

ДОМ проекты

Исторический момент

В сентябре прошлого года одна из центральных улиц Москвы стала пешеходной: в День города по Никольской неспешно прогуливались сотни прохожих, шаг за шагом открывая ее заново. После долгих лет суетной и ничем не примечательной жизни с обилием припаркованных автомобилей и спящих горожан, то тут, то там возникающих строительных лесов перед старинными зданиями она предстала в своем неповторимом облике.

— город —

Выгодное партнерство

Никольская улица в современных своих пределах соединяет Красную площадь и Лубянскую. Всего несколько сот метров. И каждый из них — носитель богатой русской истории. Дав возможность наслаждаться ее духом, московские власти волею-неволей обнажили болевые точки Никольской улицы: ряд строений находится в весьма плачевном состоянии. В частности, дом №10/2. Бывший Торговый корпус Шереметьевского подворья был построен в 1900 году по проекту известного архитектора Александра Мейснера. Изначально у него было три этажа, но в 1911–1912 годах были надстроены еще два. В нем располагались гостиничные номера и квартиры для сдачи в наем, а на первом этаже — торговые помещения. В советское время в здании размещались различные учреждения, уже в нашу бытность — офисы частных фирм, магазины. Правда, несколько лет его декорировали улавливающей строительной сеткой и баннерной тканью, чтобы не просто хоть как-то скрыть неприглядный вид, но и уберечь прохожих от несчастных случаев.

Во всяком случае, когда в феврале прошлого года частная инвестиционная компания Vesper купила здание, специалисты оценили его состояние как близкое к аварийному: полностью износились все инженерные системы, отсутствовали системы пожарной безопасности, ничто не соответствовало нормам по его эвакуации. Например, знаменитые своды Монье (железобетонные перекрытия) и «под Монье» (кирпичные перекрытия с металлическими балками) в этом историческом здании подверглись значительной коррозии. Были обнаружены следы пожара на стропильных балках, разрушен фасад. В целом содержимое объекта предыдущим собственником нельзя было признать приемлемым для сохранения его в принципе.

Вот такая отправная точка для реализации масштабного проекта по воссозданию архитектурного облика и восстановлению исторической функции памятника культуры и истории «Шереметьевское подворье» для Vesper. Однако имея успешный опыт комплексной реставрации Дома Гельриха в Пречистенском переулке, построенного в 1912 году в стиле русского модерна с мотивами неоклассицизма, а также реализации уникального проекта премиум-класса «Булгаков» в Большом Козинском переулке, компания уже в рамках открытия пешеходной зоны по Никольской улице, представила проект приспособления здания на Никольской, 10/2 к



современному использованию с сохранением всех параметров и ценных элементов объекта.

«За последний год в столице отреставрировано столько же памятников архитектуры, сколько было восстановлено за предыдущие десять лет. Только сейчас в работе находится около 300 объектов культурного наследия, и многие восстанавливаются за счет частных инвесторов, а не бюджета. Историческая реставрация — очень важный тренд в сохранении культурного наследия во всем мире. Это позволяет не только сохранять архитектурный облик здания, но и оживлять памятники, вовлекать их снова в культурную жизнь, наполнять особой атмосферой» — так прокомментировал прецедент государственно-частного партнерства на примере этого проекта советник руководителя департамента культурного наследия Москвы Николай Переслегин.

Надо отметить, в мире реставрация премиальной недвижимости существует достаточно давно. Так, центр Лондона, архитектурный облик которого сформировался 200–300 лет назад, практически полностью состоит из отреставрированных исторических домов, большинство из которых находится под охраной государства. Все процессы в этой сфере, в частности вопрос получения разрешения на проведение работ по реставрации, в Великобритании строго регламентированы. Нередки случаи, когда застройщиков обязуют даже использовать материалы, аналогичные тем, что были использованы в ходе строительства. Среди наиболее ярких примеров проектов реставрации — жилой комплекс Courtwall Terrace, спроектированный в 1811 году легендарными архитекторами Джоном Нэшем и Десимусом Бертоном в одном из самых престижных районов Лондона — Риджентс-парк.

Площадь Красная видна

Генеральный директор компании Vesper Борис Азаренко поясняет: «Участие частных инвесторов в реставрации и реставрации памятников — молодое, но перспективное направление: благодаря программам правительства Москвы у бизнеса появилась возможность делать коммерчески успешные проекты в этой области. Конечно, реставрация — сложный процесс, требующий высокой компетенции специалистов из разных отраслей: историков, культурологов, реставраторов, архитекторов. Но в результате получается бизнес-проект с культурно-исторической составляющей, при этом доходность от реставрации может быть на 15–20% выше, чем в новом строительстве».

Для уточнения: в отличие от реновации и реконструкции, когда сооружение частично сносится и перестраивается с целью более эффективного использования, реставрация подразумевает реставрационное обновление объекта, приспособление под новые нужды с сохранением площади здания, всех его несущих конструкций и уникальных особенностей. В последнее время надзор за сохранением памятников, к слову, стал намного жестче: с августа 2013 года в нашей столице действуют самые крупные в Европе штрафы за нарушение законодательства в этой сфере.

Исходя из этого, авторы проекта — архитектурное бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры» — предположили в здании общей площадью 8,8 тыс. кв. м восстановление утраченных архитектурных деталей по оригинальным образцам, а также реставрацию фасада, парадной лестницы, несущих стен, сводов Монье, лепнины, оконных проемов, кирпичной кладки, колонн и т. д.

Интерьеры трех входных групп со стороны Большого Черкасского переулка будут выполнены в эклектичном стиле, распространенном в XIX веке, а сочетание антикварных предметов с лаконичными формами и мебелью легендарных моделей подчеркнут современный контекст прочтения стиля исторического дома.

Но главное, ему будет возвращен не только внешний выразительный облик — эклектика с элементами барокко и классицизма, но и функциональное назначение: спустя более чем 100 лет на первом этаже разместятся бутики, рестораны, кафе, галереи, а со второго по пятый — комплекс апартаментов премиум-класса St. Nickolas; на цокольном этаже здания будет оборудован механизированный паркинг.



Жилая часть — это 41 апартамент с финишной отделкой площадью от 70 до 290 кв. м, готовый к проживанию. Интерьеры в них выполнены с учетом высоких требований к статусной недвижимости, включая отделку полов, стен, потолков, оборудование ванных комнат, гардеробных и кухни. Для этого будут использованы натуральный мрамор, паркет, дерево твердых пород, сантехническое оборудование и бытовая техника лучших мировых брендов.

Особенностью комплекса St. Nickolas станут девять двухуровневых апартаментов, семь из которых с террасами площадью от 15 до 20 кв. м. Для их создания применят уникальную швейцарскую технологию безграничного остекления Sky Frame, которая предоставляет воз-

можность панорамного обзора. Большие стеклянные раздвижные панели от пола до потолка позволяют сделать переход между двумя пространствами — дома и улицы — максимально плавным. Именно с террас двухуровневых квартир открываются впечатляющие виды на знаковые объекты столицы — Кремль, Красную площадь, Исторический музей, храм Христа Спасителя, Большой театр.

Стоимость апартаментов — от \$21 тыс. до \$33 тыс. за 1 кв. м. Несмотря на высокую цену, подобные проекты, как правило, имеют короткие сроки экспонирования: обеспеченные потребители особо ценят историческую и архитектурную аутентичность. Не стал исключением и проект компании Vesper, о чем свидетельствуют темпы продаж апартаментов

St. Nickolas в «Шереметьевском подворье»: за два месяца с начала их официального старта было реализовано 70% апартаментов. Повышенный интерес со стороны покупателей вполне объясним: расположение в историческом центре в шаговой доступности от культурной, развлекательной, деловой инфраструктуры, инвестиционная привлекательность — стоимость жилья в реставрируемых объектах за пять-семь лет может увеличиться на 20–50%, быстрые сроки реализации и завершение проекта, включая внутреннюю отделку общих зон и апартаментов, к осени 2015 года. Подобные проекты в исторических зданиях не имеют конечной стоимости, с каждым годом их цена, как у произведений искусства, растет.

Александр Шевчук

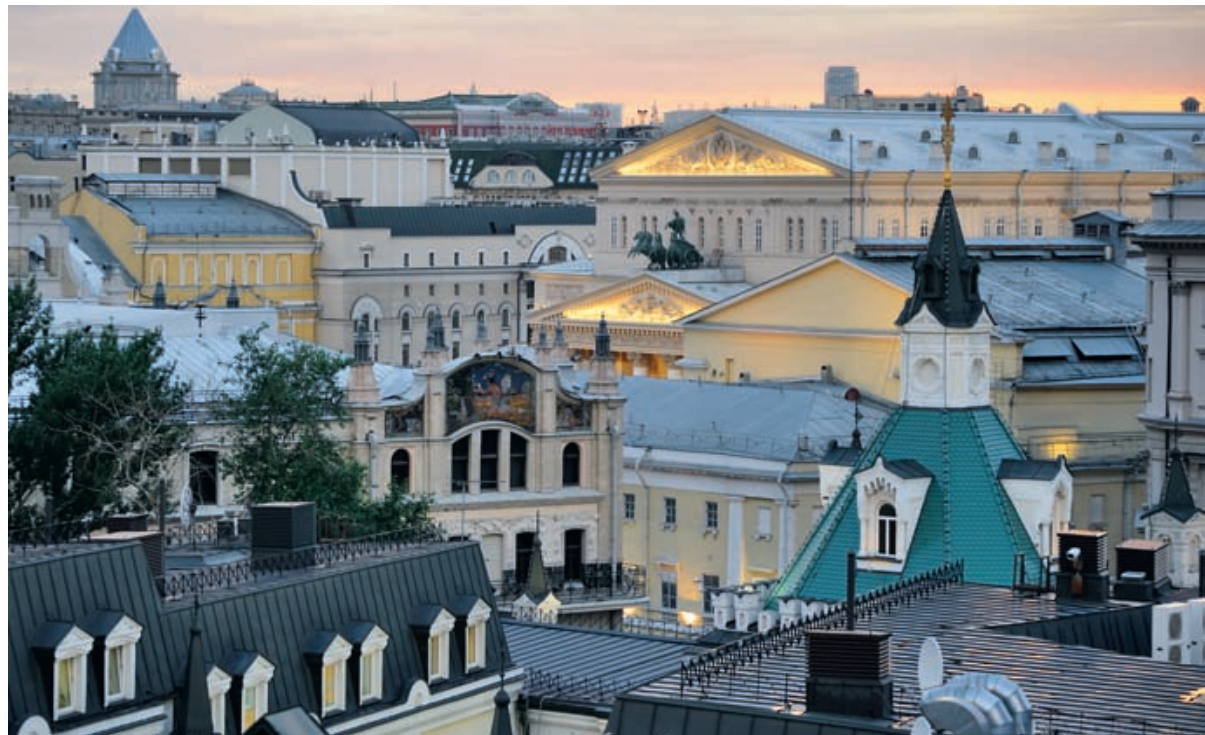
АПАРТАМЕНТЫ ST. NICKOLAS

Местоположение.....	ЦАО, ул. Никольская, 10/2, стр. 2Б
Площадь застройки (кв. м).....	8,8 тыс.
Этажность.....	5
Количество апартаментов.....	41
Площади апартаментов (кв. м).....	70–290
Цена квадратного метра (\$ кв. м).....	21–33 тыс.
Инфраструктура.....	торговые помещения на первом этаже здания
Срок завершения проекта.....	август 2015 года
Инвестор.....	инвестиционная компания Vesper

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: расположение в историческом центре Москвы на пешеходной улице рядом с Кремлем, архитектурная аутентичность, высокий уровень эксплуатации и обслуживания, наличие разнообразной культурной, развлекательной инфраструктуры.

Отрицательные: место массового скопления туристов, высокая степень урбанизации, отсутствие частных придомовых территорий.



VILLAGIO
ESTATE

PARK AVENUE

ПРОСТОР ДЛЯ ЖИЗНИ

Park Avenue — красивые и модные таунхаусы на Новорижском шоссе. Современный европейский квартал — с просторными домами, панорамным остеклением и эксклюзивной отделкой фасадов — возведен в окружении престижных загородных поселков.

В Park Avenue будет комфортно всем поколениям жителей. В поселке запланированы спа-комплекс, ресторан и роскошный парк, рядом расположены детские сады и школы. Владельцам таунхаусов предоставляются привилегии клуба Villagio Estate.

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ | WWW.PARK-AVENUE.SU

ТЕЛ. (495) 974 0010

Реклама