именно в этом смысле дом Полежаева можно назвать каноничным образцом модернизма. В планировке, конструкциях и материалах здание полностью тяготеет к модерну, но обликом напоминает средневековый замок. На это впечатление работают башенки с высокими кровлями, узкие окна-стрельницы и собственно размеры дома.

Здание находится в центре города недалеко от Московского вокзала, так что с транспортом здесь проблем нет, к тому же из окон открывается прекрасный вид на Неву. Этот исторический район раньше назывался Пески. В начале прошлого века

здесь появилась промышленная зона с хлебозаводом, ликероводочным заводом и одной из старейших в России электростанций (сейчас это Центральная ТЭЦ). Тогда же место облюбовали купцы, и тут стали строить доходные дома.

Дом купца Полежаева спроектировался архитектором Иваном Яковлевым с таким расчетом, что его заселят обеспеченные жильцы, поэтому отдельные квартиры здесь имели площадь больше 100 кв. м. Квартиры, выходящие окнами на улицу, предназначались для купцов первой гильдии, к которым и относился заказчик проекта хлеботорговца Полежаева. В задней части дома — квартиры для купцов средней руки. Также здесь были квартиры для инженеров — тоже просторные и с хорошей планировкой, но поскупнее, чем стометровые.

### Первые жильцы

Среди первых жильцов этого дома числился, например, Кирилл Павлович Бутусов, представитель знаменитой футбольной семьи, старший из братьев Бутусовых. В предреволюционные годы, когда дом Полежаева только заземлялся, Бутусов состоял товарищем (заместителем) председателя Петроградской футбольной лиги, председателем своего спортивного клуба «Юнитас», казначеем Российского олимпийского комитета и Петроградской хоккейной лиги. А еще, говорят, здесь жили прислуга купца Полежаева.

После революции с памятником модернизма произошло то же, что и с большинством петербургских доходных домов: квартиры превратились в коммуналки — здесь они были особенно большими, насчитывая до 20 комнат. А на первых уровнях семизэтажного здания размещались поликлиники и филиалы учебных заведений.

Перед зданием — своего рода площадь, предоставляющая возможность рассматривать фасады издалека. Они покрыты облицовочным кирпичом белого и малинового цветов и щедро украшены лепниной. Над окнами четвертого этажа виден закарнизный вензель «К. А.», не совпадающий с инициалами ни заказчика дома (М. Н.), ни архитектора (И. И.). Первый этаж украшен стилизованными ионическими пилястрами и полуколоннами. Ионические колонны можно увидеть и на мансардном этаже здания. Угловые части здания на входе украшены комбинацией пицци с квадратной башенкой-эркером. Еще один шипец расположен в центре фасада по Старорусской улице. Балконы подним поддерживаются двумя парами атлантов и кариадид в ренессансных одеждах.

### Без капитального ремонта

«Современность, новаторство дома для начала XX века, когда он строился, заключается в создании открытого двора-курдонера, способствовавшего хорошему проветриванию и освещенности квартир: тогда стремление к гигиеничности жилья было популярно», — рассказывает Александр Чепель, кандидат исторических наук, краевед и член совета СПбГО ВООПИиК.

Разумеется, в доме применялись все тогдашние технические новинки: лифты, новые материалы для конструкции и отделки. А вместо печек здесь была своя котельная, но после Великой Отечественной войны ее разобрали, и здание подключили к центральной теплосети.

За все время его существования в доме купца Полежаева ни разу не проводился капремонт, поэтому одно из красивейших зданий Петербурга попросту разрушается. Трудно сказать, почему дом в течение столетия избегал ремонтных работ. По мнению Александра Чепеля, свою роль могли сыграть прочность конструкций (ведь угрозы разрушения не было) и возможность превратить большие барские квартиры в коммуналки без существенных перепланировок.

Те, кто въехал в здание в начале 2000-х годов, рассказывают, что тут не было ни холодной, ни горячей воды, ни ванн, поэтому приходилось ездить в Мытищинские бани или к родственникам. С водой здесь проблемы до сих пор: она еле поднимается на седьмой этаж, утром и вечером напор очень слабый, а горячей часто вообще нет. Коммунальные платежи, правда, небольшие, но управляющая компания решает проблемы жильцов только после звонка по номеру 112. При этом аренда квартир здесь не самая дешевая для Петербурга: «трешка» стоит примерно 55 тыс. руб. в месяц, комната в коммуналке — 11 тыс. руб. Но за красоту дома многие арендаторы готовы мириться с неудобствами. Однако старые жильцы говорят, что мечтают съехать из этих коммуналок.

### Кино и Воланд

Как рассказывают местные жители, сейчас в этом доме постоянно меняются жильцы и часто можно видеть «малосимпатичных, склонных к алкоголизму людей», а в конце 1990-х годов «бомжи здесь лежали на всех этажах». Одна из легенд гласит, что в этом доме раньше работал публичный дом. Сейчас здесь помимо 86 коммуналок и 72 отдельных квартир находится поликлиника, hostel и парикмахерская, куда, по словам местных жителей, похоже, никто не ходит, да «пара плохих магазинов».

Несмотря на все это, дом до сих пор воспринимается как местная достопримечательность. В 2001 году здание вошло в перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность. Именно дом купца Полежаева «сыграл роль» дома 302-БИС по Большой Садовой улице в Москве, где жил Воланд со своей свитой в сериале Владимира Бортко по книге «Мастер и Маргарита». На время съемок на здании поменяли вывеску, а во дворе на трансформаторную будку прикрепили щит с надписью «Москва, 1932 год».

Кроме того, дом купца Полежаева был запечатлен в популярном сериале 2000-х годов «Бандитский Петербург». По рассказам местных, кино здесь снимают часто, съемочные группы то и дело мешают жильцам.

В здании находится мастерская художницы Ксении Никольской «Арт-Пространство. Полежаев», в которой иногда выставляются работы ее друзей из художественной среды. В основном это проекты, посвященные городу и его окрестностям. И за выставки здесь денег не берут. По словам Ксении Никольской, это делается еще и для того, чтобы улучшить атмосферу в доме и привлечь творческую молодежь. Однако Ксения признает, что сделать это не так просто: «Если сами жильцы выбрасывают мусор на лестницу, то, как бы часто мы с друзьями за ними ни убирала, порядок здесь не будет. Разруха, как известно, в головах».

# Органика высотного строительства

«Архитектор строит, считаясь не только с принципами удобства. Сооружение должно быть внушительным в своей красоте и абсолютно гармоничным. Гармония — вот что лежит в основе всех видов искусства на всем протяжении человеческой истории.»

Иван Владиславович Жолтовский

«Пожалуй, самым трудным и вместе с тем обязательным в архитектуре является простота. Простота форм обязывает придавать им прекрасные пропорции и соотношения, которые сообщали бы необходимую гармонию.»

Алексей Викторович Шусев

Чтобы ни говорили противники небоскрёбов, но подсознательно каждый из нас считает: выше всех забираются самые успешные из нас. Высокий статус такой недвижимости и её владельцев — реалия нашей современности. Собственно, небоскрёбы появились в Америке в золотую эпоху экономики и стали символом нового уровня технического прогресса и благосостояния общества. Москва старалась не отставать от Нью-Йорка и в начале двадцатого века в столице появляется первый «тучерез» — знаменитый дом Нирнзее, прославленный Булгаковым. Здание не просто превосходило по высоте все жилые дома Москвы, но и было напичкано последними техническими достижениями того времени: своя телефонная подстанция, электрические лифты, электрические дверные звонки, эксплуатируемая крыша с одноименным летним рестораном, при котором работал «Театр миниатюр с музыкой», смотровая площадка наверху. То есть первый московский небоскрёб предлагал своим жильцам принципиально иное качество жизни. Квартиры были запроектированы небольшой площади, поэтому дом Нирнзее называли «домом богатых холостяков».

Следующим этапом высотного строительства в столице стали легендарные сталинские высотки, квартиры в которых до сих пор пользуются высоким спросом у состоятельных людей. Авторы проектов знаменитых «высоток» в стиле «ампир» основывались на общепринятом принципе высотного строительства — использование последних достижений прогресса в инженерно-технической «начинке здания» и в его архитектурных решениях. Но и само строительство новых небоскрёбов дало толчок развитию новых строительных технологий: на этих стройках были впервые опробованы самоподъёмные универсальные башенные краны УБК.

Основная особенность такого крана заключалась не только в способности переносить груз, но и в том, что он

мог поднимать самого себя с этажа на этаж по мере роста возводимого здания. Помимо башенных кранов на высотном строительстве были впервые применены многочисленные средства механизации: шахтоподъёмники для различных строительных материалов, бетононасосы. Механизированы были даже штукатурные работы: раствор по специальным каскадам из труб подавался на этажи от растворных узлов при помощи растворонасосов и распылялся на стены через форсунки. Цемент, гипс и другие сыпучие материалы транспортировались наверх с помощью специальных пневматических установок. Следующий этап высотного строительства в Москве пришёлся на брежневскую эпоху, когда появились дом-книжка на Новом Арбате, дом Правительства Российской Федерации, знаменитая Останкинская башня.

Современные высотные дома стали появляются в начале двухтысячных, и апофеозом нынешнего высотного строительства можно назвать первый в карте города «высотный район» — «Москва-Сити». Но несмотря на интенсивную застройку столицы небоскрёбами, в Москве не так много высоток, глядя на которые, понимаешь — жизнь здесь будет комфортной и органичной. Такие архитектурные доминанты, которые успешно вписались в ткань города, по-прежнему редкость. Видимо, для воплощения подобного проекта нужен яркий творческий союз. Такой, как у Шреве, Лэмба и Хармона, создателей Эмпайр-стейт-билдинг. Или как у Чечулина и Ростовского, авторов знаменитого дома на Котельнической набережной.

**А что дальше? Выделяем основные тренды небоскрёбостроения**

**Коллаборация творцов**

В скором времени рядом с метро Ботанический сад появится яркий проект от архитектурного бюро SPEECH и дизайнерской студии Артемия Лебедева. Объединил этих современных мастеров,

известных далеко за пределами нашей страны, международный застройщик AFI Development.

Архитектурное решение ЖК «Silver» разработано знаменитым бюро SPEECH, под руководством именитого архитектора Сергея Чобана. Для этого мастера характерны элегантная простота внешних форм, эргономика внутренних объёмно-планировочных решений, безупречная органика внутримодового пространства — и всё это в полной мере воплощено в проекте ЖК «Silver».

Доминантой проекта стала 182-метровая башня, чей лёгкий стройный силуэт будет заметен и из соседних районов. Из верхних этажей небоскрёба откроются виды на Москву, на древние купола свибловской усадьбы, бескрайние зелёные моря Ботанического сада и Лосино острова, знаменитую Останкинскую башню. Главным особенным пространством комплекса станет просторный благоустроенный двор, обрамлённый зданиями современной этажности, безупречными в своей лаконичной геометрии.

Рисунок для панелей облицовки фасадов ЖК «Silver» разрабатывал Артемий Лебедев. Дизайнер учёл и близость к жилому комплексу Ботанического сада, и тот факт, что дома строятся на берегу Капустинского пруда неподалёку от старинной боярской усадьбы Свиблово, принадлежащей ныне Патриаршему подворью. Отсюда родился растительный орнамент патернов, цитирующий колористическими решениями стеновую роспись нарышкинского барокко.

**Гармония природы и архитектуры**

Акцент на разнообразии растительности будет сделан и при благоустройстве ЖК «Silver». Это обусловлено и близостью комплекса к главному зелёному лёгким столицы — Ботаническому саду и Лосиному острову, и концепцией экологических градостроительных решений, реализуемой в ходе проекта. От

главной транспортной артерии района — проезда Серебрякова — комплекс отделит широкий зелёный бульвар.

**Двор как арт-пространство**

Концепция внутривдорового благоустройства позволяет сказать, что в рамках жилого комплекса будет создано арт-пространство для отдыха, которое успешно продолжит современные тренды лучших московских парков. Смысловый центр двора — площадь с серебряным арт-объектом Silver. Доминантой территории станет аллея фонтанов. Пространство зонировано на места для активного отдыха и для спокойного времяпрепровождения: велопарковки, качели для взрослых, зона для барбекю, две детские площадки — одна спортивной направленности, а другая с горкой-волной и деревянным арт-объектом. Ландшафтные решения в проекте благоустройства предусматривают создание перепадов рельефа, высадку редких многолетних, беседки-перголы из натурального дерева с мягкими диванчиками внутри. Уличные светильники в форме деревьев помогут завершить концепцию современного развивающего и вдохновляющего пространства.

**Технологичность по умолчанию**

Весь комплекс будет создан с применением современных технологий строительства: монолитно-каркасные строения, вентилируемые фасады оригинального дизайна, звукоизоляционное остекление. Помимо внешней привлекательности, это обеспечит комфортный микроклимат в доме благодаря двойному эффекту звукопоглощения, теплосберегающим свойствам и свободной циркуляции свежего воздуха даже при закрытых окнах.

С созданием ЖК «Silver» на карте Москвы появится объект органичного высотного строительства, чья доминантная позиция и безупречные архитектурные решения соответствуют последним трендам урбанистики в создании общественного пространства.

«...будущее за объектами, представляющими собой вертикальный город...»



«Объекты высотного строительства — это по определению постройки знаковые, которые играют в структуре городской ткани важную как эстетическую, так и функциональную роль. Если говорить об эстетике, то небоскрёбы по определению не могут быть элементами фоновой застройки. Даже если здание имеет прямоугольные очертания, оно все равно в силу соотношения высоты и ширины создаёт заметный вертикальный силуэт. И именно поэтому с архитектурной точки зрения проектирование высотных зданий — это работа, в первую очередь, над выразительностью силуэта. Но есть и важнейшие вопросы технического характера: распределение инженерных сооружений на вертикальной оси небоскрёба, проектирование лифтовых лобби, решение проблемы вертикального доступа и доступности всего технического оборудования и коммуникаций. Если же говорить о функциях небоскрёбов, то, на мой взгляд, будущее за объектами, представляющими собой вертикальный город, то есть зданиями, которые сочетают в себе по вертикали самые разные функции и тем самым концентрируют в себе условия для комфортного проживания, работы и разнообразного досуга. Конечно, город не может состоять только из таких объектов, но именно их возникновение в знаковых, с градостроительной точки зрения, точках во многом формирует образ современного мегаполиса и определяет тренды проживания в нём.»

Архитектор Сергей Чобан



**SILVER**  
БИЗНЕС-КЛАСС

**ЕВРОДВУШКА**  
от **8,8** МЛН  
РУБ.

**м. БОТАНИЧЕСКИЙ САД**  
**м. СВИБЛОВО**

**AFI DEVELOPMENT**

**AFI-SILVER.RU**

**(495) 104-24-83**

Застройщик ООО «НОРДСЕРВИС», ОГРН 1057747250219. Проектная декларация на сайте AFISEREBRYAKOVA.RU