

# ГОРОДСКАЯ СРЕДА

ПОЧЕМУ ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ  
НА МЕСТЕ БЫВШЕГО ЗИЛА  
ПРЕТЕНДУЕТ НА ЗВАНИЕ  
АРТ-ОБЪЕКТА /3  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР  
«ГРУППЫ ЛСР» В МОСКВЕ  
ИВАН РОМАНОВ —  
О ПРОЕКТЕ «ЗИЛАРТ» /8  
КАК ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ  
КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА  
ТЕРРИТОРИИ АВТОЗАВОДА  
ИМ. ЛИХАЧЕВА /11  
САМЫЕ МАСШТАБНЫЕ  
ПРОЕКТЫ ОСВОЕНИЯ ПРОМЗОН  
В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ /12



Понедельник, 30 ноября 2015  
Тематическое приложение  
к газете «Коммерсантъ» №41

**Коммерсантъ**

# BUSINESS GUIDE

  
**ЗИЛАРТ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС АРТ-КЛАССА  
Застройщик: ООО «ЛСР. Объект-М»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР  
ВЫПУСКА

реклама

4601865 000295



10041

# КОММЕРСАНТЪ

**BUSINESS GUIDE** ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**





АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ,  
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE  
«ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

## ЗОНА БЛАГОПРИЯТСТВОВАНИЯ

Территории бывших промзон на карте Москвы (как, впрочем, и любого другого города) — это настоящие золотые точки для нового девелопмента. Они создавались столетия назад на городских окраинах. А тогдашние окраины — это теперь почти самый центр. Например, Хамовники, Красная Пресня, Кожухово. Для любого производства важны подъездные пути. А самый экономичный транспорт, как известно, водный. Впрочем, кроме того, в те времена, когда еще не думали об экологии, водные артерии использовались заодно и для слива промышленных отходов. Поэтому производства старались размещать на берегах рек. И, наконец, каждый завод — это фактически целый город, а потому занимал большую территорию. И так, что мы имеем. Площади более 100 га в современном центре города на берегу реки. Центр престижен и привлекателен сам по себе, местоположение рядом с большой водой в разы увеличивает привлекательность территории, а большая площадь позволяет создать проект комплексной застройки, обеспечить жилье кварталам всей необходимой инфраструктурой, не покуситься на озеленение территории.

Если же речь идет о бывших промышленных гигантах, таких как ЗИЛ, то это возможность строительства настоящего города в городе, настоящего оазиса внутри сложившейся застройки. И такое сочетание благоприятных факторов в современном городе возможно только и исключительно на месте бывшей промзоны. Других подобных территорий в современных мегаполисах просто не осталось.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Business Guide-Городская среда)

Владимир Желонкин — президент АО «Коммерсантъ»  
Мария Комарова — генеральный директор АО «Коммерсантъ»  
Сергей Яковлев — шеф-редактор АО «Коммерсантъ»  
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета  
Павел Кассин — директор фотослужбы  
Валерия Любимова — коммерческий директор АО «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 Цомак — главный художник  
Виктор Куликов — фоторедактор  
Екатерина Бородулина — корректор  
Адрес редакции: 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4.  
Тел. (499) 943-9724/9774/9198

Учредитель: АО «Коммерсантъ».  
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: «Сканвоб Аб».  
Адрес: Корьяланкату 27, Коувола, Финляндия  
Тираж: 75000. Цена свободная

Фото на обложке: «Группа ЛСР»

# АРТ НА МЕСТЕ ЗИЛА

АРТ-КВАРТАЛ «ЗИЛАРТ», РАСПОЛОЖЕННЫЙ НА ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО АВТОЗАВОДА ИМЕНИ ЛИХАЧЕВА, СЕГОДНЯ САМЫЙ МАСШТАБНЫЙ ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В СТАРЫХ ГРАНИЦАХ МОСКВЫ. ЭТО НАЛАГАЕТ НА ЕГО СОЗДАТЕЛЕЙ ОСОБУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. СТОЛЬ УДАЧНО РАСПОЛОЖЕННЫЙ УЧАСТОК — В 5 КМ ОТ КРЕМЛЯ, НА БЕРЕГУ РЕКИ — БОЛЬШАЯ УДАЧА ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА, И «ГРУППА ЛСР» НЕ ПРЕМИНУЛА ЭТИМ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ, СОЗДАВ ПРОЕКТ, КОТОРЫЙ КАЧЕСТВЕННО ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ВСЕХ НЫНЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ. НА ЕГО ВОПЛОЩЕНИЕ ОТВЕДЕНО ЧУТЬ МЕНЬШЕ ДЕСЯТИ ЛЕТ. ОКСАНА САМБОРСКАЯ

## ГЕОГРАФИЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Место, на котором возводится «ЗИЛАРТ», — это часть бывшей территории знаменитого автозавода имени Лихачева, одного из градообразующих предприятий Москвы в течение многих лет. Участок площадью 65 га вплотную примыкает к Москве-реке, что добавляет ему веса в глазах будущих жителей: близость к воде не только формирует образ жизни — привычку к вечерним прогулкам у воды, но и выполняет сугубо практическую роль — повышает стоимость квадратных метров и их ликвидность, поскольку жилье с видом на воду всегда в цене, а особенно если это не просто река, отделенная от жилой застройки проезжей частью, а зеленая пешеходная набережная, куда можно выйти прямо из подъезда.

«ЗИЛАРТ» отличает хорошая транспортная доступность, частично унаследованная от ЗИЛа: крупное предприятие планировалось вместе с удобными подъездными путями. Сегодня советский транспортный каркас территории — хорошее подспорье для развития квартала, он будет дополнен новыми транспортными инфраструктурными объектами: мостом, дорогами, внутриквартальными проездами. Как отмечают специалисты, транспортная доступность — один из факторов, влияющих на выбор покупателя вместе с ценой и инфраструктурой.

В границах старой Москвы это обстоятельство приобретает особое значение: политика городских властей направлена на стимулирование жителей к использованию общественного транспорта, а значит, именно такая транспортная доступность сегодня становится главной. С этой точки зрения «ЗИЛАРТ» тоже в выигрыше: помимо уже существующих двух станций метро в шаговой доступности от будущего комплекса — «Тульской» и «Автозаводской», до каждой из которых идти не больше четверти часа, вскоре откроется станция метро «Технопарк», до которой из центра жилого квартала будет ходить легкий трамвай. Впрочем, и пешком до нее те же четверть часа.

В конце следующего года непосредственно на территории «ЗИЛАРТ» заработает ТПУ ЗИЛ — станция Московской кольцевой железной дороги. И хотя автомобилисты сегодня у города не в чести, им тоже будет удобно: участок расположен в 200 м от ТТК, а на территории помимо проездов, обслуживающих «ЗИЛАРТ» изнутри, появится еще одна дорога городского значения, а кроме того, в планах города строительство нового моста, который соединит «ЗИЛАРТ» с районом станции метро «Нагатинская», добавив к метрообеспеченности еще одну станцию. Любителям загородных поездок и обладателям до-

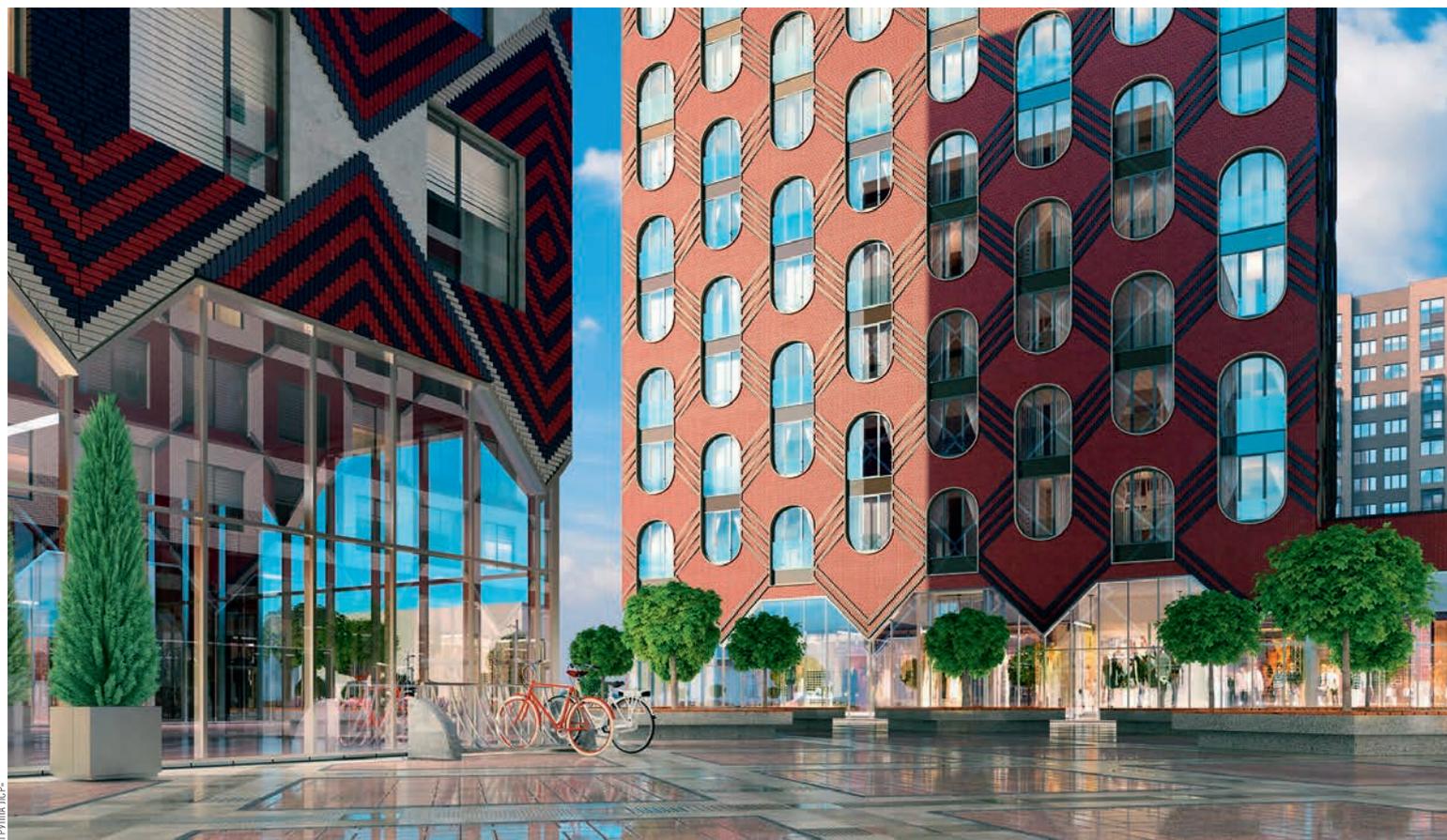
мов в Подмоскovie стоит обратить внимание и на то, что до МКАД от комплекса всего 12 км. А использовать для поездок из центра можно сразу несколько шоссе.

## О КОНЦЕПЦИИ

Вряд ли стоило бы так много говорить о «ЗИЛАРТ», если бы район застраивался одинаковыми домами по типовой сетке или был отдан на откуп десятку застройщиков, которые возвели бы, возможно, и красивые, но разностилевые дома и район превратился бы в «лоскутное одеяло». Но «Группа ЛСР» совместно с городом решили иначе. В результате «ЗИЛАРТ» станет уникальным концептуальным пространством — настоящему новым словом в столичном градостроении. В основе концепции застройки лежит создание пяти взаимодействующих пространств: Жизни, Отдыха, Природы, Знаний и Притяжения. Каждое из пространств гармонично вплетено в застройку нового для Москвы уровня, и все вместе они воплощают идею создания с нуля практически в центре Москвы уникального городского пространства — арт-квартала «ЗИЛАРТ».

## ПРОСТРАНСТВО ЖИЗНИ

Пространство жизни — это территория, на которой разместятся жилые дома. Оно расположено в тихой, удаленной от дорог части →



«ЗИЛАРТ» СТАНЕТ НОВЫМ ЦЕНТРОМ ГОРОДА И НОВЫМ ЦЕНТРОМ ПРИТЯЖЕНИЯ В СТОЛИЦЕ

## ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА



1,5 МЛН КВ. М НЕДВИЖИМОСТИ БУДЕТ ВОЗВЕДЕНО «ГРУППЫ ЛСР» НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО ЗИЛА

→ комплекса, что обеспечит жильцам приватность и комфорт. Высота домов тут составит 6–14 этажей — это наиболее подходящая высотность для подобного типа зданий с учетом компоновки кварталов.

Проекты всех домов предполагают создание закрытой дворовой территории, свободной от автотранспорта, с автономной системой доступа. Под каждым домом будет располагаться подземный паркинг. Комплексы домов будут разделять зеленые пешеходные зоны, связывающие между собой жилые кварталы.

Строительство «ЗИЛАРТ» будет вестись в семь очередей. Завершение проекта запланировано на 2022 год.

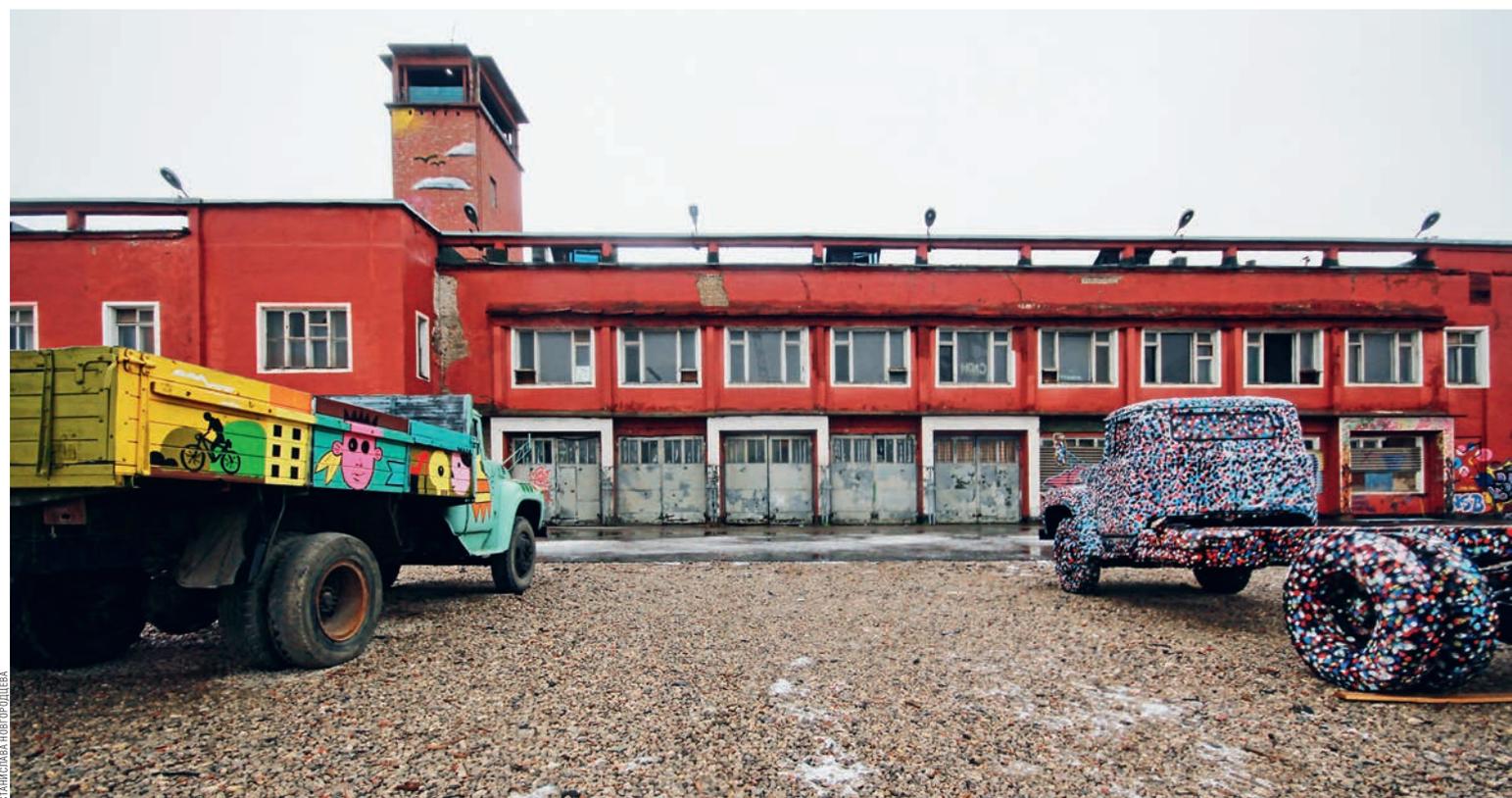
Над планировкой и архитектурными решениями застройки в рамках единого дизайн-кода работают десять известных российских архитектурных бюро, среди которых «Проект Меганом», Speech, «Сергей Скуратов Architects», «Мезон проект», «Цимайло Ляшенко и партнеры», «Урбис», «Евгений Герасимов и партнеры». Но работать они будут не каждый сам по себе, отдельно друг от друга, а по единому дизайн-коду, разработанному архитектурным бюро «Меганом» Юрия Григоряна. «К созданию будущих шедевров столичной архитектуры мы привлекли лучших представителей архитектурного сообщества. Каждый из них создал свой авторский объект, органично включенный в окружающую застройку. Посмотрите на эти дома — они совсем не похожи друг на друга, но вместе создают гармоничную архитектуру Пространства жизни», — рассказывает о проекте основатель и генеральный директор «Группы ЛСР» Андрей Молчанов. Идея, а главное, проработка дизайн-кода

впечатлила и участников проекта. «За 15 лет существования нам много приходилось работать с большими территориями под жилую застройку, но столь тщательно проработанный и, самое главное, поддержанный заказчиком дизайн-код, как на «ЗИЛАРТ», нам не встречался», — отмечает руководитель архитектурного бюро «Мезон Проект» Илья Машков. — Примерно в 2006 году мы ездили в Лондон с компанией Knight Frank, чтобы перенять опыт работы с дизайн-кодом в компании, которая занималась развитием северных территорий Лондона (в частности, Кэнэри-Уорф). Тогда это казалось невозможным в Москве. Но прошло каких-то восемь лет, и сейчас мы работаем примерно по такой же схеме». Единый дизайн-код территории позволяет выполнить полноценное проектирование общественных пространств, соз-

дать стройную структуру транспортных связей, сформировать разнообразную, но не хаотичную застройку. «Все это создаст несколько иное, более высокое качество жизни на реорганизуемой территории. Дизайн-код не просто значим для таких проектов, без него нельзя развивать территории площадью больше 50 га», — говорит Илья Машков.

Каждый лот — дом или несколько корпусов, проектируемых одним архитектором, — настоящий шедевр, продуманный до мелочей, со своей идеей и лицом, созданный в том числе в зависимости от того, на каком месте он строится, куда обращены фасады и как дом будет смотреться с разных точек обзора. Например, по словам руководителя архитектурного бюро Speech Сергея Чобана, жилой дом, спроектированный его архитектурным

бюро, «занимает чрезвычайно ответственный в градостроительном отношении участок, соседствуя одновременно и с транспортной магистралью, и с центральным пешеходным бульваром». Это комплекс квартального типа с внутренним замкнутым двором, в котором расположены прогулочные зоны и детские площадки. «В архитектурном решении дома мы стремились подчеркнуть преемственность с конструктивистской архитектурой самого ЗИЛА, создав столь же лаконичную, в хорошем смысле брутальную и выразительную композицию: акцентированные вертикальные членения в виде пилонов треугольного сечения здесь дополнены широкой горизонтальной балкой верхних этажей, имеющих более масштабное по сравнению с типовыми этажами остекление», — рассказывает Сергей Чобан.



СТАНИСЛАВА НОВГОРОДЦЕВА

В ИСТОРИЧЕСКОМ ЗДАНИИ БЫВШЕЙ ПОЖАРНОЙ ЧАСТИ ЗАВОДА ПОСЛЕ ПОЛНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ РАЗМЕСТИТСЯ ДЕТСКИЙ САДИК

## ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА



**65 ГА — ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,  
НА КОТОРОМ ВОЗВОДИТСЯ НОВЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ**

Дом состоит из нескольких секций, имеющих разную высоту: этажность понижается по мере приближения к пешеходному бульвару. Постепенно трансформируется и цвет фасадов: в качестве основного облицовочного материала используется клинкерный кирпич, цвет которого градиентно меняется от терракотового к светлому. Принципиально важным для архитектора в этом проекте является качество детали. «Крупно заявленная композиция, которая будет заметна издали, по мере приближения должна не исчезать, а проявляться в каждом отдельном элементе, будь то окна, карнизы, пилоны, и, как мне кажется, в этом проекте нам удалось этого добиться. И издале-

ка, и вблизи этот дом выглядит интересно, за счет разнообразия палитры и рельефа фасадов меняя свой внешний облик от ракурса к ракурсу», — делится своим видением архитектор.

Единый дизайн-код предполагает единый материал отделки фасадов для всех лотов — клинкерный кирпич, изготовленный на собственном производстве «Группы ЛСР» под Петербургом. Чтобы память о легендарном ЗИЛе не ушла в прошлое, на некоторых домах появятся панно из керамической плитки с изображениями легендарных автомобилей «ЗИЛ».

Строительство будет вестись в несколько очередей, которые, в свою очередь, делятся на лоты, каждый из которых проект одного архитектурного бюро. Сегодня начаты строительные работы и открыты продажи квартир в

домах лота №4, создателем которого является архитектурное бюро «Мезон Проект» под руководством Ильи Машкова. Дом представляет собой комплекс из трех зданий — от 7 до 14 этажей. Высота первого этажа в зданиях — 5,4 м, высота жилого этажа — 3,25 м. В продаже — однокомнатные квартиры площадью от 39,8 до 49,7 кв. м, двухкомнатные — от 67,4 до 74 кв. м, трехкомнатные — от 84,4 до 100,4 кв. м — и четырехкомнатные площадью 119,1 кв. м. Срок сдачи домов — до конца 2017 года. Стартовая цена — от 150 тыс. руб. за 1 кв. м. Внутри комплекса будет закрытый двор, свободный от движения автотранспорта. На первом этаже каждого дома разместятся объекты социально-бытовой и коммерческой инфраструктуры. Под площадью застройки будет находиться двухуровневый подземный паркинг на 200 машино-мест.

Всего в арт-квартале «ЗИЛАРТ» построят почти 1 млн кв. м жилья.

**ПРОСТРАНСТВО ОТДЫХА** Вторым элементом будущей комфортной жизни станет Пространство отдыха, простирающееся вдоль берега Москвы-реки. По красоте и функциональности будущая набережная сможет сравниться с всемирно известными набережными Орсе в Париже или Круазетт в Канне. Создание набережной внесено в адресно-инвестиционную программу правительства Москвы и будет осуществляться одновременно со строительством жилого комплекса, а значит, уже первые жильцы увидят прогулочную зону у воды во всей красе.

Параметры задуманного пространства впечатляют: ширина набережной — до 90 м от кромки воды до первого жилого здания, длина прогулочной зоны вдоль набережной — целый километр, ширина прогулочной зоны — 42 м. Общая площадь зеленой территории — 4,5 га.

Набережная будет иметь не только местное, но и общегородское значение, став новой точкой притяжения горожан и, разумеется, гостей столицы. Здесь проложат велодорожки для любителей прокатиться с ветерком. Причем, согласно городским планам, зеленая удобная велосипедная набережная продлится до парка «Зарядье», Кремля и далее. Рядом с велодорожками появятся дорожки для любителей джоггинга. Для набегавшихся или просто любителей размеренных прогулок и посиделок устроят зоны отдыха, где в хорошую погоду можно будет просто пройтись, посидеть на лавочке с книжкой или планшетом, зайти в кафе и за чашкой любимого напитка наблюдать, как мимо проплывают прогулочные суда, а свет фонарей отражается в воде. В об- ➔



**ОКОЛО ГОДА ЗНЯЛ ПРОЦЕСС СНОСА  
СТАРЫХ ЗДАНИЙ АВТОЗАВОДА  
ПЕРЕД НАЧАЛОМ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ**

→ щем, все, что нужно, чтобы по-настоящему почувствовать, что вы живете у реки.

Что особенно понравится будущим жителям первой очереди «ЗИЛАРТ», обустроенная набережная должна быть готова еще до сдачи первого дома Госкомиссии.

**ПРОСТРАНСТВО ПРИРОДЫ** По другую сторону жилой зоны появится пространство Природы. Причем природа придет сюда с помощью человека: на сегодняшнем пустыре разобьют парк площадью 14,5 га, по размерам он будет больше Александровского сада и сравним с парком Гюэль в Барселоне. А вместе парк и набережная займут 20 га! Столь обширной озелененной территории нет ни в каком другом строящемся столичном комплексе.

К созданию ландшафтного дизайна «Группа ЛСР» подошла чрезвычайно ответственно: чтобы парк стал новым городским чудом, к работе над территорией привлечен специалист с мировым именем Джерри ван Эйк. Ландшафтные дизайнеры разработают удивительные садово-парковые композиции, радующие глаз в любое время года: очень важно, чтобы озелененные территории не пустовали и привлекали людей даже в межсезонье.

В парке, который станет шедевром садово-паркового искусства, также будут проложены велосипедные и пешеходные дорожки, обустроены площадки для занятий спортом и, конечно, детские площадки. Разместят здесь и арт-объекты, которые дополняют концепцию застройки «ЗИЛАРТ».

**ПРОСТРАНСТВО ЗНАНИЙ** «ЗИЛАРТ» задуман не только как инновационный город, культурный и интеллектуальный центр будущего, но и как квартал для семейного проживания, который невозможно себе представить без детей. Готовиться к их появлению создатели комплекса стали еще на этапе концепции, заложив в проект особое пространство — пространство Знаний.

Конечно, в любом относительно масштабном проекте должны присутствовать школа и детский сад. Но и тут создатели арт-квартала ушли далеко вперед: на территории «ЗИЛАРТ» появится абсолютно все возможное для обучения и развития его маленьких жителей. Здесь впервые в истории Москвы будет организован непрерывный и безопасный образовательный процесс для детей и подростков. Уже в рамках первой очереди будут построены детский сад и школа. Садики, кстати, частично займет здание бывшей пожарной части завода — памятник истории города. Всего же пространство Знаний будет состоять из 3 школ и 12 детских садов, рассчитан-



Высотной доминантой комплекса станет 150-метровая башня от архитектора Хани Рашида

ных более чем на 3,3 тыс. учеников и 1,5 тыс. воспитанников соответственно, причем все учебные заведения смогут пользоваться общими спортивными объектами. Непрерывность обучения — тренд, поддерживаемый психологами: дети из детского сада смогут пойти в со-

временную общеобразовательную школу, находящуюся по соседству. Это упростит и сделает максимально удобным обучение, избавит детей от трудностей привыкания к новой обстановке, а родителей — от мучительной ежедневной поездки в неблизкую школу. По задумке авторов проекта обособленная защищенная территория с благоустроенным школьным двором, спортивными и детскими игровыми площадками, новаторский подход к обучению дадут возможность вырастить здесь успеш-

ных людей, новое поколение москвичей — умное и культурное. И в этом им поможет еще одно пространство — пространство Притяжения.

## ПРОСТРАНСТВО ПРИТЯЖЕНИЯ

Вот тут мы наконец объясним, почему «ЗИЛАРТ» называется арт-кварталом. Потому что здесь есть пространство Притяжения.

Современные урбанисты считают, что крупные города должны быть полицентричными. Такое формирование городского пространства необходимо по нескольким причинам: при моноцентричном развитии страдает исторический центр, куда устремляется слишком много людей, да и соответствовать требованиям новых горожан старый центр может не всегда. Зато создавать новые центры притяжения можно с нуля, учитывая все пожелания современных жителей. Именно таким новым центром и должен стать «ЗИЛАРТ». Квартал задумывался как открытое городское пространство, где будет хорошо и удобно не только жителям окрестных домов, но и москвичам из других районов, которые будут приезжать сюда специально.

Центральной артерией общественной жизни «ЗИЛАРТ» станет бульвар протяженностью более 1,2 км. Здесь создатели квартала использовали опыт лучших бульваров мира — от парижских Елисейских Полей до Рамблы, пешеходной улицы-бульвара в центре Барселоны. Причем все пространство будет заполнено современным искусством. Вдоль бульвара в «ЗИЛАРТ» разместятся несколько площадей со своими точками притяжения — фонтанами и арт-объектами. В первой части бульвара будут большой фонтан и культурная доминанта — музейный центр «Эрмитаж-Москва», который строится специально для Государственного Эрмитажа. Проект музея разрабатывает основатель бюро Asymptote (Нью-Йорк) Хани Рашид. На нижних этажах зданий, выходящих фасадами на бульвар, будут располагаться драматический театр с трансформируемой сценой, детский кукольный театр, картинные галереи, арт-центры для выставок и инсталляций, а также отдельно стоящий концертный зал на 3 тыс. человек. А высотной доминантой жилого комплекса «ЗИЛАРТ» станет 150-метровая башня авторства Хани Рашида.

Кроме культурных учреждений и арт-объектов здесь будут универмаги с одеждой из последних коллекций, самыми модными аксессуарами и интерьерными новинками, фреш-маркеты со свежими продуктами, модные бутики, салоны красоты, фитнес-центры, медицинские центры, банки, кафе и рестораны — все это разместится в стилобатах домов, расположенных вдоль бульвара. Для детей, которые должны не только учиться, но и отдыхать,

## ПРЯМАЯ РЕЧЬ ВЫ БЫ НА ЗИЛЕ ЖИТЬ СОГЛАСИЛИСЬ?

**Галина Хованская, председатель комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству:** — Конечно, согласилась бы. Я давний сторонник застройки крупных промышленных зон, поскольку это один из немногих земельных резервов в Москве. На территории ЗИЛа возможно и нужно сделать город-сад, как это делают, например, в Великобритании. А учитывая местонахождение завода, этот жилой район может стать вполне престижным. Я также активно выступаю за такую же реконструкцию в Хорошевском районе в районе Магистральных улиц, которая пока осуществляется слабо. Как и других больших промышленных зон столицы, которых не должно быть прежде всего в центре столицы. Конечно же, в их число не входят институты, исследовательские центры — это немного другая история.

**Евгений Кадулин, архитектор, участник подготовки генплана развития Москвы 2010 года:** — Жить в таком шикарном месте, в котором находится ЗИЛ, одно удовольствие. Это практически центр Москвы, рядом река, хорошие транспортные развязки. Мне нравится опыт Амстердама по реконструк-

ции промзон. Они даже здания не сносили и восхитительно вписали их в новую обстановку. И таких примеров в мире очень много. Что касается экологических и прочих потенциальных угроз для людей, то их в данном случае не существует. Это не ядерное или химическое производство, как, например, нефтеперерабатывающий завод в Капотне, которому не место в городе. На ЗИЛе потенциальные угрозы для человека существовали во время его работы. Это выбросы в атмосферу, токсические отходы, шум и вибрация — всего этого уже давно нет. Конечно, придется рекультивировать, заменить часть почвы, но это при нынешних технологиях спокойно делается. И это никак не усложняет строительство. Поверьте, жить на Садовом или на Третьем транспортной кольце гораздо вреднее для здоровья, чем на территории реконструированной промзоны бывшего автомобилестроительного завода.

**Дмитрий Володихин, главный редактор журнала «РУССКОЕ СРЕДНЕВЕКОВЬЕ:** — Боюсь, что жить там я бы все-таки не согласился. Территория завода сейчас находится в невероятно ужасном состоянии. И я не представляю, как можно существовать в таких безобразных условиях. А во-

обще, первое, что нужно сделать на этом месте, — это восстановить Симонов монастырь. Он был изуродован во время постройки завода, и никто не хочет заниматься его реконструкцией. А оставлять без внимания культурное достояние нельзя.

**Виктор Ерофеев, писатель:** — Ни за что. Какой воздух может быть в этих промзонах, чего там в землю заронят, а сверху поставят дома, чтобы никто ничего не узнал?! Я сейчас преподаю в Германии и, приезжая домой в Москву, на Плющиху, реально начинаю задыхаться. Я не нытик, но здесь действительно ужасный воздух, здесь некачественный бензин, здесь травят людей, и они от этой жизни просто подыхают. Нигде в мире не додумались строить жилье в промышленных зонах, там, наоборот, стараются возводить сады, облагораживают загаженные земли. И только в Москве на любой освобождающийся клочок земли пытаются втиснуть жилой дом, а как в нем будут жить люди, никого уже не волнует. Я против такого строительства.

**Юрий Кобаладзе, профессор МГИМО, генерал-майор службы внешней разведки в запасе:** — Я думаю, согласился бы. Я хорошо отношусь к современной архитектуре и со-

временному строительству. Чем больше строят, тем лучше — пусть будут торговые центры, стадионы, спортивные сооружения, бизнес-центры и современное жилье. Да, мы продемонстрировали свою беспомощность в автопроме, так пусть эти огромные территории теперь принесут людям пользу. Очеловечим там все, построим, и люди будут наслаждаться современной жизнью. Тем более что Москву удлинять и расширять в этом случае не надо.

**Александр Чернов, старший вице-президент фонда «Сколково»:** — А почему бы и нет. Я бывал в Америке на регенерированных промзонах. Например, в Майами во Флориде построены изумительной красоты поселки с гольф-полями и т. п. на бывших мусорных полигонах. Если внешне это выглядит пристойно, если это привлекательно по цене, если вокруг кайф и балдеж, то что может помешать? Даже если из моего окна видно разрушенное здание или заводскую территорию, но красиво оформленную каким-нибудь промдизайнером, то ничего плохого я в этом не вижу.

**Николай Трубоч, певец, музыкант:** — Хотя меня устраивает мой район в центре столицы, где поблизости нет и не было

ни одного завода, я бы с удовольствием жил на ЗИЛе, если там построят современный, красивый квартал, например как «Москва-Сити», и сделают его удобным для проживания. ЗИЛ — легендарный завод, и в мире есть примеры сохранения заводов в центре городов. Но в Москве, особенно когда едешь по Третьему транспортному кольцу, эти доисторические постройки, трубы, железобетонные конструкции, грязные окна и выбитые стекла бросаются в глаза. С этим надо было что-то делать. Тем более что место хорошее: рядом река, и до центра совсем недалеко.

**Руслан Гаттаров, заместитель губернатора Челябинской области:** — Я бы с большим удовольствием согласился переехать туда. ЗИЛ — очень красивое место, там даже набережная есть. Из нее можно сделать превосходную рекреационную зону. К тому же это нормальная практика в мире, когда промышленные зоны перестраивают в жилищные. Практически вся Юго-Восточная Азия — Сингапур, Южная Корея, Япония и другие — живет на островах, которые сделаны из «мусора». Европа, где мало земли, делает то же самое: они убирают свалки и строят на их месте жилые районы. Это практично.



# «МЫ ПОСТРОИМ РАЙОН С ИСТОРИЕЙ ЦЕЛОГО ГОРОДА»

ЗАПУСКАТЬ КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ В СИТУАЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ КАЖЕТСЯ ЛЕГКИМ БЕЗУМИЕМ. ОДНАКО ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД В МОСКВЕ АНОНСИРОВАНО НЕСКОЛЬКО ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ, САМЫЙ МАСШТАБНЫЙ ИЗ КОТОРЫХ — «ЗИЛАРТ». „Ъ“ ВСТРЕТИЛСЯ С УПРАВЛЯЮЩИМ ДИРЕКТОРОМ «ГРУППЫ ЛСР» В МОСКВЕ ИВАНОМ РОМАНОВЫМ, ЧТОБЫ ПОНЯТЬ, В ЧЕМ КРОЕТСЯ УВЕРЕННОСТЬ КОМПАНИИ, ЧТО ПОЛУЧИТСЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ И ПОЧЕМУ ВПОРУ ОТКРЫВАТЬ КУРСЫ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЧИТАТЬ ИМ ЛЕКЦИИ О СОВРЕМЕННОЙ АРХИТЕКТУРЕ.

**BUSINESS GUIDE:** Вы позиционируете «ЗИЛАРТ» как уникальный проект. Почему в нынешних экономических условиях вы вышли именно с такой бизнес-концепцией, хотя можно было ограничиться «легким комфортом»?

**ИВАН РОМАНОВ:** Вы знаете, чтобы на нынешнем очень конкурентном рынке продавать жилье, уже мало предлагать просто «комфорт» — добротный дом, ровные стены. Да и безотносительно конъюнктуры слишком дорога здесь земля, чтобы делать заурядную недвижимость. В Москве осталось не так много территорий, где можно реализовать большой и знаковый проект. А этот участок дает уникальную возможность: очень близко к центру и в уже сложившейся городской инфраструктуре сделать «город в городе» с недвижимостью принципиально другого класса — мы ее просто не могли упустить. И еще это хороший способ отстроиться от остальных, выделиться на общем фоне добротных, но обычных жилых комплексов.

Если в экономклассе достаточно предложить низкую цену — и успех проекта гарантирован, то в более высоких сегментах важнее сделать такой продукт, который захотят купить, достоинства внутреннего содержания которого станут важнее других предпочтений при выборе, может, даже по месту. Именно поэтому мы предлагаем в «ЗИЛАРТ» то, чего нет у других. Это касается уже не качества самой недвижимости, а в итоге качества жизни.

Так что выбранное нами позиционирование сугубо прагматично. Это в простые времена на растущем и дефицитном рынке можно было просто поставить, скажем, панельку и заработать достаточно, чтобы окупить высокую стоимость приобретения земли. Сейчас на первый план выходит не конвейерный подход, а индивидуальные или даже уникальные продукты.

**BG:** Как происходил выбор архитектурной концепции? Почему разработка дизайн-кода была отдана именно архитектурному бюро «Меганом»?

**И. Р.:** Вместе с участком нам в наследство достался проект планировки, разработанный городом: он был скорее формальным сводом градостроительных ограничений и отчасти определял основные идеи развития этой территории — основные линии улиц, например. В основе этого проекта планировки лежала концепция, разработанная бюро «Меганом» во главе с Юрием Григоряном. Но еще раньше, году в 2006–2007-м, концепцию этой территории разрабатывал другой архитектор — Олег Харченко. Его подход отличался, можно сказать, академичностью, хотя он также был увлечен идеей необычного городского пространства. И мы нашли очень много совпадающего в этих концепциях, и очень многое нам понравилось.

В результате мы пригласили этот творческий дуэт, чтобы на производственной базе «Меганома» разработать дизайн-код, дошлифовать, адаптировать под наши поже-

**НАШИ ЦЕНТРЫ ПРИТЯЖЕНИЯ, ТАКИЕ КАК ПАРК, НАБЕРЕЖНАЯ, КОНЦЕРТНЫЙ ЗАЛ И МУЗЕЙНЫЙ ЦЕНТР «ЭРМИТАЖ-МОСКВА», ДЕТСКИЙ КУКОЛЬНЫЙ ТЕАТР И МНОГИЕ-МНОГИЕ ДРУГИЕ, КАК РАЗ И ЕСТЬ ТА ЖИЗНЬ, ИЗ-ЗА КОТОРОЙ ЛЮДИ ЕДУТ ЖИТЬ В ЦЕНТР**



ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА



ИРИНА КОРТНЕВА

ления и идеи, в итоге наполнить жизнью тогда еще условные квадратные метры будущей застройки.

Мы оставили неизменными «красные линии», установленные проектом планировки, сохранили незываемыми общие параметры: площадь и функционал недвижимости. «Группа ЛСР» приняла решение привлекать в дальнейшем практически для каждого участка — лота, как мы его называем, — отдельного архитектора со своим индивидуальным почерком, если хотите, стилем. Первичная идея такого подхода — сделать район не то чтобы неоднородным, более подходящее слово — не монотонным. Весьма сложной задачей дизайн-кода было определить для привлеченных архитекторов общие правила, чтобы застройка не превратилась в «шанхай», но при этом каждому из архитекторов дать возможность для самовыражения.

Нам нужны были общие подходы к выбору материалов, фактур, к цветам фасадов, созданию единых общественных пространств, единству благоустройства. Этому были посвящены первые три-четыре месяца работы. И в сентябре мы представили концепцию городу и, исправив кое-что с учетом полученных замечаний, имели дизайн-код, позволяющий увеличить синергетический эффект такой групповой работы по генерации идей. Так был найден консенсус между нами (девелоперами), творчеством архитекторов, городскими требованиями. И это все вместе стало нашим руслом, по которому мы стремительно двинулись вперед.

**BG:** Проект наполнен культурой, какую роль в этом сыграл город?

**И. Р.:** Все наши общественные объекты бульвара как главного пространства притяжения — это не городские обременения, это решение той задачи, о которой я уже говорил: сделать среду проживания по-настоящему наполненной содержанием, культурной жизнью. Почему покупают жилье в центре? Потому что хотят прикоснуться к гению места, окупиться в историю, которая складывается десятилетиями, а то и веками. Там есть театры, места для отдыха, общественные пространства, которые позволяют человеку жить и развиваться, создают условия для формирования личности. Индивидуальность и проектирова-

ние домов разными архитекторами — это попытка создать нечто похожее на старый город, который создается столетиями, с множеством перестроек, разными подходами, разными владельцами, стилями и эпохами. Наши центры притяжения, такие как парк, набережная, концертный зал и музейный центр «Эрмитаж-Москва», детский кукольный театр и многие-многие другие, как раз и есть та жизнь, из-за которой многие едут жить в центр. Особенно важно, что бывшая заводская территория была лишена всего этого: она вроде и была городской, но при этом исключенной из города из-за своей недоступности.

**BG:** Все произошло как-то очень неожиданно — провели презентацию, открыли продажи — не успеваешь следить за новостями. Такие темпы чем-то определены?

**И. Р.:** Нам надо было все делать быстро: мы ограничены сроками, которые обозначены в контракте с городом. Мы вышли на стройку почти через год после приобретения участка, и это очень хороший результат для обычных девелоперских проектов, а уж для таких крупных — просто выдающийся. Да, нам хотелось как можно скорее довести этот проект до практической реализации — для этого надо работать динамично, прагматично, эффективно организовать проектирование большого комплекса и при этом постараться соблюсти, если позволите, плюрализм архитектурных мнений. У нас сейчас десять архитекторов, а значит, десять архитектурных подходов, отдельных стилей. А дальше их будет еще больше.

**BG:** Архитектурные бюро все российские, а почему для строительства музея был приглашен именно Хани Рашид?

**И. Р.:** В марте мы подписали соглашение с Государственным Эрмитажем о строительстве в рамках проекта «ЗИЛАРТ» музейного центра — дополнительной площадки для музея, специализация которого — современное искусство. Для выбора проектировщика мы проанализировали мировой опыт создания подобных музеев — имя Эрмитажа определяет уровень. Выбирали из наиболее достойных, современно мыслящих с точки зрения создания музейного пространства архитекторов и остановились на том, чтобы проектировать вместе с Хани Рашидом. При выборе для нас, естественно, важно было и мнение заказчика — Эрмитажа.

**BG:** Сейчас город принимает какое-то участие в развитии проекта?

**И. Р.:** Да, городские власти в поддержку проекта редевелопмента территории ЗИЛА реализуют обширную программу развития транспортной инфраструктуры района: расширяют и прокладывают новые дороги, будут строить мосты, чтобы связать проект с транспортной системой города. Это продление и Симоновской набережной, уже в нынешнем году достроят станцию метро «Технопарк», а прямо на границе нашего участка в 2016 году начнет свою работу ТПУ ЗИЛ, предназначенный для пересадки с внутригородской пассажирской кольцевой железнодорожной линии на городской общественный автотранспорт. Еще в процессе роуд-шоу перед конкурсом по продаже данной территории городская администрация обещала всем претендентам проведение этого комплекса мероприятий за счет средств городской адресно-инвестиционной программы. Точнее, в том числе за счет средств, вырученных от продажи этого участка, денег, которые мы платим в бюджет за изменение вида разрешенного использования с «промки» на жилье — это многие миллиарды рублей.

**BG:** Город уже начал выполнение взятых на себя обязательств?

**И. Р.:** Да, конечно. Завершается проектирование дорог. После проведения государственной экспертизы будет конкурс на их строительство. Город движется последовательно, в графике реализации нашего проекта.

**BG:** Как вы думаете, сможете ли за десять лет реализации проекта удержать ситуацию и осуществить проект как он был изначально задуман?

**И. Р.:** Я уверен, что мы все реализуем именно так, как задумали, и в дальнейшем, может быть, будем еще находить интересные дополнения и идеи. Что-то постоянно будет меняться, но идея проекта незыблема. И тот, кто уже сейчас сможет оценить то, каким особенным будет наш комплекс, и станет его будущим жильцом, несомненно, сделает правильную ставку. Только у «ЗИЛАРТ» будет та «правильная история», повторение которой вряд ли когда-нибудь будет возможно.

**BG:** Расскажите, пожалуйста, какая будет жизнь в «ЗИЛАРТ», когда он будет построен?

**И. Р.:** Жизнь будет многогранной, ведь она будет состоять из совокупности взаимодополняющих пространств.

Уютные дома с клинкерными фасадами, комфортные по этажности, тихие кварталы городской жилой застройки — это пространство Жизни.

Второе — это пространство Природы. Новый парк, под который отводится 14,5 га. Жизнь будет и в парке, так как пара сотен метров отделяет парк от жилых кварталов.

В третьем пространстве — Притяжения — на пешеходном бульваре будет кипеть жизнь: деловая жизнь днем, развлечения днем и ночью. Сюда захочется приезжать, чтобы зарядиться энергией большого города, приобщиться к его культуре, почувствовать себя частью общества.

Четвертое — пространство Отдыха. Это набережная вдоль Москвы-реки. Сюда жизнь будет перемещаться в поисках прохлады, уединения. Линейный парк вдоль воды будет местом для неспешных прогулок, будет напоминать о набережных в Париже, например. Маленькие кафе на первых этажах домов, выходящих окнами на воду, еще усилят эти ощущения.

И, наконец, пространство Образование — пятый элемент нашей идеи. Мы собрали все в одном большом квартале: и детский сад, и школу. Причем общая спортивная, рекреационная составляющая этого учебного центра расширит возможности для развития и школьников, и малышей. Для подрастающего поколения существенная часть жизни пройдет в этом объединенном учебном центре. Многие из них начнут посещать здесь детский сад, а закончат уже абитуриентом вуза.

А все вместе это будет жизнь в «ЗИЛАРТ» — новом районе со своей особенной историей.

Интервью взяла **ОКСАНА САМБОРСКАЯ**

# «ЭТОТ РАЙОН МОЖЕТ СТАТЬ МУЗЕЕМ СОВРЕМЕННОЙ АРХИТЕКТУРЫ»

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ В МОСКВЕ УТВЕРДИЛАСЬ НОВАЯ ИДЕОЛОГИЯ ГОРОДСКИХ ПРОСТРАНСТВ. В РЕЗУЛЬТАТЕ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА У НАС ТЕПЕРЬ ЕСТЬ БЛАГОУСТРОЕННЫЕ УЛИЦЫ И ПЕШЕХОДНЫЕ ЗОНЫ С ПАРКОВКАМИ И ВЕЛОДОРОЖКАМИ, ПАРКИ И НАБЕРЕЖНЫЕ С НОВЫМ ЛАНДШАФТНЫМ ДИЗАЙНОМ, КУДА ПРИШЛА АКТИВНАЯ ГОРОДСКАЯ ЖИЗНЬ. КВАРТАЛ «ЗИЛАРТ» ПОЛНОСТЬЮ ВПИСЫВАЕТСЯ В ЭТУ ИДЕОЛОГИЮ ОТЧАСТИ БЛАГОДАРЯ ТОМУ, ЧТО ОДИН ИЗ ЕЕ СОЗДАТЕЛЕЙ — ЮРИЙ ГРИГОРЯН — ЯВЛЯЕТСЯ ГЛАВНЫМ АРХИТЕКТОРОМ ПРОЕКТА «ЗИЛАРТ».

**ЮРИЙ ГРИГОРЯН:** Можно сказать, что район «ЗИЛАРТ» — это пилотный проект современной московской градостроительной политики, частью которой является реконструкция промзон. Здесь будут переосмыслены и затем применены все те стандарты устройства городской среды, которые были созданы для центра города, и добавится много новых изобретений.

**BUSINESS GUIDE:** Расскажите историю конкурса на реконструкцию территории ЗИЛА.

**Ю. Г.:** Все промышленные территории в городе как бы невидимы. Что существует ЗИЛ, я заметил только тогда, когда нас пригласили на конкурс. История его началась еще в 2010 году при прежнем главном архитекторе в отсутствие современной конкурсной практики. Его организовывала не Москомархитектура, а департамент экономического развития, который возглавлял Андрей Шаронов, а вдохновителем конкурса был Булат Столяров. Огромное предприятие, где работало бесчисленное количество народу, было убыточно. Президент им обещал, что их не бросят. Когда мы первый раз приехали, там еще был какой-то конвейер, но за всем этим было печально наблюдать. В нашей первой конкурсной концепции была такая идея: «Производство как спектакль». Мы хотели построить жилье в северной части, а в южной сделать цеха, где роботы собирают автомобили. Представьте, что вы сидите в кафе и смотрите, как роботы собирают ваш автомобиль. Такие шоу есть в мире. Для города это могло бы стать достопримечательностью.

**BG:** Но производство на ЗИЛе не годилось для спектакля. Какие еще идеи были на первом этапе конкурса?

**Ю. Г.:** Наше бюро «Меганом» рассматривало возможность отдать весь «Полуостров ЗИЛ» молодежи вплоть до самоуправления. Эту идею на раннем этапе высказала Вадим Мельникова, директор «Стрелки». ЗИЛ — это масштаб небольшого города. Полуостров абсолютно закрытый, отсутствующее место, черная дыра в городском пространстве, которую надо включить в ткань города. Мы думали, что для городской повестки развития периферии важно создать там точку роста. Чтобы там все время что-то происходило, чтобы там было дешевое жилье; оставить несколько цехов, чтобы молодежь могла там собираться, чтобы это было их место. Они могли бы развивать там какие-то стартапы, устроить новое производство взамен старого. Потому что теперь производство делается на лэптопе в кафе. Но на первом этапе нам ничего не заказали, несмотря на то что мы с немецким бюро Uberbau вышли в финал конкурса. Это была общественная работа.

**BG:** Когда вы начали работать с «Группой ЛСР», насколько изменился первоначальный замысел?

**Ю. Г.:** Был назначен новый главный архитектор Москвы — понадобился новый проект планировки, и Сергей Кузнецов



РИА НОВОСТИ

нас позвал. Наша прежняя концепция не могла полностью реализоваться, потому что городу было выгодно отдать это в одни руки. Нам пришлось перестроить концепцию под крупного девелопера, и все идеи партиципации и джентрификации ушли до другого случая. Но отказы от предложения мы не стали. Не только по причине заказа, но и потому, что главная идея связанного общественного пространства сохранялась. Мы поставили себе такую задачу — понять, что в реальных условиях можно сделать для проекта.

Первая очередь «ЗИЛАРТ» включает парк, бульвар с высотными зданиями, набережную, кварталы с жильем, ТПУ, образовательный центр из нескольких школ и детских садов. В проекте есть два приоритета: приоритет общественного пространства и приоритет дизайна — не только в смысле архитектуры, но и всех других видов искусства. Этот второй приоритет Андрей Молчанов (гендиректор «Группы ЛСР» — „b“), как коллекционер, человек, связанный с искусством, фактически предложил взамен джентрификации. Вот две повестки, которые мы совместно развиваем.

**BG:** Какие общественные пространства будут в районе «ЗИЛАРТ»? В чем их уникальность?

**Ю. Г.:** Нашей планировочной схеме в заслугу можно поставить создание нового городского парка, которого там не было. Другие схемы в основном предполагали застройку всей территории между рекой и железной дорогой. Нашей идеей было разгрести плотность от железной дороги

и создать не какие-то скверики, а парк в 14 га. Предполагается, что проектировать новый парк будет Джерри ван Эйк. Второе публичное пространство — это бульвар как цепь пешеходных площадей с небольшой частью автомобильного движения. На нем располагаются Новый Эрмитаж, театральный центр, концертный зал, рынок, главная башня «Группы ЛСР» и все магазины. Для бульвара придуман особый ландшафтный дизайн, который не часто встречается, — это и бульвар, и парк, и связанная цепь площадей. Бульвар по нашему плану должен стать одной из городских достопримечательностей. Третье пространство — набережная, которую мы проектируем как линейный парк в соответствии с городской концепцией развития Москвы-реки, в которой наше бюро тоже принимает участие.

**BG:** Исследователь А. Джейкобс в книге «Великие улицы» обратил внимание на то, что люди охотнее гуляют и уютнее себя чувствуют на широких улицах. Бульвар в «ЗИЛАРТ» широкий — около 60 м — и очень длинный — больше километра. Высота зданий — от 70 до 150 м. Вас не смущает, что это может оказаться продуваемое ветром пространство? Это будет вариант парижского района Дефанс или новый Новый Арбат?

**Ю. Г.:** Скорее Новый Арбат без машин, с поперечными проходами, связанный с парком и другой архитектурой. Там нет транзитного движения. Ландшафтный дизайн бульвара имеет много маленьких сюжетов. Даже главная площадь — это цепь общественных пространств, каждое из них вполне себе уютно: въездная площадь, потом зеленые холмы, потом аллея, потом фонтанная площадь. На площади перед Эрмитажем будет скульптура из зеркальной стали на индустриальную тему: то ли противотанковый еж, то ли снежинка. В ней воплощаются индустриальный дух, мифология места. Потом большая площадь вокруг Эрмитажа, которая выходит в парк. Можно идти мимо магазинов, а можно посидеть и отдохнуть в этих общественных пространствах, летом — побегать по фонтанам. Люди могут приехать в музей, посетить арт-галерею на первом этаже башни, сходить в ресторан, в театр, пойти на набережную, в парк. По набережной можно будет дойти до ДК ЗИЛ, памятника авангарда, и послушать лекции, которые там регулярно читаются. Все связи могут быть выстроены.

**BG:** Какие из существующих конструктивистских зданий 1920–1930-х сохранятся в новом районе «ЗИЛАРТ»?

**Ю. Г.:** Улицы повторяют в плане индустриальную сетку завода. Ни один из цехов целиком в проекте планировки сохранить не удалось, но остались форма бульвара и фасады. Художественные достоинства этих фасадов-масок выдающиеся. Их 11 штук. Есть единая позиция с Андреем Молчановым, что все 11 фасадов сохраняются. Сохраняются подлинники конструкции, кроме окон, которые сгни-

ли. За фасадами помещается другое содержание (магазины, театр, детский центр), но внутренние пространства имеют цеховой характер. Эти здания с конструктивистскими фасадами высотой 22 м образуют нижний ярус бульвара перед новыми домами.

**BG:** При всем уважении к русскому архитектурному авангарду не кажется ли вам, что одинаковые стеклянные фасады, которые видит пешеход на протяжении километра, — это немного монотонно?

**Ю. Г.:** Фасады цехов приписывают мастерской Веснины, они совершенно разные и очень выразительные. Именно они отвечают за историю и дух места. Как я говорил, дизайн в проекте «ЗИЛАРТ» — один из главных приоритетов. Все участники проекта думают о том, как сделать среду интересной и разнообразной. В проект пригласили российских и зарубежных архитекторов, главную башню и Эрмитаж придумывает нью-йоркский архитектор Хани Рашид, Михаил Ридайк делает дом с продовольственным рынком на площади. Возможно, во второй очереди большой дом в Москве построит Александр Бродский (архитектор-художник — „b“), в первой очереди он реконструирует пожарную станцию под детский центр. Со временем этот район может стать музеем современной архитектуры под открытым небом.

**BG:** «ЗИЛАРТ» претендует на то, чтобы стать вторым сердцем города наряду с Кремлем. Но район, состоящий только из авангардной архитектуры, символически не ассоциируется с центром. Что мешает разбавить авангард классикой, сделать вариант Манхэттена, когда нижние пять-шесть этажей классические, а верхние части небоскребов модернистские? Девелопер получил бы площади, а люди — уютные улицы для прогулок. К тому же продажи в классических кварталах не падают в кризис.

**Ю. Г.:** Классической и модернистской архитектуры не существует. Есть хорошая и плохая архитектура. И есть вызов, обращенный к современной архитектуре: может ли она создавать комфортную среду? Ответ на него неочевиден. Например, в Швейцарии есть закрытый кампус «Новартис», там построили свои вещи Цумтор, Чипперфильд, Андо и другие модернисты. Есть вероятность, что там может возникнуть среда. С другой стороны, есть классические архитекторы вроде Леона Крие, которые построили «традиционные» города, но эти города кажутся не совсем настоящими.

**BG:** Кстати, именно Крие и другие новые урбанисты в 1980-х придумали модные сегодня в Москве и других мегаполисах идеи полицентричности, традиционных улиц и кварталов. В 1980-х же Крие одним из первых, строя город в Великобритании, применил дизайн-код — набор правил для приглашенных архитекторов. Расскажите про дизайн-код, который вы создали для «ЗИЛАРТ».

**ДЛЯ БУЛЬВАРА ПРИДУМАН ОСОБЫЙ ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН, КОТОРЫЙ НЕ ЧАСТО ВСТРЕЧАЕТСЯ — ЭТО И БУЛЬВАР, И ПАРК, И СВЯЗАННАЯ ЦЕПЬ ПЛОЩАДЕЙ. БУЛЬВАР, ПО НАШЕМУ ПЛАНУ, ДОЛЖЕН СТАТЬ ОДНОЙ ИЗ ГОРОДСКИХ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЕЙ**

→ **Ю.Г.:** Авторы, приглашенные в проект, обладают яркой, узнаваемой манерой. В качестве кураторов мы пытаемся сделать, чтобы это не было слишком резкое столкновение различных стилей. Ведь каждый архитектор хочет выделиться. Поэтому мы регламентируем общую скульптуру и силуэт застройки. В скульптуре застройки мы сохраняем московский дух. Поскольку в центре Москвы все дома разной высоты, на ЗИЛе также варьируется высота — от 6–7 до 11–12 этажей. Размер первых этажей установлен в 6 м, и они все без исключения будут общественными: с магазинами, кафе и т. д. Что, конечно, повышает уютность среды. Дизайн-код определяет транспортные схемы: где кто заезжает, какие улицы пешеходные (детский безопасный маршрут), какие — проездные. В дизайн-коде прописано, какие материалы используются в строительстве и облицовке.

**ВГ:** Дома в «ЗИЛАРТ» будут облицованы разными видами авторского клинкерного кирпича, и даже мостовые (!) будут им выложены. Это должно быть очень красиво и в Москве произойдет впервые. Расскажите об этом подробнее.

**Ю.Г.:** Да, у каждого архитектора, принимающего участие в проекте, есть возможность изобрести свой клинкерный кирпич. Поверхность из такого кирпича обладает безусловной эстетической ценностью. Разнообразие кладок и цветов создаст ощущение тепла. Потом мы определим лучшие варианты и построим образцы один к одному. Из них выберем кирпич для дальнейших этапов строительства. Это непросто. «Группа ЛСР» имеет собственное кирпичное производство. Поначалу они, как большинство отечественных производителей, выпускали гладкий, идеальный кирпич, а нужно, чтобы кирпич был подстаренный, шершавый (который раньше закупали на Западе для очень дорогих зданий). Технические работники ценят безупречность, но дома из-за этого выглядят немного пластмассовыми. Приходится их просить, так сказать, «портить» кирпич, придавать ему рукотворность. Это важная история, которая позволит создать цельность и визуальную привлекательность огромного квартала.

**ВГ:** Как складываются ваши отношения с инвестором? Почему «Группа ЛСР» пошла на затраты, которые не связаны с быстрой окупаемостью?

**Ю.Г.:** Сейчас у нас гораздо больше доверия в отношении, чем в начале проекта. Мы прошли большой путь за год. Мы учитываем интересы инвестора и постепенно вместе обсуждаем новые идеи. Много вы знаете девелоперов, которые готовы потратиться на музей современного искусства в Москве? А они собираются строить филиал петербургского Эрмитажа. Как правило, девелоперу нужны только жилые дома. Создать сбалансированную среду, а не просто микрорайон — это подвиг или по крайней мере достойный ответ на вызов. Надо отдать должное и НИИПИ Генплана, в частности Виталию Лутцу, которому удалось из 1,5 млн кв. м чуть ли не 300 тыс. м отвести под нежилые функции. Но при этом пришлось сочинять публичную программу, чем-то заполнять это нежилие. И тогда застройщик принял отважное и беспрецедентное хорошее решение. Они сказали: «А давайте здесь сделаем много всего, что повысит цену квартир. Например, музей, театр, концертный зал помимо торговли, которая приносит какие-то деньги».

Кроме того, «Группа ЛСР» позволяет архитекторам до конца сделать свои дома, не отдавая рабочее проектирование в другие руки, чтобы сэкономить. Из предыдущего опыта есть правило: если ты делаешь все очень хорошо, рынок тебе вернет. И улучшит твою карму, и ты все равно заработаешь. В этом смысле пока все, что получается у Андрея Молчанова и команды, хорошо. Они слушают мнение архитекторов и других специалистов, наших и западных, а архитекторы учитывают их пожелания. Проект идет в сотрудничестве, что в архитектурно-строительной практике редкость. Может быть, самое главное в этом проекте — прецедент сотрудничества. Это ценный опыт.

Интервью взяла ЛАРИСА КОПЫЛОВА

**«КЛАССИЧЕСКОЙ И МОДЕРНИСТСКОЙ АРХИТЕКТУРЫ НЕ СУЩЕСТВУЕТ. ЕСТЬ ХОРОШАЯ И ПЛОХАЯ АРХИТЕКТУРА. И ЕСТЬ ВЫЗОВ, ОБРАЩЕННЫЙ К СОВРЕМЕННОЙ АРХИТЕКТУРЕ: МОЖЕТ ЛИ ОНА СОЗДАВАТЬ КОМФОРТНУЮ СРЕДУ?»**



АРХИТЕКТУРА

# «ПАРК „ЗИЛАРТ“ СТАНЕТ ЧАСТЬЮ БРЕНДА МОСКВЫ»

**ГОЛЛАНДСКО-АМЕРИКАНСКИЙ ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙНЕР И УРБАНИСТ ДЖЕРРИ ВАН ЭЙК, ГЛАВА НЬЮ-ЙОРКСКОГО БЮРО !MELK, СПЕЦИАЛИЗИРУЕТСЯ НА СОЗДАНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ, СООБЩАЮЩИХ МЕСТУ УНИКАЛЬНОСТЬ. ОН ОБЕЩАЕТ, ЧТО ПАРК «ЗИЛАРТ» СТАНЕТ СИМВОЛОМ МОСКВЫ XXI ВЕКА, ЧАСТЬЮ БРЕНДА ГОРОДА. ЭТО ПАРК, СОЧЕТАЮЩИЙ ПРИРОДНЫЕ И АРХИТЕКТУРНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ, ПАРК КАК ШОУ, МЕСТО ОТДЫХА, ИСКУССТВ И РАЗВЛЕЧЕНИЙ. ОН БУДЕТ ОТВЕЧАТЬ ПРИНЦИПАМ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ В ЭКОНОМИЧЕСКОМ И КУЛЬТУРНОМ СМЫСЛЕ. ДЛЯ XXI ВЕКА ПАРК «ЗИЛАРТ» СТАНЕТ ТЕМ, ЧЕМ СТАЛ ПАРИЖСКИЙ ЛА-ВИЛЛЕТ ДЛЯ ВЕКА XX.**

**BUSINESS GUIDE:** Расскажите о вашей компании !melk и ваших проектах ландшафтных парков в Лас-Вегасе и других городах.

**ДЖЕРРИ ВАН ЭЙК:** !melk — дизайнерская студия ландшафтной архитектуры и урбанизма, находящаяся в Нью-Йорке. !melk была основана мной в 2010 году, вскоре после того как я переехал в Нью-Йорк из Нидерландов. !melk — довольно новая фирма, однако мы уже получили мировое признание. Сейчас мы работаем над разными проектами: от небольших до крупных — на четырех континентах. Наша страсть — дизайн садов, парков и открытых пространств, но мы также занимаемся городским проектированием и созданием планов комплексного развития. Это означает, что мы занимаемся созданием успешных городов и городской застройки. Можно сказать, что наша специализация — создание качественного общественного пространства, учитывающего уникальные черты, связанные с конкретным местом. Проект, над которым мы работаем в Лас-Вегасе, — сейчас он на этапе строительства — влечет за собой создание крупнейшего в мире находящегося в частном владении общественного пространства — проектирование и генеральный план пешеходной зоны вдоль известного бульвара Стрип в Лас-Вегасе. Вдоль этого шестикилометрового участка бывшей автомагистрали, исторически не предусматривающей условий для пешеходов, мы проектируем и строим сеть прогулочных зон и первый парк. Вместе с нашим клиентом (MGM Resorts International), которому принадлежит 60% зданий отелей и казино вдоль Стрипа, мы создаем очень нужное единое пешеходное пространство, которого заслуживают 40 млн туристов, приезжающих в Лас-Вегас за год. В пустыне очень жарко! Мы не только создаем микроклимат одного из самых посещаемых городов мира, мы делаем это с учетом принципов экологии и устойчивого развития. Над этим проектом интересно работать. Главное здесь то, что мы создаем знаковое место, уникальное в Лас-Вегасе: дизайн ландшафта, архитектурные элементы, которые мы разрабатываем — все подходит друг к другу и вместе выражает, как хороши естественные условия в Лас-Вегасе и как дизайн создает фон для очень сложной туристической индустрии.

**ВГ:** В Москве много парков для прогулок или развлечения, а также Парк Горького с культурными функциями (галереи и т. д.). Люди у нас любят зелень. Парка какого типа, на ваш взгляд, нет еще в Москве?

**Д.Э.:** Москва — хороший пример города с большой историей общественных пространств, многие из которых имеют историческое значение и оказывают влияние на представления людей со всего мира о таких зонах. На мой взгляд, в системе парков и зеленых общественных зон Москвы «ЗИЛАРТ» может стать символом Москвы XXI века. Я представляю себе проект парка, отличающегося от уже существующих. Я считаю, что парк «ЗИЛАРТ» может стать самым передовым парком, его образ должен быть вневременным, с удачным использованием материалов, он должен быть полон инновационных элементов и фантастического публич-арта. Я представляю парк с со-



циальной инфраструктурой — он подойдет всем типам посетителей. Парк устойчив не только экологически, но также культурно и экономически.

**ВГ:** Расскажите о проекте парка. На какой образец ориентируетесь? Я имею в виду известные парки вроде Центрального парка Нью-Йорка.

**Д.Э.:** Мне хотелось бы думать, что примеров проектов, подобных парку «ЗИЛАРТ», нет; скорее он должен стать примером для других. Конечно, парк предназначается в первую очередь для жителей комплекса «ЗИЛАРТ», но он также станет знаковым местом для множества других посетителей. Я думаю, что «ЗИЛАРТ» может стать для XXI века тем же, чем был для XX века парижский парк Ла-Виллет.

**ВГ:** ЗИЛ — это район с плохой экологией: я родилась в этом районе, и мы переехали оттуда по этой причине. Что вы будете делать с почвой бывшего автомобилестроительного завода?

**Д.Э.:** В ситуациях, подобных этой, мы всегда изучаем, какие есть возможности для улучшения загрязненной почвы. Начинаем мы с оценки и анализа ситуации, затем представляем несколько вариантов владельцу, который принимает решение по этому вопросу. Пока рано говорить конкретно о том, какое решение будет принято в этом случае — обычно применяется сочетание нескольких решений. Оно может включать удаление почвы или современные экологические техники, например фиторемедиацию.

**ВГ:** Как парк будет связан с жилыми кварталами? Можно ли будет гулять по парку без ограничений?

**Д.Э.:** Да! Парк будет открыт и доступен для жителей и других посетителей круглогодично. Он будет связан с соседними жилыми кварталами и с главным бульваром, а также с окружающим его городом. Также важно, чтобы он имел прямую связь с новой станцией. В общем, парк будет интегрирован в окрестности «ЗИЛАРТ». Запланированы зоны для спорта и игр, а также для мероприятий и

искусства. Мне также представляется, что там будут павильоны с кафе и разными программами в них.

**ВГ:** Какие породы деревьев вы планируете высадить в парке, какого размера и какими они станут через десять лет?

**Д.Э.:** Мы пока не знаем этого, помимо прочего это, конечно, зависит от имеющегося в нашем распоряжении бюджета. Что можно сказать уже сейчас — породы будут местными или адаптированными к местным условиям, и мы будем изучать весь их жизненный цикл. Важно также понимать, что парк будет развиваться и обогащаться со временем и старые деревья будут заменяться молодыми.

**ВГ:** Западные дизайнеры используют для ландшафта непривычные для нас злаковые или гречику. Какие цветы или травы вы планируете использовать в «ЗИЛАРТ» — типичные для Москвы или что-то новое?

**Д.Э.:** На этот вопрос тоже трудно ответить сейчас, так как пока еще нет проекта. Я не думаю, что кто-то ожидает, что «ЗИЛАРТ» будет выглядеть как традиционный парк. Озеленение должно гармонизировать с нашими инновационными дизайнерскими идеями. Я считаю, что важно учитывать сезонность и что мы должны мыслить в трех измерениях с учетом перспективы.

**ВГ:** Вы собираетесь сделать площадки для детей и для занятий спортом?

**Д.Э.:** Да, все это будет. Изначальный генеральный план «Проекта Меганом» предусматривал значительный спортивный и игровой компонент в парке. Так как парк — важное пространство для жителей «ЗИЛАРТ», я считаю, что мы должны предусмотреть такие площадки и максимально удобно интегрировать их в пространство парка.

**ВГ:** Вы собираетесь обсуждать проект «ЗИЛАРТ» с будущими жителями?

**Д.Э.:** Да, конечно! Я считаю важным привлекать людей к процессу развития общественного пространства. В конце концов, это ИХ парк. Для меня важно, чтобы люди чувствовали свою причастность к парку, и лучший способ достичь этого, например, показать публике проект парка, когда он находится еще в процессе разработки. Тогда можно услышать их мнения, и, возможно, это поможет разработать окончательный вариант проекта.

**ВГ:** Западные эксперты говорят, что Москве нужно создать городской бренд. На ваш взгляд, парк «Зарядье» рядом с Кремлем или парк «ЗИЛАРТ» могут стать частью этого бренда?

**Д.Э.:** Да. Я не могу говорить о Зарядье, но, как я уже говорил, создание парка «ЗИЛАРТ» как парка, представляющего Москву XXI века, — это прекрасная возможность для нас. Москва — один из моих любимых городов. У нее очень богатая культурная история и очень многообещающее будущее. Именно открытые пространства и делают город. Это фон для городских построек и это пространство, где действуют люди. Я считаю, что ваш вопрос в самую точку! Да, парк «ЗИЛАРТ» станет частью бренда Москвы. Для меня большая честь участвовать в этом фантастическом проекте.

Интервью взяла ЛАРИСА КОПЫЛОВА

# ПРОМЗОНА №1

ОДНИМ ИЗ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ЯВЛЯЕТСЯ РЕКУЛЬТИВАЦИЯ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. САМЫМ ЯРКИМ ПРОЕКТОМ НА МЕСТЕ БЫВШИХ ПРОМЗОН ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ ПЕРЕСТРОЙКУ БЫВШЕГО ЗАВОДА ЗИЛ: ЗДЕСЬ ПОЯВЯТСЯ ЖИЛЫЕ ДОМА, БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ И МУЗЕИ. ПРИ ЭТОМ СОЗДАНИЕ НОВОЙ ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ ДАСТ ТОЛЧОК РАЗВИТИЮ ВСЕГО РАЙОНА. АЛЕКСЕЙ ЛОССАН

**ЗНАКОВЫЙ ПРОЕКТ** По словам директора департамента профессиональных услуг Knight Frank Александра Обуховского, территория ЗИЛа в силу стратегического положения и ближайшего окружения представляет особый интерес: она расположена недалеко от центра города, вблизи Третьего транспортного кольца, Малого кольца железной дороги и практически в излучине Москвы-реки. Более того, в силу большой площади представляет особый интерес для инвесторов. Общая площадь реконструкции промзоны ЗИЛ составляет 377,6 га, и на этой территории силами нескольких компаний планируется возвести 4,5 млн кв. м недвижимости. Как отмечает управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая, по масштабу работ с проектом ЗИЛ можно сравнить только проект строительства ЖК «Символ» на территории промзоны завода «Серп и молот».

Всего сейчас ЗИЛ включает в себя четыре жилых проекта: «ЗИЛАРТ», «Технопарк», «Парк легенд», а также южный участок, выставленный на продажу в октябре. При этом в «Технопарке» и «Парке легенд» кроме деловых и инфраструктурных объектов предусмотрены только апартаменты. А на площадках «ЗИЛАРТ» и южного участка планируется масштабное строительство жилья. Так, согласно проекту «ЗИЛАРТ» на территории в 65 га к концу 2022 года планируется возвести более 1,5 млн кв. м недвижимости, из которых на жилые площади придется около 1 млн кв. м. «Реконструкция промышленной зоны ЗИЛ — это знаковый проект для московских властей: он позволит создать новую комфортную городскую среду на месте устаревшей депрессивной застройки», — говорит Наталья Куваева, руководитель проектов департамента стратегического консалтинга NAI Весаг. По ее словам, на территории бывшего автомобильного гиганта появятся новая станция метрополитена, станция Малого кольца железной дороги с транспортно-пересадочным узлом, жилые, общественно-деловые, социальные объекты. Именно серьезный подход к развитию инфраструктуры эксперты выделяют в качестве основного конкурентного качества проекта. «Стоит отметить большое количество общественных зон, обустройство набережной Москвы-реки — под благоустройство планируется отвести около 40% осваиваемой территории. Можно дать положительную оценку данному проекту», — говорит госпожа Куваева. Для потенциальных инвесторов новая площадка интересна, по словам собственника ГК «Экоофис» Андрея Ковалева, близостью набережной, так как он оказывается вписан в городскую программу развития набережных с упором на преобразование их в общественные пространства. В целом территорию этой промзоны можно называть новой точкой роста города и районом с хорошим потенциалом развития, добавляет он.

При этом, чтобы гарантировать равномерное развитие площадки, московские власти выбрали одновременно нескольких инвесторов. «Проект застройки ЗИЛа нельзя рассматривать через призму лишь жилищного строительства, бизнес-интересов девелоперов и инвесторов. Это масштабный проект городского масштаба, который решает ряд системных инфраструктурных проблем мегаполиса и способен полностью изменить пейзаж и лицо района», — говорит партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский. Инвесторы планируют построить комплекс водных развлечений с музеем хоккея и центром синхронного плавания. «В итоге проект ЗИЛ — это не просто реконструкция, а перерождение территории, промзоны, которая раньше уродовала прилегающий к ТТК район столицы. Москва волевым решением избавляется от пережитков периода индустриализации», — говорит господин Котровский.

**ЖИЛЬЕ ПРОТИВ АПАРТАМЕНТОВ** Если не учитывать выставленный на конкурс участок, сегодня на территории бывшего завода ЗИЛ реализуется три про-

НА ДОЛЮ ЖИЛОГО КВАРТАЛА «ЗИЛАРТ» ПРИДЕТСЯ ТРЕТЬ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО АВТЗАВОДА



екта, рассказывает председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. Это арт-квартал «ЗИЛАРТ» площадью жилья около 1 млн кв. м, апарт-комплекс «Парк легенд» (общая площадь апартаментов — 40 тыс. кв. м) и апарт-комплекс «Технопарк» (общая площадь апартаментов — 32 тыс. кв. м). «На данный момент наиболее интересным представляется арт-квартал «ЗИЛАРТ» как самый масштабный проект, подразумевающий концептуальное комплексное освоение территории», — говорит госпожа Доброхотова. По ее словам, в этом проекте достаточно сбалансированно сочетаются все зоны, необходимые для комфортного проживания: деловая, жилая, социальная, образовательная и досуговая. При этом девелопер учел все сильные стороны локации, включая близость к центральной части Москвы и близость к воде. «По сути, застройщик планирует не просто возвести очередной масштабный жилой квартал, а создать проект, соответствующий философии семейного проживания», — говорит госпожа Доброхотова. По ее словам, к конкурентным преимуществам проекта можно отнести не только обширную инфраструктуру, включая десять детских садов и образовательный центр, а также музей, концертные залы, пешеходный бульвар и многое другое, но и создание бизнес-кластера. В настоящий момент, по данным Натальи Куваевой, средняя стоимость квадратного метра в жилом комплексе составляет от 160 тыс. до 176 тыс. руб. При этом площадь квартир варьируется от 39 до 125 кв. м.

«Градообразующей идеей проекта «ЗИЛАРТ» станет пешеходный бульвар с городским парком. При сохранении общей идеологии застройки (единый дизайн-код) на проектирование каждого лота привлечены ведущие отечественные и зарубежные архитекторы», — говорит Денис Колокольников, председатель совета директоров компании RRG, которая разрабатывала для «Группы ЛСР» концепцию размещения коммерческих помещений первой очереди проекта. По его словам, среди архитекторов первой очереди можно отметить такие компании, как «Проект Меганом», Speech, Asymptote, «Мезон Проект», «Цымайло, Ляшенко и партнеры», «Урбис», «Герасимов и партнеры», «Архитектурное бюро Сергея Скуратова», Neutelings Riedijk Architecten и др. «В итоге ЗИЛ имеет все шансы стать уникальным для Москвы „городом в городе“ — кла-

стером, способным на независимое существование и при этом идеально интегрированным в городскую среду», — считает господин Колокольников.

Если обратиться к другим проектам на территории ЗИЛа, то, по словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, комплекс апартаментов «Парк легенд» (девелопер — группа компаний ТЭН) строится также в рамках целого квартала. На сегодняшний день здесь уже построен Ледовый дворец, а также появятся комплекс водного спорта, бизнес-центр и гостиничный комплекс. Сам комплекс апартаментов представляет собой четыре девятиэтажные башни, объединенные общим стилобатом. В свою очередь, другой комплекс апартаментов — «Технопарк» (застройщик — ООО «Инвестиционные перспективы») — предполагает строительство пяти 15-этажных домов. «Технопарк» отличается наличием уже существующих инфраструктурных объектов, а также крупной зеленой зоны — парка Нагатинская пойма, говорит господин Ковалев. «Однако в обоих комплексах предлагаются к продаже только апартаменты, которые имеют известные минусы: отсутствие регистрации, более высокие по сравнению с квартирами эксплуатационные расходы и, соответственно, коммунальные платежи, а также более высокий налог на имущество. Хотя в перспективе в рамках проекта „Парк легенд“ ожидается вывод на рынок и квартир», — говорит Ирина Доброхотова. Для сравнения: по словам Марии Литинецкой, минимальный бюджет покупки жилья в ЖК «ЗИЛАРТ» составляет 6,5 млн руб. за 39 кв. м, в апарт-комплексах «Технопарк» и «Парк легенд» — 4,15 млн руб. и 4,93 млн руб. за 28,8 и 37 кв. м соответственно.

**РАЗВИТИЕ РАЙОНА** Развитие новых жилых проектов на месте бывшего завода ЗИЛ даст толчок развитию всего района, считают эксперты. «В целом у района перспективы неплохие, поскольку он со всех сторон омывается рекой, а в Москве таких объектов крайне мало. Когда город реализует свои планы по сносу заводских зданий и вместо заводов вырастут жилые кварталы с благоустроенной территорией, ситуация улучшится уже кардинально», — говорит Ирина Доброхотова. По словам Дмитрия Котровского, оценить влияние реконструкции можно будет через три-четыре года, когда она начнется на всех

участках бывшего завода. Всего на реконструкцию промзоны ЗИЛ потребуется не менее семи-девяти лет.

В целом на сегодняшний день цена в новых проектах на месте ЗИЛа значительно меньше, чем в соседних домах этого района. Как говорит руководитель аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet Владимир Богданюк, большая часть района находится в пределах ТТК и едва не доходит до Садового кольца, в этом месте строится несколько жилых проектов бизнес-класса: ЖК «Донской олимп», ЖК «Дом на Самаринской», ЖК «Дом на Серпуховском Валу», где цена квадратного метра находится в районе 240 тыс. руб./кв. м. Таким образом, выход новых проектов на начальной стадии готовности на территории ЗИЛа с более низкой ценой квадратного метра способствовал снижению средней цены в районе. «Когда проекты будут на более высокой стадии строительной готовности, цена объектов может хорошо подрасти и подстегнуть рост цен в соседних комплексах», — считает господин Богданюк. Более того, средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Даниловского района в октябре составила 235,7 тыс. руб. за 1 кв. м, добавляет Ольга Тихонова, руководитель офиса «На Фрунзенской» «МИЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости».

В итоге, по словам Натальи Куваевой, прямых конкурентов у такого масштабного проекта, как реконструкция бывшего ЗИЛа, пока нет. Более того, проект должен дать толчок развитию инфраструктуры. «В течение трех лет здесь планируется построить около 20 км дорог, благоустроить набережную Москвы-реки, открыть станцию метро „Технопарк“ и создать даже новый транспортно-пересадочный узел», — добавляет Мария Литинецкая. ■

**ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ ЗИЛА НЕЛЬЗЯ РАССМАТРИВАТЬ ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ ЛИШЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, БИЗНЕС-ИНТЕРЕСОВ ДЕВЕЛОПЕРОВ И ИНВЕСТИТОРОВ. ЭТО ПРОЕКТ ГОРОДСКОГО МАСШТАБА, КОТОРЫЙ РЕШАЕТ РЯД СИСТЕМНЫХ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОБЛЕМ МЕГАПОЛИСА**



# ПРИБРЕЖНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ ПРОМЗОНЫ — ЗОЛОТОЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ПРАКТИЧЕСКИ ЛЮБОГО СТАРОГО ГОРОДА. КОНЕЧНО, В РАБОТЕ С НИМИ ЕСТЬ И СЛОЖНОСТИ: НЕДОСТАТОЧНЫЕ ИЛИ ПЛОХИЕ КОММУНИКАЦИИ, НЕ ВСЕГДА ЮРИДИЧЕСКИ БЕЗУПРЕЧНАЯ ЗЕМЛЯ. НО УЖ ЕСЛИ ПРОМЗОНА ПОПАЛА В ХОРОШИЕ РУКИ, ТО НА ВЫХОДЕ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ НАСТОЯЩИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ШЕДЕВР.

ОКСАНА САМБОРСКАЯ

**У МОСКВЫ У РЕКИ** Особую любовь девелоперов снискали промзоны, расположенные у воды. В большинстве российских городов еще век назад реки выполняли в основном транспортные функции: по ним доставлялись грузы, перевозились пассажиры. По берегам рек строились и промышленные предприятия, которым в производстве требовалась вода. По реке же отправлялась их продукция.

Сегодня реки получают новую — парадную — функцию: набережные становятся прогулочными зонами, река включается в городскую жизнь и из Золушки превращается в принцессу. За это превращение в первую очередь ратует московское правительство, проведшее конкурс на концепцию развития набережных Москвы-реки, победителем которого стало российское архитектурное бюро «Проект Меганом».

Такая же метаморфоза происходит и с бывшими промышленными предприятиями и прилегающими к ним территориями: теперь река не грязная вода под окнами, по которой ходят баржи, а самый красивый и дорогой вид из окон, а квартиры, выходящие окнами на воду, не самые холодные, а самые дорогие и желанные.

Исходя из этого и создаются современные планировки территорий бывших промзон.

Сегодня в Москве насчитывается более 17 тыс. га промзон (больше 70 крупных бывших промышленных территорий (вместе с маленькими — больше 200) — ни много ни мало 16% территории города в его старых границах. Часть из них займут инновационные производства, а около 4 тыс. га предназначено для реорганизации с изменением функции. Эти 4 тыс. га позволяют построить около 60 млн кв. м жилья. И самое интересное жилье появится именно на месте промзон, имеющих прямой выход к воде. Сегодня, по данным компании «Метриум Групп», в девелоперской разработке находится несколько крупных участков, в составе которых есть территории, непосредственно примыкающие к воде. Среди этой «золотой сотни» управляющий партнер компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая упоминает проект реновации промзоны «Фили» (протяженность береговой линии — 1 км), которая предполагает строительство на территории площадью 500 тыс. кв. м жилых объектов.

1,5 млн кв. м жилья экономкласса планируется построить на территории промзоны «Южный порт» (береговая линия — 4,5 км). Согласно одной из предложенных концепций, здесь будет создана сеть каналов, которая превратит бывший промышленный комплекс в московскую Венецию.

В промзоне «Нагатинский затон» (береговая линия — 1,38 км) уже возводится жилой комплекс «Ривер Парк». Проект предусматривает строительство 230 тыс. кв. м жилых площадей и благоустройство набережной Москвы-реки, которая будет преобразована в полуторакилометровую пешеходную зону шириной 20 м. Для разработки концепции набережной был проведен международный конкурс при поддержке Москомархитектуры.

**ПЛОЩАДЬ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПОЗВОЛЯЕТ СОЗДАВАТЬ ПОЛНОЦЕННЫЕ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ВКЛЮЧАЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ, КОММЕРЧЕСКОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ, СПОРТИВНОЙ И РЕКРЕАЦИОННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ**



## ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА



**ИСТОРИЧЕСКОЕ ЗДАНИЕ ФАБРИКИ «САРАТОВ МУКА» РЕКОНСТРУИРУЕТСЯ ПО ОБРАЗЦУ АМСТЕРДАМА И КОПЕНГАГЕНА**

«В список столичных промзон обычно не включают территорию Тушинского аэрополя. Строящийся здесь масштабный проект „Город на реке Тушино-2018“, предполагающий возведение 715 тыс. кв. м жилой недвижимости, по сути, также представляет собой реализацию планов освоения промышленной территории Москвы», — говорит Мария Литинецкая.

«Площадь бывших промышленных объектов позволяет создавать полноценные проекты комплексного развития территории, включая строительство жилья, коммерческой, социальной, спортивной и рекреационной инфраструктур, благоустройство и озеленение», — говорит генеральный директор компании ОПИН Артемий Крылов. — Формат жилья в проектах освоения промзон может быть в диапазоне от комфорт-класса

или эконом до бизнес-класса и даже премиум в зависимости от местоположения, перспектив его развития и от общей концепции самого проекта».

— Самый яркий столичный пример освоения промзон у воды — ММДЦ «Москва-Сити», который реализован на месте депрессивной площадки в 100 га, где раньше были карьеры, каменоломни, склады, — отмечает генеральный директор агентства недвижимости Tweed Ирина Могилатова. — Кстати, транспортный коллапс, который мы наблюдаем сегодня в «Сити», в том числе связан с особенностями «прибрежного» расположения: площадку огибает Москва-река, возможности строительства крупной магистрали здесь не было».

Эта ошибка была учтена при проектировании самого масштабного на сегодня проекта с выходом к воде «ЗИ-ЛАРТ», где будет построен дополнительный мост через реку. Здесь появится около 1 млн кв. м жилья, а всего 1,5 млн кв. м недвижимости различного назначения. Масштабной станет реорганизация территории вдоль Си-

моновской набережной (девелопер — компания ОПИН), которая частично включает промышленную территорию — бывшую нефтебазу площадью около 8 га. Впоследствии непосредственно на участке нефтебазы планируется возвести около 150 тыс. кв. м жилья и объекты инфраструктуры. Появится новый организованный спуск к воде: по пешеходным дорожкам обустроенной для спорта и отдыха территории можно будет дойти от парка «Липки» до набережной. «Симоновская набережная, которая сегодня фактически исключена из жизни Москвы, станет пешеходной, москвичи смогут интересно проводить здесь время: отдыхать, гулять, заниматься спортом. Этот фактор повлияет и на инфраструктуру, расположенную на первых этажах домов у воды: здесь появятся рестораны, кофейня, торговая галерея. Набережные должны быть открыты и доступны для горожан. А благоустройство реки и территории вокруг способно реабилитировать среду в городе, что подтверждает успешный мировой опыт», — делится планами Артемий Крылов.

Среди небольших, но не менее ценных для города проектов Ирина Могилатова упоминает жилой комплекс, который построит ОАО «Гардтекс» на месте Тюлево-гардинной фабрики в Большом Саввинском переулке. Проект скоро стартует, сейчас идет снос старых построек.

Определенность обретают планы освоения промзоны «Западный порт» (береговая линия — 0,6 км). Здесь, по данным «Метриум-групп», планируется возвести



**РЕКОНСТРУИРОВАННЫЕ ТЕРРИТОРИИ У ВОДЫ ПОЛЮЗУЮТСЯ ПОВЫШЕННЫМ СПРОСОМ СО СТОРОНЫ АРЕНДАТОРОВ И ПОКУПАТЕЛЕЙ**

149 тыс. кв. м жилья. Проект предусматривает благоустроенную пешеходную набережную и причал для речных трамваев.

**НА НЕВСКИХ БЕРЕГАХ** Северная столица промзонами не менее богата. Ленинград, столица советского судостроения, центр производства для энергетической отрасли, один из центров тяжелого машиностроения, легкой промышленности, оставил Петербургу богатейшее наследство. Настолько, что одна из главных проблем развития города на сегодня — это не что иное, как широчайший промышленный пояс. У «Группы ЛСР» за полтора десятилетия накопился изрядный опыт редевелопмента промышленных территорий. Управляющий директор «Группы ЛСР» в Москве Иван Романов вспоминает самые знаковые проекты: «В 2000 году мы реализовывали крупный проект: бывший молокозавод в центре Петербурга мы превратили в квартал элитной застройки. И с тех пор мы реализовали более 15 крупных подобных проектов. У нас в компании комплексная программа, по которой большинство своих заводов по производству строительных материалов мы выводим за пределы города, а на их месте начинается жилищное строительство. Например, на месте нашего кирпичного завода «Керамика» во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга, который мы покупали в начале 2000-х, сейчас уже почти достроенный большой жилой квартал с парком, озером и необходимой социальной инфраструктурой. Производство кирпича перенесено в Ленобласть. На месте завода «Электрик» на Петроградской стороне строится наш другой квартальный проект — «Европа-Сити»».

В проектах реновации или редевелопмента основная сложность — найти свободные земли без бесчисленного количества несовпадающих интересов различных собственников. «А у промышленных территорий, как правило, один или несколько владельцев, с которыми проще договориться», — рассуждает Иван Романов. — И у нас это получается. Наш «Парадный квартал» — это первая фешенебельная территория! 10 га в центре Санкт-Петербурга, Таврический сад, до Смольного рукой подать. Они были заняты тремя воинскими частями, там БТР ездил прямо по историческому центру. На месте возводимого нами сегодня жилого квартала «Смольный парк» ранее располагался психоневрологический интернат. Для пациентов этого учреждения в Зеленогорске мы построили новые корпуса».

Вторая проблема редевелопмента промзон — сама промышленность. Промышленный пояс все же не дает возможности вывести основную часть промпредприятий без потерь — частичных или невосполнимых. А значит, не решается в целом и проблема редевелопмента. Новые производственные площадки чаще всего удалены от существующей застройки, отсюда проблемы с наймом рабочих, не настолько привязанных к своим заводам, чтобы тратить на дорогу к месту работы полдня. Судя по всему, единственным решением станет комплексное развитие окраинных, пограничных с Ленобластью территорий вплоть до строительства там городов-спутников. Поворотной точкой в построении взаимоотношений соседних субъектов может стать развитие пограничных промышленных площадок. По словам Семена Смушкина, заместителя генерального директора УК «СТАРТ Девелопмент», застройщика одного из таких городов — Южного под Петербургом, если речь идет не о переносе завода из одного субъекта в другой, а о создании новых рабочих мест, то это может примирить город и область. «В городе-спутнике Южный больше половины перспективных площадей отдано под производство, университетский кампус, коммерческие и сервисные предприятия. Мы создаем новую экономику на границе Петербур-

га и Ленобласти, ориентируясь на высокотехнологичные производства, которые будут востребованы в перспективе 10–20 лет. Это гарантирует поступления в бюджет обоих субъектов, а их конкуренцию между собой может перевести в плоскость сотрудничества с выходом на уровень всероссийской и международной конкуренции». Проблему поднимал, в частности, вице-губернатор Петербурга Игорь Албин: «Считаю, что комплексное освоение территорий — это тот путь, который нам предстоит пройти. Если говорить об этом проекте (города-спутника Южный), то необходимо обратиться еще раз к экспертному сообществу, к законодателям, к авторам этого проекта на предмет его актуализации. Но в том, что этот проект городу необходим, у меня нет сомнений».

«СТАРТ Девелопмент» реализует три проекта индустриальных парков. Особое внимание — предприятиям в сфере инновационных технологий. А всего в рамках проекта «Город-спутник Южный» будет создано до 228 тыс. рабочих мест.

Совместно с «Роснано» и правительством Санкт-Петербурга здесь планируется разместить инновационный центр с полным циклом создания инновационных продуктов: от экспериментальных разработок до производства, научный и образовательный центр. Под эти цели выделено 200 га рядом с железнодорожной станцией, дорогой с выходом на Киевское шоссе и рекреационной зоной. Финансирование проекта, который на данный момент оценивается в 25 млрд руб., УК «СТАРТ Девелопмент» разделит с Университетом ИТМО. ОАО «Роснано» проконтролирует качество и эффективность объектов инновационной инфраструктуры научного городка, а также привлечет потенциальных резидентов иннограда. Инноград создаст 3 тыс. рабочих мест и столько же учебных.

**ЖИЛЬЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ** Планирование привоной территории требует особого подхода: вода должна стать доминантой, главным акцентом, и весь проект ей «поклоняется». Руководитель архитектурной мастерской №1 бюро Speech Алексей Ильин объясняет главные принципы проектирования комплексов у воды: соседство с водой диктует необходимость особенно тщательно отнестись к силуэту комплексов и их главным фасадам, обращенным к воде: «В случае с „Сердцем столицы“, расположенным на Шелепихинской набережной, мы сделали ставку на выразительную разноплановую композицию. К набережной обращены дома разной этажности: более низкие корпуса, имеющие в плане трапециевидную форму и облицованные темным кирпичом, по краям фланкированы элегантными тонкими башнями с фасадами в светлых материалах. В комплексе „Западный порт“ этажность обращенных к воде домов также разная, однако они составляют пять практически одинаковых по композиции кварталов. Для того чтобы придать им визуальное разнообразие, к участку в проекте были приглашены сразу три бюро — ADM, ТПО „Резерв“ и Speech, которые сообща разработали дизайн-код комплекса. Важно сказать и о том, что в обоих случаях близость к Москве-реке стала поводом уделить самое пристальное внимание благоустройству набережных, которые будут превращены в многофункциональные общественные пространства, работающие не только на жителей комплексов, но и на город в целом».

**ВОЛГА — РУССКАЯ РЕКА** Если в Москве и Санкт-Петербурге развитие промзон уже целая книжка с картинками, то в регионах интерес к таким проектам куда меньший, что обидно — Москва-река не самая крупная

река России. «Прибрежным зонам в крупных городах, а не только в столице правильнее всего делегировать функции рекреационные, нежели промышленные и транспортно-логистические. Прибрежные зоны должны быть ориентированы на спорт, отдых, общение, причем важно, чтобы на всем протяжении русла прибрежные зоны были проницаемы для пешеходов, велосипедистов, детского транспорта (колясок): именно тогда река станет тем самым связующим звеном, артерией, и реальностью которой можно будет часами прогуливаться в выходные дни, не выезжая за город», — считает партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский.

Пока процесс идет не слишком активно, но все же первые ласточки есть. Одна из таких ласточек, а скорее даже крупных чаек — реновация территории фабрики «Сара-тов Мука». Проект реновации создало и реализовало московское архитектурное бюро T+T Architects. Территория эта — довольно сложный промышленный участок с сильным перепадом высот — находится между жилыми зданиями с одной стороны и выходом к реке — с другой. На территории расположено десять корпусов разного назначения, часть из них — памятники архитектуры XIX века. «Поскольку в городе наблюдается нехватка качественных общественных пространств с исторической застройкой, мы взяли за образец похожие районы Амстердама и Копенгагена, заложив в проект концепцию старого европейского города», — рассказывает глава архитектурного бюро T+T Architects Сергей Труханов. — Для подобных объектов с учетом их функционального назначения хорошо подходит стиль лофт: красный кирпич, характерный для промышленной архитектуры, является визитной карточкой таких кварталов по всему миру».

При работе над проектом было решено снести часть зданий, непригодных для использования, и возвести на их месте новые. «Я всегда был против любых стилизаций. Строительство новых зданий должно отвечать современным архитектурным тенденциям, но не выбиваться из сложившейся застройки. В этом и состоит главная сложность для архитектора — умело и органично вписать новостройку в исторический контекст, не создавая конкуренцию между строениями. При общей площади 45 тыс. кв. м около 60% пришлось на новые постройки». Территория расположена у Волги, и не использовать этот выход к воде было бы кощунственно. На берегу находится большой пирс, который использовался раньше при разгрузке больших кораблей, его демонтаж оказался нерентабельным — там было решено построить домики с видом на противоположный берег, созданные по аналогии с голландскими речными кварталами. Яхт-клуб сделали открытого формата, который не предусматривает полноценной стоянки для водного транспорта, но может использоваться в качестве отправной точки при организации фестивалей и регат.

«Для любого проекта наличие набережной является большим подспорьем. Обустройство общественных пространств вблизи реки, большое количество коммерческих объектов (кафе, рестораны, магазины и пр.) создают зоны притяжения для жителей, обеспечивая такие районы хорошим трафиком, что и является главной целью», — объясняет концепцию Сергей Труханов. — Мы предусмотрели использование помещений на первых этажах под стрит-ритейл, ближе к воде должен располагаться большой многофункциональный концертный зал — все это обеспечивает то притяжение, которое необходимо для таких территорий. Придумать идеологию для набережной и поставить несколько культурных инсталляций, около которых все будут фотографироваться и тиражировать фото через соцсети, организовать прогулочное пространство, благоустроить территорию — все это обеспечит необходимую генерацию потока людей». ■

**СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ ЗДАНИЙ ДОЛЖНО ОТВЕЧАТЬ СОВРЕМЕННЫМ АРХИТЕКТУРНЫМ ТЕНДЕНЦИЯМ, НО НЕ ВЫБИВАТЬСЯ ИЗ СЛОЖИВШЕЙСЯ ЗАСТРОЙКИ. В ЭТОМ И СОСТОИТ ГЛАВНАЯ СЛОЖНОСТЬ ДЛЯ АРХИТЕКТОРА — УМЕЛО И ОРГАНИЧНО ВПИСАТЬ НОВОСТРОЙКУ В ИСТОРИЧЕСКИЙ КОНТЕКСТ**



ЕВГЕНИЙ ПАРВЕНКО

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ» В ЦЕНТРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

# ИНДУСТРИАЛЬНОЕ НАСЛЕДИЕ

## ОСНОВНЫМ РЕСУРСОМ

### ДЛЯ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ СТАЛИ ПРОМЗОНЫ. НО БЫВШИЕ ЗАВОДСКИЕ ЗЕМЛИ, А ТЕМ БОЛЕЕ ЗДАНИЯ ЗАЧАСТУЮ НЕСУТ В СЕБЕ ЭКОЛОГИЧЕСКУЮ УГРОЗУ. ОПАСНОСТЬ СЕРЬЕЗНАЯ, НО В РОССИИ ЕЕ ОЧЕНЬ ЧАСТО НЕДООЦЕНИВАЮТ.

АНТОН МОРОШКИН

**ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ** Незастроенных участков в исторической части Москвы практически не осталось. На точечную застройку наложены ограничения. Поэтому уже не первый год в старой Москве, особенно в Центральном административном округе, главным резервом для нового строительства стали промзоны. Благо, их в столице более чем достаточно. Ведь Москва на протяжении всего советского периода оставалась крупнейшим промышленным центром. Там, где раньше поднимался в небо дым из заводских труб, теперь растут офисные центры, жилые комплексы, арт-кластеры.

Этот процесс шел во многих больших городах, причем начался он заметно раньше, чем у нас, как и переход к постиндустриальной экономике. Недаром слово «лофт» зародилось в промышленных районах Нью-Йорка еще в 40-х годах прошлого века. Существует богатый западный опыт жилищного и офисного освоения бывших фабрик, заводов и складов, который наши девелоперы могли бы использовать. Но, как показывает практика, зарубежный опыт начисто игнорируется, когда дело касается экологической безопасности.

Бывшие промышленные здания и даже участки, на которых такие здания когда-то стояли, зачастую несут немалую экологическую угрозу. Но как девелоперам, так и последующим покупателям и арендаторам до этого обычно нет дела.

— В Москве множество бизнес-центров располагается в бывших корпусах фабрик и заводов. И никого никогда не волновало, что там с экологией, пока в Россию не пришли западные компании и не принесли свою культуру и свои стандарты, — рассказывает генеральный директор управляющей компании Clever Estate Сергей Креков. — Покупая или арендуя помещение, они обязательно требуют экологической экспертизы. У нас было несколько таких случаев. Например, есть один офисный комплекс на 5 тыс. кв. м. И все там хорошо, кроме одного 200-метрового помещения, где когда-то хранились краски. В нем нашли превышение по парам ртути, и сделка сорвалась: иностранные арендаторы отказались от этих офисов.

После этого в Clever Estate решили поподробнее исследовать ситуацию с жилыми и офисными объектами в бывших промзонах. Результаты шокировали: оказалось, что не менее чем в восьми случаях из десяти нормативы, касающиеся сноса промышленных объектов и последующей утилизации отходов, застройщиками не выполняются. Особенно скверно обстоит дело с загрязненным грунтом, который вообще-то подлежит рекультивации.

Эти исследования были обнародованы два года назад и даже наделали шума в прессе. Но только и всего.

— Я не заметил, чтобы ситуация за эти два года хоть как-то изменилась, — констатирует Сергей Креков.

**СТЕНЫ ПОМНЯТ** Если 1990-е ознаменовались массовой переделкой советских заводов в не самого высокого класса офисные центры, то в последние годы бывшие индустриальные объекты стали подвергаться глубокому редевелопменту. Получаются качественные офисы, культурные кластеры и лофты, вполне соответствующие современным представлениям об элитном жилье. При



«ДОПУСТИМО ГРЯЗНЫЙ» ГРУНТ — НАИБОЛЕЕ БЛАГОПРИЯТНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ТЕРРИТОРИЙ БЫВШИХ ПРОМПРЕДПРИЯТИЙ

этом застройщики сохраняют значительную часть конструкции, а некоторые элементы даже подчеркивают, чтобы придать объекту характерный индустриальный стиль.

Все эти элементы зачастую представляют опасность для будущих работников и жильцов. Впрочем, многое зависит от того, как использовалось помещение раньше. При нынешнем развитии интернета проследить происхождение московских лофтов несложно. Некоторые объекты действительно не вызывают опасений — скажем, бывшее сельскохозяйственное НИИ на северо-востоке Москвы. А вот таксопарк, приспособленный под апартаменты, уже заставляет вспомнить, что в советском топливе была серьезная концентрация тяжелых металлов. И металлы эти наверняка осели на стенах.

Несколько ныне продающихся жилых комплексов переделаны из приборостроительных заводов. В переводе с советского официального жаргона это оборонка, прежде всего прицелы, системы наведения, взрыватели. Такое производство может загрязнить здание и почву целым букетом опасных веществ: свинцом, никелем, кадмием, цинком, висмутом.

Попадают на московском рынке жилья и объекты, в которых когда-то размещалась более серьезная промышленность. Один, на юго-востоке, располагается на территории ремонтного завода, обслуживавшего столичных энергетиков — там раньше ремонтировали турбины электростанций. Другой, в самом центре, — на месте бывших цехов по производству авиационных агрегатов. Третий, на северо-востоке, — на территории завода порошковой металлургии.

— Все это совсем не обязательно означает, что конструкции и территория загрязнены. Например, здание бывшего заводоуправления, скорее всего, не представляет опасности для людей, — объясняет Сергей Креков. —

Разобраться помог бы экологический паспорт. Когда производство работает, в нем фиксируются все сбросы: в атмосферу, в воду, в почву. Он актуализируется каждый год и хранится после закрытия предприятия. По паспорту можно узнать, где и что располагалось на территории завода и что может быть источником загрязнения. Но я не знаю случаев, чтобы девелоперы запрашивали и использовали этот документ.

Даже на сравнительно безопасной ткацкой фабрике, безусловно, был цех, где ткань обрабатывалась химическими красителями. В бывшем издательстве наверняка имелась типография, а это гарантированное загрязнение свинцом. В мирном НИИ может оказаться лаборатория, в которой проводили опыты, вовсе не рассчитанные на то, что кому-то потом придет в голову здесь жить. Очень многие институты использовали в экспериментах источники ионизирующего излучения. Они же, кстати, довольно широко применялись в промышленности. Например, для диагностики состояния материала на производстве. А это уже чревато радиоактивным заражением.

**КОПНУТЬ ПОГЛУБЖЕ** Почва накапливает вредные вещества еще лучше, чем кирпич и железобетонные конструкции. Взять тот же приспособленный под жилье таксопарк — наверняка вокруг него скопилось немало бензопирена. Это вещество первого класса опасности, сильный канцероген, главным источником которого служат выхлопные газы.

Не менее опасны свинец, цинк, ртуть и кадмий, накапливающиеся в заводской почве. Конечно, если бы вредные вещества так в земле и оставались, это не было бы большой проблемой. Но начиная с определенной концентрации они серьезно загрязняют воздух. Поэтому даже если заводские корпуса полностью снесены, территория бывшей промзоны не может считаться безопасной. При проектировании любого объекта на этом участке проводится экологическая экспертиза, призванная определить степень загрязнения почвы.

— В ходе ее мы определяем, что делать с грунтом. Можно ли использовать его для технических работ на стройплощадке, например для отсыпки дорог, или необходимо утилизировать на свалке. Причем если грунт, скажем, имеет радиоактивное загрязнение, то понадобится еще и специальный полигон, — рассказывает Евгений Кузьменко, руководитель отдела инженерно-экологических изысканий Ecostandart group.

Пробы полагаются брать на разной глубине. К примеру, если котлован копают на 5 м, то первую пробу берут с поверхности, а дальше послойно, метр за метром. Если и на дне сохраняется загрязнение, экологи роют в глубину, пока не дойдут до чистой почвы.

— Загрязнение территории любого предприятия, скорее всего, будет неоднородным, — объясняет Сергей Креков. — Все пятно застройки в несколько гектаров может оказаться в целом чистым, а вот на 20–30 сотках стояла гальваника, и там почва заражена тяжелыми металлами.

Согласно СанПиН 2.1.7.1287–03, существует пять степеней загрязнения: чистая почва, допустимый уровень загрязнения, умеренно опасное загрязнение, опасное загрязнение и чрезвычайно опасное загрязнение. Чистой земли, надо признаться, в Москве почти нигде нет — зачастую даже в парках.

Поэтому предел мечтаний большинства застройщиков — чтобы грунт на участке признали просто допустимо грязным. Это значит, что неорганические химические загрязнители в земле есть, но их содержание меньше предельно допустимой концентрации. А органических загрязнителей — между одной и двумя ПДК. В таком случае можно в общем-то ничего не делать. Именно о такой оценке просят экспертов-экологов девелоперы, уговаривая слегка подкорректировать результаты.

— Только около 5% заказчиков действительно готовы делать все по-честному. Ведь это связано с очень большими затратами, — объясняет Евгений Кузьменко.

Причем с ростом загрязнения растут и затраты. Умеренно опасную землю, скажем, достаточно присыпать сверху 20-сантиметровым слоем почвы. На опасном грунте защитный слой должен быть уже не тоньше полуметра. А чрезвычайно загрязненная почва (ПДК по некоторым загрязнителям превышена в пять раз) целиком подлежит вывозу. В среднем достаточно снять 0,5–1 м, но бывает, что и все 12 м. Именно так поступил один из застройщиков Люберецких полей азрации. На территории Кузовского химического комбината пришлось удалить верхние 8 м почвы.

— Вывезти 1 кубометр грунта в Москве стоит от 500 до 5 тыс. руб. в зависимости от объема и степени загрязненности. Обычно выходит не меньше 30 млн руб. за средний объект, — рассказывает Евгений Кузьменко.

Но это еще цветочки. Чистый грунт на замену может обойтись в 30 раз дороже. На некоторых сильно загрязненных участках бывших промзон стоимость рекультивации приближается к 10% от цены проекта. Конечно, соблазн сэкономить велик, тем более что российские клиенты очень мало интересуются этими вопросами.

— Покупатели и арендаторы обычно не интересуются ни загрязнением здания, ни рекультивацией грунта, если это, конечно, не иностранцы, — констатирует Сергей Креков. ■

## КОММЕНТАРИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО ДИРЕКТОРА «ГРУППЫ ЛСР» В МОСКВЕ ИВАНА РОМАНОВА

На территории проекта «ЗИЛАРТ» в основном располагались склады запчастей и цеха, связанные со штамповкой отдельных узлов и сборкой агрегатов автомобилей. То есть вредных производств на этой территории не было. Когда мы пришли на участок, нам удалось получить лишь небольшую часть технической документации по зданиям. Мы понимали, что этого мало и нужно внимательно и профессионально изучить все нюансы, связанные с экологией, обеспечить безопасность будущих жителей возводимых домов. Мы тщательно выбирали подрядчика, который имеет достаточный опыт и может профессионально провести комплексное инженерно-геологическое и экологическое исследование почвы и зданий, и остановились на

ООО ЦГИ. Проведя глубокое обследование зданий и анализ почвы, они выдали нам жесткие рекомендации по обеспечению экологической безопасности строящегося жилого комплекса. У нашей компании большой опыт редевелопмента, и я могу сказать, что мы сталкивались и с гораздо более сложными случаями загрязнений объектов редевелопмента, и мы изначально заложили в бюджет проекта почти 1,5 млрд руб. на работы по сносу и рекультивации. Точная сумма затрат на эти мероприятия определится в процессе реализации проекта. Выполняемые нами мероприятия, например объем вывоза грунта, на практике даже больше, чем нам рекомендуют экологи. Например, исследования выявили, что на территории есть локальные

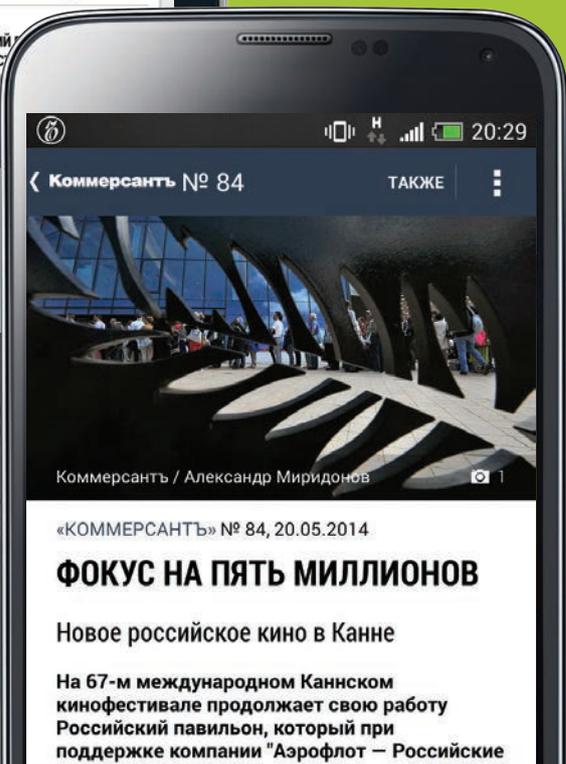
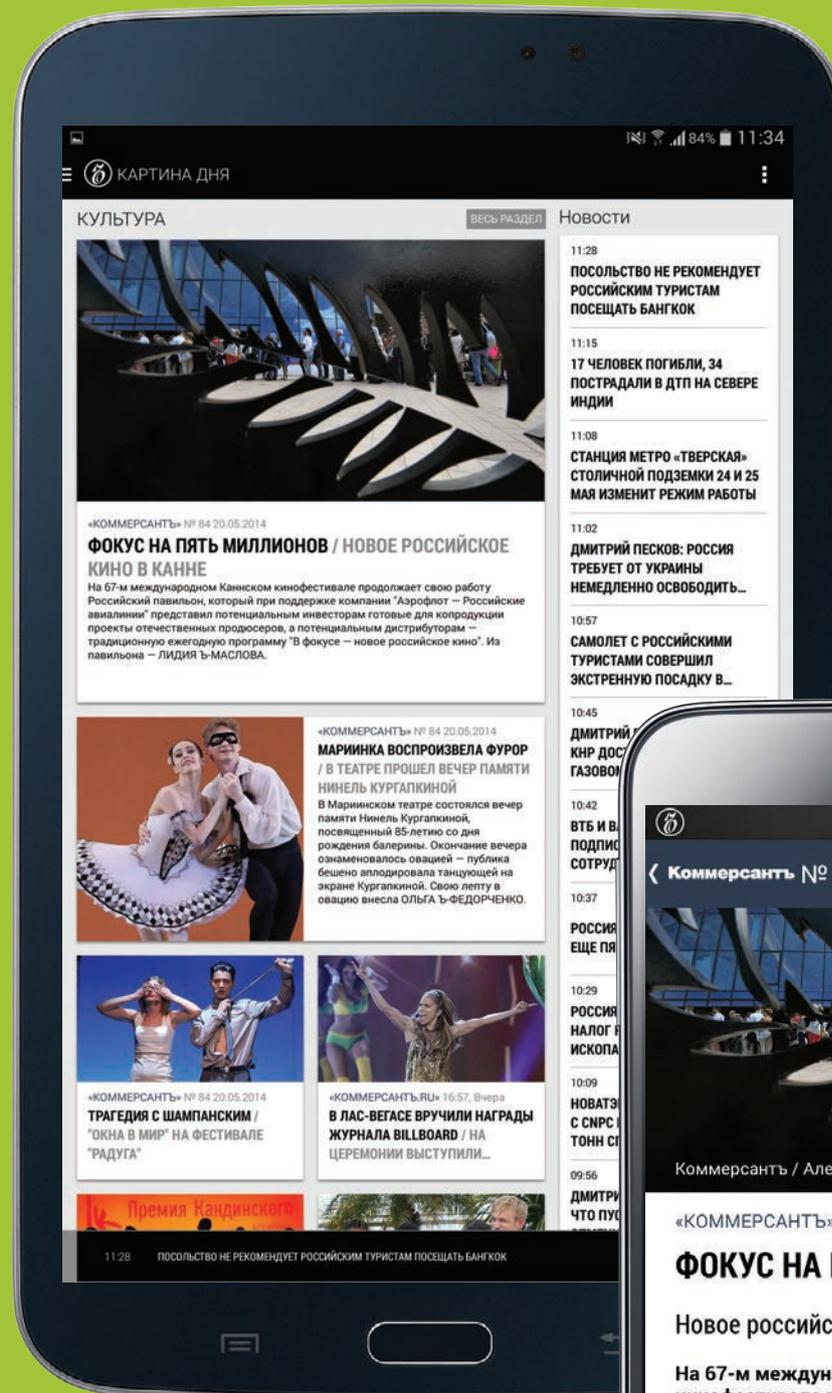
загрязнения почвы горюче-смазочными материалами, и в этих местах требуется рекультивация слоя почвы до 2 м. Но поскольку под всеми домами мы строим двух-трехуровневые подземные паркинги, то мы копаем котлованы до 10 м и вывозим эту землю за пределы стройплощадки. Загрязненная почва вывозится на специальные полигоны, а после откопки котлованов экологические и другие инженерные изыскания выполняются повторно, чтобы убедиться в достаточности проведенных мероприятий.

Можно уверенно сказать, что, каким бы сложным ни был процесс редевелопмента, если застройщик выполнил его, то безупречная экологическая чистота зданий и территории будущим жителям гарантирована.

# НОВОСТИ

прочтение  
**Коммерсанта**

новостное приложение  
«Коммерсантъ»  
под Android вошло в  
**ТОП ЛУЧШИХ  
ЗА 2014 ГОД**  
по версии редакторов  
Google Play



16+

реклама

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газеты «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Автопилот», Weekend и «Наука»

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями

# МАШХЭТТЕН ПЕРЕПОЛНЕН ЗАВИСТЬЮ

Удивительной красоты дома, спроектированные звездами мировой архитектуры, настоящий городской парк с великолепным ландшафтным дизайном, гостеприимная набережная вдоль Москвы-реки, современный образовательный центр для ваших детей и, конечно, грандиозный пешеходный проспект с магазинами и арт-галереями, кафе и ресторанами, концертными залами и театрами. И самое неожиданное – музейный центр «Эрмитаж-Москва».

Иными словами, полная свобода и безграничные возможности для вашей жизни, тысячи шансов воплотить свои мечты!

**ВСЁ ЭТО – ЗИЛАРТ. И НЕЧЕГО СРАВНИВАТЬ!**

[www.zilart.ru](http://www.zilart.ru)

Квартиры в центре

от **150 000 Р/М<sup>2</sup>**

Проектная декларация на сайте [www.zilart.ru](http://www.zilart.ru)



**ЗИЛАРТ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС АРТ-КЛАССА

**Л С Р**

**(495) 228 22 88**

Застройщик: ООО «ЛСР. Объект-М»

реклама