

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Прощание со славой

сектор рынка

Сегодня былая слава московских сталинских домов привлекает главным образом людей творческих профессий, иностранцев и переселенцев из северной столицы. Состоятельные москвичи предпочитают истории комфорт и хотят жить в новых домах с подземными паркингами, просторными кухнями, надежными перекрытиями и соответствующими своему социальному положению соседями. А молодые представители среднего класса и приезжие из регионов выбирают не столь престижные, зато более удобные и дешевые новостройки. Конечно, пустовать сталинки не будут, но вот цены на квартиры в этой категории домов неизбежно будут опускаться вслед за снижением спроса.

Аварийная ситуация

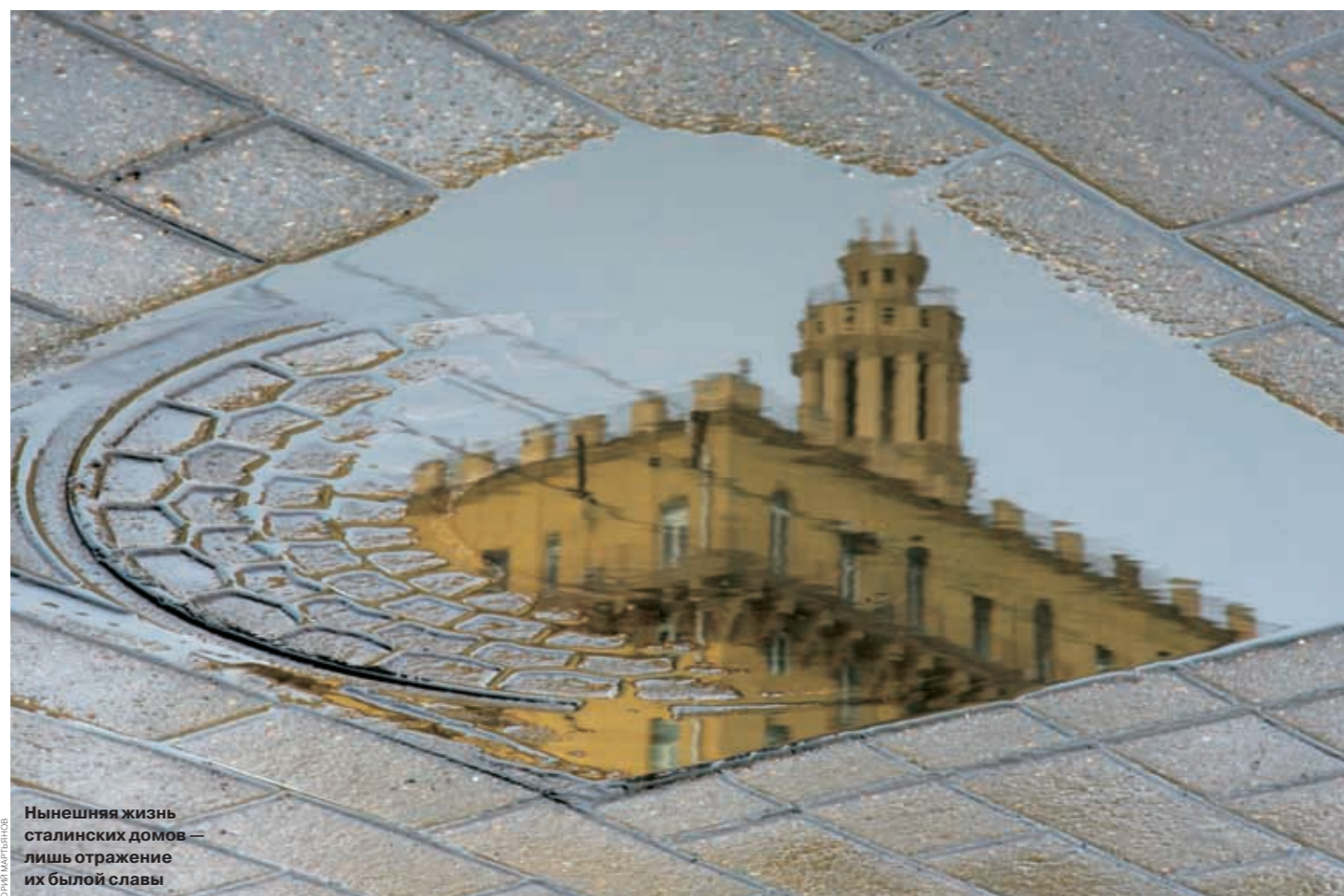
Моя первая отдельная квартира была в сталинском доме — в том самом доме номер 11 на Вязовской улице, где в ноябре прошлого года обрушились перекрытия. В эту квартиру я переехала из тесной родительской «трешки» в панельной девятиэтажке и поначалу никак не могла привыкнуть к высоченным потолкам с лепниной, обилию дверей (в однокомнатной квартире их было восемь), четырехметровой кухне с мусоропроводом и множеству непонятного назначения закоулкам. Балкона в квартире не было, зато главный коридор (имелась еще маленькая прихожая и узкий коридорчик, ведущий в кухню, подсобку и в удобства) был достаточно широк, чтобы держать в нем книжные полки и укладывать на раскладушках приподнявшихся гостей.

Наша радость длилась недолго. Из мусоропровода лезли тараканы, причем целыми семьями, поэтому его пришлось заварить и ходить с ведрами на помойку. Нас регулярно заливали соседи сверху, а мы — соседей снизу. После очередной аварии водопровода, в результате которой утонула в горячей воде болонка соседней сверху, а также трагически погибли наша библиотека, телевизор и новая кухня, мы решили съезжать: капитального ремонта в доме не предвиделось.

«Основная проблема сталинских домов — недостаток площадей кухонь, прихожих, ванн. В кухню проблематично вставить современную бытовую технику. Прихожие, как правило, малы и имеют вытя-

нутую, а не принятую сейчас прямоугольную конструкцию. Размеры и конфигурация ванных комнат препятствуют переоборудованию их современными ванными, техникой, — подтверждает Ольга Побединская, директор по маркетингу компании «Агент 002». — Коммуникации в сталинских домах рассчитаны на иные нагрузки по энергии, воде и мусороотведению. Без капитальной реконструкции дома эти сети просто не справляются с нагрузкой и сыплются. Многие планировки тоже оставляют желать лучшего. Это может быть раздельный санузел с окном и в ванной, и в туалете (при этом окна выходят на балкон), а кухня проходная между коридором и малюсенькой, размером с малогабаритную ванную, комнаткой, которая раньше была жилищем домработницы».

Проблема усугубляется тем, что сделать в квартире перепланировку чаще всего невозможно: капитальные стены снести нельзя, а значит, нельзя объединить тесные помещения и добиться желанного простора. Делать в такой квартире дорогой ремонт имеет смысл только после капитального ремонта всего дома с заменой всех коммуникаций. Сегодня капитальный ремонт должен производиться за счет собственников жилья, объединившихся в ТСЖ. Однако в подавляющем большинстве сталинских домов создать ТСЖ невозможно: многие квартиры не приватизированы, да и социальная неоднородность обитателей сталинок препятствует налаживанию товарищеских отношений.



Нынешняя жизнь сталинских домов — лишь отражение их былой славы

От коммуны до высотки

По данным БТИ Москвы, в столице насчитывается 1544 дома, попадающих в категорию сталинок, что составляет 7,3% от общего количества жилых домов. Это один из самых высоких показателей «встречаемости» после хрущевских пятиэтажек. Сталинскими обычно называют дома, возведенные в период правления Иосифа Виссарионовича. Но, как и дома, возведенные в другие времена, и строящиеся сегодня, они разные —

и по престижности, и по этажности, и по многим другим параметрам.

Эксперты предлагают разные классификации сталинских домов. Пожалуй, самая стройная — у руководителя аналитической службы компании «МИАН» — агентства недвижимости Алексея Кудрявцева: «Первый классификационный признак — временной: до войны и после. Довоенные в основном (кроме Дома на набережной) не столь габаритны и не столь архитектурно заметны. В значительной степени они

напоминают дореволюционные доходные дома. Например, Поварская, 29–31. Или дома в Ермолаевском («Дом со львами») и Малом Патриаршем («Дом летчиков») переулках. Число этажей ограничивается шестью-семью, коммунистический декор отсутствует. Послевоенные здания — это уже дома победителей. Внешний вид их фасадов отличается знаками советской эпохи: гербы, звезды, серпы с молотами, героические войны, летчики и т. п.

Второе классификационное деление связано с тем, что до-

ма строились как для рядовых граждан, так и для членов Центрального комитета, то есть, конечно, РКП (б). Первые, конечно, не барак, но вид их вполне обычный, они сохранили многие черты домов-коммун. Никакого декора, три-четыре этажей, обычный серый кирпич. После войны их строили пленные немцы. Таких домов много в Измайлово, в районе «Курской», «Октябрьского поля».

Наиболее яркими представителями семейства сталинок стали цэковские дома, для стро-

ительства которых выделили лучшие и по тем временам, и по современным критериям районы: Патриаршие пруды и Арбат, Фрунзенскую набережную и Якиманку. Впрочем, и на удалении от центра места выбирались наиболее привлекательные: Мосфильмовская улица, где традиционно расположено большое количество дипломатических миссий».

Правда, из этой классификации выпали знаменитые сталинские высотки, но, несмотря на то что их всего семь, а полнотой жилых только три, они представляют отдельный класс жилья. Во-первых, квартиры в них самые дорогие. А во-вторых, они пользуются самым высоким спросом. К примеру, квартиры в высотке на Котельнической набережной стоят по \$10–20 тыс. за 1 кв. м, а средняя стоимость квартиры достигает \$1 млн. Как утверждает директор департамента городской недвижимости Vesco Realty Вера Луккина, стоимость квартир в высотках зависит от этажа, на котором они располагаются. По ее данным, предложение верхних этажей относится к более низкой ценовой категории из-за регулярных перебоев в работе лифта, а также из-за проблем с вентиляцией в квартирах. Но это уже общая проблема всех сталинок.

Цены на квартиры в других сталинских домах зависят от их расположения и класса. Например, квартира в сталинке на Фрунзенской набережной стоит от \$8,5 тыс. до \$15 тыс. за 1 кв. м, в начале Кутузовского проспекта — порядка \$10 тыс. за 1 кв. м, на Ленинском проспекте цена метра будет уже около \$6–8 тыс., а в районе станции метро «Автоза-

водская» — \$5–6 тыс. Цена квартиры также зависит от этажа, метража кухни, от того, общий или личный мусоропровод, деревянные или железобетонные перекрытия в доме, от наличия лифта. Дешевле всего обойдется квартира в пятиэтажном доме без лифта, с деревянными перекрытиями, на пятом этаже, с маленькой кухней, имеющей мусоропровод с выходом в общий.

Зависит цена сталинок и от количества комнат. Так, по данным компании «Мизель-Брокеридж», стоимость однокомнатной квартиры в домах сталинского типа колеблется в пределах \$4,7–6,8 тыс. за 1 кв. м. Двухкомнатные квартиры продаются по цене от \$3,5 тыс. до \$10 тыс. за 1 кв. м. Самый большой разброс — в категории трехкомнатных квартир: \$3,45–18 тыс. за 1 кв. м. Цена 1 кв. м в многокомнатных квартирах (четыре и более комнат) составляет \$3,8–8,2 тыс.

Сейчас, например, выставлена на продажу двухкомнатная квартира общей площадью 62 кв. м в доме 54 по Фрунзенской набережной. Цена предложения — \$600 тыс. В доме железобетонные перекрытия, обычный подъезд, домофон, лифт. Высота потолков — 3,5 м, площадь кухни — 10 кв. м, окна выходят на набережную и Хамовнический вал. А в конце прошлого года «двушка» (53 кв. м, кухня — 9 м) в сталинской высотке на Кудринской площади с лоджией и евро-ремонтom продавалась за \$550 тыс.

Дома с историей

Спрос на квартиры в исторических сталинских домах не ниже, чем на высотки. Как ут-



Согласен стать домашним

MIRAX PARK на Вернадского



Мои условия:

- Первое. В современном доме. Не где-нибудь, а на западе Москвы.
- Второе. Роскошная квартира с панорамным остеклением.
- Третье. Собственный детский сад и школа.
- Четвертое. Свой фитнес-центр и бассейн.
- Пятое. Ухоженный парк для прогулок и пробежек.
- Шестое. Живописный водоем.
- Седьмое. Собственный заповедник.
- Восьмое. Дельфинарий.



КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
WWW.7211000.RU

Лучшее для лучших

Телефоны менеджеров на объекте:
+7 (903) 722-2300, 968-6967, 721-6134



Привыкайте к хорошему

Страхуем не глядя

Процедура оформления страхового полиса кажется Вам слишком долгой? Покажите фотографию Вашего дома, и мы застрахуем его от пожара, затопления, краж, и других неприятностей. Без осмотра. А для страхования квартиры не нужна даже фотография.

Страхование имущества

ОАО «Ингосстрах», Лицензия Ространснадзора С №0928 77
* в соответствии с условиями договора страхования

ЕДИНЫЙ ТЕЛЕФОН
8 (495) 956 5555
www.ingos.ru

60 лет

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ИНГОССТРАХ ПЛАТИТ. ВСЕГДА.*