

ДОМ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ресторанная критика



Ресторан «Гоа» открылся на пике интереса москвичей к юго-восточной кухне. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

(Окончание. Начало на стр. 24)

Степану Михалкову начать ресторанный бизнес помог отец, познакомив с префектом Центрального округа. Одному из зданий округа требовался капитальный ремонт, и нынешний владелец заведения взялся его осуществить, за что и получил право выкупа: «По тем временам покупка обошлась нам недорого, всего мы потратили на капремонт и обустройство порядка \$2 млн», — рассказал господин Михалков. Ремонт длился целый год, чтобы укрепить дом, подтачиваемый подземной рекой, пришлось вбить в его основание 140 бетонных свай.

Еще один вариант, который скоро получит распространение, — сотрудничество с крупными финансовыми институтами. «Сегодня один банк мне предлагает такую схему работы: я показываю ему место, где мне хотелось бы сделать ресторан, а он выкупает это помещение и обустраивает мой бизнес на свои средства. Это выгодно и ему, поскольку он приобретает материальный актив, а также стабильный работающий на условиях аренды бизнес, и мне, поскольку я избавляюсь от проблемы с займами», — говорит господин Рожниковский.

Ближе к земле

Сегодня все рестораторы хотят получить помещение на первом этаже, хотя с помощью планировочных решений можно



«Открывать дорогой ресторан можно лишь в том случае, когда в записной книжке есть телефоны не менее чем 150 человек, которые будут туда к тебе ходить», — считает владелец «Ванили» Степан Михалков. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕКАЯ

сделать заведение популярным, даже если оно находится во втором или третьем этаже. Например, в трехэтажном ресторане «Кафе Пушкин» соседствуют три заведения: на первом этаже — самый дешевый ресторан, на втором — дороже, а на третьем — самый дорогой.

Другой пример — новый ресторан Степана Михалкова Casual. Пару лет на этом месте работало его же заведение «Снобс». Интерьер ресторана разрабатывал известный московский ресторанный дизайнер Алексей Хаас. Ресторан разместился на последнем этаже четырехэтажного особняка. Это формально неважно, поскольку у публики существу-

ют стереотипы относительно этажности. Однако в архитектурном решении обыгрывалось его размещение — веранда с панорамным видом центра города превратила сомнительный эксперимент в весьма интересный проект.

Не совсем соответствующий общему правилу — расположения на первом этаже — и «Вертинский». Вскоре после открытия «Ванили» Степану Михалкову показалось, что этих площадей недостаточно, поэтому он решил докупить пустующие площади по соседству. Расположенное рядом помещение в течение нескольких десятилетий было законсервировано. До революции в нем находилась хле-



«Желтое море» — дорогой ресторан восточной кухни подтолкнул его владельца к созданию сети недорогих «Тануки». ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

бобекарня, конкурировавшая со знаменитой филипповской булочной. Потом пекарню закрыли, но все оборудование осталось на месте. «За 80 лет оно изрядно прожарело, мы расчищали помещение целый месяц. Когда я понял, что «Ванили» дополнительные площади не требуются, то решил сделать там еще один проект. Помещение (цокольный этаж) само продиктовало концепцию: мы сделали ресторан с камерной атмосферой, которая, на наш взгляд, соответствует духу Шанхая 30-х годов», — рассказал господин Михалков.

По его мнению, этажность — это то, на что обращают внима-

ние прежде всего сами рестораторы. «Они и создают такой стереотип, переломить который будет сложно, однако в итоге мы к этому все же приддем. Недавно мы с Аркадием Новиковыми были в Лондоне, присматривались к местному ресторанному рынку. Нам понравился одно помещение, на углу, с большими витринами. Однако лондонские специалисты нам объяснили, что концепция в таком месте работать не будет — там люди тяготеют к камерности и закрытости, поэтому ресторан имеет смысл делать не в людном месте, а на тихой улочке или во дворе, по московским меркам — неудачное расположение», — продолжает господин Михалков.



Арт-клуб «Ностальжи» не удивляет кухней, но расположен в таком месте, что никогда не будет страдать от отсутствия посетителей. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА



По словам Романа Рожниковского, если у ресторана, открывшегося на Тверской, нельзя оставить машину, то никто туда ходить не станет. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

Рискованным было и решение разместить ресторан «Ванили» в районе Кропоткинской: шесть лет назад он был совершенно другим — престижных кварталов там не было, как не было у Остоженки имиджа ресторанной улицы.

Оптимизация и диверсификация

«Сегодня политика рестораноного бизнеса должна заключаться в диверсификации», — утверждает господин Михалков. Он строит сразу два новых заведения — гастрономический индийский ресторан и демократичное итальянское заведение. Итальянский ресторан будет построен на Саввинской набережной (там также находятся заведения «Штольц» и «Мезон кафе»). Средний чек там составит \$30–40. Ресторан разместится на площадях бывшей швейной фабрики. «Перефилирование объекта — один из весьма продуктивных способов поиска недвижимости», — полагает господин Михалков. Другое здание — под индийский ресторан Agni — прежде использовалось как офисное. Оно находится в Плотниковом переулке. Индийский ресторан будет находиться на площадях, принадлежащих управлению делами президента. Эта структура вполне контактна, в отличие, скажем, от Министерства обороны, договориться с кото-

рым значительно труднее (хотя пивной ресторан «Дурдин» сумел это сделать и обосновался в здании, принадлежавшем споточному шпиксу «Алмаз»). Хотя рестораторы уверяют, что не отказываются от дорогих ресторанов, а только откладывают такие проекты на потом, факт остается фактом — все большее число игроков рынка обращается сегодня к демократичным проектам. Задача, которую поставил перед собой Роман Рожниковский, — в течение пяти лет организовать сеть «Грабли», состоящую из двадцати заведений.

По мнению ресторатора, дороговизна — не проблема, а условие, диктуемое рынком. Один из вариантов решения этой проблемы — оптимизация бизнеса путем экономии на площадях. «Всем ресторанам, и дорогим, и демократичным, скоро придет пора оптимизировать расходы», — утверждает господин Рожниковский. Сейчас Федерация рестораторов и отельеров рассматривает вариант создания общей заготовочной фабрики-кухни: «Овощи необязательно чистить в своем ресторане — если это сделать где-то в другом месте, а в ресторан доставят уже подготовленными к кулинарной обработке, уже будет экономия для заведения». Пример с овощами частный, но, по мнению Романа Рожниковского, централизовать можно многие процессы.

НОВАЯ ПЛОЩАДЬ

НОВОЕ КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ

СОЛНЦЕГРАД

ШИРОКИЙ ВЫБОР ПЛАНИРОВОК

ПОЛНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

МОНОЛИТ

[WWW.SOLNCE-GRAD.RU](http://www.solnce-grad.ru)

411-99-11

ДОМ.

в котором хочется жить

Большая Никитская, 45

«Скажи, где ты живешь — и я скажу, кто ты». Так сегодня можно перефразировать знаменитый афоризм Сократа. Действительно, состоятельные люди, заботящиеся о статусе, комфорте, безопасности и эстетике своей жизни, тщательно и ответственно подходят к выбору места проживания.

Престижный дом должен быть расположен в элитном районе. Центр Москвы в пределах Садового кольца уже давно стал притягательной территорией для постройки элитного жилья. Но при всем богатстве выбора, пожалуй, только одна улица выделяется на общем фоне целым рядом несомненных преимуществ. Эта улица — Большая Никитская. А уникальный дом № 45 на Большой Никитской, самой элитной улице Москвы, соответствует наиболее взыскательному вкусу.

Несмотря на атмосферу старины, инфраструктура Большой Никитской отвечает всем современным стандартам. Ее развитие во многом формировалось в соответствии с нуждами и привычками иностранных дипломатов, интеллектуальной элиты и высших партийных чинов. В начале улицы, в Романовом переулке, находится знаменитый Дом Советов, славившийся такими именитыми жильцами, как Климент Ворошилов, Михаил Фрунзе, Семен Буденный, Алексей Косыгин и др. Совсем рядом на Большой Бронной и Спирidonовке проживали почти все генеральные секретари СССР, а по другую сторону улицы, в районе Арбата, находится знаменитый Дом Брежневца. Особую уважительность улице придает обнесоциализованные в особняках Большой Никитской и ее переулков посольства Греции, Испании, Кипра, Бразилии и др. В пешеходной досягаемости расположены многочисленные рестораны, театры, кинотеатры, музеи, магазины, бутики, салоны красоты и фитнес-центры.

Транспортные подъезды просты и удобны: дом № 45 расположен за Никитскими воротами, на той части Большой Никитской улицы, которая заключена между Бульварным и Садовым кольцом, в непосредственной близости находятся Манежная площадь, Новый Арбат и Тверская. В ближайшее время закончится реконструкция Краснопресненского моста, в результате чего упростится выезд на Новорижское шоссе, а часть Садового кольца в районе Кудринской станции уйдет в подземный тоннель, при этом сама Большая Никитская станет односторонней, что значительно понизит уровень шума.

Большую Никитскую часто именуют музеем классической архитектуры, ведь здесь больше всего сохранилось аутентичных особняков XVIII–XIX вв. Будучи заповедным и охраняемым местом, улица за последние десятилетия мало изменила свой внешний облик, общий контур уникального архитектурного ансамбля сохранился почти полностью.

История улицы уходит корнями в далекий XV век — здесь проходила Волоцкая дорога на Великий Новгород. В конце XVII века здесь поселилась Наталья Нарышкина, мать первого российского императора Петра Первого (в то время улица именовалась Царицной). С тех пор улица стала любимым местом проживания дворянской знати.

В XIX веке, благодаря прекрасно сохранившейся атмосфере московской старины, улица превратилась в излюбленное место писателей, поэтов, художников, композиторов. Каждый камень здесь хранит отпечаток богатейшей истории.

В торговом павильоне рядом с консерваторией в конце 1919 года Сергей Есенин с друзьями открыл лавку имажинистов, где продавал книги со своими стихами. Сам поэт жил рядом с консерваторией в доме № 14. В 1831 г. в церкви Вознесения венчался Александр Сергеевич Пушкин с Натальей Гончаровой, жившей неподалеку — в доме № 50, на углу со Скарятинским переулком. На Кудринской площади, где заканчивается Большая Никитская, сохранился двухэтажный «дом с лавками». Здесь на втором этаже снимал квартиру Петр Ильич Чайковский.

Особого внимания заслуживает особняк в стиле ампира на углу переулков. Когда-то здесь проживал обергоф-маршал Григорий Орлов, «камергер

и кавалер», однако в начале XIX века дом был куплен генерал-майором Поздняковым, заедлым театралом. Перестроив дом, Поздняков устроил в нем феерические представления, благодаря которым, кстати, пропала крепостная Сандуновские бани.

Дом № 45 как нельзя лучше вписывается в аристократичный архитектурный ансамбль улицы. При этом несомненным преимуществом является то, что в отличие от большинства строений № 45 является отдельно стоящим домом и его жильцы могут чувствовать себя комфортно и уединенно. Выполненный в духе классицизма, дом сочетает в себе достижения строительства XXI века: лучшие строительные материалы, удобную современную планировку квартир, систему кондиционирования и оборудованную в подземном паркинге воздушно-тепловую завесу («Frico»-Швеция), регулируемое отопление, спутниковое и кабельное телевидение, подземную автостоянку и автомобиль. Надежность линий связи и коммуникаций обеспечивает оборудование компания Wavin, SML (Германия) и IMI (Англия). По эксклюзивному заказу в доме оборудованы бесшумные лифты с резервной системой питания немецкой компании SCHINDLER. В особняке также предусмотрена возможность установки лифтовой кабины WITTUR (Германия) по желанию заказчика.

Техническое оснащение дома № 45 превосходит любые ожидания, так как здесь наилучшим образом сочетается традиционно высокое европейское качество и самые передовые технологии.

Надежная многоуровневая система охраны, видеонаблюдения и сигнализации в доме на базе оборудования BOSCH, APPOLO — залог полной безопасности его жильцов. Ландшафтный дизайн территории вокруг разработан ведущими специалистами с учетом всех норм. Ночью дом и прилегающие зоны элегантно подсвечиваются.

Внутреннее устройство дома разделено на несколько уровней: два подземных уровня отведены под автостоянку и автомобиль, в цокольном этаже расположен холл, пешеходная галерея, консьерж, охрана, эксплуатационные и административные помещения. Жилые этажи представляют собой апартаменты, по две квартиры на каждом этаже, и венчает здание пентхаус с мансардой. Панорамное остекление последнего образует уникальную систему двойного освещения комнат и создает неповторимый объем и ощущение воздуха. Приятная деталь, продуманная застройщиком: так называемые «шумные» комнаты (гостиные, кухни, столовые) выходят окнами на улицу, а из окон спален открывается вид на уютный внутренний двор. Правда, благодаря тому, что вокруг сосредоточены только односторонние памятники архитектуры, из любого окна дома можно наблюдать прекрасные виды старой Москвы.

Особого внимания заслуживает жилой особняк, который по праву можно назвать «загородным домом в центре столицы», благодаря собственной огороженной территории площадью в несколько соток. В особняке ведут два отдельных входа — со двора и с улицы. На подземном уровне оборудована сауна с купелью, на цокольном этаже — гараж, жилые помещения занимают верхние уровни.

Элитный жилой комплекс на Большой Никитской, 45 полностью соответствует концепции клубного дома: 9 апартаментов, пентхаус и жилой особняк не предполагают большого количества жильцов. Не секрет, что спрос на клубные дома в последнее время особенно высок, что обусловлено естественным стремлением состоятельных людей жить в своем узком кругу.

Дом на Большой Никитской — это уникальный дом, соединивший все черты элитарности, дом для избранных, в котором хочется жить.

Более подробную информацию Вы можете узнать на сайте www.BN45.ru или по телефонам: (095) 720-56-69/200-46-28