

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Невеликая река

ОАЗИСЫ

В Москве, как известно, две основные реки. Одна носит то же имя, что и город, другая называется Яузой. Первая практически по всей длине — зона особой престижности. Вторая в этом смысле несколько сомнительна, прежде всего из-за большого количества промзон. Однако с каждым годом этот район набирает очки. Предприятия выводятся за пределы города, на их месте строится жилье бизнес-класса.

Земли по берегам Яузы пользовались популярностью еще несколько веков назад. К примеру, в Медведкове находилось подмосковное имение князя Дмитрия Пожарского, до нашего времени сохранилась построенная им церковь. В советское время на берегах Яузы строились в основном промышленные предприятия. Особенно много их было в центре города и в Северо-Восточном округе.

Однако сейчас на этой территории удачно реализуются проекты жилых комплексов бизнес-класса. Причем строят их как в центре, так и на окраинах города. На месте прежних предприятий строится и коммерческая недвижимость.

Новые стройплощадки стали появляться вдоль Яузы еще в 1990-е годы, сначала в Центральном округе Москвы. Одним из первых удачно завершенных проектов стало строительство на Рубцовской набережной квартала домов ДСК-1. Модернизированная версия панельного дома П-44 позиционировалась тогда чуть ли не как элитное жилье. Примерно в то же время был реализован один из первых проектов офисного центра — здание класса А, построенное на Берниковской набережной компанией GVA Saueger. Здесь осваивался очень небольшой участок, в результате чего проект оказался прецедентным: в современных офисных зданиях крайне редко встречаются отдельные помещения сверхмалой площади (от 70 кв. м).

Строящиеся сейчас жилые дома больше, чем панельные дома прошлого века, соответствуют требованиям, предъявляемым к жилью бизнес-класса. Один из самых известных



Жилой комплекс на Рубцовской набережной: обычная «панель» прикинулась бизнес-классом. ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО

проектов — жилой комплекс «Каскад» напротив и наискосок от Лефортовского парка. Поскольку его общая площадь составляет 144 тыс. кв. м, а занимаемый земельный участок — около 3 га, «Каскад» позиционируется не как дом, а как микрорайон с собственной инфраструктурой. По архитектурному облику этот комплекс с переменной этажностью, понижающейся к берегу реки, задуман в стилистике зданий сталинского времени, стоящих на

берегу Яузы в этом же районе. Впрочем, из-за разнородности окружения (помимо памятников Немецкой слободы здесь много промышленных зданий) и своего масштаба «Каскад» не претендует на звание недвижимости топ-уровня, оставаясь успешным проектом в сегменте жилья бизнес-класса.

Другой известный на рынке объект — жилой комплекс «На Яузе», возводимый компанией «494 УНР» по адресу Попов проезд, вл. 10. Он состоит

из двух корпусов — протяженного Г-образного 11-этажного и 21-этажной башни. Объект относят к бизнес-классу. Впрочем, он несколько отличается от других новостроек. Площадь самых маленьких квартир — 30,81 кв. м, «двушек» — около 65 кв. м, что больше соответствует проектам типового жилья. Надо полагать, дома рассчитаны на покупателя, максимально прагматично относящегося к своему жилому пространству и не желающего платить за

лишние метры. Впрочем, в проекте предусмотрены и крупные площади: на верхних этажах башни с панорамными видами размещаются апартаменты размером около 200 кв. м.

Однако, как и «Каскад», этот проект имеет недостатки, связанные с особенностями местоположения, а именно индустриальный пейзаж, который открывается прежде всего из окон верхних, панорамных квартир. Неподалеку находится Сокольнический вагоно-

монтажный завод, объединение МЭЛЗ, Электрозавод имени Куйбышева и еще 10–15 предприятий, многие из которых довольно крупные и действующие. Не добавляет престижности комплексу «На Яузе» и то, что рядом находится улица Матросская Тишина, на которой расположен известный следственный изолятор.

Проекты жилья в окрестностях Яузы отличаются разнообразием. Так, комплекс «Каменный цветок» (улица Бажова, 8–14), представляет собой три 25-этажные башни, соединенные горизонтальными корпусами-перемильчиками, и еще один горизонтально ориентированный корпус. Особенностью планировки является, например, то, что площадь ванной в трехкомнатных квартирах составляет 13 кв. м, а в то время как площадь комнат — около 19 кв. м.

Ближе к спальным районам северо-востока вдоль Яузы появляются дома и более скромного вида. Таков, например, микрорайон «Заповедный уголок» на Заповедной улице, вл. 14–16. Он включает семь панельных домов — три дома П-3М и четыре башни КОПЭ. Однако несмотря на типовой характер застройки, окружение — край жилого квартала с выходом к зеленой зоне, где в Яузу впадает река Чермянка, — делает недвижимость вполне привлекательной.

Впрочем, среди рядовой советской застройки тоже встречаются проекты бизнес-класса. К таким относится, например, новостройка по адресу проспект Мира, вл. 165–169. В комплексе переменной этажности (три, пять, семь, девять этажей) насчитывается всего 97 квартир, где высота потолков составляет 3,3 м. Однако само по-

явление необычных предложений в среде, где доминируют заурядные дома, частично свидетельствует о дефиците в данных местах земли под качественную застройку. Видимо, в ближайшие годы возле Яузы найдется еще несколько свободных участков, однако сейчас жилье строится в основном в верхнем течении Яузы, на территории города Мытищи.

Коммерческая недвижимость развивается на берегах Яузы не менее активно, чем жилая. Здесь можно встретить и небольшие здания еще дореволюционной постройки, и громадные заводские корпуса. Но есть и здания необычные, вовлечение которых в рыночный оборот проблематично.

К таковым относится, например, испытательный корпус производственного института, расположенного на улице Радио: основной объем здания, по периметру которого расположены административные помещения, представляет собой единое пространство, в котором в соответствии со специализацией института отсутствует магнитное поле.

Восточная часть центра города — территория, где программа вывода предприятий реализуется в основном не за счет усилий администрации, а по инициативе коммерческих структур. Так, предметом долгосрочной имущественной войны стал огромный комплекс завода «Электропровод», расположенный между Малой Коммунистической и Никольской улицами. За корпуса, стоящие на участке площадью в десятки гектаров, билась руководство завода и две команды рейдеров. Сейчас объекты недвижимости завода постепенно появляются на рынке.

Однако далеко не все промышленные объекты, расположенные неподалеку от берегов Яузы, попадают на рынок коммерческой недвижимости. Например, неподалеку от Электрозаводского моста расположен комплекс Электрозавода, главные корпуса которого были построены в готических формах еще до 1917 года. Как правило, административные корпуса заводов, потерявших производственное значение, сдаются в аренду. Однако в данном случае владельцы недвижимости, возможно, не представляют себе истинной ценности того, чем располагают. На территории Электрозавода встречаются помещения, которые, судя по состоянию оконных стекол (то есть по их отсутствию), не эксплуатируются вовсе. И это далеко не единственный случай.

Окрестности Яузы до недавнего времени были районом существенно недооцененной коммерческой недвижимости. Еще несколько лет назад сделки здесь были редки: участники рынка не понимали, сколько такая собственность может стоить и имеет ли смысл вообще вкладывать туда деньги. Так, в начале 2000-х были проданы здания, стоящие на участке, примыкающем клевому берегу Яузы, примерно по \$100 за 1 кв. м. Сегодня в окрестностях Яузы появляются бизнес-центры класса А, причем помещения в них пользуются хорошим спросом (пример — офисный центр «Бородино» на Русаковской улице).

Причем количество промышленных объектов и территории, которую они в совокупности занимают, таковы, что для девелоперских компаний здесь хватит работы не на один десяток лет.

Валентин Корнев

Реклама

ул. Кунцевская, владение 6

Новый жилой дом бизнес-класса расположен в пешеходной близости от станций метро «Молодежная» и «Кунцевская». 18-этажный, монолитно-кирпичный, он строится по индивидуальному проекту и рассчитан на комфортное проживание 56 семей. Планировочные решения жилой части дома предусматривают 2, 3 и 4-комнатные квартиры различной площади и оснащение системой поэтажного кондиционирования. В подземной части здания будет расположена автостоянка на 47 машиномест.

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

РАССРОЧКА, СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ, ИПОТЕКА от ведущих банков

746-69-60
WWW.YIT-DOM.RU

ЮИТ ДОМ

Российско-финская инвестиционно-строительная компания
«ЮИТ Москва» (ЗАО)

МОНТ БЛАНК
В ИДНО ВСЕ

Быть выше...

МОНТ БЛАНК

самый высокий жилой дом класса DE LUXE в историческом центре Санкт-Петербурга

дом находится у Пироговской набережной, напротив крейсера «Аврора»

- Панорамные виды из окон
- Свободные планировки
- Просторные входные холлы с дизайнерской отделкой
- Подземный охраняемый паркинг
- Круглосуточный контроль доступа, замкнутой охраняемый периметр
- Профессиональная управляющая компания
- Круглосуточная служба reception
- Интернет, телефония, централизованное спутниковое телевидение
- Совершенная инженерия
- Комплексная противопожарная система
- Электрическая мощность на квартиру до 25 кВт
- Бесшумные лифты KONE, выполненные по индивидуальному проекту
- Художественная подсветка фасада здания

Корпорация «СтройМонтаж». Санкт-Петербург, Финляндский пр., 4а (812) 332-0202 www.montblanc-elite.ru