



# ОСТОЖЕНКА

## ПРОШЛОЕ, НАСТОЯЩЕЕ, БУДУЩЕЕ

*"Ты доволен своим проектом, только пока он существует на бумаге или в компьютере..."*  
 А. Скокан. Из беседы с архитекторами архитектурного бюро "Остоженка"

Остоженка – район, уже более 10 лет привлекающий внимание самых крупных строительных и инвестиционных компаний. Многие фирмы и частные лица успели хорошо заработать на ореоле элитарности и респектабельности, который излучает словосочетание "квартира на Остоженке". Ремонт и реконструкция квартир в старых домах, строительство и реконструкция новых не прекращаются, однако о будущем района могут рассказать только компетентные специалисты, напрямую связанные с историей и судьбой Остоженки, а именно: из одноименного архитектурного бюро "Остоженка".

В интервью с архитектором Андреем Гнездиловым, опубликованном в "Доме&Интерьере" №6, 2001, один из вопросов нашего корреспондента Андрея Глазова был о перспективах развития района и планах архитектурного бюро на будущее.

В этот раз Андрей Глазов беседовал с руководителем бюро "Остоженка" Александром Скоканом, архитекторами Раисом Башевым (ГП проекта "Остоженка, 35"), Андреем Гнездиловым и экономистом "Остоженки" Владимиром Ерманенковым.

**Первый вопрос импровизированной пресс-конференции стал продолжением разговора с Андреем Гнездиловым.**

- Рассматривая перспективы развития, нельзя не отметить, что уже началась новая стадия освоения Остоженки. Если до 1998 г. шла активная застройка пустых площадей, а на второй ста-

дии (1998-2000 гг.) - расселение старых домов под снос с последующей застройкой освободившихся участков, то сейчас единственный путь развития - реконструкция зданий с сохранением их архитектурного облика. Такая работа требует высокого профессионализма, поскольку "перевести" здание на язык современных материалов и фасадных конструкций отнюдь не просто.

Иначе говоря, самое "вкусное" и легкодоступное уже "съедено". Отныне стоимость нового строительства на Остоженке для инвестора будет неуклонно расти. Следовательно, приток инвестиций в строительство уменьшится: инвесторы начнут вкладывать средства в более рентабельные районы Москвы, которых, кстати, еще очень много.

**- Если количество новых предложений по этому району сократится, то цены на квартиры в уже построенных и строящихся домах возрастут?**

- Цены уже растут и, скорее всего, продолжат расти, пока не достигнут определенного "потолка" - цен на недвижимость аналогичного уровня в других крупных городах мира.

**- Для вашего архитектурного бюро важен "средовый" подход - стремление органично вписать здание в архитектурный облик района. Каким образом вы решали эту проблему при строительстве объекта "Остоженка, 35"?**

- Работа над любым проектом – прежде всего решение конфликта. Причем не только между строящимся домом и его окружением, но и между желаниями и возможностями архитектора. Конфликта, создаваемого жесткими условиями инвестора, а главное - конфликта между зданием, существующим в чертежах, на бумаге, и тем, что строится. Интересная особенность этого жилого комплекса, по-



жалуй, в том, что, используя "средовый" подход, мы ориентировались не только на особенности места, заданные зданиями конца XIX – начала XX в., но и на те, что внесены новыми домами. Например, домом Галины Вишневской. Иными словами, для нас важно было не столько сохранение стиля, сколько сообразность жилого комплекса всему, что его окружает. Тем более что и соседство с исторической застройкой обязывало архитектора к сохранению пространственных соотношений, а не к грубому стилистическому повторению. Если у вас есть массивный дедовский стол, это не значит, что на него нельзя поставить монитор компьютера, однако лучше, если монитор будет сообразен столу по габаритам.

Жилой комплекс в Коробейниковом переулке практически идеально вписывается в контекст района. Если развить метафору Андрея Гнездилова, он говорит не на одном, а на двух языках: на язы-

ке исторической застройки и языке "новодела". Возможно, такой билингвизм идеален для обновляющейся Остоженки.

**Акуганов Рустам Амирович, директор "Инвестиционно-строительной компании "Реалтэк", инвестора строительства "Остоженки, 35" поделился своим мнением об этом объекте:**

- Сейчас действительно много говорят о том, что Остоженка – элитный и едва ли не самый дорогой район Москвы, однако нельзя забывать и о том, что первопричиной популярности Остоженки является все-таки не элитность, а подлинная, ненадуманная красота, древняя история и старомосковская атмосфера этого места. Мы хотим, чтобы наш комплекс не только органично вписался в своеобразный архитектурный стиль района, но и дополнил, украсил его.

Так же сильно мы заботимся и о комфорте будущих жильцов "Остоженки, 35". Именно поэтому для нас значим не только архитектурный облик жилого комплекса, но и его интерьеры, планировки и отделка внутренних помещений. Для нас принципиально важно, чтобы никто из жильцов комплекса не смог найти в нем ни одного изъяна. Дома комплекса "Остоженка, 35" воплотят в себе последние достижения дизайна и строительных технологий. Холлы будут выполнены из мрамора, металла и гранита, отсутствие несущих стен в квартирах позволит создать самые оригинальные индивидуальные планировки. Окна и двери выполнены из натуральной древесины и ценных пород дерева. Поддержанием оптимального микроклимата будут руководить "интеллектуальные" системы теплоснабжения. Безопасность жильцов комплекса гарантирует развитая система охраны. Все дома будут оснащены спутниковым и кабельным телевидением.

Гарантией качественного выполнения всех работ станет то, что ИСК "Реалтэк" совместно с компанией "Главмосстрой" на правах соинвесторов проекта осуществляют строгий и компетентный надзор за каждым этапом строительства.

Но главное достоинство комплекса все-таки не в высококлассной архитектуре или дизайнерских и проектировочных решениях, а в том, что его жильцы смогут в полной мере насладиться жизнью в самом центре Москвы: музеи и памятники архитектуры, знаменитые клубы и рестораны, лучшие учебные заведения станут для них доступнее в прямом смысле слова.

