

## ДОМ проекты

# Рядом с графом

Почти два года назад мы писали про жилой комплекс «Литератор» на улице Льва Толстого (см. Ъ от 22 ноября 2012 года). Это был малоэтажный, то есть нетипичный, проект в перспективном районе Хамовники. За это время район превратился в настоящего конкурента Остоженке, а проекту удалось сохранить уникальную для центра Москвы камерность: невысокие дома из красного кирпича и природного камня.

— ГОСКОМИССИЯ —

### Окружение улучшилось

Жилой комплекс «Литератор» расположен на улице Льва Толстого совсем рядом с домом-музеем писателя и одноименным парком. Площадка для строительства — это бывший пивоваренный завод, о котором напоминает работающий по соседству с домом пивной бар «Хамовники», специализирующийся на одноименном сорте пива. По проекту девелопер «Галс Девелопмент» даже сохранил старую кирпичную башню пивоварни — памятник истории 1860 года постройки. Когда началось строительство объекта, одним из его недостатков считалось неравномерное архитектурное окружение. Однако с того момента расположенный напротив деловой квартал «Красная Роза» был активно перестроен и серьезно разросся. Более того, в его окрестностях открылось множество ресторанов и кафе, которые задали полноценное окружение для нового жилого проекта.

Главная особенность «Литератора» — малозатяженность, и «Галс Девелопмент» удалось сохранить эту особенность проекта без изменений. Всего на участке площадью чуть более 2 га построено шесть жилых корпусов. Самый высокий из них шестнадцатиэтажный, остальные от двух до шести этажей, кроме того, есть еще несколько зданий общественного назначения. По сути, в самом центре Москвы появил-

ся проект, реализованный по параметрам, можно сказать, загородной застройки. Причем в «Литераторе» предусмотрены, в отличие от многих окружающих новостроек, в том числе совсем небольшие (по меркам элитного сектора) однокомнатные квартиры. Самая маленькая всего 76 кв. м. Это существенно, так как в районе Хамовников много офисов и представительств крупнейших компаний, в том числе международных — тех самых, которые расположились на месте до-революционных швейных фабрик.

### С опережением сроков

Несмотря на то что сроки сдачи Госкомиссии установлены на четвертый квартал текущего года, все основные работы на площадке компания обеща-

### ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

**Обещали и сделали.** Полностью реализованы все обещания компании по инфраструктуре: фитнес-центр, выставочный центр, детская площадка, бизнес-центр, двухуровневая подземная парковка и премиальный супермаркет.

**Обещали, но не сделали.** С точки зрения инвестиционной составляющей проект неоднозначный. На начальной стадии квартиры здесь продавались по 400 тыс. руб. за 1 кв. м, при этом «стандарт» цены в элитном жилом комплексе в Хамовниках тогда составлял от 600 тыс. до 900 тыс. руб. Именно до такого уровня обещали довести цены в «Литераторе» в девелоперской компании к 2014 году, то есть к окончанию строительства. Таким образом, вложенные сейчас средства должны были принести от 30% до 50% годовых. В реальности квартиры в проекте слегка не дотягивают до этой планки и стоят около 540 тыс. руб. за 1 кв. м. Впрочем, как уверяют в компании, инвестиционная привлекательность вырастет еще как минимум на 20%, когда сдадут объект, а также появится ландшафтный дизайн.

**Не обещали, но сделали.** Изначально в рамках проекта предполагалось построить двухуровневую подземную парковку на 450 машиномест. В реальности в комплексе появилось более 500 машиномест, что уникально для центральной части Москвы.

ет закончить к концу сентября. На середину августа объект находится уже в максимальной стадии готовности, все корпуса достроены, а во внутреннем дворе рабочие монтируют гидроизоляцию и готовятся устанавливать сверху гранитные плиты, которыми будет покрыт двор. По сути, речь идет о полностью закрытой территории, на которой появятся садик для прогулок, детская площадка и зоны отдыха. Жители первых этажей также получат собственный выход во двор, как в загородных таунхаусах. Для центра Москвы это действительно уникальная возможность: проектов городских таунхаусов в центре российской столицы практически нет. Внутри двухуровневые квартиры с выходом во двор действительно напоминают загородные таунхаусы. Девелопер даже установил внутри деревянные лестницы для описания по БТИ.

Объект сдадут в одну очередь, поэтому к сдаче готовы все корпуса «Литератора». Причем если основная часть проекта представляет собой новое строительство, то один корпус, граничащий с федеральным парком Льва Толстого, представляет собой объект реставрации. Девелопер обещает закончить работы вовремя. В этом корпусе будет установлен бассейн длиной 15 м, а также появится фитнес-



центр — помещение компания планирует продать профильному оператору. В будущем судьбу фитнес-центра будут решать сами жители: как объясняет девелопер, комплекс могут закрыть для посетителей со стороны, в том числе жители самого этого корпуса. В здании помимо фитнес-центра предусмотрены два апартаментных помещения площадью 207 кв. м с выходом на крышу, а также небольшое количество офисов. На крыше этого корпуса также видна местная достопримечательность — та самая труба исторической солодовни, по сути являющаяся отметкой максимальной местной высоты. В настоящий момент труба используется как элемент декора. Рядом с этим историческим корпусом должен быть готов корпус, который возводит своими силами в прошлом инвесторы проекта, развивающие свою часть самостоятельно. По договору они должны завершить работы одновременно с «Галс Девелопмент». В целом территория жилого комплекса полностью закрыта, по периметру установлен безопасный контур с множеством видеокamer.

### Кирпич и камень

С точки зрения инфраструктуры жилого комплекса представляет множество возможностей. Помимо фитнес-центра и офисов, угловой корпус «А» будет нежилым: в нем откроются су-

пермаркет и выставочный центр. Всего проект предусматривает строительство 67 тыс. кв. м жилья, в том числе 182 квартир. На такой небольшой объем в жилом комплексе предусмотрено двухуровневый паркинг на 516 машиномест — это больше, чем компания обещала построить по проекту и с точки зрения соотношения машиномест на одну квартиру является абсолютным рекордом для проектов в центре Москвы.

Жилой комплекс возведен по уникальному проекту, предусматривающему чередование корпусов из красного кирпича и природного камня немецкой породы. Причем кирпичные стены выполнены из пяти видов кирпича, перемешанных в случайном порядке. На последних этажах нескольких корпусов выставлены на продажу квартиры с открытыми террасами. Если стоимость квадратного метра в проекте составляет в среднем 540 тыс. руб., то открытые террасы девелопер предлагает с коэффициентом 0,3, а застекленные балконы с понижающим коэффициентом 0,5. Кроме того, в каждой верхней квартире предусмотрена возможность легального оборудования камин. Все балконы в проекте выполнены из природного камня и представляют собой фактически каменные гrotты с панорамным остеклением. Это означает, что на балконах нельзя менять внеш-

ний вид стен. Особая гордость девелопера — панорамные трехрамные стекла, выполненные на заводе в Германии из стекла особой прочности. В каждой квартире также будет предусмотрено единая внутренняя система вентиляции и отопления. В частности, радиаторы будут расположены у окна и встроены прямо в стяжку пола, а сверху они будут закрыты решеткой для безопасности.

Единственное, что портит единый внешний облик «Литератора», — это старая белая стена расположенного за комплексом Института глазных болезней, однако в «Галс Девелопмент» уже нашли решение: с внешней стороны стену собираются закрасить картиной. Для этого компания уже пригласила художника — в компании не исключают, что основной сюжет будет связан с расположенной рядом усадьбой Л. Н. Толстого. Также уже известны расценки на услуги управления. В будущем сами жители будут выбирать форму управления объектом, однако пока «Галс Девелопмент» провела тендер на выбор управляющей компании. Расценки в настоящий момент составляют 130 руб. за 1 кв. м. Таким образом, за апартамент площадью 207 кв. м придется платить около 26 тыс. руб. в месяц, что не так уж много, если сравнить с другими подобными объектами.

Алексей Лоссан

## «Рига» в квадрате

— ПОДМОСКОВЬЕ —

**Казалось бы, чем еще может удивить покупателя загородной недвижимости Новая Рига, на которой уже сейчас есть буквально все, кроме разве что лояльных цен? Оказывается, при желании девелоперам и это по плечу — даже тем, кто предлагает не участки, а готовое жилье.**

### Как завещал великий Райт

Поселок «Рига! Рига!» расположен на Новорижском шоссе, в 16 км от МКАД, то есть в центре самого престижного уголка Подмосковья (не считая Рублевки). По ценнику, который сейчас начинается от 8,25 млн руб., он гораздо лояльнее своих соседей. Аналогичные по бюджету предложения есть лишь дальше — за 50-м км, где территория уже считается менее престижной хотя бы потому, что более удалена от Москвы.

Однако сам по себе ценник был бы не слишком весомым аргументом за (тем более что в данном случае речь все же идет не об отдельно стоящих коттеджах), если бы не подкрепился другими деталями. Среди них — качество строительства и особенности архитектуры, которые вполне достойны именно этой части Новорижского шоссе. Проектировали «Ригу! Ригу!» известный поклонник архитектурного стиля Фрэнка Райта архитектор Андрей Коноков и авторы нашумевшего в 2013 году поселка «Радость» архитекторы из творческого дуэта «Арх 2.0» Алиса Морозова и Зоя Волкова.

Смысл архитектурного стиля Райта в том, что строения пытаются максимально растворить в окружающей природе, а природу по максимуму впустить в дома. Отсюда высокие потолки (3,2 м) и огромные окна, в большом количестве присутствующие на обоих этажах и позволяющие выполнить любую организацию внутреннего пространства. Отсюда же высланные мягкой черепицей Tegola покатые крыши, помогающие и шум дождя приглушить, и уборку снега облегчить, и создать под кровлей мансарду. Конструктив домов выполняется из массивных энергоэффективных кирпичных блоков, производимых под австрийским брендом Wienerberger, который предпочитают использовать в элитных поселках. Их особенность в том, что даже без дополнительного утепления они дают возможность поддерживать температуру в помещении на комфортном уровне и зимой, и летом. А для внешней отделки используются дорогостоящие бельгийские кирпичи ручной формовки, патинированные под старину, что тоже больше характерно для проектов высшего статуса. Кстати, последние санкции, введенные Россией по отношению к продукции,



импортируемой из ряда европейских стран, ни на внешнем облике, ни на качестве строительства поселка никак не отразятся, даже если под запрет попадут поставки конкретно этих строительных материалов: те, что требуются для возведения первой очереди, уже закуплены в полном объеме и завезены на территорию «Рига! Рига!», на будущий год производитель пообещал наладить их выпуск в России.

### Не классические таунхаусы

Первая очередь — это исключительно таунхаусы площадью либо 125 кв. м, либо 164 кв. м. Это редкий пример на рынке, когда, изначально планируя ввести в проект более компактные и дешевые предложения (квартиры по 40–100 кв. м в малоэтажных домах), строить начинают не с них, а с более комфортных для проживания типов жилья. Но в данном случае это логически оправданно. Во-первых, дорогое жилье окажется на периферийных, более тихих территориях поселка. Причем террито-

рию, прилегающую к Новорижскому шоссе, шум которого, впрочем, и сейчас слышно лишь при восточном ветре (а такое направление воздушных потоков не слишком характерно для подмосковной розы ветров), дополнительно оградят крупномерами: их уже нынешней осенью посадят вдоль внутреннего периметра поселка. А во-вторых, это позволяет каждую последующую очередь возводить изолированно, не мешая тем, кто уже заселился: строительная техника через уже сданные территории проходить не будет.

Сами таунхаусы тоже не вполне классические: соседние секции в них граничат друг с другом не только торцевыми стенами, но и задними. В результате индивидуальные участки не с противоположной стороны от входа, а перед ними, где, кстати, вынесенная далеко за пределы дома скатная крыша одновременно служит навесом для автомобилей: под ней при каждой секции поместятся по две машины. Еще одно следствие такой компоновки таунхаусов: соседней на одной и той же стороне оказывается го-

раздо меньше, чем это бывает обычно, — от двух в четырехсекционных домах (таких в первой очереди строительства будет парочка) до пяти в десятисекционных (их сейчас строится три). В шести оставшихся зданиях будет по шесть секций — по три с каждой стороны.

Уже к началу продаж их коробки смонтированы до уровня крыши, так что строительные особенности поселка можно оценивать не только по документам и макету, но и воочию. Остало завершить кровельные работы, выполнить внешнюю отделку. В базовом предложении для покупателя предлагается свободная планировка без отделки и с введенными в дом коммуникациями.

Есть опция «дом с отделкой от девелопера». Покупателю будет предложена отделка всех внутренних помещений с финишным покрытием (обои, плитка) разводкой всех коммуникаций, финишным потолком, встроенными светильниками, межкомнатными дверями и даже укомплектованными конечными приборами санузлами. Все это богатство предлага-

ется по цене 14 тыс. руб. за 1 кв. м и может быть включено в ипотеку.

На все работы, включающие обустройство территории и замену временных внутрипоселковых дорог на постоянные, отводится больше года. Время рассчитано с большим запасом на случай, если зима выдестся снежной и морозной, а будущая весна — поздней. Кроме погоды, на скорость стройки ничто повлиять не может. Строительство ведется на собственные средства девелопера, банковские кредиты на данном этапе не привлекаются, строительные материалы уже закуплены, так что ни внешние, ни внутренние экономические факторы на проекте сказаться не могут. Что же касается коммуникаций, с ними все просто и прозрачно. Сами мощности уже имеются, а технические условия на присоединение и по газоснабжению, и по электроснабжению тоже получены.

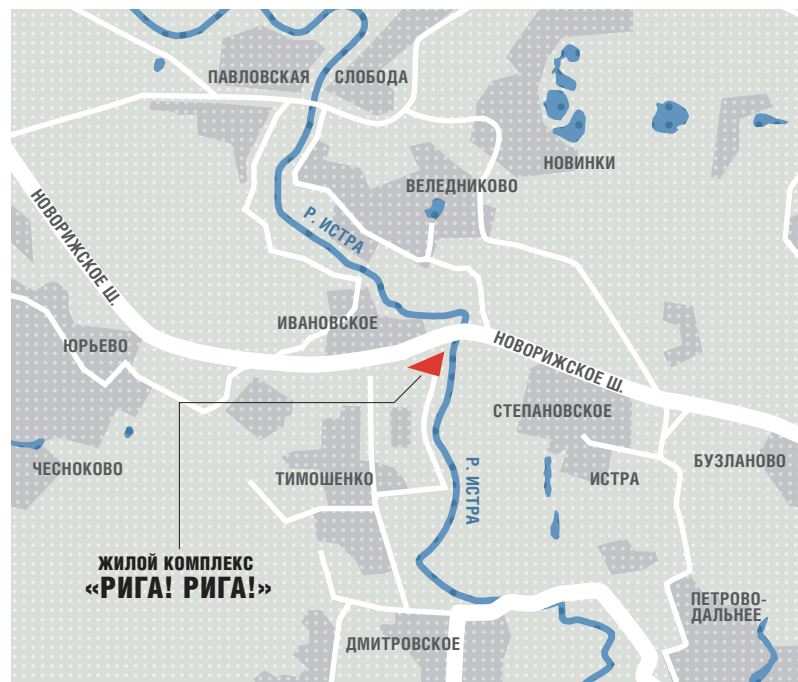
### Вплоть до двorca пионеров

«Рига! Рига!» позиционируется как семейный поселок. Не зря же на его территории запланировано целых 27 площадок для игр, спорта и отдыха. Часть из них размещат между зданиями, часть — на набережной протекающей по границе поселка реки Истра. Река сама по себе неширокая, но с песчаным дном, чистой водой и обилием рыбы, неслучайно сюда иногда заходят рыбаки. Чтобы не мешать им рыбачить и не нарушать Водный кодекс, но при этом не лишать поселок охраняемой территории и одновременно не позволять юным жителям «Рига! Рига!» бесконтрольно залезать в воду, немного отступив от береговой линии, возведут ограждение. В нем будет множество калиток, которые будут открываться электронными ключами — их выдают всем проживающим в поселке.

А уже на территории самого поселка на всем протяжении набережной появятся и зоны барбекю, и прогулочные дорожки, и площадки для активного отдыха и многое другое. Причем площадок-трансформеров, которые в зависимости от необходимости используются для одних игр, то для других, здесь не будет: пространство позволяет каждую из них организовать отдельно, да и оборудовать более качественно: таким образом, тут запланированы коробки для хоккея, футбола, баскетбола. Что касается спортивных дорожек, то сначала их хотели вымостить бетонной брусчаткой, да потом вспомнили о любителях кататься на роликах и о мамах с новомодными колясками, в которых у детей зубы от брусчатки стучат. В итоге часть дорожек будет с твердым покрытием. Кстати, набережная зона объединит «Ригу! Ригу!» с соседним поселком Crystal Istra общей прогулочной территорией протяженностью около 2 км — самой большой в ныне существующих подмосковных загородных комплексах, примыкающих к естественным водоемам. Ей смогут пользоваться жители обоих поселков. То же самое касается и остальной детской инфраструктуры. В итоге самые юные жители «Рига! Рига!» получат доступ, например, к минигорнолыжному спуску с подъемником, который из-за специфичной рельефа уже реализован у соседей.

Но и это еще не все. Главные фишки проекта появятся в третьей очереди поселка: здесь будут собственный детский сад, начальная школа и двухэтажный детский досуговый центр, который решили назвать «Дворцом пионеров». По обилию различных секций он действительно будет напоминать те, что когда-то существовали в нашей стране. Так, на первом этаже разместятся спортивные залы, где будут проходить занятия олимпийским тхэквондо, дзюдо, боксом и спортивными танцами, на втором будут работать различные кружки и студии, а по выходным будет действовать православная воскресная школа. Тем, кому и этого покажется мало, к услугам обильная внешняя инфраструктура. В радиусе 3–10 км от поселка есть несколько частных и хороших государственных школ, медицинские и развлекательные центры и многое другое. К тому же удаленность от Москвы всего на 16 км при желании позволяет в полной мере пользоваться и столичной инфраструктурой, каждый день возвращаясь в свой загородный дом. Продолжающаяся сейчас реконструкция Новорижского шоссе поможет стать не должна: ее завершат даже раньше, чем будет сдана первая очередь поселка. А это случится в четвертом квартале 2015 года. Так что, возможно, первые новоселы 2016 год встретят уже в новых домах.

Наталья Павлова-Каткова



### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «РИГА! РИГА!»

Местоположение:	Новорижское ш., 16 км от МКАД
Площадь территории (га):	23
Статус земли:	малозатяжное жилищное строительство
Вид недвижимости:	таунхаусы, квартиры
Площадь таунхаусов (кв. м):	125 и 164
Участки (соток):	1,5–3
Цены (млн руб.):	от 8,25
Договор с покупателем:	ДДУ
Квартиры второй очереди (кв. м):	40–100
Инвестор, девелопер и генподрядчик:	группа компаний «Амтек»
Заказчик и застройщик:	M9 Development
Архитекторы:	Андрей Коноков, Алиса Морозова, Зоя Волкова
Начало строительства:	второй квартал 2014 года
Окончание строительства первой очереди:	четвертый квартал 2015 года
Завершение строительства всего поселка:	второй квартал 2018 года

### ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные:** высокая транспортная доступность, обилие внутренней и внешней инфраструктуры, собственная береговая линия, высококачественные строительные материалы, разумные цены. **Отрицательные:** слышимость Новорижского шоссе в части поселка, небольшой выбор площадей