

Дизайнерский ремонт позволяет увеличить ценник жилья до 100%

Реконструкция исторической квартиры в центре Москвы подняла ее стоимость с \$1 млн до \$2 млн

24 февраля 2015 10:23 | Екатерина Вагнер



Хозяева постарались подобрать для квартиры мебель той эпохи, когда был построен дом, и обошлись без сверхдорогих отделочных материалов

М. Стулов / Ведомости

Кузнецов и Воробьева - специалисты широкого профиля: риэлторы, дизайнеры и немного арт-дилеры. Находят жилье, оформляют интерьер и подбирают произведения современного искусства. На рынке недвижимости супруги уже 20 лет, однако признают, что при выборе предыдущего жилища совершили ошибку.

«Купили квартиру в новом комплексе бизнес-класса на Шаболовке и пожалели об этом, - рассказывает Кузнецов. - В подъезде было колоссальное количество жильцов - больше 100, и то один, то другой все время делал ремонт. Входная группа выглядела непрезентабельно - застройщик не торопился наводить красоту, пока все это не закончится. Еще один неприятный момент - на каждого жильца приходилось по несколько телохранителей. У нас на этаже круглосуточно дежурило пятеро мужчин. Они не курили, были вежливы, здоровались с нами и даже с нашей собакой, но все равно это напрягало. Сами жильцы, наоборот, никогда не здоровались и в лифте косились на тебя так, словно боялись, что ты бросишься на них с ножом. Гулять там негде, пройти дворами никуда нельзя, все перегорожено заборами. Мы решили, что мы все-таки не олигархи, чтобы все это любить».

Супругам приглянулась 120-метровая квартира на 3-м этаже доходного дома начала XX в. в районе Патриарших прудов. Обильно украшенный фасад привлекает внимание издалека: тут и растительные узоры, и маски, над подъездом - изображение богини Ники, над окнами 2-го этажа - фигура изготавившейся к прыжку рыси. Историю этого здания нашли в справочнике по московскому модерну. Доходный дом К. С. Клингсланда, также известный как «Дом с рысью», был построен в 1902 г. архитектором Гавриилом Ивановым. «Мы даже нашли там план нашей квартиры. Но пытаться вернуть все, как было, не стали. Первоначально на месте нынешней ванной комнаты был черный ход на лестницу», - вспоминает Кузнецов. Квартира имеет U-образную планировку: две ее параллельные композиционные оси начинаются в прихожей. На одну из них «нанизаны» кухня, малая гостиная и спальня, к которой примыкают ванная комната и гардеробная. На другой располагаются большая гостиная и кабинет. Также из прихожей можно попасть в гостевой санузел и комнату, в которой хранится, как в запаснике, коллекция искусства.



[Перейти к следующей статье](#)

Владелец танкера с российским газом для США объяснил смену курса

Цена квартиры на момент покупки (2013 г.)	\$1 млн
Расходы на ремонт (включая подъезд и фасад)	около \$100 000
Стоимость мебели (в том числе изготовленной на заказ)	\$60 000
Рыночная стоимость квартиры на февраль 2015 г. (не включая стоимость произведений искусства)	\$2 млн

Гости из прошлого

Старинный паркет, высокие распашные двери, антикварные люстры и мебель - если бы не картины современных художников на стенах, могло бы показаться, что со времен Клингсланда здесь ничего не изменилось. Это иллюзия, интерьер воссоздавался почти с нуля. С 1902 г. сохранились лишь паркет, двери и лепнина на потолке. «В советские времена здесь была коммуналка. Предыдущие хозяева сделали перепланировку, превратив пять комнат в три. Но поскольку перекрытия в доме смешанные, ригели - направляющие, к которым крепились стены, - сносить не стали, поэтому практически не пострадала лепнина. Нам осталось только восстановить стены на прежних местах и превратить эту квартиру обратно в 5-комнатную», - рассказывает Кузнецов. Супруги не ставили себе цели провести полноценную реставрацию, их задачей было воссоздать атмосферу дома. Ремонт занял четыре месяца. «Для 120 кв. м это рекорд, - утверждает хозяин. - Ведь мы меняли электрику, окна, подоконники, батареи, переносили стены. Так совпало, что из шести квартир в подъезде одновременно ремонтировалось четыре, мы справились раньше всех. Смешно, что мы именно от этого уходили - надеялись, здесь ремонтов не будет. Но не тут-то было!»

Доходный дом не дворец, в интерьере не использовали сверхдорогих отделочных материалов. «Паркет мы отреставрировали, а сгнившие окна заменили на пластиковые, сохранив рисунок рам, - рассказывает Кузнецов. - Плитка на полу самая обычная португальская, а на стенах - российская. Мы просто выбрали рисунок плитки в духе начала XX в. Я не хотел, чтобы ее уложили слишком ровно, - где вы видели в исторических зданиях идеально ровную плитку? Слава богу, с нашими «талантливыми» рабочими этого и не получилось. Теперь все спрашивают: «А плитка у вас тоже старинная?»

«Стол из палисандра в гостиной - 1920-х гг., он из Германии или Северной Франции, комод и стулья той же эпохи достались к нему в нагрузку, - рассказывает Воробьева. - Я присмотрела этот стол на антикварном салоне в ЦДХ, но антиквар наотрез отказывался продать только его. В итоге отдал все с 50%-ной скидкой. Люстры из Петербурга, сделаны в начале XX в. Банкетка в прихожей - австрийской фабрики J&J Kohn, ее спроектировал австрийский дизайнер Йозеф Хоффманн для кабаре «Летучая мышь».

Хозяева квартиры в конце 2000-х гг. активно занимались галерейным бизнесом. Большую гостиную украшает картина живущего в Германии русского художника Георгия Пузенкова, чьи персональные выставки проходили в Третьяковской галерее, Русском музее. Над антикварным обеденным столом - парные картины Богдана Мамонова из его масштабного проекта «Транквилизация памяти». Художник вдохновлялся уникальными дореволюционными 3D-снимками из семейного архива: его прадед, инженер Григорий Шпейер, увлекался стереофотографией. В 1932 г. Шпейер был репрессирован, но снимки и аппарат для их просмотра - таксифот - семье удалось сохранить. «Богдан был у нас в гостях и удивился, как удачно его работы вписались в интерьер, - вспоминает Воробьева. - Даже сказал: «Когда они висели в галерее, они мне самому не нравились. А здесь очень хорошо живут!»

Вход и выход

Закончив с ремонтом квартиры, хозяева принялись за подъезд, договорившись - не без труда - с соседями. «Когда мы переехали, он был в чудовищном состоянии. Все было выкрашено жуткой зеленой краской, провода болтались», - вспоминает Воробьева. Со стен подъезда сбили штукатурку, под ней обнаружили кирпичи с клеймами фабрики «Товарищество В. К. Шапошникова и М. В. Челнокова». Скрывать дореволюционный кирпич стало жаль, поэтому стены просто побелили. Заодно удалось облагородить и фасад. «Когда управляющая компания начала ремонт фасада, мы просто договорились с ними, чтобы его сделали более качественно, а не просто замазывали облупившиеся места, купили им хорошую краску», - говорит Кузнецов. Теперь, когда летом в переулке группа туристов с экскурсоводом начинает разглядывать фасад, хозяева удовлетворенно переглядываются - ведь это заслуга не только архитектора, но отчасти и их собственная.