

Екатерина Борисова (Rariteco): Maison d'Or — особняк будущего с душой старой Москвы

В центре Москвы, в тихом и уютном Замоскворечье, где история соседствует с современной архитектурой, строится новый представительский особняк. Как рождается здание такого уровня, почему особняки остаются важными для бизнеса и чем Maison d'Or отличается от всего, что сегодня можно найти на рынке, «Б.О» рассказала директор по девелопменту компании Rariteco Екатерина Борисова

Текст
СВЕТЛАНА ОРЛОВА,
ОБОЗРЕВАТЕЛЬ «Б.О»

— Екатерина, в портфеле Rariteco много разных проектов: и жилая недвижимость, и бизнес-центры... Как вы сами формулируете «ДНК» компании?

— Наша компания работает на рынке более 20 лет, и основное направление нашей деятельности — коммерческая недвижимость. За это время мы реализовали проекты самого разного формата: от офисных и торговых зданий до жилых и производственных объектов.

Особое место в нашей работе занимают особняки. Мы накопили большой опыт их реставрации и реконструкции, умеем вдохнуть новую жизнь в исторические здания, сохраняя их уникальный характер. Среди наших проектов — объекты на Патриарших прудах, Арбате, рядом с Курским вокзалом. Мы также участвовали в реконструкции Храма Рождества Пресвятой Богородицы в Бутырской слободе XVII века.

Сейчас полным ходом идет строительство особняка с нуля в рамках проекта клубного дома Quartier d'Or («Золотой квартал»). Это первый коммерческий особняк представительского класса, созданный нами с чистого листа — современный, технологичный и при этом выполненный с глубоким уважением к архитектурным традициям Москвы.

— Что представляет собой это строение?

— Я бы сказала, что Maison d'Or — это классика, прочитанная по-новому. Мы изначально



но хотели создать здание, которое не потеряет актуальности даже через 50 лет. Классическая архитектура всегда ассоциируется со статусом и престижем, а здесь она получила современное звучание за счет новейших технологий и материалов премиум-класса.

Фасады отделаны натуральным камнем, и это неслучайный выбор. Мы использовали португальский юрский мрамор Beige Royal — благородный светло-бежевый камень с теплым тоном и легкими вкраплениями кварца. Его когда-то применяли при строительстве дворцов и соборов в Европе. Благодаря этому особняк смотрится солидно и по-настоящему дорого, но без вычурности. Это тот случай, когда материалы говорят сами за себя.

В качестве контрастного материала мы использовали редкий индийский гранит Absolut Black — глубокого, насыщенного черного цвета камень, который прекрасно оттеняет бежевые фасады и делает их еще более выразительными. Особое внимание мы уделили авторским элементам. Например, кованые детали — ограждения французских балконов, декоративные элементы порталов — были созданы по эскизам французского художника специально для этого проекта. Эти элементы придают особняку индивидуальность и утонченность, тот самый «парижский дух», который очаровывает и вдохновляет. При этом в нашем особняке — окна в пол, что совершенно невозможно представить в старинных зданиях такого типа. Обычно в них стены метровой толщины, массивные лестницы, длинные коридоры, а полезная площадь составляет 50–60% всей площади здания.

— Как появилась идея строительства коммерческого особняка с нуля?

— Начиналось все прозаично: когда мы проектировали и начинали строить клубный дом Quartier d'Or, к нему примыкала небольшая площадка, которая находится в первом ряду особняков по улице Большая Татарская. Городские власти не разрешили здесь строить что-то, кроме особняка. Представьте: Замоскворечье, целая линия исторических зданий — и тут вдруг появляется, например, ультрасовременный бизнес-центр, который выбивается из общего стиля. Очевидно, что новое здание должно было органично вписаться в архитектурный облик района, и ничего, кроме особняка, тут точно не подошло бы. Такого рода проект — редкость в Москве. По данным агентства недвижимости Bright Rich, до конца 2026 года в центральной части Москвы будет построено всего три коммерческих особняка. Речь идет о нашем проекте в Замоскворечье и двух зданиях под представительский офис в Камергерском переулке.

— Чем отличается реконструкция особняка от его строительства? Я даже не представляю, какой из объектов проще с точки зрения согласований и строительства..

— С точки зрения получения разрешений и согласований разницы между реставрацией и строительством особняка с нуля практически нет. Процесс одинаково сложный: нужно пройти все инстанции, утвердить проект на каждом этапе, согласовать мельчайшие детали. Особенно это важно для исторической части Замоскворечья, которая, на мой взгляд, лидирует по количеству особняков, построенных в XIX — начале XX века. Например, Большая Татарская улица — это сплошной ансамбль старинных особняков в стиле классицизма. В такой среде нельзя поставить современное здание из черного мрамора или красного кирпича — оно будет чужеродным и разрушит исторический облик района.

Поэтому нам пришлось строго следовать стилистике городского ряда. В правительстве города мы согласовывали буквально все: цвета фасадов, наклон кровли, внешний вид здания вплоть до мельчайших деталей — точно так же, как если бы работали над реставрацией памятника архитектуры. При этом нам повезло, что при строительстве особняка нам разрешили использовать современные, долговечные материалы.

В отличие от реставрации старинного здания, где приходится восстанавливать деревянные перекрытия и дорогую историческую лепнину, здесь мы могли проектировать с нуля. Но и свои сложности были — в первую очередь это фундамент и примыкания к соседним историческим зданиям, что требовало предельной точности и аккуратности на каждом этапе строительства.

— Как вам удалось построить такой масштабный объект в этих условиях?

— Это было действительно непросто, особенно если учесть площадь здания — 1000 квадратных метров. Наш особняк находится между двумя зданиями XIX века, которые имеют статус объектов культурного наследия. Любое вмешательство здесь требует предельной точности и бережного подхода. Именно поэтому мы использовали 3D-моделирование и BIM-технологии — цифровое моделирование, которое позволяет заранее создать виртуальный двойник здания и его окружения.

Фактически мы сначала создали в цифровом формате копию особняка, которая учитывала историческую застройку в непосредственной близости, а уже потом начали реальное строительство. Это помогло избежать ошибок и точно рассчитать все примыкания фасадов, инженерных систем и конструкций.

— В чем практическая польза такой технологии?

— Экономия и контроль на всех этапах. Благодаря BIM нам удалось существенно снизить затраты на строительство и сократить сроки работ. Цифровая модель автоматически учитывает любые изменения — от раскладки камня на фасаде до размещения инженерных коммуникаций — и сразу показывает, как они повлияют на бюджет и качество. Эта технология работает и после сдачи объекта. Цифровой двойник позволит управлять зданием в процессе эксплуатации: контролировать расход ресурсов, вовремя проводить профилактику и ремонт.

— Кто покупает представительские особняки и для чего они нужны сегодня?

— Замоскворечье всегда было символом московского купеческого благосостояния. Представьте Москву XIX века: величественные особняки, шумные балы и торжественные приемы, на которых собиралась элита города и даже страны. Семьи, носящие славные



фото: Rarteco

фамилии вроде Третьяковых и Морозовых, не просто жили здесь — они создавали пространство для деловых встреч, культурных событий и светских раутов. Особняки того времени часто были не просто домом — они выполняли представительские функции. Яркий пример — усадьба фон Рекк на Пятницкой улице. С первого взгляда впечатляет архитектура: высокие колонны, знаменитые каменные львы, просторные залы, элегантная отделка. И что важно — этот особняк изначально не предназначался для постоянного проживания. Его залы и коридоры создавались для торжественных приемов и встреч, а также официальных мероприятий, а не для повседневной жизни семьи.

Сегодня эта традиция сохраняется, но с современными особенностями. Говоря о представительских особняках, мы имеем в виду не просто отдельно стоящие трех-четырёхэтажные коммерческие здания. Речь идет о престижных строениях, где сочетаются архитектурная красота, статус и функциональность. Такие объекты предназначены для проведения переговоров и официальных встреч — они дают компании возможность заявить о себе через архитектуру и особую атмосферу.

Ключевые покупатели современных представительских особняков — крупные компании, в том числе международные, и их представительства, а также банки и специализированные клиники. Есть запросы и от зарубежных партнеров.

Кстати, эксклюзивность нашего проекта высоко оценили в одной из стран Персидского залива, где клубный дом Quartier d'Or и особняк Maison d'Or включили в каталог недвижимости класса делюкс, привлекательной для инвестиций. Проект был представлен персид-

ским гостям как «трофейный объект» (эксклюзивная, «штучная» и коллекционная недвижимость, относящаяся к верхнему сегменту элитного жилья), и они по достоинству оценили его роскошь и эксклюзивность. Особенно их впечатлила архитектура.

— **Кто еще среди интересных на покупку именно вашего особняка?**

— Мы видим интерес к представительскому особняку со стороны российских банков: они рассматривают данный формат под размещение отделения для VIP-клиентов. Особняк спроектирован с вниманием к каждой детали, включая дворик-патио площадью 80 квадратных метров. Сегодня для многих клиентов важно не только то, как выглядит здание снаружи, но и какой опыт оно позволяет приобрести. Maison d'Or — это не просто офис, а корпоративная резиденция, где каждая деталь работает на комфорт, статус и долгосрочную ценность. Представьте: вы ведете переговоры с VIP-клиентом банка в кабинете со строгой обстановкой, где все продумано до мелочей, а после официальной части можете выйти на террасу и завершить встречу в неформальной, уютной обстановке, обсудить дальнейшее сотрудничество в атмосфере доверия и комфорта, не теряя делового настроения. Такое сочетание сугубо деловых рабочих пространств и более неформальных делает особняк уникальной площадкой для бизнеса, где каждая встреча становится эффективной и презентабельной.

Кстати, по поводу размещения банковских отделений. Особняк продуман так, чтобы соответствовать самым строгим требованиям банковского сектора. Здесь можно разместить защищенные помещения, специальные комнаты для работы с ценными документами и оборудованные хранилища. Это не просто красивое здание — оно полностью готово для того, чтобы владелец мог без препятствий получить банковскую лицензию и сразу запустить работу VIP-отделения.

— **Что еще может разместиться здесь?**

— Нередко в таких зданиях размещаются специализированные клиники и медицинские центры, например центры эстетической медицины, клиентам которых важна комфортная и приватная среда.

Есть еще один класс интересных, которые выбирают именно особняки, — те, кто стремится воплотить концепцию хум-офиса.

Это актуально для региональных представителей компаний, которые часто приезжают в столицу. На первом этаже можно разместить переговорные и рабочие пространства, на верхних — зоны отдыха и приватную зону для хозяев особняка. Такой формат удобен для тех, кто не живет в городе постоянно, но регулярно проводит встречи с партнерами и клиентами в столице.

— **Правильно ли я понимаю, что вы рассматриваете продажу здания целиком?**

— Представительский особняк интересен именно как отдельное здание. Наш особняк находится в самом сердце Москвы — в Центральном административном округе (ЦАО), буквально в километре от Кремля. Этот район уникален тем, что сочетает в себе очарование старой Москвы и атмосферу современных деловых центров. С одной стороны — узкие тихие улочки, старинные купеческие дома и особняки XIX века, уют и тишина. С другой стороны, это динамично развивающийся офисный кластер, куда стремятся крупнейшие российские компании.

В непосредственной близости, буквально в нескольких минутах ходьбы, расположены штаб-квартиры крупных российских и международных компаний и банков. Это делает район точкой притяжения для бизнеса и важным центром деловой активности столицы. Здесь сформировалась особая культура представительских офисов, где каждая компания стремится подчеркнуть свою значимость через уникальное отдельное здание, а не через этажи в многофункциональном комплексе.

— **Можно ли рассматривать представительский особняк как инвестицию и покупать его именно для таких целей?**

— Покупка нового представительского особняка — это, как правило, не инструмент для инвестиций. Такие объекты не предназначены для перепродажи или извлечения быстрой прибыли, и мы всегда открыто говорим об этом клиентам.

Инвестиционная логика работает совсем в другом сегменте. Есть особняки, которые попадают на рынок по особым схемам — например, в качестве непрофильных активов банков или крупных компаний. Иногда город выставляет на аукцион старинные здания, требующие реставрации, с условием, что новый владелец вложит средства в их восстановление. Раньше такие объекты можно было приобрести практически за символическую сумму, но с обязательствами по восстановлению и сохранению исторического облика. Сейчас подобные лоты встречаются редко, но они остаются интересными для профессиональных инвесторов. В этом случае

схема работает следующим образом: вы покупаете объект по относительно низкой цене, реставрируете его, повышаете его ценность и потом используете — например, сдаете в аренду под офис или продаете по более высокой цене. Это долгий и трудоемкий процесс, требующий глубокого понимания как юридических нюансов, так и строительных технологий. Однако в случае нового строительства такого сценария нет. Здесь все иначе: клиенты рассматривают такие объекты исключительно под собственные задачи.

— **Когда вы планируете ввести особняк в эксплуатацию?**

— Мы ориентируемся на 2026 год, и сейчас даже перестраиваем график строительства, чтобы завершить особняк раньше жилого комплекса. У нас уже есть лист ожидания из отечественных и зарубежных компаний, которые хотят увидеть готовый объект как можно скорее.

Особняки такого уровня очень редко покупают на этапе котлована или «бетона». Это слишком серьезная сумма и слишком высокие риски. Прежде чем принять решение, наши клиенты должны увидеть реальный объект, почувствовать атмосферу, оценить детали — от фасада до инженерного оснащения. Такие объекты не покупают с прицелом на два-три года вперед. Это всегда про быстрый запуск — увидеть, купить, сделать ремонт и через год уже встречать партнеров в собственном представительском офисе.

У нашего особняка свободная планировка. Если клиент заключает договор долевого участия на покупку особняка, мы можем до ввода в эксплуатацию учесть его пожелания: предусмотреть дополнительные перегородки и размещение инженерных коммуникаций в конкретных зонах. Для покупателя это дополнительные возможности решить пространственно-планировочные задачи и ускорить процесс въезда, а для нас — демонстрация индивидуального подхода.

— **Представительские особняки требуют особой планировки?**

— Мы изначально проектировали здание как современный элитный объект, а не как реконструкцию старого особняка. Это дало нам огромное преимущество — минимум несущих стен и гибкую планировку. Клиенты смогут формировать пространство именно под свои задачи. Если в классическом офисе важны оренспасе, коворкинг-зоны и большие переговорные для сотрудников, то в представительском особняке ключевые зоны — это кабинеты руководителей, переговорные в стиле лаундж, отдельные комнаты отдыха с камином, баром и мягкой мебелью, а также приватные зоны.

Кроме того, мы предусмотрели две отдельные лестницы и два лифта — такое решение почти невозможно реализовать в исторических зданиях. И, конечно, то, чего всегда не хватает в старых особняках, — у нашего особняка есть подземный паркинг на 12 машино-мест, это роскошь для ЦАО. Это крайне важный момент для представительских офисов и банков: сотрудники и гости должны иметь возможность комфортно и безопасно парковать свои автомобили. В нашем проекте предусмотрена закрытая, огороженная и охраняемая территория со своим забором, видеонаблюдением и индивидуальной системой безопасности, что для многих является существенным преимуществом.

Что касается технологий, то инженерия здесь будет на уровне высокотехнологичных объектов: самая современная система вентиляции и кондиционирования, собственная система водоподготовки и бесперебойное электроснабжение. А главное — возможность интеграции «умного дома», но не в бытовом смысле, как в квартирах, а в качестве полноценной системы мониторинга и управления всем зданием.