



Дом

Четверг 18 октября 2018 №191 (6429 с момента возобновления издания) kommersant.ru



14 Почему Бирюлево считается сложным местом в Москве

16 Куда выбраться из мегаполиса для спокойной жизни за городом

17 Как в российской столице застраиваются набережные

Районы с темным будущим

На рынке недвижимости Москвы усиливается сегрегация сложившихся жилых районов. Москвичи все чаще отказываются от покупки жилья в Текстильщиках и Капотне, а консультанты отмечают начало формирования в них настоящих гетто. «Ъ-Дом» выяснил, как вокруг столицы сформировался пояс потенциально неблагополучных районов и что с этим можно сделать.

— город —

Участники рынка жилой недвижимости заговорили о новом тренде — расслоении районов Москвы по уровню благополучия и геттоизации. Эта тенденция будет лишь усиливаться, предупреждает Денис Соколов, руководитель отдела департамента исследований компании Cushman & Wakefield. Он связывает складывающуюся тенденцию с замедлением темпов экономического роста страны: снижение доходов и увеличение инфляции автоматически приводит к увеличению социального неравенства. Значительную роль, по его мнению, сыграл и замедление на этом фоне потока трудовых мигрантов в Москву.

По расчетам Cushman & Wakefield, в 2000-е годы в столицу ежегодно приезжали 250 тыс. человек. «Даже в относительно дешевых и не очень благополучных районах селились люди, чьи доходы быстро росли, в результате вместе проживали люди из абсолютно разных социальных слоев», — вспоминает господин Соколов.

Хотя процесс сегрегации московских районов только-только набирает ощутимый оборот, многие участники рынка недвижимости уже выделяют потенциально неблагополучные точки в Москве.

Территории особого риска

Саму по себе проблему геттоизации Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «Инком», связывает с тенденцией к скученному проживанию мигрантов и неблагополучных слоев населения. Он утверждает, что мигранты традиционно предпочитают жить недалеко от своих рабочих мест, то есть часто выбирают районы, где действуют продовольственные или вещевые рынки.

«Затем в локации уже складывается землячество, где проживает какое-то количество выходцев из бывших республик СССР, а в силу ментальной и культурной общности вновь прибывшие мигранты стараются селиться там же», — говорит Сергей Шлома.

Руководствуясь этим принципом, в числе наиболее подверженных геттоизации территории в «Инком» выделяют исторический район Карачарово (Рязанское шоссе, южнее одноименной станции пригородной железной дороги), а также Текстильщики, Люблино, Капотню, Марьино, Восточное и Западное Бирюлево, Гольяново и Метрогородок. Тренд прослеживается и в отдельных локациях на севере Москвы, например на пересечении Коровинского шоссе с Ангарской улицей.



Снижение доходов автоматически приводит к увеличению социального неравенства

Управляющий партнер «Метриум» Мария Литинецкая полагает, что сама по себе процесс формирования районов компактного проживания мигрантов и социально незащищенных слоев населения стимулирует моноцентричную структуру Москвы: высоко-

коплачиваемые рабочие места концентрируются в центральной части города: «Рыночный механизм распределяет в них обеспеченные слои, формируя территории с высоким уровнем жизни, а противостоящие им необеспеченные массы выталкиваются в неблагополучные районы».

Денис Соколов потенциально проблемными районами называет

комплексы новостроек на окраинах Москвы и в ближайших пригородах: «Эти дома заселяются семьями, которые берут неподъемные кредиты для покупки жилья в ипотеку. Растущие выплаты по займам вместе с увеличивающимися ставками налогов и обязательными платежами подталкивают их к грани бедности». Он прогнозирует, что на фоне растущего

неравенства эти микрорайоны начнут покидать наиболее успешные жильцы, которые смогут позволить себе улучшение условий: «Те же, кто останется, не будут иметь достаточно средств для покупки дополнительных услуг, поэтому сферы торговли, развлечений и образования в этих районах постепенно начнут стагнировать».

с14

VS
VERNAD SKY

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
БИЗНЕС-КЛАССА

8 495 023 15 33
www.sdi-vernadsky.ru

Реклама. Застройщик ООО Фирма «ИЛИОН-ТРЕЙД». Проектная декларация на сайте www.sdi-vernadsky.ru



ДОМ

главная тема

Районы с темным будущим

— город —

Границы гетто
 c13 Господин Соколов считает, что определить потенциально геттоизируемый район совсем несложно — достаточно посмотреть на работающих здесь арендаторов коммерческой недвижимости: «А именно на набор магазинов. Дискаунтеры, алкогольные супермаркеты, несетевые магазины одежды, ломбарды, микрокредитные организации — это все признаки неблагополучия, хотя арендные ставки, особенно на проходных точках, могут быть достаточно высокими».

Впрочем, многие консультанты сходятся во мнении, что наиболее объективным показателем потенциального гетто остаются цены на первичное жилье. Мария Литинецкая приводит пример: недвижимость в самом доступном районе Москвы в пределах МКАД — Бирюлево Западное — обойдется примерно в 3,6 раза дешевле, чем в историческом центре. «Такая дифференциация характерна для всех мировых столиц — например, в Лондоне самые доступные районы, Баркинг и Дагенем, в 4,9 раза дешевле самых дорогих — Кенсингтона и Челси», — объясняет она.

Несмотря на то что жилье в неблагополучных районах стоит дешевле средних цен, госпожа Литинецкая уверена, что предпосылок для дальнейшего резкого спада у этих ставок нет: «У недвижимости здесь есть своя многочисленная аудитория, при прочих равных цены здесь определяются рынком, так что среднемесячная динамика стоимости жилья в депрессивных районах сопоставима со средними московскими показателями, колебания составляют от 3% до 2,5%».

Противоположная тенденция со спросом на вторичное жилье в проблемных локациях. Сергей Шлома подсчитал, что за последние два года интерес к квартирам в Текстильщиках снизился на 37%, Люблино — на 19%, Марьино — на 8%, Восточном Бирюлево — на 10%, Западном Бирюлево — на 32%, Гольяново — на 2%. Падение спроса в этих районах господин Шлома связывает именно с их постепенной геттоизацией: коренные жители Москвы отказываются от покупки здесь жилья, а те, кто ранее имел недвижимость, предпочитают переселиться в другие районы.

Непривлекательные районы

Геттоизация района и сопутствующие ей низкие цены на первичную недвижимость отпугивают от этих территорий крупных девелоперов. Директор по инвестициям ГК «Гранель» Андрей Носов приводит в качестве невостребованных районы Гольяново, Вешняки, Выхино, Бирюлево, Капотню. Маршруты общественного транспорта здесь развиты плохо, из-за этого жилье стоит дешевле, что автоматически привлекает менее благополучные слои населения. «Из-за формирующегося окружения продажные цены опускаются еще ниже, для девелоперов работать здесь становится невыгодно», — поясняет он.

С ним соглашается гендиректор Level Group Кирилл Игнахин, который добавляет в число малоинтересных застройщикам районов Лианозово на севере Москвы: «В отличие от уровня цен, себестоимость строительства практически все всех районах города не различается». При этом, по его мнению, в потенциаль-



Геттоизация районов отпугивает от этих территорий крупных девелоперов

«КАПИТАЛИЗМ НЕ ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО В ЦЕНТРЕ ГОРОДА МОГУТ ЖИТЬ ПЕНСИОНЕРЫ»

Руководитель центра городской экономики КБ «Стрелка» ЕЛЕНА КОРОТКОВА о том, как социальное государство сдерживает джентрификацию.

Объективных причин для того, чтобы развитие городской среды происходило по западному сценарию, пока не так много, так что джентрификацию районов Москвы нельзя назвать трендом. В современной России большая часть жилых районов в социальном плане до сих пор представляет собой преимущественно законсервированную приватизационную модель 1991 года, когда все желающие получили право стать собственниками занимаемого жилья. И пока мы можем говорить лишь об отдельных примерах джентрификации в России. Самый яркий из них — Остоженка. Еще в 1980-х это был средний район Москвы, но уже в 1990-х и начале 2000-х масштабную территорию полностью заняли дома, ориентированные на платежеспособный спрос.

Существуют примеры так называемой сельской джентрификации — когда на месте писательских кооперативов постепенно формируются поселки, состоящие из дорогих вилл. Похожий сценарий сейчас реализуется на Каменном острове в Санкт-Петербурге. Но в целом джентрификация идет в России



ИРИС СЕЛЮЖКА/КБ «СТРЕЛКА»

по намного более глаженному сценарию, чем на Западе. Например, мы видим постепенное замещение аудитории в районах вокруг станций метро «Парк культуры» и «Фрунзенская». Но даже этот процесс сильно тормозится в первую очередь за счет социальной ориентированности государства.

Дело в том, что классическая капиталистическая модель развития города не предполагает, что в его центре могут жить пен-

но неблагополучных районах могут быть реализованы проекты эконом-класса, спрос на который обеспечит местное население.

Довольно большой объем малоприбыльных с точки зрения застройщиков районов сейчас сконцентрирован за пределами МКАД и в ближайшем Подмосковье. Гендиректор Tekta Group Роман Сычев относит к ним территории с высокой плотностью застройки — Котельники, Люберцы, Лыткарино, Балашиха, Железнодорожный, Подольск, Щербинку, Домодедово. При этом интересными для застройщиков господин Сычев называет районы в пределах МКАД на западе и северо-западе Москвы.

Места для успешных

Геттоизация не единственный процесс территориальной сегрегации Москвы. Одновременно с ней консультанты начинают все чаще говорить о джентрификации отдель-

ных районов, то есть замене в них бедного населения более обеспеченным. Денис Соколов уверен, что сейчас этим процессом уже охвачены все центральные районы города и постепенно к ним присоединяются территории между Садовым кольцом и Третьим транспортным.

стоимость аренды в доступной локации. Именно они делали это место модным и востребованным. Вслед за ними сюда постепенно стягивалась городская буржуазия, открывались дорогие рестораны, стоимость аренды повышалась и оказывалась уже не по карману художникам. Один класс замещался другим: происходила джентрификация.

Джентрификация всегда выгодна городу. Процесс обеспечивает повышение стоимости недвижимости, следовательно, растет объем собираемых с нее налогов и поступлений в городскую казну. Районы становятся намного спокойнее: из них уходят маргинальные элементы.

Но обратной стороной джентрификации в ее классическом понимании практически всегда становится рост социального напряжения. Очевидно, что люди, как правило, не рады необходимости покидать привычные для жизни районы. Яркой иллюстрацией здесь служит Берлин. Местное население активно собирает митинги, выступая против любого благоустройства районов. Жители отлично понимают: сегодня здесь разобьют новый парк, а завтра это скажется на стоимости недвижимости, а значит, и жизнь в собственном районе окажется со временем непосильно дорогой.

С другой стороны, в Москве четко прослеживается джентрификация нежилых кварталов. Территории «Красного Октября», «Армы», «Электроставода», «Флакона» — все они развивались по одному сценарию. Сначала помещения в качестве мастерских занимали представители творческих профессий, которых привлекала невысокая

формируются места компактного проживания отдельных диаспор, в них появляются кафе для своих, СМИ для своих. Даже если никакого негативного подтекста они не несут, это разрушает ткань города, его проницаемость.

— Как определить потенциально сложные районы?

— В Москве это прежде всего юго-восточная часть города. У них низкая транспортная доступность, вблизи расположено множество промзон. Классический пример потенциально сложного района — Бирюлево. В Подмосковье это крупные девелоперские проекты экономкласса, построенные в удалении от крупных городов и без соответствующей инфраструктуры. Выбраться оттуда сложно — многие покупатели квартир принимают решение не жить в них и ищут арендаторов за высокую плату. На то, что в районе проблемы, может указывать и очень низкий показатель явки на выборах, который оказывается меньше среднегогородского значения. Это свидетельствует о том, что местные жители в массе не вовлечены в жизнь города или региона. Играет роль статистика совершаемых преступлений и распространения социально значимых заболеваний. Такие данные существуют, но в этом ключе не анализируются.

— С проблемой геттоизации может столкнуться только Москва или в других регионах она тоже существует?

Десять самых дорогих районов Москвы

№	Район	Средняя цена 1 кв. м (тыс. руб)
1	Арбат	770
2	Хамовники	613
3	Якиманка	603
4	Тверской район	552
5	Мещанский район	524
6	Красносельский район	523
7	Ломоносовский район	508
8	Басманный район	492
9	Хорошевский район	489
10	Крылатское	475

Источник: данные ЦИАН.

Десять самых дешевых районов Москвы

№	Район	Средняя цена 1 кв. м (тыс. руб)
1	Северный	116
2	Ярославский район	117
3	Матушкино	120
4	Восточный	120
5	Силино	123
6	Некрасовка	124
7	Крюково	126
8	Косино-Ухтомский	127
9	Капотня	128
10	Печатники	128

Источник: данные ЦИАН.

Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов тоже видит эту тенденцию, но предлагает интерпретировать понятие джентрификации более вольно: «Ближе всего к этому подходит запущенная в 2017 году программа реновации: она предполагает изменение как качества жилой застройки, так и всей инфраструктуры и социального состава за счет появления коммерческого жилья на некоторых из участков». К джентрификации господин Попов относит и масштабные проекты комфорт-класса, реализуемые на бывших промышленных территориях: по его мнению, они в значительной мере корректируют инфраструктуру прилегающих кварталов.

Равно как и формирование неблагополучных бедных районов города, создание богатых и благополучных может нести в себе негативные последствия. Одним из основных Денис Соколов называет полное вымывание на этом фоне с окраин креативного класса, что лишь усиливает их дальнейшую геттоизацию.

Пути решения

Сохранение в отдаленных районах креативного класса далеко не единственный способ остановить геттоизацию. Андрей Носов считает, что развитию потенциально сложных районов могут помочь дополнительные транспортные маршруты: это автоматически повысит стоимость жилья в них и привлечет более обеспеченную аудиторию. Кирилл Игнахин еще одним способом называет создание качественных проектов комфорт-класса на абсолютно новых площадках, например на территориях бывших промзон. На автономной площадке реализовать проект повышенного класса действительно проще всего, соглашается Роман Сычев. Он указывает, что это возможно благодаря некоторой обособленности проекта от существующей застройки.

Сергей Шлома считает, что помочь может девелоперская активность. Ключом к решению проблемы геттоизации эксперт считает увеличение доли коммерческого жилья: «Не важно, идет речь о первичном или вторичном рынке — главное, чтобы люди покупали качественную недвижимость на собственные средства».

По мнению господина Шломы, для возводимых городом муниципальных домов, как правило, используются низкокачественные материалы — это отпугивает обеспеченную аудиторию. «Кроме того, квартиры здесь получают люди, переезжающие из сносимых пятиэтажек, льготники, представители беднейших слоев населения — это создает условия для возникновения социально неблагополучной обстановки», — резюмирует он.

Александра Мерцалова

life КУТУЗОВСКИЙ

БИЗНЕС-КЛАСС ОТ 9 МЛН РУБ.

KUTUZOVSKY.LIFE

*ЖИЗНЬ. ЗАСТРОЙЩИК ООО «МРК «ПИОНЕР». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ KUTUZOVSKY.LIFE.



**Великолепный жилой проект с видом на Бурдж Аль Араб,
предоставляющий право на покупку собственности
в полное владение**

Madinat Jumeirah Living – это яркая и уютная коллекция резиденций, окруженных восхитительными вади, оазисами и ветровыми башнями. Освободитесь от однообразия и окунитесь в самый желанный для проживания район с новыми знакомствами и интригующей обстановкой, где на каждом шагу вас будут поджидать сюрпризы. Выберите для себя со вкусом оформленные апартаменты с 1, 2, 3 и 4-спальными комнатами.



Для подробной информации позвоните +971 4 317 3999 или посетите mjl.dubaiholding.com

дом проект

Будущее уже рядом

Закрытое сообщество, клуб, частное поселение... Определений может быть множество, суть одна: семейство загородных поселков от Villagio Estate на скоростном Новорижском шоссе приняло нового члена — Futuro Park, комплекс современных таунхаусов премиум-класса.



— Подмоскowie —

Если посмотреть на рендеры поселка, то он будет похож на небольшой современный город где-нибудь в окрестностях одной из западноевропейских столиц: окна в пол, фасады природных цветов, много зелени вокруг. Воплощение не отличается от картинки, отделка фасадов уже готовых домов выглядит даже лучше, чем на рисунке. Конечно, пока идет стройка, оценить задуманное благоустройство сложно, но запланированное уже впечатляет: ландшафтный дизайн, крупномеры, уголки для тихого отдыха и места для встреч жителей, развитая собственная инфраструктура.

Дом, милый дом

Всего в Futuro Park будет построено 372 таунхауса. Разместятся они на территории 17,8 га, из которых почти 1 га будет отдан под ландшафтный парк, и это не считая зеленых территорий между домами. Всего же общественное озеленение займет 2,2 га.

В проекте представлены два типа таунхаусов — двух- и трехэтажные. Площадь первых — 169 кв. м, вторых — 238 кв. м. Дополнены они придомовыми участками площадью до 5 соток. Также будет построено несколько трехэтажных домов под квартиры-студии. Фасады таунхаусов почти полностью выполнены из стекла: по всей ширине и высоте устанавливаются высокотехнологичные стеклопакеты с усиленными солнцезащитными и теплоизоляционными свойствами, обеспечивающими комфортный микроклимат, возможность по максимуму использовать дневной свет. Стекланные наружные стены «впускают природу в дом»: комфортная близость к природе и есть главное преимущество жизни за городом. Непрозрачные стены отделаны панелями из высокопрочного пластика высокого давления с покрытием из деревянного шпона. Материал не только экологичный — он прекрасно адаптирован к нашему непростому климату, обладает антивандальными и огнестойкими свойствами. В таунхаусах предусмотрена возможность установки камина.

Помещения сдаются со свободной планировкой: покупатели сами решат, какой функционал им нужен в зависимости от состава семьи и образа жизни. Надо отметить, что таунхаусы спроектированы максимально эргономично: внутри помещений нет колонн, несущих перегородок, ниш, что дает возможность использовать все пространство без потерь площади.

План застройщик поселка разработан таким образом, что все секции размещены по диагонали, что



исключает расположение «окна в окно». Кроме того, при таком расположении фасады создают эффект зеркала, что оптически расширяет улицу.

Единение с природой продолжается на крышах. У всех таунхаусов эксплуатируемая кровля. Использовать ее можно по-разному: поставить барбекю, разбить сад с деревьями в кадках, сделать солариум, совместить все три сценария или добавить собственный. У всех таун-

хаусов также есть выход на задний двор, где обустроена открытая терраса. В принципе при такой компактной «вертикальной» организации жизни из дома можно не выходить, но человек создан для общения и движения, что отражено в генплане поселка, которым предусмотрено инфраструктурное разнообразие.

Кстати, озеленение заднего двора будет сделано «под ключ» одной из садоводческих компаний, располо-

женных на Новорижском шоссе. И, конечно, к каждому таунхаусу запроектировано машино-место. Если одного недостаточно или приехали гости, то на территории поселка около въезда будет плоскостная парковка на 126 машино-мест.

Стоимость таунхаусов начинается от 14,5 млн руб. Самое дорогое предложение на сегодня — 27,5 млн руб. Разброс цен велик и зависит не только от площади дома, но и от вида из окон. Самые дорогие таунхаусы окнами выходят на гольф-поле и центральный парк поселка. Самая низкая цена для тех, кто готов внести 100-процентную оплату. Сегодня в продаже уже есть готовые дома с полностью подготовленным участком, где после покупки можно начинать отделочные работы и готовиться к переезду.

Немаловажно отметить и инженерную составляющую поселка. Здесь будут и уже построены свои очистные сооружения, вода в дома будет подаваться из собственной скважины. Ожидается, что ежем-

есячные расходы на эксплуатацию со-

ставят около 14,5 тыс. руб. с домовладения. Плюс счетчики: с поставщиками электроэнергии и газа заключаются прямые договоры.

Большое внимание уделяется безопасности жизни в поселке. Все дома находятся под круглосуточным наблюдением: по периметру поселка установлены видекамеры, въезд осуществляется по пропускам. По желанию таунхаусы можно оборудовать дополнительными средствами охранно-пожарной сигнализации. Полностью строительство поселка планируется завершить в 2020 году.

Свежий воздух и учеба

Как говорят в отделе продаж Futuro Park, таунхаусами в поселке интересуются в основном молодые люди, у которых есть дети. Безопасная жизнь на свежем воздухе, возможность общения с соседями равного социального статуса, известные школы Новой Риги — все это обеспечивает стабильный спрос.

Доминантой проекта станет парк с искусственным прудом, где можно купаться. Вокруг появятся пляжная

зона, газоны, прогулочная аллея. Причем в разные сезоны парк будет представлять различные сценарии досуга: зимой пруд превратится в каток, искусственные холмы — в горки для катания на санках и ледянках, осенью парк станет уголком для созерцания. Кроме парка на территории появятся детские и спортивные площадки для групповых и индивидуальных занятий.

В собственную инфраструктуру Futuro Park войдет образовательный центр для дошкольников и младших школьников. Учиться около дома — мечта многих детей, а особенно их родителей, которые могут помахать ребенку рукой из окна, отправляя его в школу. Те, кому по каким-то причинам данная школа не подойдет, могут воспользоваться другими садиками и школами, которые есть в соседних поселках Villagio Estate. К слову, все будущие жители Futuro Park вне зависимости от возраста смогут пользоваться инфраструктурой соседей, ехать до которой всего 3–5 минут. Для этого создается специальная клубная программа.

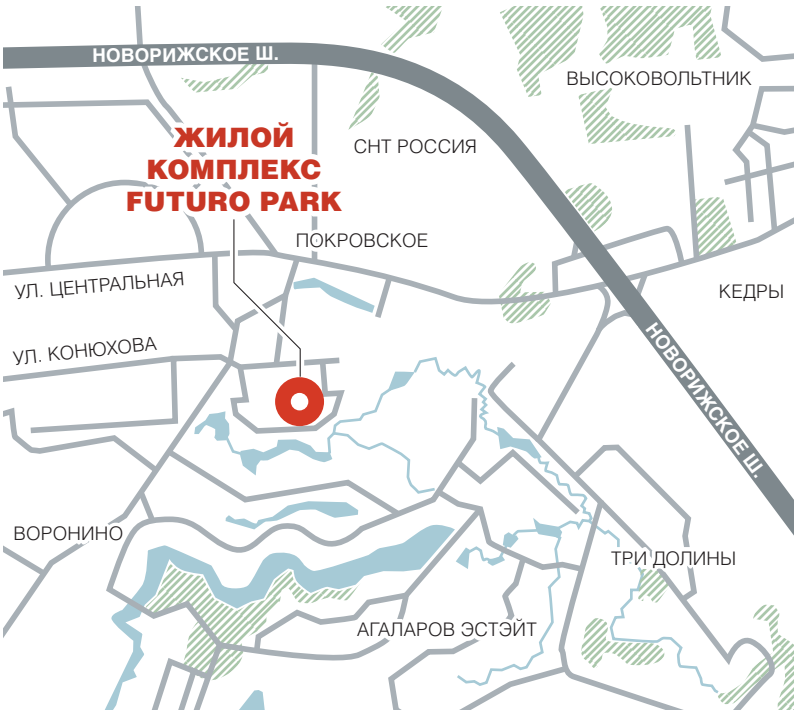
Рядом с парком появится развлекательно-оздоровительный центр с рестораном, тренажерным залом, сауной, фитобаром и двумя бассейнами для спортивного плавания и тренировок и отдельный для семейного отдыха. За продуктами и бытовыми мелочами тоже далеко идти не придется: у въезда из поселка появится торгово-административный корпус с небольшим супермаркетом, медицинским центром и офисами эксплуатирующей организации.

Вокруг да около

Новорижское шоссе — одна из самых скоростных и удобных трасс для тех, кто часто ездит в Москву, до поселка без пробок от центра всего 40 минут езды, если соблюдать все скоростные ограничения. Удобно ездить и на общественном транспорте. А в ближайшее время станет еще лучше. В 500 м от въезда в поселок расположена остановка, от которой каждые 15 минут ходят автобусы до станций метро «Строгино» и «Шукинская».

Для тех, кому в Москву нужно нечасто, вокруг есть все необходимое. Инфраструктура Новой Риги — одна из самых развитых в окрестности, а благодаря интересу девелоперов к строительству все новых поселков и малоэтажных жилых комплексов инфраструктура постоянно дополняется и совершенствуется. Сегодня все необходимое: магазины, школы, центры досуга, спортивные центры — находится в пяти-десятиминутной доступности на автомобиле.

Оксана Самборская



домпроект

Просыпаться на Яузе



Квартиры с видом на воду — это тренд последних лет, хотя еще не так давно застройщики на берегах московских рек были большой редкостью. Объяснялось это просто: площадок под застройку у главных столичных водных артерий — Москвы-реки и Яузы — было не так уж много.

— Москва —

Зато в Москве было множество предприятий самого разного профиля. В свое время размещали их здесь по прагматичной причине: по воде было проще и дешевле доставлять сырье и транспортировать готовую продукцию. Со временем надобность в большинстве заводов в пределах столицы отпала, предприятия стали реорганизовывать или перебазировать на другие территории. А на освободившихся площадках начали возводить новые объекты. Среди них — жилой комплекс «Резиденции архитекторов», который компания AFI Development строит в Басманном районе Москвы между Рубцовской набережной у реки Яузы и Большой Почтовой улицей. Но особенным этот комплекс делает не только прибрежная локация.

История в придачу

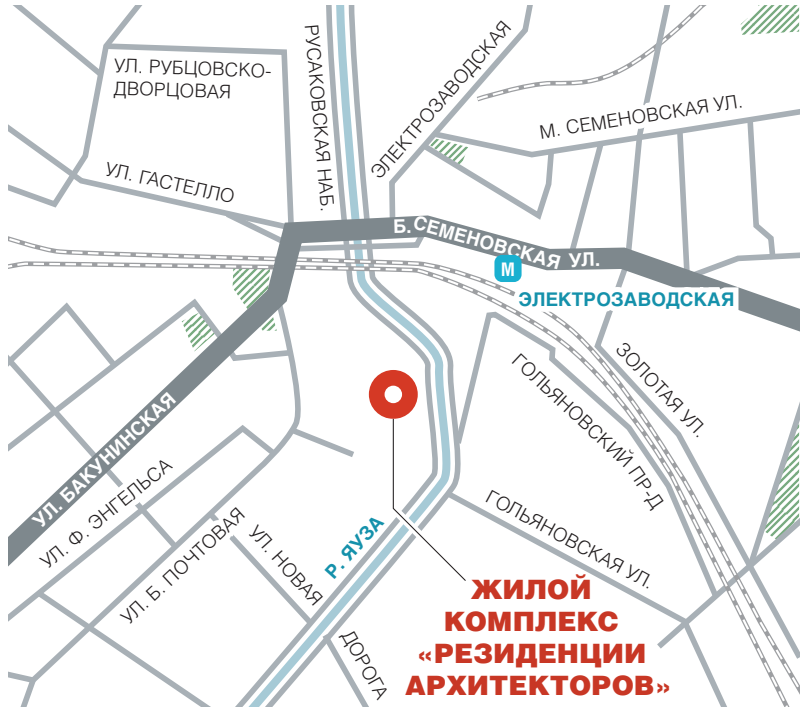
В 1893 году участок, где сейчас возводится «Резиденции архитекторов», приобрел купец первой гильдии Михаил Карякин, решивший основать здесь ткацкую фабрику. Строить ее «с нуля» не пришлось: несколько кирпичных зданий здесь уже было, и их сразу можно было использовать для нужд нового производства. Но для полноценной фабрики этого было недостаточно — требовались и новые корпуса. К ним приложили руку несколько архитекторов, возможно, именно об этом напоминает название нынешнего жилого комплекса. Скажем, одно из зданий проектировал архитектор Петр Зыков — тот самый, что в тот же период (1893–1894 годы) перестраивал расположенный неподалеку храм Николая Чудотворца.

А двумя годами позже по проекту архитектора Александра Назарова из красного кирпича с клеями заводы Герасимова (один из самых известных дореволюционных производителей кирпича) построили красиво-отделочный корпус.

Об этом корпусе следует сказать особо, потому что, в отличие от большинства остальных фабричных построек, он не просто сохранился до сих пор, но стал составной частью «Резиденции архитекторов» и будет выполнять в нем особую функцию. Так вот если взглянуть на этот корпус сверху, замечаешь, что он напоминает стрелку, острием указывающую на Яузу. А если посмотреть с привычной высоты человеческого роста, прогуливаясь по набережной реки, видишь не столько стрелку, сколько то, что один из углов корпуса скошен. Форма настолько непривычная для классической заводской застройки и не слишком удобная при пользовании внутренним пространством здания, что невольно думаешь: архитектор то ли перекреативил, то ли попросту ошибся.

Но нет, никакой ошибки нет. Поначалу корпус задумывался более стандартным — вносить коррективы пришлось уже в процессе. А дело вот в чем. Почти одновременно с проектированием заводского корпуса началось расширение набережной — тогда она называлась не Рубцовской, а Покровской (к слову, оба топонима отсылают к некогда располагавшемуся здесь селу Рубцово-Покровское). По этой причине габариты зданий пришлось подстраивать под новые красные линии улицы — вот и получился корпус столь затейливой формы. И одновременно стал самым ближайшим к реке.

Эти особенности натолкнули девелопера «Резиденции архитекторов» на мысль, как лучше всего теперь использовать это здание. По замыслу архитектора острие стрелки станет одной из опор для пешеходного моста, что перекинется на другую сторону Яузы. Идея строительства моста витала у столичных властей уже давно, поскольку он должен стать составной частью транспортно-пересадочного узла (ТПУ), который появится на противоположном берегу на Семеновской набережной. Узел соединит воедино существующую станцию метро «Электрозаводская» Арбатско-Покровской линии, будущую станцию «Рубцовская» Третьего пересадочного контура, а также железнодорожную станцию Казанского направления. А чтобы пользоваться ТПУ было удобно всем обитателям окрестностей, требовался мост, и в качестве точки его старта старый заводской корпус пришелся как нельзя кстати.



построить в следующем году, время в пути сократится в два-три раза.

ЖК «РЕЗИДЕНЦИИ АРХИТЕКТОРОВ»	
Расположение:	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Большая Почтовая, вл. 24–34
Площадь участка, отведенного под строительство:	5,4 га
Территория жилой зоны:	огороженная
Количество корпусов:	16
Высотность:	2–17 этажей (в жилых корпусах 5–17)
Количество квартир:	626, из них 178 — с панорамными видами на Яузу
Типы квартир:	одно-шестикомнатные
Площади квартир:	49,1–182,3 кв. м
Высота потолков:	до 3,4 м
Паркинг:	подземный, на 666 автомобилей
Внутренняя инфраструктура:	детский сад, кафе, рестораны, магазины и пр.
Срок сдачи:	первый этап — II кв. 2019 года, второй этап — I кв. 2020 года, третий этап — I кв. 2020 года, четвертый этап — IV кв. 2021 года.
Застройщик:	ЗАО «МТОК»

в глубине квартала, организуют арт-пространство, где можно проводить выставки, открывать творческие студии и пр. От этого же корпуса начнется широкий пешеходный бульвар, который соединит Рубцовскую набережную с Большой Почтовой улицей. Вдоль него, как на всех пешеходных улицах европейских городов, появятся расположенные на первых этажах магазины, кафе, рестораны, салоны красоты, а также много озеленения, зон отдыха и других приятных и полезных объектов.

Такую идею развития территории предложила архитектурная мастерская «Группа АБВ», возглавляемая Никитой Бирюковым: она проектировала весь комплекс «Резиденции архитекторов». А чтобы бульвар не нарушал приватность жителей, жилую застройку расположили по обе его стороны, разделив весь проект, по сути, на две отдельные части с собственными закрытыми территориями. Хотя на самом деле комплекс, конечно же, один, а деление на части — лишь архитектурно-планировочный прием, добавляющий удобства проживания.

Всего в «Резиденциях» 16 корпусов, что тут же рисует образ крупного комплекса с большим количеством жителей. Но это не так. В сумме во всем проекте чуть больше 600 квартир. Причина в том, что корпуса, несмотря на их количество, «стройные», в основном одноподъездные, а высота большинства укладывается в 9–12 этажей (в самых высоких — по 17). Строится он в четыре этапа. Первый, состоящий из пяти зданий, уже почти готов и сдается во втором квартале 2019 года. Второй, в составе которого пять корпусов, достроят в первом квартале 2020 года. Следующие четыре дома, входящие в третий этап завершат в первом квартале 2020 года, а в четвертом квартале 2021 года завершится строительство последних двух корпусов, входящих в состав четвертого этапа.

Выглядит комплекс довольно строго — эдакий минимализм с

классическим уклоном. Хотя если присмотреться внимательнее, замечаешь интересные архитектурные акценты. Например, внешние стены некоторых квартир похожи на множество треугольников с углами, выступающими наружу. Отчасти это отсылка к фабричному корпусу с его «стрелкой». Но есть у такого архитектурного хода и другое объяснения.

Треугольники — это внешние габариты окон-эркеров, благодаря которым угол обзора становится шире, чем даже из панорамных окон. К слову, в «Резиденциях архитекторов» они тоже почти панорамные: подоконник находится всего в 40 см от пола, притом что высота потолков на большинстве этажей почти 3,4 м. Акценты на видовые характеристики сделаны еще более сильные, чем кажется на первый взгляд. Скажем, виды на реку открываются из каждой четвертой квартиры комплекса, что для объекта, состоящего из 16 корпусов, большинство из которых не на первой линии воды, кажется почти невозможным. Но это так.

Еще одна особенность квартир — в их габаритах. Вариантов меньше 50 кв. м здесь практически нет, хотя на рынке недвижимости активно продвигается идея, что покупателям жилья любого класса достаточно и миниатюрных квартир. Однако застройщик «Резиденции архитекторов» уверен в обратном: для комфортной жизни нужно пространство. Вразрез с общерыночным трендом идет и еще один подход застройщика: квартир с готовой отделкой в комплексе не предлагается. Внутренняя обстановка — вещь интимная и очень индивидуальная, поэтому лишать покупателя возможности создать ее самостоятельно, навязывая готовые решения, некорректно, особенно когда речь идет о проектах довольно высокой ценовой категории, а «Резиденции архитекторов» — это уже премиум-класс по цене, скорее подходящей для бизнес-класса.

А вот что нужно сделать непременно, так это создать развернутую инфраструктуру и комфорт доступа в комплекс. А это и уже упомянутый мост на другой берег, и пешеходный бульвар с разнообразными объектами ритейла, и частный детский сад, что будет в одном из корпусов «Резиденций»...

Может показаться, что таких объектов даже перебор, потому что разнообразная инфраструктура широко представлена в окрестностях. Скажем, только одних вузов здесь более десятка, примерно столько же школ, причем всего в 700 м от комплекса находится французский лицей, считающийся одним из лучших средних учебных заведений в Москве. А уж о кафе и магазинах даже говорить не стоит: в сложившемся районе все это есть. Но когда вдобавок к внешним объектам идет и внутренняя инфраструктура, удобства проживания многократно усиливаются. А акцент на потребностях будущих обитателей — это главное, что отличает хорошую новостройку от плохой.

Наталья Павлова-Каткова



РУМЯНЦЕВО-ПАРК

ПОЧУВСТВУЙТЕ АТМОСФЕРУ БИЗНЕС-КЛАССА

Жилой комплекс бизнес-класса «Румянцево-Парк» создан для комфортной жизни.
Все детали комплекса продуманы до мелочей,
при строительстве используются современные технологии и качественные материалы.

скидки до
-15%
на выделенный
объем

- ◆ Нестандартная архитектура и фасады из искусственного камня White Hills.
- ◆ Премиальная отделка входных групп.
- ◆ Впечатляющий ландшафтный парк и закрытый внутренний двор.
- ◆ Свободные планировки с высотой потолков 2,95 м.

- ◆ Подземный паркинг с доступом на лифте и индивидуальные боксы для хранения вещей.
- ◆ 3 км от МКАД, м. Саларьево.
- ◆ Цена от 3 млн руб.

Застройщик ООО «Лексион Девелопмент»
Проектная декларация на сайте room-park.ru

(495) 241-80-76

room-park.ru



РЕКЛАМА