



# ВЧЕРА В ФАВОРЕ, СЕГОДНЯ В ИГНОРЕ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**Современный рынок элитного жилья Москвы еще далек от идеала, но все же он проделал значительный путь за немногие годы своего существования. К некогда единственным представителям «недвижимой элиты» – квартирам в «сталинских» высотках и номенклатурных домах ЦК – добавились аскетично-стильные студии, шикарные пентхаусы, эпатазирующие лофты, а также другие разновидности самого престижного жилья.**

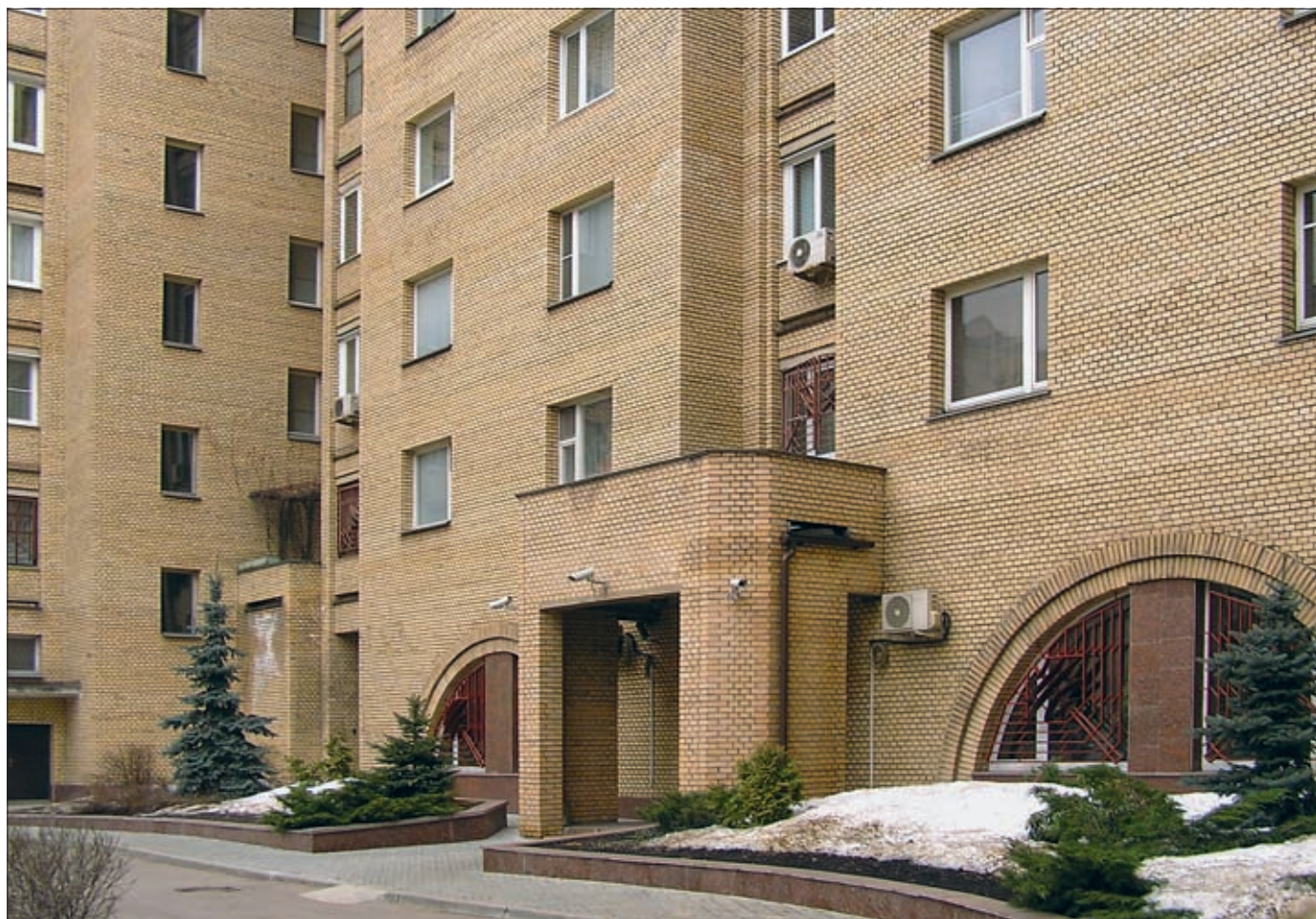
**П**ричем вчерашние новички сегодня стали полноправными хозяевами на рынке, завоевав сердца и кошельки современных нуворишей. А от недавних фаворитов состоятельные покупатели брезгливо воротят нос. Неужели вечная классика безнадежно отстала от жизни?

Рынок московской недвижимости насчитывает всего пару десятков лет. Образовавшись в новом государстве, он формировался исключительно из жилья старого фонда, которое изначально делилось только на два условных сегмента: дорогое и дешевое. К дорогому и элитному относились «сталинские» высотки и так называемые дома ЦК, построенные

в 70–80-х годах XX века для советской партийной номенклатуры и ведомств.

Они отличались от объектов остального жилого фонда столицы прекрасным месторасположением, высоким качеством строительства, улучшенными планировками квартир и однородным социальным окружением. К тому же нередко ко всем вышеперечисленным достоинствам можно было добавить и громкое имя прежнего владельца — такую вишенку на торте.

Понятно, что когда-то «цековские» квартиры нельзя было купить ни за какие деньги. Улучшение жилищных условий «высоких особ» происходило чаще всего на основании заявлений с резо-

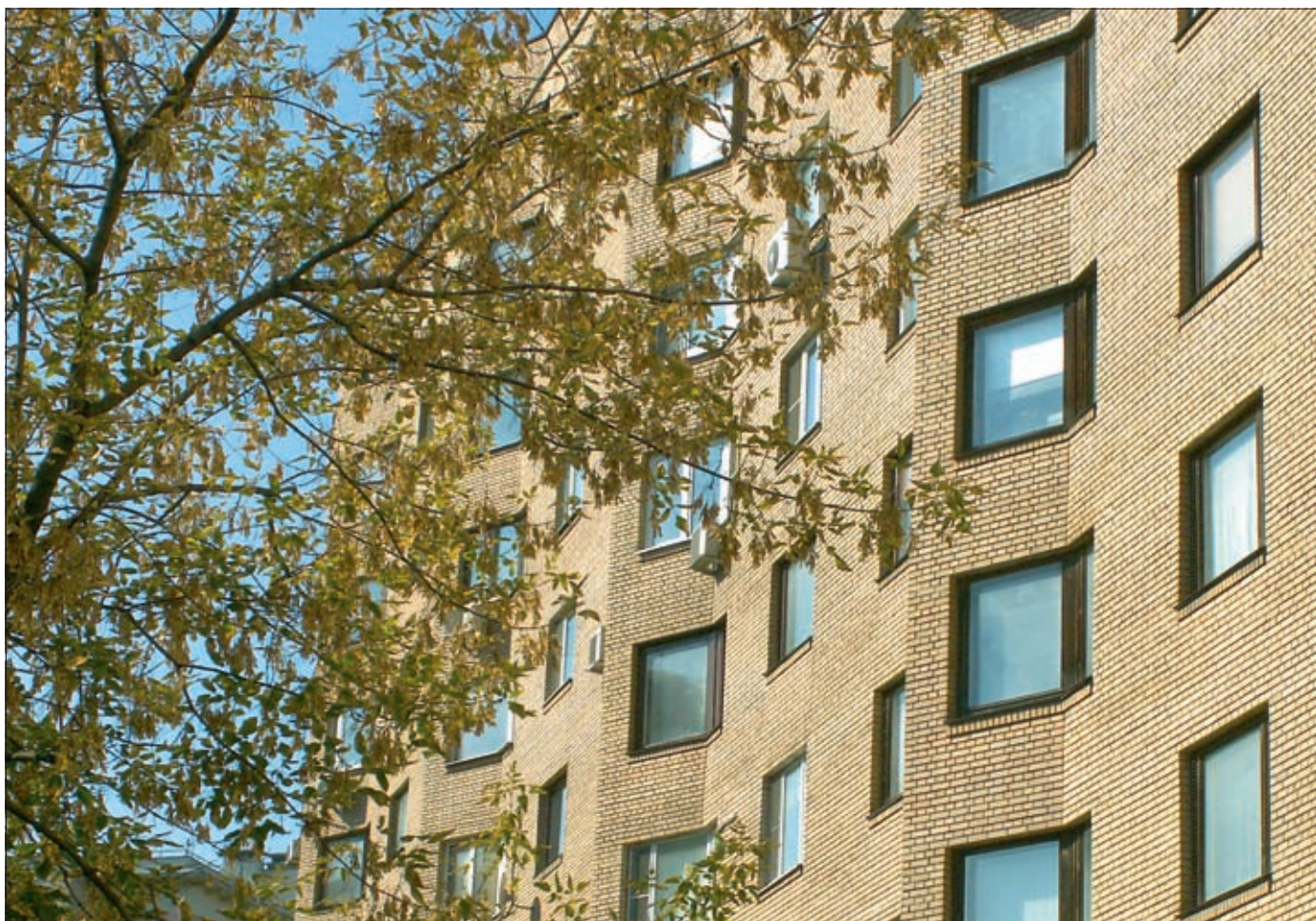


люциями секретарей ЦК. Причем очередность исполнения просьб зависела от аппаратного веса секретаря. А качество выделяемой квартиры было прямо пропорционально статусу жильца и ведомства, для которого этот дом возводился. «В домах Политбюро высота потолков доходила до 3,2 м. Чуть ниже были потолки в домах Совмина и Верховного Совета», — рассказывает управляющий партнер Evans Анна Левитова.

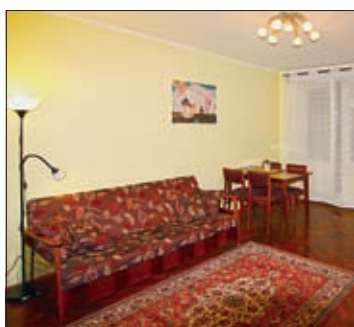
Отличались квартиры в «цековских» домах и по метражу — все они были больше стандартных для того времени квартир. Средняя площадь двухкомнатной квартиры в доме ЦК — 75 м<sup>2</sup>, трехкомнатной — 105 м<sup>2</sup>, четырехкомнатной — 130 м<sup>2</sup>. В просторных квартирах, как правило, имелось по два санузла, что для советского времени считалось большой редкостью. Размер кухни был обычно не меньше 12 м<sup>2</sup>, были предусмотрены просторные лоджии и ванные комнаты.

**Когда-то «цековские» квартиры нельзя было купить ни за какие деньги. Улучшение жилищных условий «высоких особ» происходило чаще всего на основании заявлений с резолюциями секретарей ЦК**





«Одна из наиболее высоких цен – \$2,5 млн – зафиксирована на трехкомнатную квартиру площадью 130 м<sup>2</sup> с двумя санузлами, евроремонт, современной мебелью и оборудованием в Гагаринском переулке. Это номенклатурный дом для генералитета. Также здесь жили Ирина Роднина и Вячеслав Тихонов. Наименьшая цена – \$584,5 тыс. – выставлена за двухкомнатную квартиру 54 м<sup>2</sup> с мебелью и техникой, отциклеванным паркетом в доме Совмина в 1-м Самотечном переулке»



Существуют целые «цековские» кварталы (около станций метро «Белорусская», «Краснопресненская», «Речной вокзал», в Крылатском, Новых Черемушках). Острые на язык москвичи прозвали их «царскими селами»

«Все дома ЦК однотипны по архитектуре, — добавляет генеральный директор агентства недвижимости Great reality Наталья Ракова, — но и в них есть принципиальные различия. Они делятся на те, что строились для чиновников высшего ранга (например дом № 10 в Гранатном переулке, в котором должен был жить генеральный секретарь ЦК КПСС Л. И. Брежнев) и те, что предназначались для чиновников более низкого ранга (скажем, на Спиридоновке, 18, где квартиры давали дипломатам и руководителям предприятий)».

Места под номенклатурные дома, само собой, выбирались самые лучшие — либо в центре Москвы, либо в экологически чистых районах. Сегодня подобные дома можно найти в районах Арбата, Бронной, Чистых и Патриарших

прудов, а также в престижных районах за пределами ЦАО — Черемушках, на Ленинском проспекте, вблизи парковых зон и водоемов.

Кроме того, существуют целые «цековские» кварталы (около станций метро «Белорусская», «Краснопресненская», «Кропоткинская», «Речной вокзал», а также в Крылатском, Кунцеве, Новых Черемушках). Острые на язык москвичи прозвали такие кварталы «царскими селами».

Однако сегодня золотые времена квартир ЦК позади. По потребительским свойствам они могут конкурировать разве что с современными новостройками бизнес-класса. Хотя последние имеют неоспоримое преимущество — наличие паркингов. Кроме того, в силу возраста (20–40 лет) инже-



нерные сети и отделка «цековских» домов часто требуют ремонта, а толстые несущие стены затрудняют возможность перепланировки.

Помимо объективных минусов эксперты выделяют и субъективные. Так, PR-директор компании EliteCenter Ольга Строева считает, что главная проблема всех домов ЦК — их энергетика. «Если с объективными недостатками, такими как неудобные планировки, старые коммуникации, внешний вид домов, еще можно справиться различными реконструкциями и ремонтами, то с негативной атмосферой бороться бесполезно».

Среди преимуществ новостроек перед старым фондом директор департамента продаж жилой недвижимости компании Blackwood Оксана Дивеева выделяет широкий набор необходимой инженерной и социальной инфраструктуры. «К тому же архитектура новостроек часто бывает более привлекательной для современного покупателя», — добавляет она.

По оценке Анны Левитовой, стоимость квартир в номенклатурных домах выше, чем в «сталинских» или доре-

волюционных домах, в которых не была проведена реконструкция, но уступает цене объектов в новых комплексах.

В качестве наглядного примера эксперт приводит «цековский» дом на 2-й Тверской-Ямской улице, где в свое время жили Б. Н. Ельцин и Г. А. Зюганов. Стоимость четырехкомнатной квартиры 160 м<sup>2</sup> с кухней 20 м<sup>2</sup>, двумя санузлами и необходимой техникой в этом доме составляет \$1,88 млн.

Два других объекта — в «цековских» домах на Денежном переулке: четырехкомнатная квартира площадью 114 м<sup>2</sup> с двумя санузлами, евроремонтом, частично меблированная и оборудованная техникой — за \$1,23 млн; трехкомнатная квартира площадью 130 м<sup>2</sup> с двумя санузлами, евроремонтом, отциклеванным паркетом, подогреваемыми полами, мебелью и техникой — за \$1,5 млн. В одном из этих домов жил бывший председатель КГБ Крючков.

«Одна из наиболее высоких цен — \$2,5 млн — зафиксирована на трехкомнатную квартиру площадью 130 м<sup>2</sup> с двумя санузлами, евроремонтом, современной мебелью и оборудованием в Гагаринском переулке. Это

**Золотые времена «цековских» квартир позади. По потребительским свойствам они могут конкурировать с современными новостройками бизнес-класса. Хотя последние имеют преимущество – наличие паркингов**





**Как и на всем рынке дорогого жилья, местоположение является основным ценообразующим фактором. Имя и чин бывшего владельца, по признаниям риэлторов, не играют значительной роли**

номенклатурный дом для генералитета. Также здесь жили Ирина Роднина и Вячеслав Тихонов», — рассказывает Анна Левитова.

Но стать обладателем ведомственной старины можно и за более скромные деньги, отмечает эксперт: «Самая низкая цена — \$584,5 тыс. — выставлена за двухкомнатную квартиру 54 м<sup>2</sup> с мебелью и техникой, отциклеванным паркетом в доме Совмина в 1-м Самотечном переулке». По оценкам Оксаны Дивеевой, средняя стоимость квартир в домах ЦК — примерно \$12 тыс. за 1 м<sup>2</sup>, при этом разброс цен на квартиры в домах, расположенных в разных районах Москвы, колеблется от \$6,4 тыс. до 32 тыс. за 1 м<sup>2</sup>.

Как и на всем рынке дорогого жилья, местоположение является основным ценообразующим фактором. А вот имя и чин бывшего владельца не играют значительной роли. Исключение могли бы составить дома ЦК на улице Косыгина или в Гранатном переулке, построенные специально для генсеков. Правда, этот пример чисто гипотетический: квартиры в этих домах вообще не продаются.

В целом, несмотря на некоторую отсталость и несовременность, дома ЦК, по словам риэлторов, имеют стабильный спрос. Хорошее качество и удачное месторасположение вкупе с более низкой ценой по сравнению со стоимостью квартир в современных комплексах позволяют «цекушкам» оставаться конкурентоспособными на современном рынке недвижимости. Не в последнюю очередь из-за своей редкости. По оценкам Анны Левитовой, в настоящее время для реализации предлагается примерно 6 % объектов общего количества ведомственных квартир в домах ЦК.

Кроме того, у них всегда есть и, как утверждают риэлторы, будет особая категория «своих» покупателей — либо соседи, либо те, кто раньше жил в этих домах, но по каким-то причинам выехал, а теперь желает вернуться.

Так что там, где одним мерещатся призраки, другие чувствуют запах родного дома. Как говорится, каждому свое. Благо рынок элитной недвижимости столицы может предоставить богатый выбор. Но кто знает, что будет завтра. Впрочем, это совсем другая история. **ШН**

