

# ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО



площадка у берега напротив корпусов домов 12–14 по Нагатинской набережной (там уже стоит забор, это перспективная площадка СУ-155). Так что земельные ресурсы можно отыскать, и они активно осваиваются.

## Завод и музей

Одно из лучших мест в районе Коломенского — Нагатинский затон, проще говоря, залив, расположенный с восточной стороны мыса. Земли близ залива заняты Московским судостроительным заводом, одним из старейших московских предприятий советской эпохи, основанным в 1936 году. МССЗ — действующее и экономически успешное предприятие. Европейские дизайнерские и конструкторские бюро разработали для завода новый модельный ряд судов. Сейчас завод выпускает яхты класса «люкс» (длина от 25 до 50 м) и экспедиционные суда. Они пользуются спросом у отечественных покупателей, и в период навигации их можно видеть не только на подмосковных водохранилищах, но и на других популярных водных маршрутах европейской части России.

Однако через несколько лет может оказаться, что содержать такое производство в городской черте, причем в инвестиционно привлекательном

месте, нерационально. В случае же перемещения производства в другое место здесь высвободится огромная территория, которая неизбежно будет застроена жильем бизнес-класса, а возможно, и более высокого уровня.

Центром притяжения территорий Коломенского является музей-заповедник. Это один из самых богатых усадебных комплексов Москвы. Говорят, что музей весьма симпатичен Юрию Лужкову. На территории «Коломенского» есть любимая московским мэром пасека, которую он посещает в редкое свободное время. Здесь проводятся медовые армарки, на которых продаются тонны меда разных сортов. В яблоневых садах Коломенского — из дешеских плодовых садов сохранились только они — собирают большие урожаи яблок.

Колоссальный поток посетителей (на деловом жаргоне — «проходняк», причем в бук-

вальном смысле: приезжать в «Коломенское» на автомобиле имеет право только патриарх, все остальные ходят пешком) обеспечивает доходность всех заведений, которые открываются на территории музея, и мероприятия, которые он проводит (здесь организуют даже театрализованные русские свадьбы). Музей-заповедник работает как городская увеселительная усадьба и приносит доход.

Здесь не предполагается никакого строительства. Единственным объектом, который планируется возвести, станет дворец Алексея Михайловича, который восстановят по сохранившимся чертежам. Правда, он будет располагаться не на прежнем месте (за 300 лет там успели вырасти деревья), а в селе Дьяково. Недавно статус музея повысился до международного: в феврале церковь Вознесения в Коломенском была взята под опеку ЮНЕ-

СКО как один из особо ценных объектов мирового культурного наследия. Сейчас она находится в стадии исследований ее инженерного состояния и реставрации. А сам музей намерен как-то обезопасить другой архитектурный памятник — церковь в селе Дьяково, стоящую на оползневоопасном склоне.

## Будущая реконструкция

Перспективный процесс, который начался около года назад, — реконструкция внутренних кварталов как в Нагатинском затоне, так и в Нагатине-Садовниках. В обоих районах есть панельные пятиэтажки и еще более старые ветхие дома, на месте которых можно построить новое жилье. Довольно крупный проект реконструкции планируется осуществить на месте скопления старого жилья по улице Речников (дома 18, 20, 22, 24, 26, все адреса с прибавкой «к. 2»), а также

на площадке по Судостроительной улице (д. 26). Здесь будет снесено около 30 тыс. кв. м устаревшего жилья и на его месте построено около 110 тыс. кв. м нового. Видимо, процесс реконструкции находится пока в стадии оформления и выбора вариантов переселения жителей — при осмотре кварталов, где расположены старые дома, признаков строительных работ обнаружено не было. Также довольно значительный строительный проект намерен осуществить ДСК-1. Весной прошлого года комбинат выиграл конкурс на реконструкцию территории площадью 33,93 га, заплатив за право работать здесь около \$25 млн. Тогда это стало абсолютным рекордом для городских инвестиционных конкурсов.

Не все ветхие панельные дома в районе Коломенского привлекательны в инвестиционном отношении. Застройка здесь смешанная и

весьма плотная. Зачастую хрущевки расположены точно и окружены вполне пригодными для жизни домами, поэтому при их сносе высвободится очень небольшая площадка, а переулотить кварталы нецелесообразно. И без того в скором времени площадь жилой застройки в окрестностях Коломенского вырастет примерно в 1,5 раза. Тем не менее серийные дома в не очень удаленном от центра районе будут пользоваться устойчивым спросом.

К тому же в Коломенском через несколько лет улучшится транспортная ситуация. Здесь пройдет участок четвертого транспортного кольца, часть которого будет представлять собой туннель под музейно-заповедником «Коломенское». Туннель, кстати, самый крупный в России, будет двойным. Его верхняя часть будет предназначена для автомобилей, а в нижней пройдет линия метро — участок нового кольца Московского метрополитена, соединяющий Коломенское с Печатниками. Сочетание серийного жилья и неплохой транспортной обстановки превратит Коломенское в привлекательный для покупателей жилья экономкласса район — конечно, с учетом московских цен на недвижимость.

Валентин Корнев

## МНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА

**Михаил Новицкий,**  
начальник отдела продаж  
компании «Московский  
ипотечный центр»:

— Коломенское — хороший и перспективный район. Это определяется рядом факторов, самый важный из которых — наличие большой зеленой зоны. Сейчас это уже не настолько спальный район, каким казался когда-то. Здесь развитая инфраструктура, есть крупные торговые центры. Лет через десять, если Москва продолжит развиваться так, как это происходит сейчас, Коломенское превратится в своеобразный район центра Москвы, только без старой застройки. Сейчас там много места занимает промышленная зона, но в перспективе ее, скорее всего, уберут. После ликвидации промзоны освободится земля такого качества, что в этом месте будет настоящий город-сад.

**Виктор Савостьянов,**  
глава компании «ОСК-Сервис»:

— В районе Коломенского сейчас наводят порядок, благоустривают набережную. Вкладывать в недвижимость здесь не менее выгодно, чем в иных районах города, хотя в принципе, если смотреть на перспективу в несколько лет, инвестировать выгодно везде. Через какое-то время в районе Коломенского разовьются все составляющие городской инфраструктуры, промзоны исчезнут или будут, по крайней мере, облагорожены и реорганизованы, то есть по периметру сегодняшней промышленной территории появится офисная часть, а в глубине, может быть, и останутся какие-то производственные мощности, но уже не влияющие на экологическую обстановку в городе. Однако, скорее всего, это будет сделано за счет инвесторов, а не городских средств. Подобные проекты требуют больших и «длинных» денег, поэтому сказать, когда все это будет на самом деле и сколько еще времени все будет оставаться как есть, трудно.

**Анатолий Баталин,**  
менеджер проекта компании  
«Ленинградский проспект-М»:

— В Коломенском будет строиться большой деловой центр,

и сейчас идет подготовка этого проекта. С точки зрения развития рынка жилья — район очень перспективный. Цена метра там уже соответствует тому уровню инфраструктуры, который будет достигнут лет через десять. Люди это понимают, и, можно сказать, сами покупатели голосуют за Коломенское — предпочтения видны уже сегодня. В дополнение к этому большим достоинством района является очень хорошая транспортная доступность.

**Андрей Уфимцев,**  
директор по продажам  
компании «Новое качество»:

— Сегодня Коломенское — это район преимущественно жилого экономкласса. Однако у этих мест есть достаточный потенциал для реализации здесь проектов бизнес-класса, причем хорошего уровня.

**Денис Габа,**  
директор по продажам  
компании «Габа Эстейт»:

— У Коломенского хорошие перспективы развития коммерческой недвижимости. Сейчас многие стараются переводить офисы за пределы центра, потому что в исторической части города это безумно дорого. В этом смысле Коломенское — такой же район, как и другие. Однако у него есть ряд особенностей. Это зеленый район, что делает его привлекательным. Плюс к тому здесь есть привязка к воде — там, где сейчас находится промзона. Все, что связано с водой, делает землю очень привлекательной для освоения. При этом наличие промзоны фактически означает, что район хорошо обеспечен электричеством, другими инженерными коммуникациями. Поэтому промзона неизбежно исчезнет, и на этом месте появится нечто совершенно иное. Другое дело, что такой крупный проект требует больших инвестиций. Поэтому перемены могут начаться как минимум через три-четыре года, не раньше. И плюс к тому для работы с промышленными территориями нужен продуманный, осознанный план развития. Крупный проект может быть удачным, только когда тщательно составлен сценарий развития территории.

## ОТКУДА ВЗЯЛАСЬ «КОЛОМЕНСКАЯ ВЕРСТА»

Время возникновения сел Коломенское и Нагатинское неизвестно, однако люди жили в этих местах давно. Археологи нашли у Дьяковского холма следы жизни, относящиеся к третьему тысячелетию до нашей эры. Впервые оба села упоминаются в грамотах Ивана Калиты. Со временем Коломенское становится царской дачей. Дорога от Коломенского

до Москвы впервые в России была разделена верстовыми столбами, откуда и происходит выражение «коломенская верста».

Особенно заботился о Коломенском Алексей Михайлович, при котором был построен деревянный дворец, воссозданный сейчас в макете. Он был сильно поврежден во время войны 1812 года, когда в нем стояли

французские солдаты, и впоследствии разобран. Это сооружение отличалось редким разнообразием перекрытий, стояло оно неподалеку от церкви Вознесения и комплекса светских каменных зданий. Коломенское любили также и царствующие особы XVIII века, в частности Петр Великий.

В советское время в Коломенском поселился известный исследователь

русской архитектуры П. Д. Барановский, который и стал создателем музея-заповедника. До 90-х годов на территории заповедника существовала деревня, почти целиком расселенная в 90-е годы усилиями префектуры Южного округа. В настоящее время берега Москвы-реки в Коломенском — место уникальное. Здесь живет более 200 видов птиц.



# Жизнь — это сегодня

## HONKA

Мировой лидер в области деревянного домостроения

www.honka.ru

Санкт-Петербург, Миллионная ул., 11  
тел. (812) 325-7450

Москва, Минская ул., 1Б  
«Золотые ключи», тел. (495) 101-3001