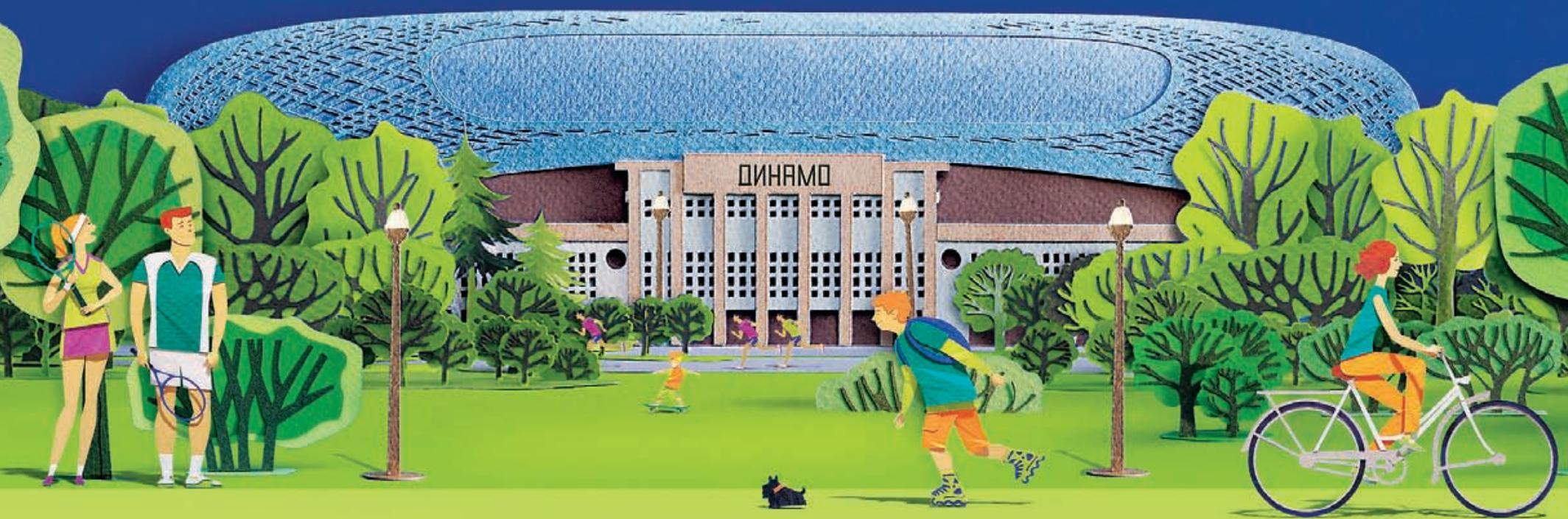


# ВТБ Арена парк

БУДУЩЕЕ СТАДИОНА  
«ДИНАМО» / 3  
РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА  
«ВТБ АРЕНА ПАРК»  
АНДРЕЙ ПЕРЕГУДОВ,  
АРХИТЕКТОРЫ СЕРГЕЙ ЧОБАН  
И ДЭВИД МАНИКА О КОНЦЕПЦИИ  
ЗАСТРОЙКИ И ЭКОНОМИКЕ  
ПРОЕКТА / 7, 8  
КАКИХ СПОРТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ  
НЕ ХВАТАЕТ СТОЛИЦЕ / 9  
КАК СДЕЛАТЬ ОКУПАЕМЫМ  
СПОРТИВНОЕ СООРУЖЕНИЕ / 10  
СТАДИОН «ДИНАМО»:  
80 ЛЕТ ИСТОРИИ / 12



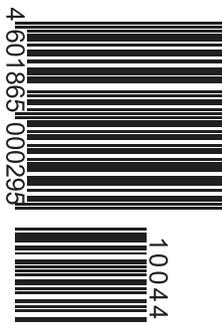
Понедельник, 21 октября 2013  
Тематическое приложение  
к газете «Коммерсантъ» №44

**Коммерсантъ**

# BUSINESS GUIDE



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫПУСКА



реклама





АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ,  
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE  
«ВТБ АРЕНА ПАРК»

## ПЕРЕМЕНА СЛАГАЕМЫХ

У меня, например, стадион «Динамо» ассоциируется с полетами «Аэрофлотом». Потому что в давние времена в любой аэропорт можно было на удобном автобусе доехать с центрального аэровокзала, зареги­стрировавшись там и сдав багаж. А находился аэровокзал в двух или трех трамвайных остановках от метро «Динамо». И вот в 1980-е и даже еще в начале 1990-х каждый полет у меня начинался с того, что я бросал взгляд на знаменитые динамовские осветительные мачты.

А теперь что? Теперь нет аэровокзала. Нет осветительных мачт. Даже трамвайных путей нет на Ленинградском проспекте. Я, конечно, могу погрузить по этому поводу, но прекрасно понимаю, что это будет моя личная, никому не интересная грусть. Потому что трамвай здесь и не нужны: они только мешают увеличившемуся в разы потоку машин. А поток машин делает бессмысленной поездку в аэропорт из центра города — намного проще и быстрее можно добраться на аэроэкспрессе. А осветительные мачты не ставят на современных крытых стадионах — осветительные приборы располагаются под козырьком...

Просто мы иногда путаем понятия «привычное» и «ценное». Нам кажется, что то, к чему мы когда-то привыкли, — это и есть самое правильное.

А город меняется быстрее, чем люди. Ему чужды сантименты и переживания о том, что было привычным для какого-то поколения. Он меняет не места, а слагаемые. Из которых и складывается его собственная городская жизнь.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Business Guide-ВТБ Арена парк)

Дмитрий Сергеев — президент ИД «Коммерсантъ»  
Павел Филенков — генеральный директор ИД «Коммерсантъ»  
Азер Мурсалиев — шеф-редактор ИД «Коммерсантъ»  
Михаил Михайлин — редакционный директор ИД «Коммерсантъ»  
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета  
Павел Кассин — директор фотослужбы  
Валерия Любимова — коммерческий директор ИД «Коммерсантъ»  
Рекламная служба:  
Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353  
Алексей Харнас — руководитель службы «Издательский синдикат»  
Андрей Воскресенский — выпускающий редактор  
Наталья Дашковская — редактор  
Сергей Цомык — главный художник  
Виктор Куликов — фоторедактор  
Екатерина Бородулина — корректор  
Адрес редакции: 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4.  
Тел. (499) 943-9724/9774/9198

Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом».  
Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2.  
Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор).  
Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-38790 от 29.01.2010

Типография: «Сканвэб Аб».  
Адрес: Корьяланкату 27, Коувола, Финляндия  
Тираж: 75000. Цена свободная

# НОВЫЙ СТАДИОН НА СТАРОМ МЕСТЕ

## НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К СТРОЯЩЕМУСЯ СТАДИОНУ «ДИНАМО» ТЕРРИТОРИИ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ДОЛЖЕН ПОЯВИТЬСЯ МАСШТАБНЫЙ ПРОЕКТ «ВТБ АРЕНА ПАРК». ПО СУТИ, ЭТО ЕДИНСТВЕННЫЙ ПРИМЕР, КОГДА В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ ВМЕСТЕ С КРУПНЫМ СПОРТИВНЫМ ОБЪЕКТОМ ВОЗНИКАЕТ НОВЫЙ КЛАСТЕР С МАСШТАБНОЙ СПОРТИВНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ТЕМАТИЧЕСКИМ ПАРКОМ И ГОРОДСКИМ КВАРТАЛОМ. И ЭТО БУДЕТ ПЕРВЫЙ В МИРЕ СТАДИОН, В КОТОРОМ ПОД ОДНОЙ КРЫШЕЙ РАЗМЕСТЯТСЯ ФУТБОЛЬНОЕ ПОЛЕ И ХОККЕЙНАЯ АРЕНА. АЛЕКСЕЙ ЛОССАН

**СПОРТИВНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ** Предпосылки к развитию проекта появились еще со времен строительства самого стадиона. Архитектор Лазарь Чериковер в начале XX века спланировал стадион, расположив его поперек знаменитого Петровского парка, разделив сам парк таким образом на две части. Одновременно с началом реконструкции стадиона «Динамо» на одной из территорий Петровского парка этим же архитектором в 1934 году был спроектирован так называемый парк физкультуры и спорта «Динамо». По замыслу архитектора парк с организованными в нем спортивными площадками и сооружениями стал логичным продолжением нового большого стадиона. В частности, здесь были расположены оборудованные корты для тенниса, боксерский ринг, волейбольные площадки и площадки для игры в городки...

К Фестивалю молодежи и студентов 1957 года, а позже к московской Олимпиаде 1980 года парк был несколько раз видоизменен. При этом из него исчезли, например, гипсовые фигуры атлетов, и постепенно парк превратился в транзитную зону от метро к жилым кварталам.

Олимпиада-1980 потребовала от этой территории большой отдачи. Был ликвидирован пруд, парк сократился до площади в 8 га, а стадион дополнили гостиница, офисные и прочие инфраструктурные здания. Так прилегающая к стадиону территория впервые приобрела облик городского комплекса, которые в 1990-е ожидало забвение и запустение. Именно поэтому, когда впервые зашла речь о редевелопменте стадиона «Динамо», подразумевался масштабный проект, охватывающий все 32 га. Когда в 2010-м проект не избежал участи многих московских девелоперских проектов и за долги перешел в распоряжение ВТБ, это был в основе своей деловой квартал с офисными зданиями. Менеджмент ВТБ сразу же уменьшил объем застройки в два раза, добавив в нее новую функцию «апартаменты» и создав концепцию развития всей территории в целом, включая появление мощной архитектурной доминанты в виде обновленного стадиона «Динамо», строительство новой тренировочной базы — Академии спорта «Динамо», возрождение функции спортивного парка... В рамках нового проекта парку решено было вернуть прежние функции: историческая парковая зона будет сохранена и бла-

гоустроена, появятся прогулочные, велосипедные и роликовые дорожки, детские площадки, игровые зоны, места для занятия физкультурой и спортом. В итоге, концепция нового городского ансамбля, территории здорового образа жизни стала основой маркетингового позиционирования проекта на рынке московского девелопмента.

**ДВА В ОДНОМ** Стадион «Динамо» считается одним из самых непростых объектов с точки зрения девелопмента. Дело в том, что построенная в 1928 году арена является объектом культурного наследия регионального значения, однако в последние годы она находилась в печальном состоянии, и в итоге в 2008 году стадион был закрыт на реконструкцию. Теперь в рамках комплексного редевелопмента будет осуществлена комплексная реконструкция большой спортивной арены стадиона и других объектов, расположенных на его территории. Так, на сегодняшний день это единственный спортивный объект в мире, где под одной крышей будут расположены футбольный стадион и хоккейная арена, легко трансформируемая в концертную площадку или баскетбольный зал.



ДЛЯ БОЛЕЛЬЩИКОВ НОВЫЙ СТАДИОН ОСТАНЕТСЯ СТАРЫМ ДОБРЫМ «ДИНАМО»

## ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА



ТАК БУДЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ «ВТБ АРЕНА» СО СТОРОНЫ ЛЕНИНГРАДСКОГО ПРОСПЕКТА

В начале 2011 года руководство проекта «ВТБ Арена парк» пригласило основателя архитектурного бюро Manica Architecture Дэвида Манику для детализации концепции двух спортивных арен и дальнейшей разработки проекта. Задача также была улучшить функциональность и показатели эффективности будущего спортивного сооружения. Среди предыдущих работ архитектора есть такие известные проекты, как стадион в столице Катара Дохе, «Арена Мерседес-Бенц» в Шанхае, олимпийский баскетбольный зал в Пекине и «Арена O2» в Лондоне. В итоге в проекте были использованы революционные идеи, а также применены новые материалы и технологии. В частности, крыша стадиона будет сделана из материалов, пропускающих свет, в которую встроены светодиодные ленты, позволяющие в темное время суток использовать купол в качестве медиафасада огромной площади. А на западном фасаде, выходящем на Ленинградский проспект и метро «Динамо», будет размещен гигантский экран. В итоге с точки зрения технического оснащения это будет самая современная в Москве концертная площадка. Рабочая группа проекта изучила все известные технические райдеры последних мировых шоу, которые на сегодняшний день трудноосуществимы в условиях московских стадионов, и с учетом международного опыта сформулировала соответствующие технические требования к проекту. Сложность заключается в том, что эти технические требования должны стыковаться с массой ограничений, которые накладывает на проект его историческая составляющая. Тот факт, что стадион является архитектурным памятником,

влияет на ход строительства и реконструкции: существует ряд обязательных параметров — какими должны быть окна, двери и т. д.

В 2012 году в связи с выбыванием из списка чемпионата вместимость стадиона было решено уменьшить в два раза: теперь он будет рассчитан на 27 тыс. вместо планируемых ранее 45 тыс. зрителей. Кроме того, на 20 тыс. кв. м было решено сократить досугово-развлекательную зону. В общей сложности вместо 378 тыс. кв. м в рамках проекта будет построено 190 тыс. кв. м недвижимости. Все это стало результатом того, что на поле стадиона «Динамо» было решено не проводить матчи чемпионата мира по футболу 2018 года. В итоге стадион был перепроектирован, а идея объединения двух арен под одной крышей, заложенная еще на уровне концепции, осталась прежней. В целом сокращение объемов строительства положительно сказалось на проекте:

возвращена историческая конфигурация поля, была снижена высотность на 12 м. В итоге должен получиться компактный спортивный объект с футбольным стадионом на 27 тыс. мест и хоккейной ареной на 11,5 тыс. человек, объединенными под одной крышей. При этом арена будет менять конфигурацию под концертные мероприятия, на которых смогут поместиться 14 тыс. зрителей, а также в баскетбольный зал на 12,5 тыс. мест. Интересно, что процесс превращения баскетбольной арены в хоккейную и наоборот будет занимать не более двух часов. Здесь также будут построены парковки на 1,6 тыс. машиномест. Исключение стадиона из программы подготовки к чемпионату мира 2018 года привело также к сдвигу сроков окончания работ всего на год: если изначально первый матч здесь планировалось сыграть в 2016 году, то теперь работы планируется завершить в 2017 году. Впрочем, перепроектирование не коснулось коммерческой части спорт-

комплекса: все необходимые разрешения уже получены, строительные работы в этой части проекта уже начались. Соответственно, проекты будут сдаваться поэтапно: в 2015, 2016 и 2017 годах. Первой будет сдана гостиница Hyatt Regency, затем офисные объекты и так далее.

**НОВАЯ КОММЕРЦИАЛИЗАЦИЯ** Не только уникальные конструктивные решения для спортивных объектов на территории «ВТБ Арена парка», но в целом концепция, расширяющая функциональный спектр, позволила отделить проект от любых подобных объектов на рынке и обеспечить дальнейший коммерческий успех проекта. «В первую очередь спортивная инфраструктура в России в основном строится и управляется за счет федерального или муниципального бюджетов, которые сфокусированы на спорте исключительно в узком понимании. При этом коммерциализация таких проектов оставляет

## ПРЯМАЯ РЕЧЬ ЧТО ЗНАЧИТ ДИНАМО В ВАШЕЙ ЖИЗНИ?

**Наталья Рагозина, чемпионка мира по боксу:**

— Я занималась боксом на «Динамо» и даже прожила в гостинице на стадионе несколько лет, пока не вышла замуж. По утрам тренировалась на малой арене. Потом я уехала, но все равно, когда появляется возможность, прихожу в гости и до сих пор болею за «Динамо», играю с ребятами в хоккей. Идущая сейчас реставрация — это, по-моему, очень хорошо. Условия для спортсменов должны быть как можно лучше. Я сама 11 лет занималась легкой атлетикой, бегала в день по 50 кругов и знаю, как важен хороший стадион. Когда мы занимались, не было ковровых дорожек, как сейчас, не было травки, чтобы бегать босиком. Реконструкция — значимое событие, развитие инфраструктуры очень важно, так что я только за.

**Юрий Кобаладзе, старший советник инвестбанка UBS:**

— Я живу недалеко от стадиона «Динамо» и каждый день езжу мимо него. А так как я еще и фанат футбола, то раньше очень часто бывал на трибунах «Динамо». Прекрасно помню трепаловки в парке после матчей, когда собирались болельщики и промывали кости игрокам. Прекрасно помню билетные кассы и выходящую толпу из метро, направляющуюся к этим кассам. Здорово, что все это было увековечено в фильме «Еще раз про любовь» с Татьяной Дорониной: там сцена свидания с букетом проходила как раз у стадиона «Динамо». Черно-белые кадры этого фильма великолепно передают атмосферу тех лет. Но жизнь идет, сейчас, наверное, построят супер-пупер современный стадион. Там уже сейчас все загородили, перекрыли, видимо, большая стройка уже идет. Трудно сказать, жалко мне или нет «Динамо». Понятно, что когда 80 лет назад стадион строился, то он отвечал всем

требованиям. Сейчас некоторые люди начнут говорить, что «Динамо» потеряет свою привлекательность, что надо законсервировать стройку, а новый стадион построить где-то рядом. Но так в Москве не бывает: свободных мест уже нет. Поэтому хорошо, если на месте старого «Динамо» появится современное «Динамо». А о прошлом жалеть не надо — надо его с благодарностью вспоминать.

**Павел Буре, хоккеист, заслуженный мастер спорта СССР:**

— Когда говорят о Москве, то у меня ассоциация возникает не с Красной площадью, а именно с районом «Динамо». Я с детства ходил на стадион ЦСКА, но всегда, когда шел на тренировку, проходил мимо стадиона «Динамо». Там великолепный парк, где я гулял со своими друзьями. В отличие от стадиона ЦСКА, где рядом была вечная суматоха из-за аэровокзала, на «Динамо» было тихо, спокойно, тишину, пожалуй, нарушали только детские голоса. В парке я обязательно, какое бы время суток ни было, сталкивался либо со своими друзьями, либо с соседями. Этот парк был любимым местом для многих москвичей, и в первую очередь жителей ближайших районов. Сейчас стадион «Динамо» реконструируют, и это здорово: жизнь не стоит на месте — многие вещи просто необходимо модернизировать. Безусловно, для местных жителей, пока будет идти стройка, это будет неприятный момент, наверное, даже придется на время отказаться от прогулок в парке. Но ведь в конечном итоге «Динамо» станет суперсовременным стадионом, и ради этого можно немного потерпеть из-за каких-то неудобств. А парк, я уверен, со временем станет еще лучше и жители все так же будут там гулять и назначать свои первые свидания.

**МЕНЕДЖМЕНТ ВТБ УМЕНЬШИЛ ОБЪЕМ ЗАСТРОЙКИ В ДВА РАЗА, ДОБАВИВ В НЕЕ НОВУЮ ФУНКЦИЮ «АПАРТАМЕНТЫ» И СОЗДАВ КОНЦЕПЦИЮ РАЗВИТИЯ ВСЕЙ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛОМ**



ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА



ОТЕЛЬ HYATT REGENCY



ВИД С ВЫСОТЫ ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА



ЧАША СТАДИОНА ЛЕГКО ПРЕВРАЩАЕТСЯ В КОНЦЕРТНЫЙ ЗАЛ



АПАРТАМЕНТЫ С ВИДОМ НА ПАРК И СТАДИОН «ДИНАМО»

желать лучшего: не учитываются такие возможности получения дохода, как использование VIP-трибун, организация питания и т. д.», — говорит вице-президент AEG Eugene Брайн Кабатзник. Однако, по его словам, в мире сегодня спортивные объекты строятся в том числе с расчетом на то, что их будут использовать не только для спортивных мероприятий, но и для концертов и корпоративных нужд. Кроме того, необходимы дополнительные помещения для фанатов, спортивных команд, спонсорских магазинов и т. д. Чтобы решить задачи эффективности планировочных решений, в проект была приглашена компания AEG — один из ведущих спортивных консультантов в мире. Основная задача таких консультантов — чтобы спортивный комплекс генерировал прибыль.

Как объясняет Брайн Кабатзник, финансовый успех каждого такого проекта основан на нескольких ключевых показателях, включая проведение мероприятий, исполь-

зование разных посадочных мест, спонсорские соглашения, привлечение известных брендов, кейтеринг и т. д., причем для этого объект должен обладать хорошей транспортной доступностью, например близостью к метро, а также предлагать постоянным фанатам места на парковке. Важная часть проекта — успешный маркетинг. В частности, в свое время маркетинговые программы помогли увеличить поток посетителей лондонской «Арены О2», в том числе благодаря активной рекламной кампании, в которой было задействовано даже телевидение: потенциальные посетители знали все о новом объекте прежде, чем на него пришли. «„ВТБ Арена парк“ — удивительный проект из-за своего центрального местоположения и многофункционального использования. По сути, речь идет о создании новой точки притяжения как для местных жителей, так и для туристов», — объясняет Брайн Кабатзник. По словам директора по оценке Cushman & Wakefield Сергея Че-

мерикина, проекты по строительству исключительно спортивных сооружений сами по себе малопривлекательны для девелоперов. «Чтобы он был интересен участникам рынка, в него добавляют коммерческую составляющую, например торговый центр, офис, гостиницу. В соответствии с наблюдениями RICS это теперь стандартная международная практика: с их помощью появляется возможность компенсировать затраты и усилия, необходимые для возведения спортивных или иных социально-культурных объектов, и привлечь большее количество участников в проект», — говорит эксперт.

В случае «ВТБ Арена парка» рядом со стадионом будет построен городской квартал «Арена Парк», который объединит в себе 13 корпусов, включая штаб-квартиру общества «Динамо», гостиницу Hyatt Regency Moscow, Petrovsky Park, офисные здания и апартаменты. На первых этажах зданий будут расположены кафе, банки, магазины,

службы быта, детские досугово-образовательные центры, салоны красоты и прочие объекты сферы услуг. Квартал «Арена Парк» был спроектирован архитектурным бюро Sreesh Сергея Чобана по принципу комфортной городской среды. «С точки зрения девелопмента этот проект ВТБ является очень удачным: расположение фактически в центре Москвы, рядом с метро, всего в станции от Кольцевой линии и в непосредственной близости от Ленинградского проспекта и ТТК, с парковой зоной, а также концептуальные особенности проекта делают его заметным на рынке и привлекательным для покупателей жилья бизнес-сегмента», — говорит директор департамента жилой недвижимости компании MR Group Дмитрий Отяковский. Более того, по его словам, на сегодняшний день формат апартаментов, на который делает ставку девелопер в этом проекте, становится движущей силой на столичном рынке недвижимости.

Позитивно участники рынка оценивают и коммерческую инфраструктуру проекта. «Проект с точки зрения девелопмента очень успешен в силу разных факторов. Во-первых, он выигрывает за счет месторасположения и направления: Ленинградское шоссе в офисных площадях явно нуждается, и качественные коммерческие площади в его районе еще долго будут пользоваться спросом», — говорит заместитель генерального директора компании Praedium Александр Ошурко. Во-вторых, по его словам, перспективна концепция, выбранная девелопером для реализации: создание крупного МФК в сочетании со спортивной инфраструктурой — беспроигрышный для инвесторов вариант. Этот проект после ввода в эксплуатацию вполне →

## ПРЯМАЯ РЕЧЬ ЧТО ЗНАЧИТ ДИНАМО В ВАШЕЙ ЖИЗНИ?

**Александр Горшков, советский фигурист, олимпийский чемпион, многократный чемпион мира и Европы:**

— Несмотря на то что я был постоянным динамовцем, основной базой для тренировок у нас был стадион «Лужники», каток «Кристалл». А на динамовском стадионе мы с Людмиллой Пахомовой оказались за полтора года до момента ухода из большого спорта. Я там очень давно не был. Там располагалось наше начальство, руководство общества «Динамо». Поэтому появлялись мы там только тогда, когда надо было решать какие-то проблемы. Единственное мое воспоминание о стадионе: когда я был маленьким, мы с отцом часто ходили туда смотреть футбол. Поэтому старая арена, безусловно, вызывает ностальгию. Тем более она присутствует во многих ностальгических художественных фильмах. Я слышал о намерениях реконструировать стадион. Думаю, реконструировать нужно, особенно тренировочный каток. Хотелось бы, чтобы это была современная база для занятий спортом на любом уровне, не только для профессионалов. Что касается основной арены, я думаю, что нужно очень аккуратно подходить к этому и стараться сохранить ее общий внешний вид и чувства тех людей, которые там когда-то бывали.

**Всеволод Алексеев, генеральный директор клуба болельщиков «Динамо»:**

— У меня стадион «Динамо» связан с историей отечественного и даже мирового спорта. В свое время это был центральный стадион Советского Союза и на нем выступали ведущие команды нашей страны, и выступали как на внутренней арене, так и на международной. Земля вокруг этого стадиона пропитана потом и кровью не только футболистов, но и многих других спортсменов. Мне лично этот

стадион дорог тем, что с него на фронт уходил мой отец — в составе сборной, состоящей из ветеранов «Динамо». Поэтому его реконструкция является серьезным шагом и все болельщики с нетерпением ждут, когда же стадион и прилегающие к нему территории реконструируются. Для многих людей это не только спортивный объект, но и парк, и место отдыха и досуга. Многие болельщики приезжали в обычные дни, чтобы вдохнуть воздух Петровского парка, посетить Музей «Динамо», побывать внутри тех стен, которые помнят Льва Ивановича Яшина и многих других спортсменов. Когда было принято решение о реконструкции, стадион находился в аварийном состоянии и выступление на нем команд не представлялось возможным. И на данный момент реконструкция выглядит лучшим решением, так как три трибуны уже снесены и если бы не началась реконструкция, то западная трибуна, которая является памятником архитектуры, уже бы рухнула. А память отечественного спорта должна быть сохранена и служить вновь, а болельщиков радовать новыми победами.

**Олег Митволь,**

**БЫВШИЙ ПРЕФЕКТ СЕВЕРНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ:**

— Стадион «Динамо» вызывает у меня ассоциацию с победами советского спорта. В детстве я ходил туда в бассейн — там был большой бассейн, в который пускали всех. Там я научился плавать. Я считаю, что сейчас основная часть проекта реконструкции стадиона — это коммерция, честно говоря, не знаю, нужна ли стадиону реконструкция вообще. Хотя он, конечно, устарел. Жаль, что мы потеряем легендарный символ Москвы.



MANICA ARCHITECTURE

#### РЯДОМ СО СТАДИОНОМ БУДЕТ ПАРКОВАЯ ЗОНА

способен стать деловым и спортивным флагманом Северо-Западного направления. Как говорит Сергей Чемерикин, стадион и иные спортивные сооружения окажут влияние на привлекательность коммерческой составляющей проекта — на офисы, на гостиницу и другие объекты: они будут дополнять друг друга. «Например, проведение спортивных мероприятий будет повышать заполняемость гостиницы, хотя этот фактор будет вторичным в сравнении с его местоположением. Проект „ВТБ Арена парк“ очень сильно выигрывает в своем местоположении: важно пересечение основных транспортных артерий города (Ленинградского проспекта и Третьего транспортного кольца) и, самое главное, близость метро», — говорит эксперт. Впрочем, востребованность арены может сыграть с жителями дурную шутку. «„ВТБ Арена“ станет самой популярной площадкой для проведения концертов и других масштабных мероприятий, расположенной в непосредственной близости от центра города. Без сомнения, она будет очень востребованной, и это влечет за собой риски появления в районе толп фанатов, мусора, шумового дискомфорта и прочих „атрибутов“ места массового отдыха», — опасается генеральный директор компании «Домус Финанс» Павел Лепиш. В свою очередь, по словам управляющего партнера агентства недвижимости Твид Ирину Могилатовой, проект вписывается в исторически сложившийся имидж района и работает на то, чтобы повысить его престижность, заменяя не обустроенные десятилетиями территории качественной застройкой высокого уровня. «Близость стадиона отрицательно на востребованности апартаментов не скажется точно. Корпуса находятся в стороне от стадиона, и ни шумовых проблем, ни сложностей с распределением потоков жителей комплекса и посетителей стадиона быть не должно», — говорит эксперт. Кроме того, по ее словам, огромная парковая часть, ориентированная как на любителей спорта и активного образа жизни, так и на тех, кто ценит спокойные, уединенные прогулки, будет дополнительным плюсом для будущих жителей комплекса.

**«ВТБ АРЕНА ПАРК» — УДИВИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ИЗ-ЗА СВОЕГО ЦЕНТРАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ПО СУТИ РЕЧЬ ИДЕТ О СОЗДАНИИ НОВОЙ ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ КАК ДЛЯ МЕСТНЫХ ЖИТЕЛЕЙ, ТАК И ДЛЯ ТУРИСТОВ**

Важно отметить, что «ВТБ Арена парк» станет одним из редких для Москвы проектов комплексной, а не точечной застройки. «Большинство московских строек являются примерами точечной застройки. Освоение больших территорий со смешанной застройкой ведется преимущественно в экономклассе, далеко за пределами центральной части столицы. Первым подобным проектом в премиальном сегменте стали „Садовые кварталы“. Но это элитный сегмент, а проект „ВТБ Арена парк“ будет намного более доступным по ценам», — говорит партнер компании Chesterton Екатерина Тейн. По ее словам, в проектах с апартаментами обычно не предполагается создание социальной инфраструктуры — школ, детских садов — и это один из основных минусов, которые останавливают некоторых от покупки этого формата недвижимости. «В данном случае девелопер планирует решить это следующим образом — не продавать первые нежилые этажи, что экономически выгоднее, но оставить их под управлением. То есть в случае продажи нижние этажи заняли бы рестораны, салоны красоты и подобная коммерческая инфраструктура. Сдача в аренду позволит оптимизировать пул арендаторов, оставив часть помещений под развивающиеся детские центры и социальную инфраструктуру», — считает эксперт.

**НЕ ТОЛЬКО СПОРТ** Впрочем, как признают эксперты, основная функция нового проекта отнюдь не спортивная, а градостроительная. «Район „Динамо“ исторически был привлекательным для покупателей жилья, а район Ленинградки — для арендаторов коммерческой недвижимости. Причем потребительская любовь определялась рядом факторов: близость к центру, наличие метро, прямой доступ к аэропорту, относительная зеленость района, благоприятный исторический шлейф», — говорит партнер, исполнительный директор Knight Frank Russia & CIS Мария Котова. По словам гендиректора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, если концепция «ВТБ Арена парка» будет правильно реализована, то все функциональ-

ные составляющие проекта будут очень хорошо дополнять друг друга — сразу возникнет эффект синергии. «Дело в том, что все самые необходимые объекты довольно часто оказываются буквально разбросанными по всему городу: дом в одном месте, работа — в другом, а школа или спортивная секция для ребенка — в третьем. А новый проект ВТБ как раз предполагает совмещение подобных объектов на одной площадке», — объясняет она.

«Парковая зона, которую планирует создать девелопер, безусловно, окажет положительное влияние на общую среду района. Сегодня девелопер заявляет о восстановлении исторического облика и значения стадиона и прилегающей к нему зеленой территории. В проекте также заявлено восстановление паркового архитектурного ансамбля, который был практически утрачен в постсоветское время», — говорит Александр Ошурко. Поэтому, по его словам, на данном этапе реализации проекта нет сомнений в его положительном влиянии на исторический облик района.

В общей сложности спортивный парк «Динамо» — это 8 га зеленой территории от Ленинградского проспекта до реконструируемого стадиона «Динамо», проектируемого здания Академии спорта и строящегося городского квартала. Кроме того, в рамках проекта будет создан тематический парк с различными спортивными площадками и досуговыми зонами. «На сегодняшний день в Москве сложилась уникальная ситуация, что в городе нет ни одного тематического парка. Диснейленды так и не были построены, Лотте-парк пока не появился, по сути, единственный тематический парк в городе — это „Музеон“, но он очень небольшой и имеет свою ярко выраженную специфику. Вакантное место такого тематического парка и может занять проект ВТБ», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. В частности, здесь должна появиться Академия спорта «Динамо» общей площадью 62,8 тыс. кв. м, включающая две хоккейные площадки, гимнастический зал, залы для спортивных единоборств, для игры в сквош, для игровых видов спорта, фехтования, а также медико-восстановительный центр. «В целом девелоперу удалось организовать интересное пространство и гармонично вписать такие разноплановые объекты, как спорткомплекс и комплекс апартаментов. Бережное отношение застройщика к архитектурной составляющей стадиона, сочетание исторического фасада и необычное решение крыши стадиона делают проект знаковым для Москвы», — говорит Дмитрий Отяковский. Таким образом, новый парк напрямую может повлиять на позиционирование района.

Спортивная инфраструктура как центр притяжения также повлияет на восприятие проекта. Впрочем, как говорит

управляющий директор Origin Capital Сергей Богданчиков, стадион не может непосредственно создать негативные и положительные характеристики для объектов вокруг себя — например, жилье здесь успешно само по себе. «Единственное, что можно добавить, так это возможные неудобства, которые могут испытывать жители района и пассажиры ближайшей станции метро во время проведения матчей. Хотя следует отметить, что, как правило, матчи проходят в выходные дни», — говорит эксперт. По словам Ирины Могилатовой, район «Динамо» исторически относится к востребованным и «ВТБ Арена парк» прекрасно вписывается в его среду, не нарушая городскую застройку, а скорее исправляя существующие сегодня проблемы. Плюсом для жителей района может стать возможность использования спортивной инфраструктуры.

Как уверяют авторы проекта, особое внимание они уделяют транспортным вопросам. В частности, команда проекта отказалась от размещения в составе городского квартала нескольких объектов офисного назначения и объектов торговли, а также изменила их функциональное назначение. При этом одной из основных задач является решение проблемы возникновения заторов на участке перед стадионом при съезде с Ленинградского проспекта. Для этого в проекте предусмотрено строительство подземных парковок общей вместительностью 4,2 тыс. машиномест. Более того, сам девелопер уверен, что образованные новым кварталом улицы сформируют уютную пешеходную зону, что придаст центру Москвы еще более оригинальный архитектурный вид. В перспективе, по словам Дмитрия Отяковского, появление такого проекта улучшит климат района и позволит более эффективно использовать существующие территории, а также, не исключено, поможет создать мини-аналог Воробьевых гор с его спортивной и парковой инфраструктурой. Кроме того, в силу своей масштабности проект может стать новым импульсом развития Ленинградского направления и центральных территорий столицы. ■



#### ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА

# «РЕЧЬ ИДЕТ О ГОРОДСКОМ АНСАМБЛЕ, ЧАСТИ КОТОРОГО РАБОТАЮТ ДРУГ НА ДРУГА»

КАК БУДЕТ ПЕРЕСТРАИВАТЬСЯ СТАДИОН «ДИНАМО»? КАКИМ СТАНЕТ КАЧЕСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ В ЭТОМ ИСТОРИЧЕСКОМ МЕСТЕ? ЧТО ПОЛУЧАТ МОСКВИЧИ КРОМЕ НОВОЙ СПОРТИВНОЙ АРЕНЫ? НА ЭТИ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ СТАРШИЙ ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ ОАО «БАНК ВТБ», РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА «ВТБ АРЕНА ПАРК» АНДРЕЙ ПЕРЕГУДОВ.

— Давайте сначала поговорим о названии. «Динамо» — знаковое слово для всех москвичей. Не только сам стадион, но и весь район называют именно так. А теперь здесь будет «ВТБ Арена». Вы рассматриваете, что люди примут это название?

— Во-первых, сейчас это мировая практика — брендинг стадионов и других спортивных сооружений. Строящиеся сейчас стадионы просто вынуждены идти на это, чтобы получить дополнительные источники финансирования. У нас это получилось более естественным образом, потому что банк ВТБ — владелец стадиона «Динамо». А во-вторых, мы ведь и не забираем у футбольного стадиона историческое название, он так и будет называться — «Центральный стадион „Динамо“». А вот «ВТБ Арена» — это название всего спортивно-рекреационного комплекса, который помимо футбольного стадиона включает еще и хоккейную арену, а также досугово-развлекательную зону. Ну а полное название всего проекта — «ВТБ Арена парк». На его территории будут ведь еще апартаменты, офисы, отель, спортивная академия, музей «Динамо» и спортивный парк «Динамо», открытый для отдыха и занятий спортом на свежем воздухе. То есть место сохранит свою историческую функцию: останется парком культуры, спорта и отдыха. Ну а москвичи, я думаю, по-прежнему будут говорить: «Поехали на „Динамо“».

— На стадионе «Динамо» не будут проходить матчи чемпионата мира 2018 года, хотя на начальном этапе он входил в программу подготовки и проектировался с учетом этого. Для вас это потеря?

— Скорее наоборот. Мы, конечно, были бы рады возможности поучаствовать в ЧМ-2018. Но когда было решено, что в Москве матчи пройдут на двух стадионах, а не трех, стало ясно, что именно мы выпадаем. «Лужники» — самый большой стадион, а «Спартак» начал строиться на два года раньше. В то же время нет худа без добра. Мы изменили проект, сократили количество мест с 45 тыс. (как требовалось для проведения чемпионата) до 27 тыс. А это как раз оптимальный размер: стадион достаточно вместительный для проведения соревнований любого уровня, и при этом будет хорошая заполняемость даже на не самых важных матчах. Да и просто уютнее он станет. И даже с архитектурной точки зрения он стал намного интереснее в окончательном варианте. Я считаю, это настоящий шедевр автора проекта Дэвида Маники — одного из лучших в мире архитекторов спортивных сооружений.

— Во всем мире сейчас очень активно строятся спортивные объекты, среди них «ВТБ Арена» — один из известных примеров. Чем он уникален, чем отличается от других? Или как сейчас модно говорить, о чем этот стадион?

— Наверное, самое главное, что речь идет о городском ансамбле, части которого работают друг на друга. Это органичная городская среда. Мы совмещаем совершенно разные функции большого города: проживание в апартаментах, работа в офисе, профессиональный и массовый спорт, здоровье и развлечения — и все это рядом с ареной и стадионом для большого спорта. Или вот такое совмещение: открытая парковая территория для всех, кто захочет сюда прийти, и приватное пространство для тех, кто будет здесь жить. Это уникальная возможность, особенно для центра мегаполиса, жить, работать, отдыхать, гулять на природе, развлекаться, заниматься спортом, не выезжая за пределы своего района.

— Вы говорите о сочетании различных функций. Но ведь понятно же, что комплекс резиденций и офисов, отель — это то, что делает проект окупаемым. Их могло бы не быть, а стадион все равно существовал бы, но оказался убыточным?



— Давайте я с этим не соглашусь. Отель скорее дополняет спортивный комплекс: он будет востребован при проведении крупных соревнований и для спортсменов, и для делегаций, и для зрителей из других городов и стран. Апартаменты — это, конечно, высокодоходная часть проекта. И, кстати, уже сейчас, в самом начале продаж, мы чувствуем, каким большим спросом пользуется это предложение. Ведь это квартиры в знаковом месте, в центре Москвы, в парковой зоне. В значительной степени покупателей привлекает и внешний облик зданий — это заслуга архитектора Сергея Чобана, который уделяет очень большое внимание фасадной части. А не соглашусь я вот в чем. Сначала нам казалось, что стадион — это нагрузка, расходная часть. Ведь футбольный стадион — это 20–25 мероприятий в год. Никакие разумные сроки окупаемости при этом не выдерживаются. В принципе, когда мы просчитывали экономику, исходили из того, что коммерческая часть вытянет проект с учетом расходов на реконструкцию стадиона. Но затем мы добавили в проект универсальный спортивный зал и посчитали, что получится не 20 мероприятий в год, а почти в десять раз больше. Хоккей, баскетбол, концерты. Примерно 25 мероприятий на большом стадионе и около 150 — на малом. Так что спортивно-развлекательная составляющая стала дополнять коммерческую, как минимум — не тянуть проект в минус. То есть спорт должен выйти «в ноль» без учета других составляющих. А с учетом досугово-развлекательной составляющей — кинозалов, ресторанов, возможностей проведения суперсовременных шоу — объект должен приносить прибыль.

— Какие технологии вы используете в этом проекте? Современный стадион, который к тому же используется как концертный зал, — это по определению высокотехнологичное предприятие...

— За время работы над проектом я объездил не менее полусотни концертных залов в разных странах мира, и мы постарались учесть мировой опыт. Да, современный стадион — это сфера высоких технологий. Вот, к примеру, такая задача: мы должны в считанные часы поменять лед на паркет: вполне реальная ситуация, когда днем проходит хоккейный матч, а вечером — концерт. Вот еще один пример. Вы знаете, что европейские и североамериканские хоккейные поля отличаются по размеру. Американское поле на полтора-два метра уже, за счет этого игра более интенсивная и жесткая. А европейский хоккей более комбинационный, красивый и разряженный, потому что больше простора. Так вот мы за-

ложили в проект возможность передвижения бортов — это очень серьезное, хотя и очень дорогостоящее нововведение. Зато оно позволит нам проводить мероприятия любого уровня, команды сами смогут выбрать формат встречи. Отдельно надо сказать про IT-технологии. Вот представьте, если у посетителя есть билет в VIP-ложу или привилегированный абонемент, он получает право на получение и распространение контента. То есть матч или концерт будет сразу транслироваться на его мобильное устройство, причем в уже смонтированном виде, с повторами и т. д., и он сможет делиться изображением или видео с друзьями, в соцсетях. Все эти запреты на фото- и видеосъемку уходят в прошлое: все равно понятно, что воспрепятствовать этому невозможно. Да и не нужно: распространение контента способствует продвижению площадки. Вопрос менеджмента — использовать новые технологии с целью повышения эффективности.

— Если говорить об использовании стадиона в качестве концертного зала, то важна прежде всего акустика...

— Совершенно верно, и в Москве практически нет концертных площадок, соответствующих мировым стандартам. У нас в проект заложено именно высокое качество звука на площадке, и я уверен, что только благодаря акустике мы получим «право первой ночи» на выступления мировых звезд. Ну и второе конкурентное преимущество в этом смысле — то, что мы находимся практически в центре города. При этом имейте в виду: это будут сразу две концертные площадки — на футбольном стадионе и хоккейном. Другое дело, что концерт на 25 тыс. зрителей — именно столько вмещает футбольный стадион — довольно редкое явление.

— А если подробнее, как будут оборудованы залы для проведения концертов?

— Знаете, дело не в том, какое именно оборудование установлено и какие технологии применялись. Секрет в комплексном решении. Приведу такой пример: в одном из залов установили суперсовременное и супердорогое оборудование, при этом забыли о том, что сама конструкция из металла и она дребезжит при громком звуке. Так вот все решения, все детали проекта вплоть до мелочей должны соответствовать друг другу. Еще при разработке концепции мы попросили проектировщика стадиона Дэвида Манику порекомендовать лучших специалистов по акустике. И предусмотрели, чтобы конструктив соответствовал постановке звука и света. В проекте довольно много вопросов,

требующих привлечения экспертов. Это касается не только звука, ну и других технологий. У нас, например, есть специалист, который знает все о травяном покрытии. Это ведь тоже высокая технология и целая отрасль индустрии. Мы решили, что покрытие футбольного поля будет естественное, а создание такого покрытия и уход за ним в последующем, поддержание микроклимата — очень сложный, специфичный вопрос, особенно в России.

— Проект «ВТБ Арена» подвергался критике со стороны защитников московской архитектуры на том основании, что утерян привычный москвичам облик стадиона «Динамо».

— Этот вопрос прорабатывался нами изначально, привлекались эксперты, в том числе из «Росохранкультуры». Проводились обследования конструкций стадиона, эксперты сделали совершенно однозначный вывод: подлинным памятником является только Западная трибуна стадиона, все остальное неоднократно перестраивалось вплоть до конца 1970-х годов. Также памятниками признаны барельефы работы Меркурова на южной и северной стенах. Западная стена сохранена и будет реставрирована. Гипсовые барельефы пребывали в ужасном состоянии: они были затеплены (то есть законсервированы с помощью защитной пленки). Реставрировать их будет крайне трудно: как показало исследование, они состояли практически из многослойной штукатурки. Но даже в таком состоянии их интересно разглядывать. Не думаю, что нужно оригиналы поднимать обратно на стены — будет важно их представить в музее «Динамо», а высоко на стенах, например, повесить копии. Хочу отметить, что остальные разобраные стены стадиона также будут воссозданы, они будут максимально соответствовать историческому облику. Решение о сохранении исторического облика стадиона было принято сразу и никогда не менялось — временно будет выглядеть только обтекаемая крышная конструкция сверху. Перед разборкой мы провели лазерное сканирование, чтобы в точности понимать, как выглядел стадион в момент закрытия. Кстати, настоящий исторический облик удалось воспроизвести в проекте только во время разборки части стен. Там действительно очень многое было изменено, перестроено и в советские годы, и в последние десятилетия, когда каждый арендатор «привносил» что-то свое и приспособивал помещение под собственные нужды. Таких арендаторов здесь была масса. Удалось обнаружить и настоящий цвет фасада стадиона. Он был на самом деле серый с добавлением искры. Представляете, он блеснул на солнце... Потом этот эффект был утерян за слоями красок разных цветов.

— Каковы планируемые финансовые показатели проекта?

— Общая сумма инвестиций составит около 54 млрд рублей, и она примерно в равных долях делится между спортивной и коммерческой частями. Спортивная часть обойдется в 26 млрд рублей. Конечно, очень трудно учесть абсолютно все нюансы изначально при планировании такого масштабного объекта, но мы не намерены выходить за рамки обозначенной сметы. В результате мы рассчитываем получить возврат на капитал в размере более 20%, это очень неплохой показатель для сложного инфраструктурного проекта. Что касается сроков окупаемости, мы рассчитываем на девять-десять лет. Конечно, это зависит от скорости реализации апартаментов. Но уже сейчас, через месяц после начала рекламной кампании, зарезервировано около 100 квартир, то есть почти 10%. Всего в комплексе 1002 апартамента.

— Две квартиры, видимо, оставили для начальства? — Так случайно получилось. Хотя, не буду скрывать, сам я собираюсь здесь жить.

БЕСЕДОВАЛ АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ

# «ПАРК МАКСИМАЛЬНО СОХРАНИТ СВОЕ ИЗНАЧАЛЬНОЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ» «ВТБ АРЕНА ПАРК» — ОДИН ИЗ САМЫХ МАСШТАБНЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ В МОСКВЕ. НЕДАВНО ОН ПОЛУЧИЛ ДИПЛОМ FIAVSI В НОМИНАЦИИ «ЛУЧШИЙ МАСТЕР-ПЛАН». МЫ БЕСЕДУЕМ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПРОЕКТИРОВЩИКОМ ПРОЕКТА «ВТБ АРЕНА ПАРК» СЕРГЕЕМ ЧОБАНОМ.



ФОТО: СЕРГЕЙ ЧОБАН

— Расскажите, какова центральная идея комплексного развития территории? Из чего вы исходили при планировке пространства? Какова была главная задача? И во что в итоге превратится огромная территория вокруг «Динамо»?

— Идея возникает из центрального пространства, жемчужины всей территории — Петровского парка, который уже сегодня является сильным общественно-рекреационным пространством, и за счет единого мастер-плана всей территории. А в дальнейшем будет только усиливать свою роль. Рядом с ним расположена не менее мощная общественная зона — парк физкультуры и отдыха «Динамо». Объединение этих парков создает уникальный ансамбль попеременно открывающихся общественных пространств, которые переходят из одного в другое: пространство Петровского парка плавно перетекает в пространство парка «Динамо», которое, в свою очередь, переходит в череду замкнутых площадей, которые формирует новая многофункциональная городская застройка на юго-восточной оси. В результате получается своего рода анфилада последовательно открывающихся площадей, которые, как раскрытая матрешка, переходят от самой большой общественной зоны к самым маленьким, почти частным площадям, образованным жилыми, офисными и гостиничными зданиями.

На сегодняшний день это практически единственный в Москве пример реализации идеи архитектурно-градостроительного ансамбля, благодаря которой, собственно, и формируется гармоничная городская среда, где структура, окружение и фасады подчинены общей целостности. При этом связующей нитью всей застройки являются большие общественные пространства, открытые для всего города.

— Расскажите подробнее о стилистике многофункционального комплекса, архитектором которого вы являетесь. Как создавался архитектурный облик будущих зданий?

— Поскольку идея всего проекта заключается в создании полноценной городской среды, синергии различных многофункциональных пространств, мы приняли решение вести работу в тандеме с еще одним сильным офисом, а именно с ТПО «Резерв», что гарантировало архитектурное разнообразие будущей застройки. Вместе с Владимиром Плоткиным, главным архитектором «Резерва», мы разработали мастер-план всей территории, определили расположение зданий, их высотность и разделили их между нами таким образом, чтобы наши корпуса чередовались. В итоге мы получили не просто здания с неповторимым фасадным рисунком, что было одной из ключевых задач, но и различные в стилевом отношении проекты — как бывает в естественно сложившейся городской ткани города. Объединяет их лишь общее «материальное» решение: все фасады будут отделаны светлым натуральным камнем.

— Какова архитектурная идея проекта? Созданная здесь в советское время «атмосфера здорового образа жизни», расположенный рядом стадион... Как это все повлияло на архитектуру зданий? Есть ли влияние сталинской архитектуры? Или, наоборот, это совершенно новый проект?

— Действительно, мы взяли за основу так называемую сталинскую архитектуру, поскольку считаем, что именно в то время был заложен архитектурный и градостроительный облик современной Москвы. Та же Тверская улица сегодня в меньшей степени Тверская и в большей — улица Горького. То же и с районом «Динамо»: костяк его застройки — архитектура 1930–1950 годов.

В то же время мы создаем абсолютно современную архитектуру, лишь опирающуюся на исторические прототипы. Мы взяли за основу крупное членение объемов и окон, а также пропорционирование фасадов.

Кроме того, сталинская архитектура отличается качеством строительства, архитектурных и планировочных решений, проработкой деталей, что для нас всегда являлось приоритетным. К примеру, в отделке мы используем только натуральный камень, который, в отличие от других материалов, со временем выглядит только лучше. Ветер, дождь, снег, от которых гладкая штукатурная или металлическая поверхность обычно страдает и потому вечно нуждается в ремонте, напротив, только добавляют камню естественную патины и подчеркивают его рельеф. Вот почему памятники архитектуры из камня обычно выглядят лучше, чем большинство современных зданий, в чьей отделке использованы другие материалы.

— Что будет с парком физкультуры и спорта «Динамо»? Что останется от прошлого, что будет принципиально нового?

— Принципиальное решение в том, что парк максимально сохранит свое изначальное предназначение и останется главной спортивно-рекреационной площадкой для всех жителей окружающих кварталов.

На разработку концепции развития парка был проведен отдельный конкурс, в котором победили два проекта: «Движение и воздух» Александра Константинова и Ильи Заливухина и «Динамо-машина» архитектурного бюро «Практика». Согласно их концепции, парк предполагается максимально раскрыть в город и сделать связующим звеном между стадионом и многофункциональным комплексом. А также расширить его территорию за счет включения прилегающих участков, в частности территории стадиона и здания будущей Академии спорта. Объединять всю территорию в единое целое будет велобеговое кольцо длиной 2 км.

Что касается исторического наследия, парк не будет застроен новыми объектами, наоборот, все, что можно в нем сохранить, будет максимально сохранено.

— Довольно большой участок городской среды обретает новые качества, формируется новая спортивная, жилая, гостиничная и офисная среда. Как весь проект повлияет на статус, имидж района, генный места?

— Естественно, что такой проект — качественно новой городской среды — повысит статус всего района «Динамо». Эталонные в советское время общественные и спортивные пространства и сооружения получат второе рождение, а вся застройка, подчиненная общему замыслу, образует единый ансамбль.

— Какие градостроительные, архитектурные и планировочные тенденции были применены в проекте «ВТБ Арена парк»?

— Главным образом ансамблевый подход к организации пространства и максимальная открытость общественных зон — главные на сегодня европейские тренды в архитектуре, которые нашли свое полное отражение в данном проекте.

— Как известно, кардинальная проблема каждого строительства заключается в том, что главная задача инвестора — получить как можно больше квадратных метров, в то время как архитектору хочется выразить себя. Как в данном проекте строились отношения с заказчиком, удалось ли найти компромисс?

— Да, это вечная дилемма, но, как ни удивительно, в данном проекте было все с точностью до наоборот. Когда мы пришли в проект, то нас среди прочего попросили снизить плотность застройки, повысив этим ее качество. Мы добились снижения примерно в полтора раза. Это в конечном счете и стало отправной точкой для того, чтобы здесь была создана живая и человеколюбивая среда, которую в Москве пока еще редко встретишь.

Беседовала ИРИНА ФИЛЬЧЕНКОВА



MANICA ARCHITECTURE

«ЭТО ВЫЗОВ ДЛЯ МЕНЯ КАК ПРОЕКТИРОВЩИКА» «ВТБ АРЕНУ» И НОВЫЙ СТАДИОН «ДИНАМО» СПЕЦИАЛИСТЫ НАЗЫВАЮТ ЕДИНСТВЕННЫМ ОБЪЕКТОМ В МИРЕ, В КОТОРОМ СОЕДИНЕНЫ ТРИ РАЗЛИЧНЫЕ ФУНКЦИИ: ФУТБОЛЬНАЯ И ХОККЕЙНАЯ АРЕНЫ, А ТАКЖЕ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНО-ДОСУГОВАЯ ЗОНА. О ТОМ, КАК НА ПРАКТИКЕ УДАЛОСЬ РЕАЛИЗОВАТЬ ЭТУ ИДЕЮ, НАМ РАССКАЗАЛ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА ДЭВИД МАНИКА.

— Расскажите, пожалуйста, об особенностях нового спортивного объекта на «Динамо». Что удивительного удалось сделать в этом проекте и почему в итоге его называют уникальным?

— Этот проект необычный, потому что он соединяет три элемента в одном здании: футбольный стадион, хоккейную арену и общественную зону. Это никогда ранее нигде не было сделано — ни на одном стадионе, ни в одном городе, ни в одной стране мира. Более того, никто никогда ранее даже не предпринимал таких попыток. В итоге в мире нет ни одного стадиона, где бы эти элементы были соединены в одном здании под одной крышей. Эти элементы могут стоять рядом, на территории одного кампуса или просто по соседству, но под одной крышей никогда. Если добавить еще к тому же, что все три объекта соединены в памятнике архитектуры, в исторических стенах, то проект становится по-настоящему уникальным.

— С какими техническими сложностями вы столкнулись, когда работали над этим проектом?

— Для меня это был очень трудный проект, но нам удалось создать отличную команду и реализовать проект в срок. В итоге все получилось: проект будет реализован частично в границах исторических стен. При этом у нас получилось развести потоки посетителей, которые приходят на футбольный стадион, на хоккейную арену и в зону досуга, в итоге они не пересекаются и всегда могут покинуть здание безопасно. Если мы собираем три здания в одном комплексе, то они должны и функционировать отдельно, и это главный вызов для меня как проектировщика. Например, буквально сегодня мы решали, как нам сделать крышу, потому что все нужно вписать в том числе в историческое здание. Однако нам важно не только, как она будет выглядеть, но и как она будет функционировать. Еще один важный момент — это безопасность на стадионе, в том числе в экстренных ситуациях, чтобы не создавалось давки, необходимо рассчитать нагрузку на каждый выход и проработать количество самих выходов. При этом вопросами безопасности мы занимаемся не только потому, что нас попросили об этом власти, но и потому что таковы требования, выдвигаемые ко всем стадионам во всем мире.

— Есть ли в мире какие-то примеры, на которые вы бы хотели ориентироваться в своем проекте?

— У нас было несколько проектов, на которые мы ориентировались, но это в основном стадионы, в которых совмещены хотя бы две функции. Например, в свое время я работал над проектом торгово-развлекательного комплекса в Шанхае, в котором также был расположен внутренний стадион. Но никогда в мировой истории не было арены, где были бы совмещены под одной крышей три функции. Кроме того, история места оказывала на нас сильное влияние — нам приходилось быть очень чувствительными к исторической составляющей проекта.

— Как вы считаете, идею удалось реализовать, потому что стадион небольшой?

— Я бы скорее сказал, нам пришлось работать непросто, чтобы уместить все три составляющие внутри исторического здания, что во многом и определило размер стадиона, и во многом это нам придало дополнительных сложностей. Исторические стены создают нам определенные ограничения, которые мы должны соблюдать по закону. Впрочем, со стороны властей и со стороны экспертного сообщества мы чувствовали поддержку, и во многом благодаря этой поддержке проект получился таким интересным.

— Помогал ли вам в работе над проектом ваш предыдущий опыт?

— Я начал работать над этим проектом в начале 2011 года, и, конечно, предыдущий опыт работы мне серьезно помог. Во многом я считаю, что победил в конкурсе и стал проектировщиком стадиона из-за моего опыта. За последние 20 лет я поработал над самыми разными спортивными объектами по всему миру, в том числе как представитель архитектурного бюро Нормана Фостера, сотрудником которого я раньше являлся. Это были стадионы в Шанхае, Пекине, Гуанчжоу, Нью-Йорке, Лондоне и т. д. В том числе в моем послужном списке реконструкция стадиона «Уэмбли» в Лондоне и строительство арены O2.

Беседовал АЛЕКСЕЙ ЛОССАН

# МОСКВА ТРЕНИРОВОЧНАЯ

## РОССИЙСКАЯ СТОЛИЦА ПЕРЕЖИВАЕТ СПОРТИВНЫЙ РЕНЕССАНС: ЗАЯВЛЕНЫ ГРАНДИОЗНЫЕ ПЛАНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ АРЕН И СТАДИОНОВ. ЭКСПЕРТЫ ОПАСАЮТСЯ, ЧТО ГОРОД ОКАЖЕТСЯ ПЕРЕНАСЫЩЕН ФИЗКУЛЬТУРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ. ВЫХОДОМ МОЖЕТ СТАТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЕ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИТОРОВ, КОТОРЫЕ СМОГУТ ПРЕВРАТИТЬ КРУПНЫЕ СПОРТОБЪЕКТЫ В ПОПУЛЯРНЫЕ И ПРИБЫЛЬНЫЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОСТРАНСТВА.

ОЛЬГА ГОВЕРДОВСКАЯ

**БЫСТРЕЕ, ВЫШЕ, СИЛЬНЕЕ** Последние официальные сведения о количестве спортивных сооружений Москвы датируются 2011 годом. Тогда эксперты «РИА-Аналитика», основываясь на данных департамента физической культуры и спорта города Москвы, насчитали 9424 спортивных объекта, в том числе 4628 плоскостных сооружений, 4008 спортивных залов, 73 тропы здоровья и беговых дорожки, 21 велодорожку и 130 лыжных трасс. Публикация этой информации была связана с началом реализации государственной программы «Спорт Москвы» на 2012–2016 годы, благодаря которой доля москвичей, систематически занимающихся спортом, должна увеличиться с 22,3% до 30%. Для достижения этих показателей чиновники обещали возвести и реконструировать 51 объект на территориях Москомспорта, а также сообщили, что планируется строительство физкультурно-оздоровительных комплексов за счет внебюджетных источников на 116 анонсированных для этих целей участках. Также за время действия программы предполагается завершить строительство и реконструкцию десяти крупных спортивных объектов, позволяющих проводить мероприятия международного уровня. В частности, с учетом мировых стандартов должны быть перестроены объекты на территории Гребного канала, построены или реконструированы стадионы «Локомотив», «Лужники», «Спартак» и «Динамо».

Такие масштабные планы вызвали беспокойство среди урбанистов, которые не преминули напомнить энтузиастам из московского правительства об опасности точечного внедрения новых стадионов без учета перспектив развития городской среды и ее потребностей. В качестве негативных последствий приводятся многочисленные примеры, когда в попытках возведенные спортивные сооружения оказывались невостребованными. Так, неиспользуемые или не заполняемые посетителями спортивные сооружения стали проблемой для Греции, где из 24 объектов простаивает или снесен 21. Пустует стадион на 30 тыс. зрителей в португальской Лейрии, в которой проживает чуть более 120 тыс. человек. Примерно такая же история с построенным к последнему чемпионату Европы на Украине стадионом «Львов-арена» вместимостью 34 тыс. зрителей: арена стоимостью \$375 млн оказалась невостребованной. Стоимость годовой эксплуатации главного стадиона Варшавы «Народового», который точно нельзя назвать популярным среди горожан, обходится городской казне в несколько миллионов евро. Опрошенные «Ъ» игроки и эксперты рынка недвижимости говорят, что у Москвы пока есть шансы избежать подобного.

**ФИЗКУЛЬТ И ПРИВЕТ** Чтобы оценить уровень обеспеченности столицы спортивными сооружениями, недостаточно оперировать количественными данными. «Цифры, которые приводят чиновники, не дают исчерпывающего понимания ситуации. Слишком много видов спортивной инфраструктуры существует в таком мегаполисе, как Москва. Чтобы рассуждать о достатке или дефиците, эти объекты необходимо ранжировать по размеру и назначению», — говорит Андрей Дейнеко, заместитель гене-

рального директора ЗАО «УК „Динамо“» (проект «ВТБ Арена парк»). Большинство экспертов уверено в том, что крупных спортивных сооружений в Москве сегодня достаточно. При этом городу катастрофически не хватает спорткомплексов малого и среднего размеров. Если рассматривать этот дефицит с бытовой точки зрения, то горожане фактически вынуждены посещать бассейн в одном районе города, ехать заниматься фитнесом — в другой, а вести ребенка в спортивную секцию — в третий. «Исходя из этого, городским властям следовало бы сконцентрироваться скорее на развитии спортивных объектов районного масштаба. Это должны быть небольшие комплексы наподобие ФОКов, существовавших в СССР, которые бы совмещали в себе возможности для занятий разными видами спорта как для детей, так и для взрослых», — говорит заместитель гендиректора компании Praedium Александр Ошурко. Проще говоря, москвичи ощущают дефицит не стадионов на десятки тысяч зрителей, а фитнес-центров с бассейнами или спортзалов, до которых можно легко добраться от работы или дома. При этом ценовая политика таких объектов должна быть максимально лояльной: фитнес-сетей мирового уровня в высоком ценовом сегменте в городе достаточно, а мест, где можно заняться спортом за вменяемые деньги, практически нет. Остро ощущается и нехватка качественных футбольных, волейбольных, баскетбольных площадок, теннисных кортов. По словам исполнительного директора ROSS Group Олега Рыжова, сейчас практически невозможно найти свободную крытую площадку для игры в футбол или мини-футбол зимой: все более или менее приличные залы и манежи сданы в аренду на месяцы вперед. При этом даже самые крупные и популярные спортивные сооружения, такие, как «Олимпийский» и «Лужники», не заполняются полностью. «Если взять, к примеру, самый популярный вид спорта футбол и проанализировать посещаемость матчей, то выяснится, что в среднем в Москве на матч московской команды приходит всего около 13 тыс. зрителей. Получается, можно говорить об избыточности мест на стадионе, а не об их нехватке», — говорит генеральный директор аудиторской компании «Уверенность» Максим Гладких-Родионов.

Последнее массовое строительство спортивных объектов происходило в 1970-х годах в ходе подготовки к Олим-

пиаде-80, то есть больше 30 лет назад. Кроме того, важно учитывать, что в советское время спорт носил планово-убыточный характер. То есть объекты проектировались и эксплуатировались без надежды на окупаемость и уж тем более на прибыль. Это привело к тому, что большинство зданий морально устарело, не соответствует ожиданиям посетителей и даже препятствует росту посещаемости спортивных состязаний. «Если взять самые популярные и распространяемые виды спорта — футбол и хоккей, то несложно заметить, как бедная спортивная инфраструктура способствует маргинализации болельщиков», — говорит генеральный директор «Арена парк менеджмент» (управляющая компания проекта «ВТБ Арена парк») Кирилл Макарищев. — Смотреть футбол на московских стадионах иногда просто невозможно. Уровень безопасности, качество сервиса и условия комфорта представляют собой один большой пакет экстремальных переживаний. Делая выбор, пойти в кино или на матч, среднестатистический представитель среднего класса выбирает досуг без риска оказаться в эпицентре драки». Это одна из причин малой популярности спортивных зрелищ в Москве и низкой доходности их для города.

Потребность в новых спортивных объектах необходимо просчитывать, ориентируясь не на вместимость, а на востребованность: сооружения должны удовлетворять спрос и соответствовать ему по качеству и количеству контента. Поэтому от продуманности спортивного девелопмента сейчас во многом будет зависеть будущее московской физкультурной среды. По словам президента фонда «Институт экономики города» Натальи Косаревой, «строительство крупных сооружений должно предусматривать их дальнейшее использование, то есть такие объекты могут (и по идее должны) быть инвестиционно привлекательными проектами и предусматривать привлечение частных инвестиций». Другими словами, Москве вряд ли грозит переизбыток крупных спортивных сооружений, если их будут реконструировать и строить не с расчетом на зрелищность и гигантоманию, а с прицелом на утилитарность и окупаемость.

**МАРАФОНСКИЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ** Средний срок окупаемости спортивных сооружений составляет 15–20 лет, и девелоперам гораздо выгоднее возводить тор-

говые центры, чем спорткомплексы. Поэтому чаще всего город вынужден сам заниматься развитием крупной спортивной инфраструктуры. И в этом есть опасный момент. «Многое зависит от того, кто реализует спортивный проект — частный инвестор или город», — говорит господин Дейнеко — Например, «Лужники» — проект городских властей, а вот территорию вокруг них реконструирует ОАО «Лужники». Хочется верить, что оба объекта поднимут на международный уровень, но уверен, что они будут отличаться бизнес-подходами, так как инвесторы больше заинтересованы в том, чтобы как можно быстрее окупить вложения и начать зарабатывать. Безусловно, у крупных спортивных объектов должна быть социальная ориентация, но они не могут быть вечно убыточными предприятиями. И дело тут не в масштабах». В качестве неудачного проекта эксперты чаще всего называют Ледовый дворец в Коломне, который мог бы быть востребованным, управлял им частный инвестор.

Основная проблема заключается в том, что аренда земли в Москве очень дорога. «Этот вопрос лежит в плоскости государственного управления», — говорит господин Рыжов. — Именно государство должно быть в первую очередь заинтересовано в здоровье своих граждан. И если будет государственная воля в проведении реальной политики, направленной на развитие спорта в столице и в стране в целом, то можно решить все вопросы, связанные со стоимостью земли под спортивные сооружения». Участники рынка говорят, что частные инвесторы охотнее пойдут в спортивные проекты, если власти пообещают помощь в части аренды земли, в подключении коммуникаций, налоговые преференции. То есть сформулируют четкий подход к инвестирующим в спортивную инфраструктуру. «Помочь спортивной инфраструктуре стать более востребованной и, следовательно, быстрее окупиться можно через союз инвесторов с городскими властями. Город должен помогать девелоперам жилья развивать спортивную составляющую городской инфраструктуры, к примеру, выделять землю под спортивный объект, бесплатно подводить к нему коммуникации и создавать дороги для проезда, ведь на одних только коммуникациях застройщик может сэкономить от \$2 млн до \$4 млн», — рассуждает господин Ошурко. — Для небольших и средних объектов идеальным вариантом для города была бы возможность обязать девелоперов жилых комплексов строить помимо детских садов, школ и поликлиник еще и спортивные сооружения». Что касается больших сооружений, то таких знаковых объектов, как «ВТБ Арена» и «Лужники», без которых Москве точно не обойтись, для повседневной жизни города не нужно возводить десятками. Скорее надо заботиться об их качественном наполнении. Эксперты напоминают, что в период экономических спадов люди начинают экономить на билетах и вынужденно переключаются на старый добрый телевизор. «Тогда альтернативой присутствия на матче становятся спортбары и другие формы „почти живого“ участия болельщика», — говорит директор департамента консалтинга GVA Sawyer Марианна Романовская. ■

**МОСКВЕ ВЯД ЛИ ГРОЗИТ ПЕРЕИЗБЫТОК КРУПНЫХ СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ, ЕСЛИ ИХ БУДУТ РЕКОНСТРУИРОВАТЬ И СТРОИТЬ НЕ С РАСЧЕТОМ НА ЗРЕЛИЩНОСТЬ И ГИГАНТОМАНИЮ, А С ПРИЦЕЛОМ НА УТИЛИТАРНОСТЬ И ОКУПАЕМОСТЬ**

ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО В СТОЛИЦЕ ДОЛЖНО БЫТЬ БОЛЬШЕ СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ



# НЕСПОРТИВНЫЙ ИНТЕРЕС

ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ЗАМЕТНО ВЫРОС ИНТЕРЕС ИНВЕСТОРОВ К СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННЫМ ОБЪЕКТАМ. НА РЫНКЕ ПОСТЕПЕННО ФОРМИРУЕТСЯ СТАБИЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНЫЙ СПРОС КАК НА САМИ СПОРТИВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ, ТАК И НА РАЗЛИЧНЫЕ СОПУТСТВУЮЩИЕ УСЛУГИ. В СВЯЗИ С ЭТИМ В РОССИИ ПОЯВЛЯЕТСЯ ВСЕ БОЛЬШЕ ПРОЕКТОВ СТАДИОНОВ, ОДНАКО ДАЛЕКО НЕ КАЖДЫЙ ПОДОБНЫЙ ОБЪЕКТ МОЖЕТ ПРИНЕСТИ ПРИБЫЛЬ ДЕВЕЛОПЕРУ.

АЛЕКСЕЙ ЛОССАН



**ВОПРОС ОКУПАЕМОСТИ** Стадион традиционно считается едва ли не самым дорогим девелоперским проектом с точки зрения объема необходимых инвестиций. К примеру, строительство новой арены для туринского «Ювентуса» обошлось в €120 млн. При этом сроки возврата таких инвестиций обычно достаточно туманны. «Стадионы традиционно являются объектами с длительными сроками окупаемости, превышающими 10–15 лет, а некоторые проекты вообще некупаемы и несут социальную нагрузку. Причина столь длительных сроков в дороговизне строительства, необходимости благоустройства подъездных путей, необходимости серьезных согласований для проведения строительства», — говорит Александр Дорофеев, генеральный директор консалтинговой компании «Аркаим». По данным ведущего аналитика УК «Финам Менеджмент» Максима Клягина, сроки окупаемости спортивных объектов, особенно с высокой социальной составляющей, очень велики и в среднем составляют заведомо более десяти лет. Весьма актуальна эта проблема для российских футбольных стадионов и хоккейных арен, так как посещаемость матчей даже топовых команд, как правило, формируется на довольно низком уровне.

На вопрос окупаемости напрямую влияет вместимость конкретного стадиона. Как отмечает управляющий партнер Cushman & Wakefield Марина Смирнова, быстрее окупаются

стадионы небольшого формата, поскольку финальные матчи чемпионата мира, способные собрать 40–45 тыс. зрителей, проводятся довольно редко, а затраты на строительство таких объектов в разы больше, чем для малых форматов, рассчитанных на 10–20 тыс. человек. Поэтому большие стадионы строятся только в крупных городах и только в тех из них, где есть команды высшей лиги. По словам директора по развитию направления стратегического консалтинга CBRE Марии Стольниковой, «оптимальная вместимость стадиона с точки зрения срока окупаемости зависит от потоков людей, которые будут посещать спортивные мероприятия». «В любом случае строительство стадионов „на вырост“ — заведомо большей вместимости — является убыточным занятием. Хорошие проекты могут окупаться в пределах шести-десяти лет. Плохо просчитанные проекты, как правило, никогда», — говорит эксперт. Впрочем, как уверяет генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая, окупаемость таких крупных спортивных объектов, как футбольный стадион или хоккейная арена, далеко не главное условие их существования. Большинству инвесторов такие проекты малоинтересны, поскольку срок возврата средств, вложенных в строительство крупного стадиона, даже по самому оптимистичному сценарию превышает десять лет», — считает эксперт. По ее словам, зачастую речь даже идет не об инвестировании, а о своеобразной благотворительности.

**ПУТИ РЕШЕНИЙ** Чем более многофункционален спортивный объект, тем больше существует возможностей для его загрузки. По словам Александра Дорофеева, одновременно сократить период возврата инвестиций вполне можно, например, за счет дополнительных площадей и объединения в рамках крупных спортивных комплексов различных коммерческих функций, в том числе торговых и развлекательных, а также формирования культурного общественного пространства. Так, коммерческая эксплуатация объекта позволяет повысить загрузку в перерывах между спортивными событиями и, соответственно, формировать значительный денежный поток и сокращать сроки окупаемости. Кроме того, спортивные объекты

**НОВАЯ АРЕНА ТУРИНСКОГО «ЮВЕНТУСА»**  
СТОИМОСТЬЮ €120 МЛН

логичным образом выступают в роли генераторов мощного трафика, поэтому размещение в их ансамбле торговых центров, заведений общественного питания и других объектов, ориентированных на потребительский сектор, более чем оправданно. В целом чистая рентабельность может варьироваться в зависимости от специфики и параметров проекта. По условным оценкам, примерный средний горизонт можно определить как 10–15%.

«Улучшить показатели окупаемости в проекте «ВТБ Арена парк» удалось за счет его комплексности, — говорит

**СРОКИ ОКУПАЕМОСТИ СПОРТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ, ОСОБЕННО С ВЫСОКОЙ СОЦИАЛЬНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ, ОЧЕНЬ ВЕЛИКИ И В СРЕДНЕМ СОСТАВЛЯЮТ ЗАВЕДОМО БОЛЕЕ 10 ЛЕТ**

КОГДА «ХАЙБЕРИ» — СТАДИОН ЛОНДОНСКОГО «АРСЕНАЛА» НА 40 ТЫС. МЕСТ (СЛЕВА) — ОКАЗАЛСЯ ТЕСЕН, ВЛАДЕЛЬЦЫ КЛУБА ПОСТРОИЛИ НОВЫЙ СТАДИОН «ЭМИРЕЙТС», ВМЕЩАЮЩИЙ УЖЕ 60 ТЫС. ЧЕЛОВЕК



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

заместитель гендиректора управляющей компании «Динамо» Андрей Дейнеко. — Масштабы развития проекта в рамках территории 32 га позволили создать серьезную сопутствующую инфраструктуру: апартаменты, гостиница, спортивный парк. Дополнительные функции серьезно влияют на эффективность проекта в целом. Расчетный срок окупаемости — десять лет».

В мировой практике сложилась такая ситуация, когда стадионы обычно зарабатывают не на «основном» бизнесе, то есть на самих спортивных мероприятиях и продаже билетов от них, а на сопутствующих сегментах, например продаже рекламы, экипировки и сувенирной продукции. «В России этот рынок недостаточно развит для того, чтобы строить прогнозы по окупаемости от таких видов деятельности. Помимо этого все стадионы активно используются под различные неспортивные события, например концерты. За рубежом развита практика концертов под открытым небом на больших стадионах, тогда как в России чаще всего они проходят в закрытых помещениях», — говорит начальник отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева. По ее словам, зарубежные стадионы гораздо чаще удостаиваются внимания звезд мировой величины, чем российские залы, а значит, могут рассчитывать на более высокую загрузку и хорошие продажи билетов. «В целом мировая тенденция такова: все новые стадионы стараются сделать как можно более конвертируемыми: востребованы стадионы-трансформеры, которые могут быть приспособлены под любое мероприятие в любое время года», — добавляет эксперт. — Это значительно удорожает строительство, но экономически целесообразно при большом числе событий. Как объясняет управляющий партнер компании «Дельта Эстейт» Елена Земцова, сроки окупаемости таких проектов напрямую зависят от количества проводимых мероприятий в год. Так, мировой стандарт предполагает около 100 мероприятий в год, поэтому если на стадионе вместимость 45 тыс. человек будет проводиться хотя бы 60 мероприятий в год, то такой проект будет успешным. «Самый оптимальный вариант — площадка, на которой есть возможность проводить мероприятия и зимой, и летом. Обычно в таких зданиях используют раздвижные крыши, но это сразу приводит к удорожанию проекта и, соответственно, к более долгим срокам окупаемости», — говорит эксперт. Еще один нестандартный способ, применяемый, правда, достаточно редко, — это использование стадиона в формате открытого кинотеатра.

Впрочем, альтернативные способы использования стадионов не являются панацеей для увеличения рентабельности проекта. По мнению Марины Стольниковой, мультифункциональность стадиона, как правило, позволяет лишь добиться операционной прибыли. А по словам генерального директора ОПИН Артемия Крылова, использование стадионов для концертов и других массовых мероприятий возможно, но в любом случае нельзя этот процесс поставить на поток. «В случае с футбольными стадионами первична сетка футбольных игр и приоритет стоит именно в расписании футбола. Иногда бывает, что приезд звезды совпадает с футбольным мероприятием, соответственно, придется выбирать в пользу футбола», — объясняет эксперт. Кроме того, по его словам, проведение концертов плохо влияет на



«Альянс АРЕНА» В МЮНХЕНЕ — ОДИН ИЗ САМЫХ УДАЧНЫХ ПРОЕКТОВ С КОММЕРЧЕСКОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ

качество покрытия стадиона: газон приходится перекрывать полами, и бывает так, что после проведения концертов натуральный газон нужно менять, а это очень дорогой и трудоемкий процесс. Правда, с искусственным газоном все обстоит легче: его просто убирают на время проведения таких мероприятий.

В целом существуют различные дополнительные доходы от стадионов: организация концертов, использование прилегающих территорий, строительство парков отдыха и т. д. Однако ключевая составляющая окупаемости стадиона — это его посещаемость непосредственно во время проведения спортивного соревнования. Так, по словам ведущего консультанта компании «Финэкспертиза Консалтинг» Александра Зильбермана, характерен пример московского стадиона «Спартак». В настоящее время стадион находится в завершающей стадии строительства, и его вместимость составит 44 тыс. человек. Существовала техническая возможность построить стадион и на 60 тыс. мест, но такое количество зрителей будет присутствовать на матчах «Спартака» всего два раза в год, и уже сейчас средняя посещаемость матчей «народной команды» около 17 тыс. человек. Как правило, строительство нового современного стадиона позволяет увеличить количество болельщиков, и можно предпо-

ложить, что после запуска нового стадиона средняя посещаемость возрастет до 25–30 тыс. Поэтому строить стадион с большей вместимостью руководство клуба не стало. В целом строительство небольших арен является основной тенденцией в девелопменте спортивных объектов. Правда, если команда начинает активно привлекать болельщиков, то вместимость арены также приходится пересматривать.

Например, лондонский «Арсенал» играл на стадионе «Хайбери», вместимость которого была около 40 тыс. Стадион заполнялся практически на 100% на домашних матчах «Арсенала», и в начале 2000-х было решено, что нужен более вместительный стадион. Так как против расширения «Хайбери» выступали городские власти, владельцы клуба построили новый стадион «Эмирейтс», вмещающий уже 60 тыс. человек. Другой английский клуб, «Манчестер Юнайтед», также увеличивает площадь имеющегося стадиона. Сейчас вместимость стадиона составляет более 75 тыс., но в планах — расширение до 90 тыс. Еще один известный клуб, «Челси», играет на стадионе вместимостью 41 тыс., и его владельцы планируют расширение. Увеличение количества посадочных мест позволяет поднять прибыли клуба как от продажи билетов, так и от продаж сопутствующих товаров (еда, напитки, сувенирная продукция) во время футбольных соревнований. Немаловажная составляющая, повышающая окупаемость стадионов, — создание специальных бизнес-лож, мест для VIP-болельщиков, где можно просматривать спортивное соревнование в особо комфортных условиях.

**КОНКРЕТНЫЕ ПРИМЕРЫ** Если посмотреть на мировую практику, то, по словам Елены Земцовой, удачным примером можно назвать стадион, который входит в спорткомплекс «Комадзава» в Токио. «Он окружен кольцевой дорогой, с которой возможен подъезд к любой части арены. Отличительной чертой планировки стадиона также является устройство пересечений с проездами для транспорта на разных уровнях — это позволяет доставлять посетителей непосредственно на территорию спорткомплекса и одновремен-

но обеспечивает безопасность пешеходов», — объясняет эксперт. В числе удачных проектов управляющий директор компании «БКС Форекс» Павел Андреев также называет «Альянс Арену» в Мюнхене. По его словам, в Европе стоимость строительства среднего стадиона на 45 тыс. человек составляет примерно \$20–30 млн. Если местный футбольный клуб успешен и пользуется спросом со стороны болельщиков, то за сезон только сборы от продажи билетов могут составить \$7–8 млн, а концерты рок-звезд — примерно \$2–3 млн. По словам аналитика «Инвесткафе» Игоря Арнаутова, использование прилегающих территорий также является способом снижения сроков окупаемости стадиона — например, для этого может быть построен паркинг на 4 тыс. машиномест, который может принести около \$12 млн.

В целом, по словам Марины Смирновой, концепция развития таких проектов за границей всегда включает большую зону ритейла — например, в уже упомянутом выше проекте стадиона «Ювентус» на нее приходится 34 тыс. кв. м. В свою очередь, «Ора арена» в Стамбуле включает помимо аутлет-молла тематический парк, а в «Одиссей Арену» в Белфасте входят конференц-центр, выставочный центр, тематический парк, ритейл и даже гостиницы. «Однако комплексный характер девелопмента требует как специфических навыков консультантов проекта, совмещающих знания по коммерческой недвижимости, туризму, мастер-планированию и т. д., так и специфических управляющих компаний. В этом сегменте действуют и специфические операторы, например SMG Europe / SMG America, которые занимаются решением всех вопросов, связанных с эксплуатацией, маркетингом и продвижением комплексов, но их совсем немного», — предупреждает эксперт. В любом случае, по ее словам, в России проекты стадионов имеют более высокие сроки окупаемости, чем на Западе, в том числе из-за подходов к их эксплуатации. По словам Марины Смирновой, в Европе создаются настоящие направления для привлечения туристов и местных жителей, включающие стадионы, а в России это зачастую всего лишь только стадионы, которые, по мнению экспертов, априори менее доходны. ■

**НЕМАЛОВАЖНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ, ПОВЫШАЮЩАЯ ОКУПАЕМОСТЬ СТАДИОНОВ, — СОЗДАНИЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ БИЗНЕС-ЛОЖ, МЕСТ ДЛЯ VIP-БОЛЕЛЬЩИКОВ, ГДЕ МОЖНО ПРОСМАТРИВАТЬ СПОРТИВНОЕ СОРЕВНОВАНИЕ В ОСОБО КОМФОРТНЫХ УСЛОВИЯХ**



# ГЕРОЙ РАЗНОГО ВРЕМЕНИ

## СТАДИОН «ДИНАМО» СТРОИЛСЯ, ИЗМЕНЯЛСЯ, РОС, ОДЕРЖИВАЛ ПОБЕДЫ И ТЕРПЕЛ ПОРАЖЕНИЯ ВМЕСТЕ С МОСКВОЙ И ЕЕ ЖИТЕЛЯМИ. ОН ОТКРЫЛСЯ СРАЗУ ПОСЛЕ СТАБИЛИЗАЦИИ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ, ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ ПОЯВИЛАСЬ НЕЗАДОЛГО ДО ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ. ВО ВРЕМЯ ВОЕННЫХ ДЕЙСТВИЙ СТАДИОН СТАЛ БАЗОЙ ДЛЯ ТРЕНИРОВОК ВОЙСК СПЕЦНАЗНАЧЕНИЯ. ДАЛЕЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПОСЛЕ ВОЙНЫ, РАСЦВЕТ ЭПОХИ ФУТБОЛА В 1960–1970-Е ГОДЫ, УЧАСТИЕ В ОЛИМПИАДЕ-80. СЕЙЧАС ЕГО ЖДУТ КАРДИНАЛЬНЫЕ ПЕРЕМЕНЫ.

НАТАЛЬЯ ШЕВЦОВА

**ИЗВЕСТНЫЙ ВСЕМ** В Москве немало зданий, которые так или иначе появлялись на экранах, в песнях и художественных произведениях.

В одном из самых известных фильмов советской эпохи Глеб Жеглов проверяет алиби подозреваемого, используя радиотрансляцию со стадиона. Трансляция была со стадиона «Динамо». «Федор Петрович, так мы с вами болельщики?! Какой тайм-то был?» — спрашивал Жеглов. В 1946 году — во время действия фильма — ни о каком другом стадионе речи идти не могло: «Лужники», которые стали конкурентом «Динамо» в борьбе за звание главного стадиона страны, еще не построены. Свидетель отвечает, что он не фанат футбола, но Жеглов настаивает: «Ну как же, а моментик? Гринин проходит по центру, потом бьет по воротам?» В то время почти каждый житель Москвы, а то и всей страны с легкостью мог представить, как футболист бежит по траве такого знакомого главного стадиона. «Динамо».

**НАХОЖЕННОЕ МЕСТО** Рождение стадиона «Динамо», на 80 лет ставшего домашней площадкой для московского футбольного клуба «Динамо», именно в Петровском парке неслучайно. Еще в начале XX века это было дачное место с прекрасными аллеями и хорошим транспортным сообщением с Москвой: трамвайная линия доходила от Тверской заставы до современной улицы Марины Расковой, тогда называвшейся Старой Башиловкой, далее можно было доехать на конке. Мода на загородные коттеджи в то время пришла из Англии — москвичи перенимали эту культуру у английских фабрикантов, которые вели дела в Москве.

Еще до революции стал популярен здоровый образ жизни — средний класс и аристократия увлеклись прогулками. Аллеи Петровского парка идеально подходили для этого. По мере того как пристрастия эволюционировали — до тенниса и велосипедных прогулок, тех видов спорта, которые также были «завезены» из Англии, изменялось и само место. Также в этом парке любили прогуливаться невесты из состоятельных московских семей — это было общеизвестное место досуга.

В 1920-е годы, когда страна восстанавливалась после Гражданской войны, начал возрождаться футбол. В 1926

году футбольному клубу «Динамо», чемпиону Москвы того года, отдадут помещения в Петровском парке под строительство новой домашней площадки. Строительство первой очереди было завершено уже в 1928 году.

**ПЕРВЫЙ ПРОЕКТ** Первый проект стадиона «Динамо» разработали крупнейшие архитекторы того периода Александр Яковлевич Лангман и Леонид Захарович Чериковер. К августу 1928 года были построены три трибуны из бетона, под которыми находились различные помещения: залы для занятий гимнастикой, боксом и борьбой, раздевалки с душем, два тира, кабинеты врачей и помещения для технических служб. Здание имело форму подковы длиной примерно полкилометра.

На месте Восточной трибуны пока еще росли деревья и находились небольшая футбольная площадка и теннисные корты. Одна из самых необычных идей архитектора — вело- и мототрек, который опоясывает стадион. Но после начала работы стало очевидно, что использовать его в таком формате неудобно. Проведение мотогонки параллельно с другими соревнованиями не получалось, к тому же самому треку не хватало некоторых специфических условий — таких, например, как достаточный угол наклона. Поэтому зачастую его использовали как дополнительные площади для зрителей, принося во время масштабных соревнований скамейки.

Уже в то время на «Динамо» одновременно могли заниматься примерно 2 тыс. спортсменов. Этот показатель был недостижим для других московских стадионов, вместимость которых составляла 100–200 человек. Новый стадион вмещал 22 тыс. посетителей, которые сидели рядом друг с другом, нумерация мест в то время отсутствовала.

В том же году на новом стадионе проходят футбольные матчи в рамках Всесоюзной спартакиады, которая была приурочена к десятилетнему юбилею советской власти и принятию первого пятилетнего плана развития народного хозяйства. В этих соревнованиях приняло участие более 7 тыс. спортсменов, около 600 из них приехали из-за рубежа. Футбольные матчи Спартакиады проходили в августе 1928 года, в них приняла участие 21 команда, в том

числе из Англии, Уругвая, Финляндии и Швейцарии. Первый матч был между Белоруссией и Швейцарией.

**ОН РАСТЕТ!** К 1937 году — дате создания основной части построек стадиона «Динамо» — это место даже подсознательно ассоциировалось у жителей города с отдыхом. Помимо аллеи, пруда и деревьев, которые сохранились с дореволюционного периода, стадион в тот момент с точки зрения технологии строительства спортивных сооружений отвечал самым современным требованиям. После реконструкции вместимость стадиона существенно выросла: мототрек убрали, была построена Восточная трибуна, появление которой сформировало привычный сейчас силуэт «Динамо». Само поле углубили на три метра, что позволило увеличить количество посадочных мест.

Увеличилось количество подтрибунных помещений: были построены три новых зала — для занятий фехтованием, тяжелой атлетикой и борьбой. В 1938 году на территории Петровского парка были построены малый стадион и крупнейший в стране крытый теннисный корт.

Тогда же на «Динамо» появились лодочная станция и ресторан. Это была уникальная зеленая территория — парк физкультуры и спорта, который не имел аналогов в Москве. Общая площадь комплекса выросла с 22 га до 36 га.

В 1937 году «имперский» стиль в архитектуре, который до сих пор является одним из символов сталинской эпохи, уже сформировался. На территории стадиона это отразилось в отсылке к античному Риму и культу здорового тела: у порталов трибун появляются фонтаны, статуи атлетов и дискоболов.

При строительстве была использована система ригелей — наклонно расположенных элементов, предназначенных для поддержки стены здания. Такая система была надежна, но усложняла любую перепланировку внутренних помещений.

**ВОЙНА...** Стадион «Динамо» до начала Великой Отечественной войны просуществовал четыре года и пользовался огромной популярностью — это была самая современная спортивная площадка страны. В этот период стремительно растет популярность футбола и вся страна

увлеченно болеет на матчах — стадион становится одной из самых посещаемых площадок. До развития массового телевидения стадионы были местом регулярных встреч тысяч советских граждан, на «Динамо» проходили многие значимые спортивные события того времени.

Еще до начала войны на башнях Восточной трибуны стали указывать название команд и счет огромными буквами, тогда как в начале 1930-х годов вся информация указывалась на небольших табличках, поднимавшихся на флагштоках, дополнительно счет показывали при помощи воздушных шаров разного цвета. Последний довоенный матч прошел на территории «Динамо» 19 июня 1941 года: футбольная команда «Динамо» принимала «Трактор» из Сталинграда.

Во время войны территория стадиона закрывалась, его использовали как тренировочную базу для внутренних войск. Это было логично и удобно: рядом располагаются Военная академия имени Жуковского и Ходыньское поле, где в то время находился аэродром. На стадионе формировались отряды особого назначения, которые работали в тылу врага.

После вынужденного перерыва первый матч на стадионе состоялся в июле 1944 года: хозяева стадиона выиграли со счетом 3:2 у футбольной команды «Торпедо».

**...И МИР** В июне 1945 года на стадионе «Динамо» проходит первый футбольный матч мирного времени. Для жителей СССР после тягот войны зрелищные матчи становятся неотъемлемой частью жизни. В тот период над кассами стали появляться объявления «Все билеты проданы»: москвичи и гости столицы азартно болели за любимые команды. На стадионе в ложах присутствовали самые известные люди столицы — писатели, поэты, политические деятели. После войны стадион начали активно использовать в том числе и как место для регулярных тренировок спортсменов.

В 1957 году на стадионе «Динамо» прошло открытие Всемирного фестиваля молодежи и студентов, на который приехали участники из разных стран. Этот фестиваль стал одной из первых примет оттепели: никогда еще советские люди не имели возможности встретиться и пообщаться с гражданами других стран, в том числе капиталистических.



1937. СБОРНАЯ СТРАНЫ БАСКОВ (ИСПАНИЯ) ПЕРЕД МАТЧЕМ С МОСКОВСКИМ «ЛОКОМОТИВОМ» НА СТАДИОНЕ «ДИНАМО»



1954. ВСЕСОЮЗНЫЙ ПАРАД ФИЗИКУЛЬТУРНИКОВ



ИКСОВИЧ / РИА НОВОСТИ

1969. ДИНАМОВСКИЕ ВРАТАРИ ЧЕТЫРЕХ ПОКОЛЕНИЙ ПОЗДРАВЛЯЮТ ЛЬВА ЯШИНА (СПРАВА) С СОРОКАЛЕНИЕМ

Для того чтобы стадион смог принять зрителей со всего мира, здание нужно было модернизировать и расширить, в первую очередь увеличив количество мест для болельщиков. Эта реконструкция стала вторым серьезным изменением с 1928 года.

В этот период стало понятно, что стадион не соответствует многим функциональным требованиям — например, ввиду особенностей конструкции не представлялось возможным создать дополнительные помещения между ригелями. К моменту реконструкции внутреннее наполнение стадиона, по сути, ограничивалось раздевалками для команд, кабинетами для врачей и техническими помещениями для обслуживания команд.

Тем не менее к фестивалю внутренние площади были максимально расширены, также было увеличено количество мест на трибунах, согласно международным требованиям, появляется нумерация сидений. Тогда же, в 1950-е годы, на стадионе было проведено постоянное электрическое освещение, а в 1964 году появилась еще одна техническая новинка — световое табло, показывающее результаты игры.

Для того чтобы построить бассейн для проведения международных соревнований, были осушен пруд на территории стадиона и демонтирована лодочная станция.

**«РЫБНАЯ ЛОВЛЯ ПОМОГАЛА ЕМУ ИГРАТЬ В ФУТБОЛ»** Несмотря на то что в 1956 году у «Динамо» появился конкурент — стадион «Лужники», период до начала 1970-х стал золотым веком «Ди-

намо». Во многом это связано с расцветом советского футбола, огромным интересом к нему в обществе и, конечно, с фигурой легендарного Льва Яшина, который был вратарем «Динамо» с начала 1950-х до завершения своей футбольной карьеры. Лев Яшин начинал свою спортивную карьеру в хоккее, и его начинания в футболе в качестве дублера Алексея Хомича, вратаря «Динамо» в тот период, были не очень успешны — с 1950 по 1953 год он не выступал в основном составе.

«И он, и я — мы были страстными рыболовами, — рассказывал Виктор Понедельник, заслуженный мастер спорта. — Причем Лев Иванович — рыболов-психолог, я бы сказал. Рыбная ловля помогала ему лучше играть в футбол. Что? Нонсенс? А вы посудите сами: сколько нервных клеток погибает за матч, в ходе подготовки, переживаний до и после игры; нужны силы и энергия для восстановления, компенсации потерянного. Лев Иванович умел настраиваться на бой, сосредоточивал всю свою волю, аккумулировал внимание... А за границей? Как быть за границей? А то же самое. Он возил с собой в чемодане или в сумке — я это видел сам — рыболовные снасти, разную амуницию, и первым вопросом к переводчику или гиду в новом городе было: «А где у вас здесь речка или озеро — место, где рыбу удят?»».

«Знамя „Динамо“» — так называли Яшина впоследствии болельщики. Даже те, кто никогда не являлся поклонником этого вида спорта, знают его имя. Он единственный голкипер, признанный FIFA лучшим футболистом Европы (1963 год). Позднее, в 2000 году, он был



1971. ОТБОРОЧНЫЙ МАТЧ ОЛИМПЕЙСКОГО ТУРНИРА МЕЖДУ СБОРНЫМИ КОМАНДАМИ СССР И НИДЕРЛАНДОВ.

признан FIFA лучшим вратарем XX века. То, каким значимым явлением в жизни советских людей был футбол, и в частности Лев Яшин, подтверждает тот факт, что ему посвящали стихи Владимир Высоцкий, Роберт Рождественский и Евгений Евтушенко.

*Я славлю  
ощущение броска!  
Года летят,  
и каждый как пенальти,  
который ты возьмешь  
навверняка!*

Так писал, например, Роберт Рождественский в стихотворении, посвященном Льву Яшину.

Памятник Яшину есть на двух московских стадионах — на его родном «Динамо» и в «Лужниках». На «Динамо» бронзовый монумент работы Александра Рукавишникова был установлен в 1999 году напротив Северной трибуны по случаю 70-летия вратаря. Яшин изображен в прыжке, отбивающим мяч. Позднее в связи с реконструкцией стадиона памятник был перенесен к центральной аллее, ведущей к южным трибунам.

Памятник в «Лужниках» на аллее Дружбы, также работы Рукавишникова, был установлен ранее — в 1997 году.

**ОЛИМПИАДА-80** Звездный час стадиона наступил в 1980 году, когда на «Динамо» было решено провести олимпийские соревнования по футболу. Но сразу же возникли сложности: несмотря на расширение, проведенное в 1956 году, необходима была дополнительная модер-

низация. Эксперты, исследовавшие чертежи конструкции стадиона, говорят о том, что к Олимпиаде-80 ригельная конструкция была сохранена только на Западной трибуне, все остальные стены поддерживались двухэтажными индустриальными конструкциями. Также вместимость стадиона выросла до 40 тыс. посетителей, что предполагало расширение выходов. Таким образом, все внешние порталы, кроме выхода Западной трибуны, были перестроены, чтобы увеличить проходимость в соответствии с требованиями безопасности. В тот же период были установлены новые осветительные мачты, которые стали одними из самых узнаваемых символов стадиона.

За 43 года, прошедших с момента возведения основных трибун «Динамо», трижды поменялись технические нормы на проведение матчей. К примеру, если в 1937 году представителей прессы во время игр было совсем немного, то на Олимпиаду в Москву приехали журналисты из более чем 100 стран — для них нужно было создать условия работы. На стадионе построили отдельную зону для прессы и кабины для журналистов, ведущих трансляции, хотя в 1956 году проблема состояла в том, чтобы найти место для необходимых технических помещений. Можно предположить, что это потребовало серьезных изменений конструкции.

В этот же период стадион был оштукатурен и полностью перекрашен, и из серебристо-серого оттенка бетона он приобрел цвет охры. И это в свете курса Косыгина на экономии в строительстве. В связи с этим нововведением существует теория, что в процессе модернизации были из-



РИА НОВОСТИ

1973. ВСЕСОЮЗНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ СОВЕТСКОЙ МОЛОДЕЖИ, ПОСВЯЩЕННЫЙ 50-ЛЕТИЮ ОБРАЗОВАНИЯ СССР И X ВСЕМИРНОМУ ФЕСТИВАЛЮ МОЛОДЕЖИ И СТУДЕНТОВ. ТОРЖЕСТВЕННАЯ МАНИФЕСТАЦИЯ МОЛОДЕЖИ НА СТАДИОНЕ «ДИНАМО»



1996. МАЙКЛ ДЖЕКСОН НА СТАДИОНЕ «ДИНАМО»



2008. МАТЧ МЕЖДУ КОМАНДАМИ «ДИНАМО» (МОСКВА) И «ТОМЬ» (ТОМСК) — ПОСЛЕДНИЙ НА СТАДИОНЕ «ДИНАМО»...

менены в том числе и стены. С одной стороны, этого сложно было избежать: изначально стадион был без окон, свет и воздух проникали через открытые проемы в стенах, но к Олимпиаде все проемы были застеклены. Но все же зачем нужно было штукатурить и закрашивать следы необходимых и обоснованных изменений?

В 1978 году принимается Закон об охране и использовании памятников архитектуры и культуры. Здание «Динамо» получило статус памятника позднее, уже в конце 1980-х, но примерно в то самое время на одной из комиссий по градостроительной архитектуре историк и теоретик архитектуры Владимир Львович Хайт назвал стадион ярким примером конструктивизма в архитектуре. В 70-е годы XX века конструктивизм был чрезвычайно популярен, многие иностранные исследователи приезжали для изучения этого направления в СССР. Согласно предположениям экспертов, после столь высокой

оценки значимости здания стадиона для истории советской архитектуры афишировать изменения, произведенные в 1977–1979 годах не стали.

**ФИНАЛЬНЫЙ СВИСТОК** По итогам реконструкции стадиона к Олимпиаде-80 «Динамо» с точки зрения функционального наполнения практически в полной мере соответствовал международным стандартам. Полноценно этот спортивный объект функционировал еще примерно десять лет, но после перестройки и развала СССР он начал постепенно приходить в запустение. Очень большое количество различных объектов в тот период лишилось государственного финансирования, что привело к их постепенному разрушению. В 1990-е годы на «Динамо» проходили концерты, в том числе концерт Майкла Джексона, который собрал рекордное количество посетителей — более 70 тыс. Второе и последнее выступление

перед российскими поклонниками короля поп-музыки прошло 17 сентября 1996 года в рамках мирового турне History. На концерте Джексона поразил собравшихся красочностью шоу и обилием техники.

Но это никак не помогало поддерживать статус одного из лучших стадионов города. В 1998 году здесь прошли Всемирные юношеские игры, для которых снова были переделаны трибуны: деревянные скамьи сменили пластиковые сиденья, вместимость стадиона сократилась до 36 тыс. Но в 2000-х значимые спортивные события перенесли на другие, более современные площадки. В 1990-х вокруг «Динамо» появился вещевой рынок, который был закрыт только в 2003 году, на территории самого стадиона появлялись и исчезали различные кафе и рестораны.

Последний матч состоялся на стадионе «Динамо» в 2008 году — по случаю его 80-летия. После этого команда

«Динамо» начала проводить свои матчи и тренироваться на стадионе «Арена Химки», а ее домашний стадион был закрыт на реконструкцию.

Большинство стадионов по всему миру за последние 20 лет проводили реконструкции три-четыре раза в соответствии с изменяющимися требованиями FIFA, которые регламентируют не только технические, но и инфраструктурные аспекты существования спортивных объектов. Для стадиона «Динамо» в этот период все складывалось по-другому: как и всей стране, ему приходилось бороться за выживание, ресурсов на необходимую модернизацию не было.

Стадион «Динамо» — один из символов ушедшей эпохи. Силуэт овального здания в парке под огромными осветительными мачтами знаком каждому. При этом «Динамо» — один из героев истории страны в XX веке: он рос, развивался и переживал все витки истории вместе с нами. А теперь его ожидает уже новая история... ■



...ПОСЛЕ ЭТОГО ЗНАМЕНИТЫЕ ДИНАМОВСКИЕ ОСВЕТИТЕЛЬНЫЕ МАЧТЫ ПОГАСЛИ НАВСЕГДА

# бонус за верность Коммерсанту

16+

реклама

Оформите годовую подписку  
в редакции до 30 ноября  
2013 года и получите скидку до

# 15%



### Ежедневная общенациональная деловая газета «Коммерсантъ»

Главные новости о событиях в бизнесе, политике и обществе

**3630,00** (пн-пт)



### Еженедельный аналитический журнал «Коммерсантъ Власть»

Власть в России и других странах: секреты и технологии

**1214,40**



### Еженедельный экономический журнал «Коммерсантъ Деньги»

Основные тенденции и проблемы российской и мировой экономики

**1399,20**



### Ежемесячный деловой журнал «Коммерсантъ Секрет фирмы»

Реальные примеры ведения бизнеса

**462,00**



### Еженедельный общественно-политический журнал «Огонёк»

Любимое чтение многих поколений

**1029,60**

### Коммерсантъ + Стандарт

(газета «Коммерсантъ» (пн-пт), «Коммерсантъ Власть», «Коммерсантъ Деньги»)

**5398,80**

### Коммерсантъ + Базис

(«Коммерсантъ Власть», «Коммерсантъ Деньги»)

**2257,20**

**Оформление подписки и подробная информация:**  
**8 800 200 2556**  
(звонок бесплатный по РФ)  
[podpiska@kommersant.ru](mailto:podpiska@kommersant.ru)

**Примечание:**  
Предложение действительно для физических лиц при оплате подписки до 30.11.2013 г. на 12 месяцев с января 2014 года

Цены указаны в рублях с учетом доставки силами ФГУП «Почта России»

Стоимость подписки для организаций и возможность доставки газеты в ваш регион уточняйте по телефону 8 800 200 2556 (звонок бесплатный по РФ)

# BUSINESS GUIDE

Тематические приложения к газете  
**Коммерсантъ**

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА  
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА  
СМЕЖНИКИ  
ИНВЕТОРЫ  
КОНКУРЕНТЫ  
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС