

# КВАРТИРА С ПРОШЛЫМ, ДОМ С ПЛИТОЙ

АВТОР: Ольга ПЕРСИКОВА

**«Просторные вестибюли, в которых для создания уюта устроены камины. Возле них предусмотрена возможность поставить диван и стол с телефоном. Имеется комната для хранения детских колясок и велосипедов. В подвальном этаже оборудована стоянка для легковых автомобилей, находящихся в личном пользовании жильцов». Нет, это не реклама современной новостройки бизнес-класса.**

Такими словами в начале 1950-х годов, еще при жизни И. В. Сталина, описывали быт новоселов одного из многочисленных произведений «сталинской» архитектуры. Подобные опции по сей день остаются недостижимыми для большинства москвичей, а уж какое впечатление производил подъезд на случайного посетителя в послевоенные годы, сложно даже представить. «Ампир во время чумы» — лишь самое мягкое из фольклорных определений. Плюс непростые жильцы: руководители-хозяйственники, знаменитые ученые, их нарядно одетые жены в шляпах; у многих — личная прислуга, для которой иногда предусматривалась от-

дельная комната. В общем, населенный богами Олимп, мифы о котором до сих пор играют на руку собственникам жилья в статусных домах 30–50-х годов прошлого века.

Какую роль играет для современного покупателя эта нематериальная составляющая данной категории жилья? Что заставляет мириться с очевидными недостатками «сталинок»? И не является ли эта натура уходящей?

Заходим в дом образца 1951 года. Время и рыночные отношения его не пощадили. Дворнички переделаны под коммерческие площади и сданы в аренду. В подъезде — никаких признаков прикаминного уюта, таинственным



## МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

# PRO ESTATE<sup>®</sup> FORUM

## 12-14 СЕНТЯБРЯ 2012

РОССИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

[www.PROEstate.ru](http://www.PROEstate.ru)

+7 (495) 280-01-31

+7 (812) 640-60-70

образом исчезли массивные бронзовые шишки с перил лестницы. Давно не крашенные стены, паркет на площадках сильно изношен (возможно, он и есть виновник специфического старого запаха). Но в целом прилично. Дух мичуринских времен поддерживают горшки с фикусами в вестибюле — ожившая иллюстрация из «Комнатного садоводства» Сельхозгиза.

Впрочем, по словам риэлторов, завышенных требований к подъездам у покупателей этой категории жилья нет — главное, чтобы было чисто. Что же, пройдем в квартиру. Высокие потолки (от 3,2 м), большие окна, толстая кирпичная кладка обеспечивает хорошую терморегуляцию — все это типичные достоинства почти любого «сталинского» дома. Из характерных недостатков можно упомянуть скромные по современным стандартам элитного жилья площади квартир, не всегда удобную планировку (она линейная, гостиничного типа). В межэтажных перекрытиях и межквартирных стенах частично использовано дерево, а это как минимум вибрация и шумы. «Живем как одна большая итальянская семья» — распространенная жало-

ба, в том числе и в популярной высотке на Котельнической набережной.

Но хуже всего дела обстоят с коммуникациями. Их ветхость усугубляется нагрузками — они существенно превышают расчетные. В частности, строители коммунизма не предполагали, что парк бытовой техники в кухонном стояке наполнится таким количеством стиральных и посудомоечных машин. Сечение трубы и так сужено известковыми отложениями, и, если отрывается большой кусок «окаменелостей», жителям нижних этажей гарантированы проблемы. При определенной разводке труб вся грязная вода по законам гидравлики поступает через сливное отверстие в раковине в квартиру, ближайшую к месту засора. А аварийных бригад со специальным буром в Центральном округе немного, и они перегружены.

По данным аналитиков агентства недвижимости «Простор», сейчас спрос на квартиры в «сталинских» домах колеблется на уровне 5–8%, а Гильдия риэлторов Москвы в апреле объявила, что цены на подобное жилье завышены в среднем на треть. Так или иначе, недостатки «сталинок» не останавлива-

**Вкус к «сталинской» жилой застройке объясняется и многочисленными субкультурными моментами постсталинской эпохи, многие «дети» которой сейчас находятся на пике карьеры. Хотя ведомственная принадлежность зданий относительно редко отражалась в официальном названии, коренные москвичи в этих вопросах всегда ориентировались. Например, в доме № 11 по 1-й Тверской-Ямской улице и в угловом доме № 30 на площади Гагарина в свое время получали жилье офицеры НКВД, а в доме № 13 по Ленинскому проспекту обитали работники Академии наук СССР**

**НАТАЛЬЯ РАКОВА, генеральный директор агентства недвижимости Great reality:**



– Есть объективные и субъективные факторы, влияющие на выбор покупателей в пользу «сталинок». Объективные: близость к центру, качество построек. Субъективным является человеческий фактор. Для некоторых покупателей «сталинские» высоты с детства были символом

престижа, а квартиры в них представлялись образцом благополучной жизни. Покупатель такого жилья – как правило, мужчина 50-60 лет, занимающий пост государственного чиновника. Приобретение недвижимости в подобном доме является для него реализацией мечты.

Случаи, когда агентству заказывают квартиру по конкретному адресу, в том числе в исторически значимых домах, не единичны. Для того чтобы выполнить столь специфический запрос, риэлтору приходится разрабатывать специальную систему поиска. Понимая сложность задачи, покупатель го-

тов ждать месяцы, а иногда и годы. В нашем агентстве был случай, когда семья, принципиально искавшая квартиру в доме № 32 по Фрунзенской набережной, дожидалась ее два года.

Больше интереса покупатели проявляют к «сталинкам» поздней постройки, то есть возведенным после 1950 года: Тверская ул., 8, корп. 2, Университетский просп., 5; ул. Строителей, 6. Квартиры в домах более раннего периода не так привлекательны: тогда здания часто возводились без лифта, а в межэтажных перекрытиях использовалась древесина. Но даже среди них есть востребованные дома – допустим, по адресам: Староконюшенский пер., 19, Тверская ул., 9.

Главный враг «сталинского», как и любого другого, дома – время. Здания ветшают, идет износ коммуникаций – появляются дурные запахи в подъездах, сырость в подвалах, осыпавшаяся штукатурка, по стенам бегут трещины. Происходит и моральный износ: повысился уровень жизни, изменилось понимание комфорта. Требования к качественному жилью, которые предъявлялись в советское время, в наши дни не актуальны. ■

**Даже если «сталинский» дом располагается за пределами ЦАО, это не идет ему в минус: район будет зеленым, транспортно доступным и априори престижным**

ют заинтересованных людей от приобретения жилья этой категории по цене от \$6 до 20 тыс. за 1 м<sup>2</sup>.

Спрос определяется адресом, расположением квартиры в здании и качеством строительства. Жители лучших «сталинок» убеждены, что «так больше не строят», и во многом они правы. Однако критичен год постройки. Считается, что послевоенное жилье по использованным технологиям лучше довоенного, и ценовой разрыв при схожей площади и привязке к местности порой достигает 20–25 %.

Что касается местоположения, то лучшее из этого жилья сконцентрировано внутри Садового кольца: «наркомовские» дома на Тверской, «Дом на набережной», жилые высоты и т.д. Это хороший компромисс цены и удачного расположения: в современных жилых комплексах и аналогичных по статусу районах 1 м<sup>2</sup> может стоить вдвое дороже. Но даже если дом располагается за пределами ЦАО, как правило, это не идет в минус: район будет зеленым, транспортно доступным и априори престижным. Достаточно вспомнить окрестности станций метро «Университет» и «Фрунзенская».

Имеют ли значение для покупателей архитектурные достоинства здания, статус памятника? Постольку-поскольку. Основное требование: дом не должен быть изношен, а перед внешними атрибутами антиквариата новые жильцы особенного трепета не испытывают. Например, знаменитый дом со шпилем на Смоленской площади, 13/21, со встроенным вестибюлем одноименной станции вводился в эксплуатацию с весьма выразительной внутренней отделкой — «дизайн интерьера» от лауреата Сталинской премии архитектора Ивана Жолтовского. Лепные карнизы, многоцветные росписи на потолках комнат, в гостиной — четырехстворчатые двери, включающие 94 (!) стеклянных элемента разных форм. В спальнях — встроенная мебель (крашеная в кремовый цвет ДСП с резными деталями). У некоторых пенсионеров часть этого великолепия сохранилась. Но, увы, можно наблюдать, как эти обломки «орнаментальных художественных мотивов в столярных изделиях» торчат из мусорного контейнера во дворе — идет очередной ремонт. Осуждать никого не возьмемся. Надо очень любить исто-





IS / fotobank.ru

В брежневскую эпоху узкопрофессиональный состав жильцов сильно размывался представителями других групп советской элиты, в том числе творческой интеллигенцией, что только способствовало мифотворчеству

**Имеет ли значение для покупателей статус памятника? Постолюк-посколюк. Главное требование – дом не должен быть изношен, а перед внешними атрибутами антиквариата новые жильцы трепета не испытывают**

рию и архитектуру, чтобы принести личный комфорт в жертву духу.

Немаловажную роль играет фактор легенды. Постконструктивистский «Дом правительства» (ул. Серафимовича, 2) именно в этом смысле является самым большим фетишем Москвы. Конечно, Кремль, река, знаменитые соседи — актеры и писатели, но и нематериальный фактор имеет большое значение. По концентрации исторического прошлого на квадратный метр ни одно российское здание с «Домом на набережной» несопоставимо. Для людей, ассоциирующих себя с историей страны (а то и желающих в нее войти), это является весомым аргументом.

Вкус к «сталинской» жилой застройке объясняется и многочисленными субкультурными моментами постсталин-

ской эпохи, многие «дети» которой сейчас находятся на пике карьеры. Хотя ведомственная принадлежность зданий относительно редко отражалась в официальном названии, коренные москвичи в этих вопросах всегда ориентировались. Например, в доме № 11 по 1-й Тверской-Ямской улице и в угловом доме № 30 на площади Гагарина в свое время получали жилье офицеры НКВД, а в доме № 13 по Ленинскому проспекту обитали работники Академии наук СССР.

Желание ассоциировать себя с представителями околоставных сообществ советской поры (со «старыми русскими»), завуалированный намек на происхождение из так называемой хорошей семьи, ностальгия по тем временам — личные мотивы разнообразны. Хотя в душу покупателя, конечно, не заглянешь.




**Для некоторых покупателей с детства «сталинские» высотки были символом престижа. Покупатель такого жилья – как правило, мужчина 50-60 лет, занимающий пост государственного чиновника**

Из характерных недостатков можно упомянуть скромные по современным стандартам элитного жилья площади квартир, не всегда удобную планировку (она линейная, гостиничного типа)



В брежневскую эпоху узкопрофессиональный состав жильцов сильно размылся представителями других групп советской элиты, в том числе творческой интеллигенцией, что только способствовало мифотворчеству. Звездный состав жильцов частично отражен в памятных досках, которыми некоторые «сталинские» дома украшены в изобилии. В изданном Мосгордумой «Перечне мемориальных плит» за 2008 год описаны 1369 объектов монументального искусства в этом жанре, актуальное их количество специалисты Департамента культуры оценивают на уровне 2 тыс. единиц. Но даже если известный человек жил непосредственно в выставленной на продажу квартире, это не является решающим фактором при выборе, хотя и повышает ее привлекательность.

Приятный пустячок, но не настолько, чтобы за него переплачивать.

То же касается и ныне живущих знаменитых соседей. Сегодня любой желающий может «пробить» дом на предмет громких имен по онлайн-базе. Некоторые риэлторы используют этот прием для стимулирования интереса. Так, рассказывая о квартире за \$2 млн в упомянутом доме архитектора Бориса Иофана на ул. Серафимовича, агентство Penny Lane Realty еще в январе этого года ссылалось на патриарха Кирилла. Этот дом, конечно, все знают, но по не столь легендарным адресам такой прием иногда срабатывает. Громкие имена выступают своеобразными маркерами престижа для покупателей из других регионов, пока еще не очень хорошо ориентирующихся в московской топографии. 



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**КОММУНАРКА**

# ПЕРВОКЛАССНЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

## ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В «НОВОЙ МОСКВЕ»



**КОММУНАРКА-IV**

Корпус 1

Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2013 г.

Корпус 2

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.

Корпус 3

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-V, КОММУНАРКА-VI**

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 1)**

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



**КОММУНАРКА-VII (корпус 2)**

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-VIII**

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



**КОММУНАРКА-IX, X**

Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2015 г.

**Коммунарка I, Коммунарка II, Коммунарка III - ДОМА ПОСТРОЕНЫ! В продаже имеются готовые квартиры**

10 минут транспортом от м. Теплый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от **69 850** р./м<sup>2</sup>

Рассрочка платежа

**ИПОТЕКА**

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ  
Проектная декларация опубликована на сайте [www.domvkommunarke.ru](http://www.domvkommunarke.ru)

# 937-76-55

[www.domvkommunarke.ru](http://www.domvkommunarke.ru)