

Номинация: Архиважно

Название СМИ: Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU

Автор: Юлия Рышкина, журналист

Название статьи: Квартиры в конструктивистских домах: не всегда удобны, но интересны

Ссылка на материал: <http://www.irn.ru/articles/39860.html>

Дешевле сталинок, но не менее ценные

Конструктивизм – один из важнейших стилей, во многом благодаря ему наша страна внесла большой вклад в мировую архитектуру. Однако технические и планировочные решения, которые были прорывными в начале XX века, не слишком востребованы в настоящее время. В рамках серии статей про разные типы жилья на вторичном рынке редакция IRN.RU рассказывает о квартирах в конструктивистских домах.

Под угрозой

Конструктивизм – это одно из ведущих направлений в советской архитектуре 1920-1930-х годов. Точных критериев у стиля нет, поэтому даже искусствоведы спорят по поводу отнесения того или иного здания к конструктивизму, формального списка таких домов не существует. Тем не менее можно выделить его отличительные особенности, которые в принципе свойственны советскому авангарду – строгость, геометричность и экспериментальные планировочные решения.

Программа реновации поставила под угрозу многие из этих зданий. До начала голосования правительство Москвы заявляло о том, что около 300 строений в 40 рабочих поселках не войдут в программу. Но Архнадзор обнаружил другие конструктивистские дома в адресном перечне после того, как он был представлен к голосованию. Сейчас в перечне Архнадзора находится более 450 домов, среди которых не только конструктивистские здания (их в списке оказалось более 30), но все относящиеся к авторской архитектуре. После объявления результатов голосования жильцов выяснилось, что в 278 домах из списка Архнадзора проголосовали за участие в программе реновации. В начале июля глава Москомархитектуры Юлиана Княжевская заявила, что ценные дома сносить не будут, хотя жильцов все же обещают расселить. Сами дома вместо сноса будут реконструированы.

Однако решение по конкретным домам будут принимать столичные власти, причем уже после того, как он будут расселены. Пока неизвестно, сохранят ли все 278 домов из списка Архнадзора, где жители проголосовали за участие в программе реновации. Организация настаивает на том, чтобы на законодательном уровне исключить все дома, возведенные по индивидуальным проектам, из программы реновации и запретить проводить в них голосования о сносе в будущем.

Между тем, конструктивистские дома уничтожались и раньше. В частности, несмотря на протесты, в 2016 году начался снос четырех из шести зданий в рабочем поселке «Погодинская» в Хамовниках. Не удалось отстоять и Таганскую АТС архитектора Василия Мартыновича. И все же пока в Москве насчитывается немало конструктивистских и стилистически близких домов, хочется верить, что их дни не сочтены. Многие дома жилые, поэтому квартиры в них нередко выходят на вторичный рынок.

Дома-коммуны и общежития

Основная часть конструктивистских домов располагается в центре Москвы в зоне от Садового до Третьего транспортного кольца, поскольку в 1920-1930-х годах активно застраивалась территория, которая на тот момент была городской. Поскольку в то время страна оправлялась после Первой мировой и Гражданской войн, эти дома не получили такого же массового распространения, как новостройки последующих эпох.

Не самым распространенным, но интересным типом конструктивистского жилья стали дома-коммуны. В основу их концепции легла идея французского социалиста-утописта Шарля Фурье, который описал в своих работах так называемый «фаланстер» – дворец, рассчитанный на совместное проживание 1 500 человек. Такой дом должен был объединить весь быт, досуг и даже воспитание подрастающих поколений жильцов в духе коллективизма. В СССР строительство подобных, но не столь масштабных домов началось в 1928 году. Вместо квартир в таких зданиях выделялись «спальные кабины», например, в доме-коммуне на ул. Орджоникидзе их размер составлял всего 2,7 на 2,3 м, окна не были предусмотрены. Предполагалось, что в этих помещениях люди будут только спать, а остальная жизнь будет протекать в общественных зонах – банях, столовых с кухней-фабрикой, библиотеках, физкультурных уголках. Однако быстро наступило разочарование: уже в 1930 году данная практика была осуждена специальным постановлением ЦК

ВКП(б). «С тех пор большинство подобных зданий пережило не одну реконструкцию, чтобы привести их планировки хоть в какое-то соответствие с устоявшимися представлениями о приватной жизни, - говорит Мария Литинецкая, управляющий партнер «Метриум Групп». - Наиболее известные образцы этого направления в столице – это дом-коммуна «Изотерма», студенческий дом-коммуна Текстильного института, дом-коммуна в 4-м Сыромятническом переулке».

На следующем этапе жилые дома сохранили авангардные конструктивистские формы, но несколько поменяли содержание. После первых пятилеток зародилось первое поколение советской элиты – инженеров, руководителей, военных, которым требовалось дать отличное от простых рабочих качество жизни. Поэтому ни о каких «спальных кабинах» речь уже не шла – в конструктивистских домах появляются квартиры с полноценными спальнями, гостиными и даже комнатами для прислуги (как, к примеру, в Доме на Набережной). В Доме Наркомфина, в частности, появляются даже двухуровневые квартиры. Тем не менее в том же здании все еще раздельно проектировались блоки для семейного проживания и «одинок», то есть полностью от идеи «коллективного человека» архитекторы не отказались. В этих домах, как правило, по-прежнему отсутствовали кухни, которые при последующих реконструкциях организовывали в изначально непригодных для этого помещениях. Среди примеров таких домов можно назвать Комплекс общежитий Института красной профессуры, жилые дома артистов МХАТ в Брюсовом переулке.

Наконец, последний тип жилой застройки конструктивистского периода – это микрорайоны. Строго говоря, первые жилые комплексы в современном понимании относились именно к конструктивизму, так как вместе с многоквартирными домами в проекты включалась вся необходимая инфраструктура - детские сады, школы, библиотеки, рестораны и магазины. Такие дома создавались в основном для состоявшихся семей и «ударников» соцтруда, квартиры в них уже были полноценными. Примеры конструктивистских комплексов в Москве – Городок художников в районе Аэропорт, жилые комплексы «Дангауэровка», «Нижняя Пресня».

Конструктивизм был распространен не только в Москве, но и в Ленинграде, а также в других крупных городах, и даже в Подмосковье. Например, по словам ведущего эксперта по недвижимости АН «Дом.ру» (партнер

корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис») Константина Каупуша, в Коломне насчитывается около 20 конструктивистских домов.

Часто неудобны

Поскольку в эпоху конструктивизма строили экспериментальные дома, в них нет стандартных планировок. «Основные характеристики этого архитектурного направления – четко выраженные геометрические формы (квадратные, круглые и т.д.), монолитность внешнего облика, широкие оконные проемы, отказ от декоративных элементов. Квартиры в этих домах отличаются высокими потолками, толстыми стенами, перекрытия здесь зачастую смешанные – и деревянные, и железобетонные. При этом есть и дома, где стены не полностью кирпичные, а засыпные – в пространство между внутренней и наружной стенами засыпаны, например, опилки, что вкупе с деревянными перекрытиями повышает уровень пожароопасности», - говорит Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость».

Лифты в таких домах, если и были, то в основном навесные – снаружи здания. Кухни в домах, где они были предусмотрены, обычно небольшой площади – до 7 кв. м. Однако в некоторых домах, в которых были коммунальные квартиры, кухни, напротив, очень просторные. Например, по словам Константина Каупуша, в конструктивистских домах в Коломне площадь кухни составляет 10-17 кв. м. «Она светлая (часто с двумя огромными окнами), но – проходная: из нее идет вход и в первую, и во вторую комнату. Лично мне это кажется преимуществом – меньше места под бесполезный коридор, а размер такой кухни позволяет сделать из нее практически еще одну комнату, поставить угловой диван, большой стол, да и вообще, не жалеть места».

Во многих домах не были предусмотрены ваннные комнаты. Со временем почти везде они появились в результате реконструкции, однако до сих пор встречаются квартиры без ваннных. Такой пример привел Константин

Федоров, генеральный директор АН «Проспект-Недвижимость» г. Санкт-Петербург, партнер КР «Мегаполис-Сервис»: «Двухкомнатная квартира расположена в центре Санкт-Петербурга, на Октябрьской набережной, комнаты изолированные, общая площадь 56,6 кв. м, комнаты 17,3 и 25,2 кв. м, кухня 7 кв. м, санузел совмещенный. Кирпичный трехэтажный дом 1928 года постройки прошел капитальный ремонт в 2010 году, вид из окон на набережную и во двор, до метро «Новочеркасская» 10 минут на трамвае. Казалось бы, все хорошо: центр, вид из окна, цена, близость метро. Однако далее начинаются «но»: нет ванной комнаты, пол дощатый, квартира достаточно запущена и требует ремонта, то, что мы привыкли понимать как коридор и прихожая, тоже как таковые отсутствуют».

Зачастую в конструктивистских домах неудобные по современным меркам планировки: «Все годы существования конструктивистских домов их жители перекраивали стены вдоль и поперек, - говорит Мария Литинецкая. - Перепады уровней полов в разных комнатах, окна – в ванной, и их отсутствие – на кухне, очень маленькие спальни и огромные гостиные, витиеватые коридоры – это далеко не исчерпывающий список проблем с планировками».

Однако есть и преимущества. «Удобное месторасположение (скорее всего, центральная часть города), толстые стены хорошо сохраняют тепло, а помещения за счет широких оконных проемов хорошо освещаются», - перечисляет Дмитрий Таганов.

В центре и рядом

По данным «Инком-Недвижимости», в общем объеме московской застройки конструктивистских домов не так уж много – не более 3-4%. «Причем, судя по моим наблюдениям, есть строения, которые обладают какими-то чертами конструктивизма, однако яркими представителями этого стиля не являются, поэтому не всегда понятно, можно ли отнести их к данному направлению», - отмечает Дмитрий Таганов. По оценке Дмитрия Халина, управляющего

партнера Savills в России, на вторичном рынке Москвы насчитывается не менее 220 квартир в конструктивистских домах.

«Такие объекты сохранились преимущественно в центре Москвы, в старых рабочих районах (Пресненский район, Хамовники, Донской, Дорогомилово) и новых для того времени промышленных локациях (Лефортово, Басманный, Южнопортовый районы, Сокольники, Преображенское, Марьяна Роща)», - говорит Мария Литинецкая.

Из-за престижного расположения такие дома зачастую присутствуют на рынке премиального жилья. «Нашему агентству чаще всего приходится иметь дело с теми домами, которые расположены в центральном округе внутри Садового кольца, - рассказывает Дмитрий Халин. - Конечно, самый показательный дом, где больше всего предложений на продажу – «Дом на набережной» (улица Серафимовича, дом 2). В этом доме регулярно появляются новые объекты. Средняя цена квартир порядка 10 000 долларов США за кв. м. Предложение доходит до 40-50 объектов, которые одновременно выставлены в этом доме. Из других домов, с которыми нам приходится иметь дело, - жилой дом на Тверской, 6 (Дом кооператива «Крестьянская газета»), Брюсов переулок, 17 (Жилой дом артистов МХАТа), Большая Бронная, 8 (Дом работников Центрального телеграфа). Предложение в каждом из этих домов, как правило, составляет одну-две квартиры, находящиеся в продаже».

Дешевле сталинок

По словам руководителя офиса «На Фрунзенской» компании «МИЭЛЬ – Сеть офисов недвижимости» Ольги Тихоновой, цены на квартиры в конструктивистских домах обычно примерно соответствуют средним в своей локации. «Как правило, они стоят на 15-20% меньше, чем расположенные поблизости «сталинки» и кирпичные «брежневки». Однако, безусловно, они дороже примерно на 20% типовых панельных проектов хрущевской поры», - говорит Мария Литинецкая.

По данным Savills, разброс цен для таких предложений очень велик – в зависимости от района от 170 000 до 750 000 рублей за кв. м. «Наиболее дорогостоящее предложение по цене 1 кв. м находится в жилом доме артистов МХАТ в Брюсовом переулке, 17. Наиболее доступные варианты – в жилом комплексе «Дангауэровка» в Лефортово», - говорит Дмитрий Халин.

Для редких ценителей

По словам экспертов, исторические дома, построенные в эпоху конструктивизма, сейчас не сильно востребованы. «При прочих равных покупатели предпочитают новые дома с новыми коммуникациями. Если покупатель рассматривает «сталинки», он может выбрать и конструктивистский дом. Это одна группа покупателей, которые ценят интересные фасады, определенные планировки, высокие потолки», - говорит Ольга Тихонова.

Тем не менее отдельные покупатели ищут именно такое жилье. «Как правило, их привлекают нестандартные архитектурные формы, необычные решения для остекления (ленточное, круглое), - считает Мария Литинецкая. - Кроме того, среди покупателей квартир в комплексе общежитий Института красной профессуры встречались потомки живших в нем когда-то высокопоставленных советских военных и ученых».

Подобная ситуация со спросом наблюдается и в Санкт-Петербурге. «Если говорить о спросе на жилую недвижимость в таких домах, то она, скорее всего, на любителя и, я бы даже сказал, ценителя. Например, я сам занимался продажей квартиры в доме 1938 года постройки с капитальным ремонтом, - рассказывает Константин Федоров. - Многих клиентов не устраивала нестандартность планировки, отличие дома, его внешнего вида от рядом стоящих домов. Несмотря на то, что планировка квартиры была действительно нестандартная, на нее нашелся покупатель. И что самое

интересное – это был клиент из Москвы. Для него были важны тот уют и атмосфера, которые сохранились в данной квартире».

На столичном рынке премиального жилья тоже встречаются фанаты конструктивизма. «Нам известны случаи, когда покупатели буквально скупают квартиры в домах эпохи конструктивизма с тем, чтобы затем провести там реконструкцию. И таких покупателей не смущает плохое состояние домов и квартир в них – они четко понимают, что это историческое наследие, которое со временем принесет им дивиденды», - говорит Дмитрий Халин. Однако это скорее исключение из правил. По оценке эксперта, общее количество совершаемых в течение года сделок в домах, построенных в стиле конструктивизма, можно пересчитать по пальцам одной руки.

По мнению Марии Литинецкой, данный тип жилья изрядно обветшал за последние 80-90 лет, поэтому в ближайшие годы оно будет только дешеветь. «Сейчас моды на конструктивизм нет, квартиры в домах эпохи конструктивизма не являются ликвидным продуктом. Возможно, пройдет какое-то время, и этот ранний советский архитектурный стиль снова войдет в моду, а интерес со стороны нового поколения, для которого эти дома будут уже глубокой-глубокой историей, пойдет в рост, конечно, если дома доживут до этого счастливого будущего», - резюмирует Дмитрий Халин.