

# КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА

«ЗИЛАРТ» ЧЕРЕЗ ГОД  
ПОСЛЕ НАЧАЛА СТРОИТЕЛЬСТВА:  
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ /3  
АРХИТЕКТОР ДЖЕРРИ ВАН ЗЙК —  
О НОВОМ ПАРКЕ  
В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ /8  
ИННОВАЦИОННАЯ АРХИТЕКТУРА  
В ОСВОЕНИИ ПРОМЗОН /10  
ЗИЛ: ИСТОРИЯ МЕСТА  
С ДРЕВНОСТИ  
И ДО НАШИХ ДНЕЙ /12

Понедельник, 14 ноября 2016  
Тематическое приложение  
к газете «Коммерсантъ» №38

**Коммерсантъ**

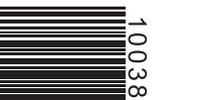
# BUSINESS GUIDE



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**ЗИЛАРТ**  
НОВЫЙ ЦЕНТР СТОЛИЦЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫПУСКА

4601865 000295



10038

РЕКЛАМА

# КОММЕРСАНТЪ

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



# ЖИЗНЬ В ТЕМПЕ АРТА

ВОТ УЖЕ БОЛЬШЕ ГОДА НА ТОЙ ЧАСТИ БЫВШЕЙ ТЕРРИТОРИИ ЗАВОДА ЗИЛ, ГДЕ РАНЕЕ РАСПОЛАГАЛОСЬ ЗАВОДОУПРАВЛЕНИЕ, А ТАКЖЕ ЛАБОРАТОРНЫЙ И ПРЕССОВЫЙ ЦЕХА, ИДЕТ АКТИВНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО САМОГО МАСШТАБНОГО ИЗ ВСЕХ СТОЛИЧНЫХ ПРОЕКТОВ — ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ЗИЛАРТ». ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ ЗА ЭТО ВРЕМЯ И ЧТО НОВОГО ВЫРИСОВЫВАЕТСЯ НА ГОРИЗОНТЕ?

НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА



ПЕТР КАСИН

**ГОДОВОЙ ЗАЧЕТ** Для объекта уровня «ЗИЛАРТ» год не срок. Шутка ли: здесь предстоит возвести более 1,5 млн кв. м различной недвижимости, а на это требуется немалое время — финиш северной части проекта запланирован на 2022 год. Тем не менее первые результаты уже есть, причем не абстрактные и не словесные, а вполне реальные, которые можно увидеть, потрогать, вдоль которых можно пройти, подивившись масштабам, скорости и качеству работ. Впрочем, год — это лишь тот срок, который прошел с начала возведения первого здания на уже подготовленной к застройке площадке. А фактически работа здесь закипела гораздо раньше — по сути, сразу после того, как «Группа ЛСР» выиграла тендер на застройку участка, расположенного между Третьим транспортным кольцом, набережной Москвы-реки и Московской кольцевой железной дорогой, по которой в начале сентября текущего года пошли первые электрички.

Результаты тендера были оглашены в апреле 2014 года, параллельно шли архитектурная разработка проекта и подготовка площадки под строительство. А готовить было что, ведь сперва предстояло снести множество бывших заводских построек и вывезти тонны демонтированных элементов. Впрочем, у «Группы ЛСР» опыт подобной работы есть: в портфеле у компании уже 14 объектов редевелопмента, львиная доля которых, впрочем, находится не в Москве, а в Санкт-Петербурге и его окрестностях, однако сути дела это не меняет. Когда площадка была полностью освобождена, приступили к строительству первого дома — а произошло это в августе 2015 года, то есть как раз чуть больше года назад. Поскольку проект масштабный, его разбили на семь очередей. Начали с той зоны, что ближе всего к Третьему транспортному кольцу, а затем будут постепенно продвигаться на юг. При этом у каждой зоны будет своя бе-

реговая линия и своя центральная пешеходная улица, что свяжет набережную с бульваром и расположенным сразу за ним парком.

С архитектурой проекта тоже было не все просто: к работе привлекли десятки различных бюро, как отечественных, так и зарубежных. Весь их творческий потенциал требовалось синхронизировать, направить в единое русло, чтобы в итоге получился целостный массив для жизни, развития, отдыха, а не набор разрозненных архитектурных шедевров. Впрочем, шедевры как раз приветствовались — можно даже сказать, что каждый отдельный дом в итоге стал уникальным. А вот удасться ли их расположить комфортно и грамотно, лучше смотреть своими глазами, отправившись на стройплощадку. Давайте пройдем по ней вместе.

**ДОМ С ВИДОМ НА СТРИТ-АРТ** Почти все дома первой очереди строительства уже доведены до уровня крыши, сейчас в них идет либо утепление, либо отделка фасадов. Но есть и такие, которые почти полностью готовы. Среди них, например, тот, что стоит на пересечении улиц Кандинского, Архитектора Гинзбурга и Архитектора Голосова. Названия, к слову, даны уже абсолютно всем улицам «ЗИЛАРТа», в том числе тем, где строительство еще только предстоит начать, а в качестве топонимов, как уже понятно, взяли имена известных архитекторов и художников-авангардистов. Более того, на первом построенном доме уже висит табличка с названием улицы. Первая постройка входит в состав дома №3. Спроектировала его питерская архитектурная мастерская «Евгений Герасимов и партнеры». 14-этажное здание в форме каре огибают полузамкнутый двор, перед входом в который выстроен еще один объем — трехэтажный. Большой дом еще строится, а вот маленький уж готов, и

это одна из самых необычных секций «ЗИЛАРТа» (хотя нестандартного в проекте вообще очень много).

Необычность же в том, что представлены здесь трехуровневые квартиры с отдельными входами со стороны двора. От своих загородных аналогов они отличаются лишь тем, что индивидуальные земельные участки при этих малоэтажных домах отсутствуют (а машины будут парковаться там же, где и остальной автотранспорт местных жителей или обитателей, — в подземных гаражах). Их, впрочем, немного — лишь пять квартир, одна из которых уже продана. В каждой по 220 кв. м, и все ориентированы так, что смотрят и во внутренний двор, и на улицу. Причем уличные виды, пожалуй, будут даже привлекательнее. Улица Кандинского будет пешеходной (заезд в подземный паркинг, который есть под каждым зданием, организован с противоположной стороны дома), потому шума не будет, а прямо напротив разобьют небольшой сад. Пока, конечно, никакого озеленения в этой части стройки еще нет — не та стадия работ, зато есть другие объекты, привлекающие внимание. Это несколько ярко разукрашенных автомобилей марки «ЗИЛ». Появились они тут прошлым летом, когда проводился конкурс среди →

**КОГДА ПЛОЩАДКА БЫЛА ПОЛНОСТЬЮ ОСВОБОЖДЕНА, ПРИСТУПИЛИ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ПЕРВОГО ДОМА — А ПРОИЗОШЛО ЭТО В АВГУСТЕ 2015 ГОДА, ТО ЕСТЬ КАК РАЗ ЧУТЬ БОЛЬШЕ ГОДА НАЗАД**



Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Business Guide-Комплексная застройка)

**Владимир Желонкин** — генеральный директор АО «Коммерсантъ»  
**Сергей Яковлев** — шеф-редактор АО «Коммерсантъ»  
**Анатолий Гусев** — автор дизайн-макета  
**Павел Кассин** — директор фотослужбы  
**Рекламная служба:**  
 Тел. (495) 797-6996, (495) 925-5262  
**Андрей Воскресенский** — выпускающий редактор  
**Наталья Дашковская** — редактор  
**Сергей Цомык** — главный художник  
**Виктор Куликов, Наталья Коновалова** — фоторедакторы  
**Екатерина Бородулина** — корректор  
**Адрес редакции:** 121609, г. Москва, Рублевское ш., д. 28. Тел. (495) 797-6970, (495) 926-3301

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:** Punamusta  
 Адрес: Kosti Aaltosen tie, 9, 80140 Joensuu, Финляндия  
**Тираж:** 75000. Цена свободная

Иллюстрация на обложке предоставлена пресс-службой «Группы ЛСР»

## ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА



НА МАКЕТЕ ПРОЕКТА ЦВЕТОВЫМ ВЫДЕЛЕНЫ ЗДАНИЯ ПЕРВЫХ ОЧЕРЕДЕЙ И ПАРК

→ художников, работающих в жанре стрит-арта. Яркие машины на территории комплекса так и останутся, хотя их переместят в другие зоны. Сейчас как раз продумывают, где они будут смотреться эффктнее.

**ЖИТЬ МАСШТАБНО** Малоэтажная секция высотой три этажа будет и в доме №7, что возводится около улицы Архитектора Мельникова. Это единственный из домов первой очереди строительства, где продажи пока не начаты: их откроют чуть позже. Спроектировала его мастерская «Урбис», более известная по постройкам в Санкт-Петербурге, но теперь представленная и в Москве. Одна из отличительных черт их объекта — удачно спланированные трехкомнатные квартиры площадью 105–106 кв. м. Интересно, что именно такой метраж оказался одним из самых востребованных в «ЗИЛАРТе». В других домах подобные площади можно предложить, лишь объединив соседние квартиры, что сделать в принципе несложно: такие возможности заложены в каждом проекте. Однако тем, кто не хочет связываться с перепланировками, больше всего подходит именно 7-й дом.

Вообще во всем, что касается габаритов квартир, «ЗИЛАРТ» заметно отличается от большинства новостроек, ныне возводимых в Москве. Достаточно сказать, что с площадями здесь не мельчат. Вариантов меньше 34 кв. м здесь нет, притом что в остальных столичных проектах предложения по 30, 28, 26, а то и 16 кв. м едва ли не преобладают над остальными. Более того, практика продаж в «ЗИЛАРТе» полностью опровергает гипотезу, что квартиры-малютки пользуются повышенным спросом. Наоборот, даже при здешних размерах квар-

**ЦЕННИК НА ЖИЛЬЕ НАХОДИТСЯ В ГАРМОНИЧНОМ СОЧЕТАНИИ С ЗАТРАТАМИ НА ПОКУПКУ МАШИНО-МЕСТ. А АВТОВЛАДЕЛЬЦАМ ПРИОБРЕТАТЬ ИХ ПРИДЕТСЯ, ПОСКОЛЬКУ В КОМПЛЕКСЕ РЕАЛИЗУЕТСЯ КОНЦЕПЦИЯ «ДВОР БЕЗ МАШИН»**

тир, которые особо маленькими не назовешь, покупатели активно интересуются более просторными вариантами. Скажем, те же однушки, в которых по 38 кв. м, уже распроданы, хотя варианты, где на 4 кв. м меньше, еще имеются в наличии. Самая дешевая квартира в «ЗИЛАРТе» сейчас оценивается в 7,4 млн руб., за 8 млн руб. можно приобрести 44-метровую двушку на низком этаже, но обладающую хорошими видовыми характеристиками, а за 17–18 млн руб. — большую видовую квартиру, окна которой выходят на реку.

И что важно, ценник на жилье находится в гармоничном сочетании с затратами на покупку машино-мест. А автовладельцам приобретать их придется, поскольку в комплексе реализуется концепция «двор без машин» и иным способом припарковаться будет проблематично. Так вот машино-места здесь стоят по 1,6–1,8 млн руб., то есть чуть больше 20% от цены даже самой дешевой квартиры. Что уж говорить про остальные, для которых соотношение затрат еще более приятное. К слову, и квартиры, и машино-места продаются по ДДУ — под

них можно получить ипотечный кредит или взять рассрочку, которая в «ЗИЛАРТе» составляет 24 месяца. А это удобно.

**ПРОХОД ПОД «КИРПИЧ»** Наиболее высокая стадия строительной готовности, пожалуй, у дома №6. Некоторые его фасады уже приобрели полностью законченный вид, остальные доделают в ближайшее время. В качестве основного облицовочного материала в нем используют клинкерный кирпич различных оттенков — от терракотового до почти белого, выкладывая так, чтобы получился градиент от темного низа до светлого верха. К слову, кирпичные фасады будут преобладать у всех объектов «ЗИЛАРТа». Это своеобразная дань уважения к истории места, его промышленному прошлому. Более того, использование кирпича даже регламентировано дизайн-кодом комплекса — сводом правил, благодаря которому объекты разных архитекторов воспринимаются единым целым и не спорят друг с другом. Согласно этому коду, не менее 70% облицовки должно быть из кирпича красных или серых оттенков. Чтобы обеспе-

чить все многообразие цвета, задуманного архитекторами, кирпичи производились по спецзаказу, и весь объем материала, необходимый для первой или частично второй очереди строительства, уже создан и завезен на площадку.

Но вернемся к самому дому №6. Спроектировала его мастерская Sreesh, управляемая известным архитектором Сергеем Чобаном — большим почитателем современного конструктивизма. В таком же стиле выполнен и сам дом — с лаконичными фасадами, большими плоскостями остекления, особо выделяющимися на верхних этажах. В секциях, расположенных ближе к проезду, по 14 этажей (к слову, это максимальная высота большинства зданий первых очередей строительства, что для современной Москвы абсолютно нетипично). С той стороны, что выходит на пешеходную улицу, здание понижается. Одна из хитростей объекта — абсолютно замкнутый двор, где появится детская площадка, безопасная даже для самых маленьких. Дом вообще неплохо приспособлен именно для семей с детьми. Непосредственно в нем будет располагаться детский сад (в первых двух очередях строительства будет еще несколько объектов со встроенными детскими учреждениями), а позади появится большое здание школы, вернее — общеобразовательного центра. Причем сдадут его даже раньше, чем выдадут ключи первым новоселам. Поэтому юные жители сразу смогут отправиться за знаниями в новое учебное заведение.

Навеска фасадов идет и в доме №4, авторство которого принадлежит бюро «Мезонпроект» (руководитель — Илья Машков). Одна из особенностей этого объекта — полное отсутствие балконов, вместо них предусмотрено множество эркеров. По задумке архитекторов это избавит новоселов от необходимости утеплять нежилые помещения и позволит как можно дольше сохранить фасад в первоначальном виде. А сохранять есть что, ведь это единственный проект, который сам сумеет многое поведать о славном прошлом бывшего автогиганта, достаточно бросить на него лишь беглый взгляд. Дело в том, что в качестве внешней отделки в нем применяют не только клинкерный кирпич, но и керамическую плитку, на которую нанесли изображения легендарных автомобилей марки «ЗИЛ». А один из настоящих «ЗИЛов», тех, что разрисованы художниками, возможно, разместят рядом с этим корпусом.

**ОВАЛЬНЫЙ ИНТЕРЕС** Медленнее всего возводится дом №5, что расположен между улицами Архитектора Голосова, Кандинского, Архитектора Щусева и Родченка. При этом именно его начали строить одним из первых: на площадку вышли в августе 2015 года. Причина невысокой скорости вовсе не в низком спросе. Наоборот, спрос настолько велик, что одна из секций дома уже полностью распродана. Все дело в архитектурных особенностях проекта, которые и привлекли покупателей. Спроектировала его студия «Цимайло, Ляшенко и партнеры», придумавшая для своего разноэтажного дома необычные окна овальной формы. Благодаря им во все квартиры попадает больше естественного света, а на фасадах прори-

## ПРЯМАЯ РЕЧЬ А ВЫ ВЕРИТЕ В ДОЛГОСРОЧНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ?

**Антон Беляков, член совета федерации:**

— Верю. Есть удачные подтверждения этому, например мегапроект «Крокос». Ему уже около десяти лет. А там и сейчас планов громадье по дальнейшему строительству. При правильном подходе и соблюдении определенных важных моментов строительный мегапроект может быть успешно реализован. В первую очередь нужно устойчивое финансирование. Проект должен реализовываться быстро и без задержек. Сегодня кризис затронул и строительную отрасль — вопрос выживания на этом рынке той или иной строительной компании в условиях пониженного спроса на продукцию, которую она производит, заключается в умении менеджмента перераспределить затраты и получить кредитное плечо, для того чтобы растянуть имеющиеся материальные и кадровые ресурсы в ожидании лучшего времени. Территория «ЗИЛАРТ» с этой точки зрения не самый плохой объект.

**Владимир Лопатин, президент национальной лиги ипотечных брокеров:**

— Если речь идет о строительном проекте, где несколько очередей с большой площадью застройки, то почему бы и нет. Интересен строительный цикл каждой конкретной единицы, каждого здания. Тогда разговор будет идти не о пяти годах, а о меньшем сроке. А это нормально. Банки вполне охотно идут на длительный срок. Для них это нормально, ведь большой массив застройки разбивается на очереди сдачи. А вот если бы сказали, что большую территорию готовы застроить за маленький срок, тогда сразу появились бы сомнения. Возникнет вопрос, кому вы это продадите, если все выполните в срок, ведь таких объемов продаж не будет. Сейчас не самые лучшие времена для подобного. Раньше среди покупателей преобладали те, кто платил наличными все сразу, а сейчас преобладают покупатели

с кредитами. На них приходится львиная доля продаж. Кардинально изменилась ситуация. Но в пределах Москвы не так много площадок для строительства.

**Ирина Булгакова, президент наблюдательного совета национального жилищного конгресса:**

— Верю, конечно. При определенных условиях. Если, в частности, региональные структуры в этом заинтересованы и будут помогать им в рамках закона.

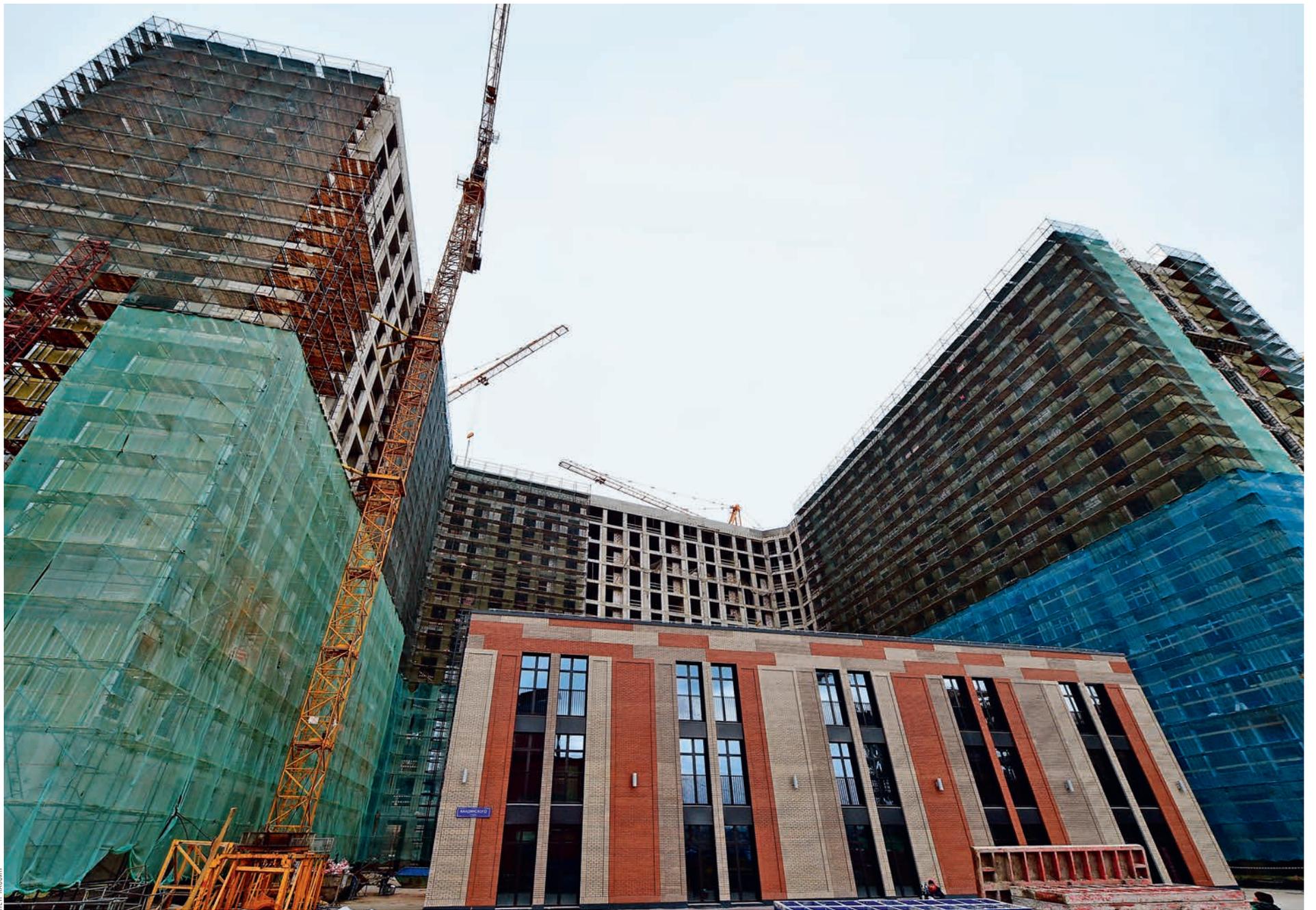
**Василий Титов, вице-президент ВТБ:**

— Я верю в успех больших проектов, которые занимаются жильем экономкласса. На сегодняшний день в сроки сдают свои работы только коммерческие компании, занимающиеся именно таким жильем. Это в Москве и Московской области. Компании, нацеленные на реализацию более дорогого продукта, не работают так эффективно. Построить можно все, что угодно, продать — нет. А элитное жилье сейчас практически не покупается. Можно, конечно, придумать все, что угодно: люди постоянно изобретают некие лазейки, правильные модели продаж. Но такие проекты явно не пользуются особым доверием. По крайней мере так обстоят дела в Москве и Московской области.

**Владислав Кочетков, председатель правления холдинга Финам:**

— Проекты такого рода в России мне кажутся интересными. Мировая практика — как развитых стран, так и развивающихся, например Китая, — показывает, что такие проекты интересны не только и не столько инвесторам, сколько в них заинтересовано правительство. Инвесторы объективно могут вложить деньги и с более высокой





ПЕПР КАСИДИН

**НА ПЕРЕДНЕМ ПЛАНЕ — ПЕРВЫЙ ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВЫЙ ДОМ «ЗИЛАРТА» С ТРЕХУРОВНЕВЫМИ КВАРТИРАМИ**

совыдается затейливый узор, который впоследствии усилят за счет орнамента из клинкерного кирпича. Дом выглядит очень эффектно даже сейчас, пока он находится в процессе монтажа, но сложной формы оконные проемы, для создания которых требуется особая опалубка, несколько замедляют процесс. Впрочем, скорость в данном

случае вещь относительная. Возводится дом точно по графику, и к концу 2018 года, на который намечена его сдача, все будет готово. А то и раньше.

Но все же самый сложный дом первой очереди строительства, пожалуй, №8. Спроектировало его управляемое Юрием Григоряном бюро «Меганом» (оно же, кстати, разрабатывало дизайн-код всего жилого комплекса «ЗИЛАРТ»). Дом представляет собой четыре башни, расположенные на едином стилобате и выстроенные

вдоль главного бульвара, который назвали в честь архитекторов Дворца культуры ЗИЛА братьев Весниных. Бульвар здесь был и прежде и считался одной из главных внутренних дорог предприятия. Его сохранили в первоначальном виде, в том числе оставили все деревья, а их здесь множество. Поэтому сейчас это самая озелененная часть комплекса. Но сохранили не только дороги и растения. Сохранили и часть исторического фасада бывшего прессового цеха, на месте которого возводится это здание.

Собственно, в этом и заключается сложность — аккуратно интегрировать старый проект в новый и, сохранив исторические мотивы, создать современный и комфортный комплекс. А чтобы старый фасад на фоне новой постройки визуально не затерялся, в этом проекте решили отступить от клинкерно-кирпичной облицовки и выполнить ее из стекла — толстого закаленного стекла, на которое наносится непрозрачная керамическая краска. В той части, где сохраняют фасад, разместят торговые галереи. Они положат начало целой плеяде магазинчиков, кафе и ресторанов, которые в дальнейшем появятся вдоль бульвара.

доходностью и меньшими рисками, чем в случае с крупными проектами. Потому что вложения подобного рода — это высокая зависимость и от состояния экономики нашей страны, которая нестабильна, и от макроэкономических показателей, например от стоимости кредитов. Но для нашей страны такие проекты обеспечивают долгосрочные рабочие места, вложения в инфраструктуру, что дает более высокий энергетический эффект для нашей экономики, чем реализация проектов более локальных. Другое дело, что у нас пока нет достаточного опыта в работе с ними в России.

**Алексей Воронцов, профессор МАРХИ, БЫВШИЙ ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПОДМОСКОВЬЯ:**

— Риск вижу только один: мегапроект может начать одна команда, а закончить — другая. Но в том, что он будет завершен, я уверен. Марк Твен давно написал замечательную фразу: «Приобретайте землю: она больше не производится!» Земель в Москве, как и везде, ровно столько, сколько есть, и с ней надо работать. Да, она может долго не расти в цене, но потом вырастет обязательно: мировой опыт давно это доказал. И в Москве, даже если временно приостанавливается строительство, а стоимость недвижимости падает, то затем все будет расти и развиваться. Например, братья Райхман были почти разорены со своим лондонским проектом строительства на месте брошенных доков. Но потом все как-то образовалось. Наши риэлторы совсем не глупее британских и американских, так что все будет хорошо.

**Андрей Савельев, президент группы РЕСО:**

— Если такие проекты реализуются по частям, то, конечно, у них есть будущее. Безусловно, проекты со сроками окупаемости более пяти лет действительно, как прави-

ло, вызывают вопросы, потому что горизонт макроэкономического прогнозирования и прогнозирования курса гораздо короче. Но если здесь строятся корпуса по очередям, то каждая очередь есть отдельный проект. То, что они стоят рядом, не делает их одним мегапроектом. Построили дом — продали дом, дальше опять построили — продали. И так на этой площадке могут строить 25 лет — никакой проблемы в этом нет. Проблема была, если бы построили 25 домов, а потом 25 лет их продавали.

**Олег Репченко, руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости»:**

— В принципе — да. Есть довольно много положительных примеров. Например, район Куркино в Москве, который застраивался более десяти лет. Для таких проектов нужна политическая воля со стороны московского правительства. Его готовность оформить все документы, помочь в строительстве инфраструктуры, например дороги и особенно метро. Возьмите, Марьино. Построили там метро — и все продано. Это первое. Второе — финансирование. У застройщиков мегапроектов своих средств, точно, сейчас нет. Финансирование — банковское, и банки готовы идти на подобное. Если банк понимает, что проект перспективный, то длительный срок его не пугает, скорее, наоборот, ему выгоден устойчивый длительный денежный поток. И третье — покупатель. Очень важен вопрос цены. У нас огромный спрос на жилье, но он потенциальный. Если застройщики будут предлагать старые докризисные цены, то основная масса покупать не сможет. Нужно серьезное снижение цен. Сегодня средняя цена — 175 тыс. руб. за метр. А хорошие продажи будут при цене 120–130 тыс. руб. Риски есть всегда, но чем больше проект, тем больше к нему внимание властей, а значит, больше шанс, что проект не бросят на середине пути.

**РЕКА ОСОБОГО НАЗНАЧЕНИЯ** Шесть вышеупомянутых домов — это те, что входят в первую очередь строительства и будут сданы в течение 2018 года. Однако одновременно строятся и другие здания, причем на них уже сформировались внушительные листы ожидания: у каждого объекта появились свои поклонники. Так, любители видов на воду ждут открытия продаж в домах №1 и №2, расположенных на первой линии Москвы-реки и сейчас находящихся в стадии активного монтажа. Разработал их Сергей Скуратов, воплотил в проекте идею движения от заводского прошлого к жилому будущему. →

**КИРПИЧНЫЕ ФАСАДЫ БУДУТ ПРЕВАЛИРОВАТЬ У ВСЕХ ОБЪЕКТОВ «ЗИЛАРТА». ЭТО СВОЕОБРАЗНАЯ ДАТЬ УВАЖЕНИЯ К ИСТОРИИ МЕСТА, ЕГО ПРОМЫШЛЕННОМУ ПРОШЛОМУ**





**В ГОЛУБОМ ЦВЕТЕ — САМОЕ ВЫСОКОЕ ЗДАНИЕ «ЗИЛАРТА», 150-МЕТРОВЫЙ НЕБОСКРЕБ, СПРОЕКТИРОВАННЫЙ ХАНИ РАШИДОМ**

→ Этот замысел особенно ощущается в доме №1, который у реки завершается округлой торцевой секцией с панорамным остеклением, чем-то похожей на голову кометы. К слову, неподалеку от более удаленной от реки части этого дома начинается улица Тюфелева Роща. Это одна из немногих улиц «ЗИЛАРТА», название которой не пришлось придумывать заново: оно существовало с 1949 года, напоминая об историческом поселении, некогда располагавшемся здесь. А сейчас она интересна тем, что является самым удобным выездом на Третье транспортное кольцо из «ЗИЛАРТА»: с нее одновременно можно попасть и на внутреннюю, и на внешнюю сторону кольца.

Дом №2 — это четыре светлые башни, во дворе которых прячется сюрприз: невысокий корпус, фасады которого будут полностью отделаны кортеновской сталью. Это красивый материал благородного коричневого цвета, который издали воспринимается как бронза. На самом деле это легированная сталь с особыми добавками, которую называют вечным материалом, не подверженным коррозии. Собственно, коррозия в ней уже произошла: изысканный цвет не что иное, как поверхностная окисная пленка, или попросту ржавчина. Однако вглубь этот процесс не идет, водой пленка не смывается, солнцем и ветрами не разрушается, что позволяет материалу десятилетиями оставаться в неизменном виде.

Во всех скуратовских домах на этаже по две квартиры, причем в тех, что расположены в торцевых секциях, виды на реку открываются из каждого окна. Видна, впрочем, будет не только вода, но и 90-метровой ширины и километровой длины набережная, которую начнут обустраивать следующей весной. Как и все остальные улицы «ЗИЛАРТА»,

**В ТЕХ КВАРТИРАХ, ЧТО РАСПОЛОЖЕНЫ В ТОРЦЕВЫХ СЕКЦИЯХ, ВИДЫ НА РЕКУ ОТКРЫВАЮТСЯ ИЗ КАЖДОГО ОКНА. ВИДНА, ВПРОЧЕМ, БУДЕТ НЕ ТОЛЬКО ВОДА, НО И 90-МЕТРОВОЙ ШИРИНЫ И КИЛОМЕТРОВОЙ ДЛИНЫ НАБЕРЕЖНАЯ**



**ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА**

она уже получила свое имя и названа в честь Марка Шагала. Вдоль нее появится зона отдыха размером 4,5 га со спусками к воде, пирсами, кафе, торговыми павильонами. Обещают, что получится нечто похожее на известные набережные Орсе в Париже и Круазетт в Канне. При этом проезжую часть набережной планируют продлить в обе стороны — и к центру, и по направлению к МКАД, поэтому до многих точек города можно будет добраться, минуя Третье транспортное кольцо.

**ГРАНЕНЫЙ ИНТЕЛЛЕКТ** Ждут покупатели появления в продаже еще двух объектов, которые будут располагаться вдоль бульвара Братьев Весниных рядом с парковой зоной. Тот, что получил №10 и спроектирован голландским архитектурным бюро Neutelings riedijk architects под управлением Михила Ридейка, называют самым зрелищным домом «ЗИЛАРТА». Причина в необычных фасадах, которые напоминают причудливо ограненный драгоценный камень. Они выполнены из стеклян-но-стальных элементов, размещенных под разными углами, за обликом которых сложно угадать, где же именно скрываются окна. А окон очень много: фактически каждая грань здания — это эркер с панорамным остеклением. Эффект ювелирного украшения по вечерам будет лишь усиливаться, когда планируют включить архитектурную подсветку дома. Кстати, это одно из немногих зданий «ЗИЛАРТА», получившее собственное имя — Diamond, то есть «Бриллиант».

Дом представляет собой пять симметричных башен, установленных на трехэтажном постаменте — в нем разместятся магазины, SPA-центр, кафе и другие объекты торговли и услуг. Однако не только необычный внешний вид и обилие внутренней инфраструктуры притягивают интерес покупателей к комплексу Diamond. Привлекает их и внутреннее наполнение дома. Во-первых, пока это будет первый в «ЗИЛАРТе» объект, где абсолютно все квартиры будут предлагаться с готовой отделкой. Поскольку дом относится к классу «премиум», отделку обещают соответствующую его статусу. Во-вторых, в этом жилом комплексе установят систему «умный дом», которая сделает проживание более удобным и позволит экономить на эксплуатационных услугах. В-третьих, на некоторых этажах будут представлены квартиры с открытыми террасами, а такое дополнение к жилью всегда вызывает интерес. Кстати, в доме появится и общая терраса, вернее, эксплуатируемая кровля. Речь идет о том пространстве, что расположено на трехэтажном постаменте дома: его озеленят и превратят в зону отдыха.

**ВЫСОТКА-НЕВИДИМКА** Еще один дом «ЗИЛАРТА», получивший индивидуальное имя, — ZILART Tower. Это проект американского бюро Asymptote Architecture, которое возглавляет всемирно известный архитектор Хани Рашид, и это пока единственный на территории «ЗИЛАРТА» дом, где отступили от правила сравнительно небольшой высоты задний. В нем будет 39 этажей, а самая верхняя точка окажется в 150 м над поверхностью земли. Удивительно, но при таких габаритах высотка вовсе не ломает единую визуальную концепцию комплекса, а лаконично вписывается в нее. Для создания такого эффекта автор намеренно отступил от стандартного образа высотных зданий, большинству из которых свойственны обтекаемые формы и стеклянные фасады. В этом доме все построено на ломаных линиях, уходящих снизу вверх и усложняющих геометрию, а по центру появляется дополнительный прозрачный кубический объем, зрительно облегчающий всю конструкцию.

В нижней части башни будут магазины и офисы, но основная часть здания (почти 85% площадей) отдана под жилье. Именно под жилье, а не апартаменты, как это в основном сейчас принято в нынешних московских высотках, например, тех, что находятся на территории делового центра «Москва-Сити». Квартиры будут разнообразных форм и габаритов. Причем наиболее, пожалуй, необычные окажутся вовсе не на верхних этажах, традиционно являющихся самыми притягательными в высотках, а в кубическом объеме — том самом, что делит здание на две части. Впрочем, сейчас говорить об особенностях жилья еще рано: под этот дом пока только завершается обустройство котлована (в нем, как и во всех прочих домах «ЗИЛАРТА», разместится просторный подземный паркинг).

**ЭРМИТАЖ ПО-МОСКОВСКИ** Ближайший сосед ZILART Tower — здание московского музея «Эрмитаж». Это пятиэтажный (более 13 тыс. кв. м) светлый футуристический куб, в котором затейливо переплетаются стекло и камень. Придумал его тот же Хани Рашид, оттолкнувшись от образа модернистского музея «Биосфера», построенного в 1977 году в канадском Монреале по проекту Ричарда Фуллера как павильон США на выставке «Экспо-67», а также используя идеи русского конструктивизма, в частности трехмерные супрематические фигуры (проуны), созданные Элем Лисициком. Здание скомпоновано по принципу крыльев, что характерно для многих современных музеев, а по вертикали в нем реализована идея путешествия во времени от модернизма XIX века до суперсовременного искус-

ства XXI века. Первый этаж задуман как бесплатный для посещения. На втором разместятся исследовательский центр и библиотека. Третий отдадут под художественную галерею, в которой будут представлены работы, созданные до 1920 года. Еще выше расположится выставка современного искусства. И, наконец, под самой крышей будет экспериментальная зона со скульптурным залом, зонами для конференций и ресторанами.

«Эрмитаж» не единственное культурное заведение, которое появится на территории квартала «ЗИЛАРТ». Впоследствии вдоль бульвара возникнут два театра — драматический, в одном из бывших производственных цехов завода, а также кукольный, концертный зал (он разместится в здании с большим куполом, чем-то напоминающим гигантский гриб), детский игровой центр и многое другое. Но раньше всего окончательный облик приобретет объект совсем иного типа. Речь о парке, что пойдет бок о бок с бульваром Братьев Весниных и займет 14,5 га. Его создатель голландско-американский ландшафтный дизайнер и урбанист Джерри ван Эйк, возглавляющий бюро Imelk, задумал превратить парк в новую достопримечательность Москвы. По его замыслу новая парковая зона в современной российской столице по значимости должна стать тем же, чем для французов в прошлом веке являлся парк Ла-Виллет, расположенный в XIX округе Парижа. Отсюда и концепция гармоничного сочетания разнообразной флористики с прогулочными, спортивными и игровыми зонами, перемежение активных территорий местами тихого отдыха и многое другое. Кстати, парк станет первым объектом, который будет сдан на территории «ЗИЛАРТА». Его собираются торжественно открыть к следующему Дню города, который в Москве по традиции отмечают в сентябре, а основные работы по благоустройству придутся на следующую весну.

**ПОДАТЬСЯ НА ЮГА** В парк жители «ЗИЛАРТА» отправятся не только на прогулку. Через него же будет пролегать дорожка к станции «ЗИЛ», входящей в новое московское железнодорожное кольцо. Оно проходит по южной границе всей территории комплекса. Сама станция заработала уже в начале сентября, и некоторые покупатели теперь добираются на осмотр своих будущих квартир на электричке. Пока это не очень удобно: офис продаж комплекса находится по другую сторону Третьего транспортного кольца (кстати, располагается он в здании, где раньше размещался зиловский универмаг), и до него шагать и шагать. Зато по пути можно самостоятельно осмотреть всю территорию и оценить взаиморасположение домов. В дальнейшем, когда «ЗИЛАРТ» заселят, расстояния уже не будут казаться такими внушительными. Скажем, до дома №6 от станции «ЗИЛ» не более 650 м. При этом первая очередь строительства — самая дальняя от платформы.

Несмотря на то что до полного окончания строительства квартала «ЗИЛАРТ» еще далеко, впереди уже показали очертания следующего, еще более масштабного проекта. Он также разместится на бывшей территории завода имени Лихачева, но займет самый южный его участок — тот, что располагается за линией Московской кольцевой железной дороги. Размер этого участка составляет около 110 га, в то время как площадь всего комплекса «ЗИЛАРТ» укладывается в 65 га. Таким образом, оба проекта в сумме займут более трети всего пространства завода (его территория составляет 450 га). Вести новый крупный объект будут две компании — та же «Группа ЛСР», которая сейчас строит «ЗИЛАРТ», и АФК «Система», а планируемый срок его реализации заявляется как конец 2026 года. К тому моменту «ЗИЛАРТ» в полностью законченном виде будет существовать уже четыре года: финал его строительства должен состояться под занавес 2022 года. И судя по темпам, с которыми стройка идет сейчас, сроки выглядят вполне реалистично. ■

# «ДРУГОГО ТАКОГО КРУПНОГО ПРОЕКТА В МОСКВЕ НЕТ»

ПРОЕКТ, ПРЕДПОЛАГАЮЩИЙ ЗАСТРОЙКУ БОЛЕЕ 1,5 МЛН КВ. М ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ТЕЧЕНИЕ ПОЧТИ ДЕСЯТКА ЛЕТ, ПРЕДПОЛАГАЕТ ДЛИННОЕ ФИНАНСОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ, ПРИЧЕМ С УЧЕТОМ ВОЗМОЖНЫХ (СКОРЕЕ, НЕИЗБЕЖНЫХ) ЭКОНОМИЧЕСКИХ КАТАКЛИЗМОВ. ОДНАКО ДИРЕКТОР ПО МАРКЕТИНГУ И КОММУНИКАЦИЯМ «ГРУППЫ ЛСР» ЮРИЙ ИЛЬИН НАСТРОЕН ВПОЛНЕ ОПТИМИСТИЧНО. О ПРИЧИНАХ СВОЕГО ОПТИМИЗМА ОН РАССКАЗАЛ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ МИХАИЛУ ПОЛИНИНУ.

**BUSINESS GUIDE:** «ЗИЛАРТ» — мегапроект, рассчитанный на восемь лет строительства. Как построено его финансирование? В какой момент планируется выход на окупаемость? **ЮРИЙ ИЛЬИН:** Я бы начал с того, что до сих пор мы не слишком анонсировали широкой общественности. «ЗИЛАРТ» — жилой комплекс на 65 га северной территории ЗИЛа — действительно будет строиться до 2022 года. Но уже в следующем году мы начнем осваивать еще более 100 га южной части автозавода. То есть всего будет перепрофилировано 170 га бывшей промзоны. Другого такого крупного проекта в Москве нет, тем более в 5 км от Кремля. Несмотря на такой масштаб, финансирование принципиально не отличается от финансирования других девелоперских проектов. По нашим прогнозам, срок его окупаемости составит около пяти лет.

Уже сейчас в процессе создания комплекса мы видим, что территория действительно станет новым центром Москвы, где будет интересно проводить время не только жителям «ЗИЛАРТа», но и горожанам, туристам. Как уже многим известно, к работе над этим проектом «Группа ЛСР» привлекла лучших представителей архитектурного сообщества. Каждый из них создал свой авторский объект, органично включенный в окружающую застройку. Этого удалось добиться благодаря правилам дизайн-кода, разработанного Юрием Григорьевым. Над проектированием «ЗИЛАРТа» работают знаменитые архитектурные бюро: Asymptote Architecture во главе с всемирно известным архитектором Хани Рашидом, Neutelings Riedijk Architects во главе с Михилом Ридейком, Джерри ван Эйк, «Сергей Скуратов Architects», «Евгений Герасимов и партнеры», «Мезонпроект», «Цимайло, Ляшенко и партнеры», Speech, «Урбис» и «Проект Меганом».

**BG:** Как, по вашим предположениям, будет меняться цена квадратного метра в течение ближайших пяти лет, а также себестоимость строительства?

**Ю. И.:** По мере реализации любого проекта цена квадратного метра растет, и «ЗИЛАРТ» не является исключением. Покупатели, понимая это, стараются приобретать недвижимость на начальном этапе строительства, когда цена за квадратный метр наиболее привлекательная. Сегодня также идет рост цен на строительные материалы, что увеличивает себестоимость строительства и, следовательно, конечную цену жилья. Поэтому, как я уже сказал, стоимость квадратного метра в дальнейшем будет только увеличиваться.

**BG:** Используете ли вы импортные составляющие, в каком соотношении с отечественными?

**Ю. И.:** Доля импортной продукции заметно снизилась во всех сегментах. Сегодня отечественные аналоги, имеющие более привлекательную цену, заменяют большинство зарубежных материалов. Причем не в ущерб качеству. Но по отдельным позициям спрос на импортные строительные материалы и оборудование все же сохранился.

**СЕГОДНЯ ТАКЖЕ ИДЕТ РОСТ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ЧТО УВЕЛИЧИВАЕТ СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА И, СЛЕДОВАТЕЛЬНО, КОНЕЧНУЮ ЦЕНУ ЖИЛЬЯ. ПОЭТОМУ, КАК Я УЖЕ СКАЗАЛ, СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА В ДАЛЬНЕЙШЕМ БУДЕТ ТОЛЬКО УВЕЛИЧИВАТЬСЯ**



Что касается «Группы ЛСР», то в сравнении с другими застройщиками мы находимся в более выигрышном положении: в своих объектах мы применяем высококачественные строительные материалы собственного производства. При строительстве жилой части «ЗИЛАРТа» используется специальная серия нашего же фасадного клинкерного кирпича «ЛСР», разработанного как раз для этого проекта. В первую очередь клинкер отличается от стандартных форматов размером. После нескольких экспериментальных работ был утвержден кирпич формата 50x100x210 мм. Такой клинкер не имеет прямых аналогов ни в отечественной, ни в зарубежной практике. Отработаны рецептуры 10 оттенков, из которых 4 производятся дополнительно в исполнении «флешинг».

**BG:** В рамках проекта предполагается строительство нежилых объектов. Какие из них должны быть прибыльными, какие — планомерно убыточными? За чей счет будет содержаться, к примеру, парк?

**Ю. И.:** В принятой нами концепции «ЗИЛАРТ» — это пять взаимодополняющих пространств: жизни, отдыха, природы, образования и притяжения. Пространство отдыха — это как раз обширный парк площадью 14,5 га, который разместится рядом с бульваром — «пространством притяжения». Проектирует городской парк голландский ландшафтный дизайнер и урбанист Джерри ван Эйк. По замыслу архитектора здесь появятся уникальные объекты садово-паркового искусства, интересные скульптуры, спортивные площадки, прогулочные зоны и велодорожки. Но это объект города, а не «Группы ЛСР».

Что касается нежилых помещений, то в большинстве из них разместятся объекты коммерческой инфраструктуры. Мы рассчитываем, что в новом районе будет работать около 20 тыс. человек.

**BG:** Как вы оцениваете динамику продаж? Есть ли сезонность? Какие площади наиболее востребованы? Есть ли реалистические ожидания на последующие очереди?

**Ю. И.:** Динамика продаж у нас хорошая. Сегодня мы реализуем квартиры сразу в пяти домах. К началу осени в первых выведенных в продажу домах в наличии осталось менее 20% квартир, при этом мы наблюдаем стабильный спрос на квартиры различных площадей и планировок. Отмечу, что у нас также продана трехуровневая квартира площадью более 220 кв. м в построенном малоэтажном доме. О сезонности говорить не приходится, спрос сейчас можно уверенно назвать стабильным. Думаю, что помимо того, что этот проект — само по себе интересное предложение для рынка столицы, так еще сказывается и благонадежная многолетняя репутация «Группы ЛСР» как крупнейшего в стране застройщика, сдающего свои объекты точно в срок уже более двух десятилетий.

**BG:** Ваша рекламная кампания вызывает много толков. Оставим в стороне эстетику, как она работает? Насколько она эффективна? Каким вы видите потребителя вашего продукта?

**Ю. И.:** Цель, которую мы ставим, — привлечь внимание аудитории, и я могу с уверенностью сказать, что она достигнута. Отклики и комментарии, которые мы получаем, говорят о том, что коммуникация работает отлично, и без ложной скромности мы стали тренд-сеттером в нашем секторе.

Что касается покупателей, это семейные люди, которые приобретают недвижимость в центре столицы, хотя получить не просто комфортный жилой комплекс, а некое пространство, наполненное глубоким внутренним содержанием. Ни у кого еще не было возможности создать подобный проект с той степенью изменения окружающей среды, которая запланирована нами: на пустом месте в центре столицы мы создадим целый город с самостоятельной инфраструктурой, удобными транспортными артериями, рекреационными зонами. Размер позволяет нам построить многофункциональный район, удобный для жизни, работы и отдыха.

Как я уже сказал, в «ЗИЛАРТе» помимо жилых домов мы построим спортивные и образовательные объекты, офисные здания, отели, парки, музеи, театры, концертные залы, картинные галереи, арт-центры для выставок и инсталляций, торгово-развлекательный комплекс. Культурной доминантой жилого комплекса нового для столицы уровня станет уникальный музейный центр современного искусства «Эрмитаж — Москва» («Эрмитаж 20/21»), проектируемый Хани Рашидом.

Большое внимание мы уделили созданию безопасной среды: проекты всех домов предполагают создание закрытой дворовой территории, свободной от движения автотранспорта, с автономной системой доступа, что обеспечит безопасность будущих жильцов. Все детские и спортивные площадки будут расположены на закрытых территориях, вдали от дорог. В «пространстве образования» две школы и два детских сада разместятся на отдельной охраняемой территории с четырьмя надземными и подземными дорожками к ней, что позволит детям и подросткам передвигаться совершенно безопасно.

При строительстве жилого комплекса применяются современные, экологически чистые строительные материалы, используются инновационные технологии, что также обеспечит безопасность будущих жильцов. ■

**НЕСМОТЯ НА ТАКОЙ МАСШТАБ, ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРИНЦИПИАЛЬНО НЕ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ ДРУГИХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ. ПО НАШИМ ПРОГНОЗАМ, СРОК ЕГО ОКУПАЕМОСТИ СОСТАВИТ ОКОЛО ПЯТИ ЛЕТ**



# «В ОСНОВЕ КОНЦЕПЦИИ ПАРКА „ЗИЛАРТ“ ЛЕЖИТ ЕГО ИСТОРИЯ» ГОЛЛАНДСКО-АМЕРИКАНСКИЙ ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙНЕР И УРБАНИСТ ГЛАВА НЬЮ-ЙОРКСКОГО БЮРО !MELK ДЖЕРРИ ВАН ЭЙК — ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПАРКА «ЗИЛАРТ». В СВОЕМ ЭКСКЛЮЗИВНОМ ИНТЕРВЬЮ ОН РАССКАЗАЛ ОБ ИННОВАЦИЯХ, КОТОРЫЕ ПРИМЕНЯЮТСЯ ПРИ СОЗДАНИИ ПРОСТРАНСТВА, О СВОЕЙ ЛЮБВИ К ЕСТЕСТВЕННОЙ КРАСОТЕ САДОВО-ПАРКОВЫХ КОМПЛЕКСАХ И СЛОЖНОСТЯХ ИХ «СОСТАРИВАНИЯ», А ТАКЖЕ О МЕЧТАХ И НАДЕЖДАХ, СВЯЗАННЫХ С ОДНИМ ИЗ САМЫХ ОЖИДАЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ КАК НОВОГО КОМПЛЕКСА, ТАК И ГОРОДА.

**BUSINESS GUIDE:** О чем этот парк? У каждого парка, вошедшего в историю, свой неповторимый стиль. Центральный парк — это, безусловно, Strawberry Fields, идеально расчерченные зоны для прогулки и любимые туристами белки. Буэн-Ретиро запоминается смелостью архитектурных выставочных решений и изумительным садом роз, а Тиргартен — зоопарком. Чем исключительным запомнится парк комплекса «ЗИЛАРТ»?

**ДЖЕРРИ ВАН ЭЙК:** Каждый известный парк сочетает в себе яркие незабываемые элементы, отражающие облик города, в котором он расположен. У каждого есть уникальный характер, вдохновленный самим местом и его контекстом. Это очень важно, так как дизайн общественного городского пространства корнями уходит в его историю. И одновременно он становится частью истории этого места. В парках присутствуют элементы, отвечающие за коллективную память, когнитивный образ города. Это и лежит в основе концепции парка «ЗИЛАРТ» (как и каждого парка, дизайном которого мы занимаемся). Для парка «ЗИЛАРТ» мы ищем специфические компоненты, которые представляют как город и страну, так и свою историю. При этом дизайн очень современный, иногда авангардный, одновременно с элементами души этого места. Это как с зоопарком, пример которого вы привели (парк Тиргартен в Берлине. — **BG**), в котором воссоздана среда обитания обезьян в естественных условиях. В арт-дизайне мы отразили контекст, эмпирию, отсыл к истории. Например, в парке будет элемент, который мы называем «гусеница», другим определением которой является «конвейерная цепь», что, конечно, отсылает к прошлому завода ЗИЛ, который был одним из самых автоматизированных производств тех времен. И мы попытались срефлексировать на тему промышленности во многих формах и элементах будущего парка.

**BG:** 14,5 га — это средний по размерам парк. Как будет распланировано его пространство?

**Д. Э.:** То, в чем мы преуспели как бюро, — создание простых, но функциональных дизайнерских решений, при которых парки выглядят больше и лучше, чем они есть на самом деле. Это достигается за счет создания микрзон внутри одного парка, плавно переходящих одна в другую, при помощи чередования открытых пространств с закрытыми. Отчего возникает иллюзия большего пространства, чем оно есть на самом деле. Другая хитрость, к которой мы прибегаем в не очень больших парках, — интегрировать ситуации для более гибкого управления ими. Иными словами, мы не поместим в парке «ЗИЛАРТ» футбольное поле, например (хотя у нас есть пространство, которого более чем достаточно для пары футбольных площадок). Но то же самое пространство может быть использовано для... бейсбола! Или для крикета, для поп-фестивала и так далее. Все пространства в парке «ЗИЛАРТ» возможно использовать для разных активностей.

**BG:** Вы собираетесь учить русских бейсболу? Мне кажется, у нас этот спорт не очень популярен и многие даже не знают правил игры...

**Д. Э.:** (Смеется.) Я из Голландии, и бейсбол там очень популярный спорт. Я использовал его как пример.

**BG:** Я также читала об арт-композициях в парке «ЗИЛАРТ», это сейчас, как я понимаю, очень популярная тема в различных парках мира: приглашение к сотрудничеству современных художников и скульпторов с целью восприятия посетителями открытого пространства по-новому. Как это будет в парке «ЗИЛАРТ»?



ЮРИЯ КОРОТКОВА

**Д. Э.:** У нас уже есть музей «Эрмитаж», музей современного искусства в «ЗИЛАРТе». В идеале мы бы хотели курировать сменные арт-объекты — парковые скульптуры. В парке есть место, куда их поставить. Можно отбирать их на один-два года и специально фокусировать на них внимание публики. После этого скульптуры могли бы перемещаться в другие места пространства «ЗИЛАРТа», а в парке появились бы новые. Слышали ли вы о Serpentine Pavilion Programme Гайд-парка в Лондоне, у которого каждые два года меняются архитекторы и арт-дизайнеры? Это очень интересная программа, когда архитекторы создают действительно впечатляющие объекты. Этим мы надеемся заняться в парке «ЗИЛАРТ» со скульптурами.

**BG:** Есть ли уже куратор у этой программы? И кто будут художники: планируете ли вы приглашать известных авторов или, наоборот, открывать городу новые имена?

**Д. Э.:** Еще нет, но нам хотелось бы выступить ее инициаторами совместно с музеем «Эрмитаж». Идея программы Гайд-парка — приглашать художников инициировать свои идеи, которые, скажем так, полностью выполнены по заказу этого места. Так что все зависит от самих художников: как подобрать референции и ассоциации. И какое «настроение» будет у объекта: критика, диалог, соревнование... Я уверен, что к нашему процессу присоединятся очень интересные скульпторы.

**BG:** Как спланированы торговые пространства и общепит?

**Д. Э.:** Для меня это тоже важно, так как в местах активного отдыха общепит обязателен. В парке таких мест будет мно-

**для ПАРКА «ЗИЛАРТ» мы ИЩЕМ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ КОМПОНЕНТЫ, КОТОРЫЕ ПРЕДСТАВЛЯЮТ КАК ГОРОД И СТРАНУ, ТАК И СВОЮ ИСТОРИЮ. ПРИ ЭТОМ ДИЗАЙН ОЧЕНЬ СОВРЕМЕННЫЙ, ИНОГДА АВАНГАРДНЫЙ, ОДНОВРЕМЕННО С ЭЛЕМЕНТАМИ ДУШИ ЭТОГО МЕСТА**

**Д. Э.:** (Смеется.) Каких животных вы бы хотели?

**BG:** Белок, например. В нью-йоркских и лондонских парках их так много!

**Д. Э.:** Эта популяция появится автоматически. Что касается остальных животных, это не зоопарк, там не будет обезьян. Обычно животные появляются в парках естественным образом. Мы не будем привозить их. У нас в парке есть большое озеро, и мы можем наполнить его рыбой. Но остальные животные, такие как белки или птицы, должны появиться сами.

**BG:** Старые парки особенно привлекательны для людей. Можно ли «искусственно состарить» парк? Сколько лет вы отводите на то, чтобы парк стал частью города, стал тем местом, без которого невозможно представить Москву, как парк Горького или сад «Эрмитаж»? Можете ли вы привести примеры того, как развивались и входили в городскую среду молодые парки, спроектированные вами?

**Д. Э.:** Это очень хороший вопрос. Мы истово верим, что каждый новый парк, а мы делаем новый, даже если это часть старого, возможно преобразовать таким образом. И для нас очень важно почти мгновенно покрыть парк «ЗИЛАРТ» тем, что мы между собой называем словом «патина» — налет от использования в течение времени, который делает предмет еще красивее. Для нас принципиально использовать это в парке «ЗИЛАРТ». Приведу хороший пример. В очень старых парках, уже имеющих в своем облике патину, растут старые деревья. Старые, раскидистые деревья очень дороги в уходе, перевозке, культивации. Кроме того, определенный процент их умирает и их утилизация также дорога. В новом же парке деревья всегда молодые, в нем нет никакой патины. И я опять вернусь к идее нашей «гусеницы». Мы решили вставить в нее вертикальные, поднятые над землей элементы, а в некоторых частях деревья будут расти даже на крыше или над поверхностью ниже крыши — так называемые вертикальные архитектурные элементы. В результате мы словно погрузим человека в более старый парк, такого эффекта не добиться при использовании молодых деревьев. А мы создадим объекты по определению выше, чем средних размеров саженцы.

Вторая часть вашего вопроса была о моем предыдущем опыте в этом направлении. В кардинально противоположном Москве городе — Лас-Вегасе, расположенном в пустыне, но самом посещаемом туристами маршруте на карте мира, мы также интегрировали вертикальные объекты средней величины, так как деревья в пустыне обычно гораздо ниже, даже немолодые — из-за палящего солнца, и у них нет необходимости расти слишком высоко. Хотя наш клиент как раз решил приобрести старые деревья. Так что мы выбрали около 300 выросших раскидистых деревьев из этого же региона. И искусственно создали патину.

Интервью взяла ДИНА НАЗАРОВА

# «РАБОТЫ НА ЭТИХ ТЕРРИТОРИЯХ ХВАТИТ МИНИМУМ НА 15 ЛЕТ»

## РАЗВИТИЕ ПРОМЗОН В БОЛЬШИХ ГОРОДАХ — ТРЕНД ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ, ПОДДЕРЖИВАЕМЫЙ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ. ПОСЫЛ ПОНЯТЕН: РАЗВИТИЕ ГОРОДОВ ВШИРЬ ПРИВОДИТ К ЛИШНЕМУ ТРАФФИКУ, В ТО ВРЕМЯ КАК В ГОРОДЕ ОСТАЮТСЯ ЗАЧАСТУЮ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ ЕДИНОГО СТАНДАРТА ИЛИ ЕДИНЫХ ПРАВИЛ ПО РАЗВИТИЮ ПРОМЗОН ПОКА НЕТ. О ТОМ, НУЖНЫ ЛИ ОНИ И КАК ПРАВИЛЬНО И ЛОГИЧНО РАЗВИВАТЬ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПОЯСА ГОРОДОВ, ВГ ПОБЕСЕДОВАЛ С ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ КОМПАНИИ RRG ДЕНИСОМ КОЛОКОЛЬНИКОВЫМ, ЗНАЮЩИМ О ПРОБЛЕМАХ ПРОМЗОН НЕ ПОНАСЛЫШКЕ: RRG ЗАНИМАЛАСЬ РАЗРАБОТКОЙ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ НЕСКОЛЬКИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕРРИТОРИИ ЗИЛА.

**BUSINESS GUIDE:** Как вы считаете, сложнее или проще развивать промышленные территории, если их сравнивать с «чистым полем»?

**ДЕНИС КОЛОКОЛЬНИКОВ:** Это разные истории. Развивать гринфилд, с одной стороны, проще, с другой — сложнее: зачастую нет коммуникаций, далеко от инфраструктуры, рабочих мест, нужно решать транспортную проблему, то есть начинать все с нуля.

Несомненный плюс сегодняшних промзон в том, что они находятся внутри городской черты, то есть меньше проблем с транспортной доступностью. Как правило, есть коммуникации, мощности или хотя бы не так далеко их тянуть. Конечно, есть минусы: необходимость рекультивации земли, памятники архитектуры, которые нужно сохранять, также могут быть санитарные зоны от соседних предприятий. Есть определенные последствия жизнедеятельности таких территорий, которые накладывают ограничения. Например, необходимость сноса крупных объектов, которые есть на территории. Это дорого и сложно, особенно если они были построены «на века». Например, на территории ЗИЛа был цех площадью 110 тыс. кв. м, который, подумав, решили не сносить, а переделать под парковку: так дешевле и разумнее. Вопрос рекультивации также можно решить эффективно. На ЗИЛе после снятия 8–10 м грунта было решено не засыпать новый, а сделать подземный двухуровневый паркинг, что существенно проще.

В то же время развивать такие территории девелоперу выгодно: промзоны, о которых мы говорим, расположены в так называемом ржавом поясе между историческим центром и спальными районами. Близость к центру, естественно, повышает стоимость земли и будущей недвижимости. **ВГ:** Вы уже много работали с промзонами, можете описать главные особенности и проблемы такой работы?

**Д. К.:** Первое — это желание собственника или собственников развивать эту территорию и понять ее потенциал. Часто бывают ситуации, когда на территории большого предприятия есть отдельные собственники, с которыми нужно договариваться. ЗИЛу в этом отношении повезло: это было городское предприятие, там не было никаких собственников, и город сказал: вот концепция, желающие есть? Был проведен архитектурный конкурс, город определил ТЭПы по различным форматам недвижимости и выставлял на торги. Пришли желающие, выкупили, определили обязательства, в том числе поделили их с городом.

Похожая ситуация с «Серпом и молотом» и другими предприятиями. Если говорить о более компактных промзонах, то обоснование, что на их территории можно построить жилье, сегодня решается одним путем: если рядом есть жилые дома и там нет предприятий со статусом «невыводимых», то территория присоединяется к жилой застройке и ее могут исключить из списка промзон, как правило, под многофункциональное развитие.

Также многое зависит от правового статуса земли — в собственности она или в аренде.

С 1 января 2017 года в силу вступил закон «О промзонах», который стоит в большей степени на стороне города, если, например, город хочет развивать промзону, а отдельные собственники не хотят. Как только территория подпадает под признаки комплексного освоения террито-

**РАЗВИВАТЬ ТАКИЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПЕРУ ВЫГОДНО: ПРОМЗОНЫ, О КОТОРЫХ МЫ ГОВОРИМ, РАСПОЛОЖЕНЫ В ТАК НАЗЫВАЕМОМ «РЖАВОМ ПОЯСЕ» МЕЖДУ ИСТОРИЧЕСКИМ ЦЕНТРОМ И СПАЛЬНЫМИ РАЙОНАМИ**



ПРЕСС-СЛУЖБА RRG

рии, через определенные процедуры им делают предложения поучаствовать в этом процессе с обоснованием. Конечно, есть много комментариев, в том числе юристов, что не хватает подзаконных актов, которые точно бы регламентировали все аспекты взаимодействия собственников и города, но закон принят, и он дает больше возможностей для реформирования.

К слову, бывают и обратные ситуации — когда к нам приходит заказчик и говорит: вот у нас есть предприятие, мы его лучше выведем, а здесь построим жилье, и соседи согласны... И вдруг выясняется, что предприятие попадает в список объектов, интересных для сохранения в городской черте, поскольку платит налоги.

**ВГ:** Если собственники на все согласны, то что им делать дальше?

**Д. К.:** Следующий этап — консалтинг. Для собственника разумнее всего обратиться к консультантам (либо в Москомархитектуру и другие органы муниципальной власти для понимания видения города), которые проведут анализ, скажут, как лучше развивать данный участок и можно ли его развить в принципе в том направлении, которое видит собственник.

Чтобы понять, как разумно и выгодно развивать промзону, нужно сделать урбанистический анализ прилегаю-

щих территорий, понять, чего не хватает в конкретном районе. Соответственно, консультанты делают анализ, смотрят, что здесь можно построить. Формируют концепцию. Делают расчеты и говорят собственнику, что в зависимости от ситуации можно сделать так — снести и построить или провести реновацию крепких зданий под такое-то назначение, памятники отреставрировать, дав им новую жизнь и другое назначение.

**ВГ:** Есть ли сегодня понимание у города, что он хочет видеть на территориях промзон?

**Д. К.:** Городские приоритеты сегодня направлены на комплексное развитие территорий, что правильно, но, на наш взгляд, есть перекосы. Например, город, зачастую не задумываясь, обрекает застройщиков созданием рабочих мест в несколько утрированном формате. Считается, что в некоторых проектах при комплексном развитии должно создаваться столько рабочих мест, чтобы их занимали до 50% жителей. Притом что только 60% жителей вообще работают — выходит, все они должны здесь работать. Соответственно, жилищный девелопер, не понимая, какие тут должны быть рабочие места, начинает проектировать офисные центры в районе Бескудниково или в Подмоскovie. На ЗИЛе изначально ситуация была похожая.

Вспомним, что сначала там была идея вообще строить не жилье, а технопарки, развивать промышленность.

Но в 2011 году мы делали исследование по заказу ЗИЛа как акционерного общества, которое показало, что рабочих мест в данной локации более чем достаточно. Павелецкая промзона, находящаяся неподалеку, по сути, сама реформировалась и стала огромным офисным кластером (700 тыс. кв. м офисов, иными словами, на тысячу жителей приходится по 50 тыс. кв. м). По обеспеченности на душу населения офисами она занимает второе место после «Сити». То же самое с торговой недвижимостью: к этому моменту вокруг ЗИЛа уже строились крупные торговые центры «Ривьера», «Мозаика». В результате мы выдали заключение, что рабочих мест в районе и так очень много. Иными словами, люди, которые в них работают, не живут в этом районе, поскольку жилищное строительство не ведется и люди сюда ездят с периферии. Так было решено отдать ЗИЛ преимущественно под жилищную функцию. Еще одним основанием для этого решения было то, что жилищная функция генерит меньше трафика, а это тоже важный пункт в программе развития города. Сравним: в офисном здании на 7 кв. м работает один человек, в ТЦ на 1 кв. м приезжает полчеловека. А в жилье на 25–30 кв. м живет один человек.

Конечно, совсем без рабочих мест «ЗИЛАРТ» не остался. Город остановился на балансе 75/25, где 25% — нежилая функция. Хотя 25% — это тоже очень много. Около 40% нежилой функции — это некоммерческие объекты, Музей техники, филиал Эрмитажа, кукольный театр и т. д.

**ВГ:** Все ли промзоны стоит развивать под жилье, да и вообще развивать? Есть мнение урбанистов, что некоторые территории вполне можно оставить «под паром» для будущих поколений, а некоторые отдать под чистую рекреацию — парки, сады.

**Д. К.:** Конечно, не все. Сейчас в городе есть две разные точки зрения. Департамент промышленности и науки больше стремится к тому, что город должен быть промышленным, с интеллектуальным и инновационным производством. Департамент градостроительства больше ратует за перебазирование предприятий и развитие территории. Чтобы некий конфликт интересов получил разрешение, делается урбанистический анализ ситуации вокруг этой промзоны, ведь часто такие территории выглядят как белые пятна, вокруг которых уже что-то происходит: строится новое жилье, офисы. А данная территория законсервировалась, преобразовалась в какие-то индустриально-складские вещи, на которых работают мелкие производства, сдаются склады, работают киностудии и т. д. И, возможно, сейчас их и не нужно трогать. Это востребованный сегмент. Скажу только, что вакансии на рынке промышленных площадей всего 5–10%, для сравнения: на офисном рынке в классе В пустует 16% площадей, в классе А — 28%.

Плюс я думаю, что после сноса ЗИЛа, «Серпа и молота» и других крупных промзон работы на этих территориях хватит минимум на 15 лет. Какова будет градостроительная политика потом — неизвестно.

Интервью взяла **ОКСАНА САМБОРСКАЯ**

# БЕЗ СНЕГА И ПЫЛИ

ОСВОЕНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ, РАНЕЕ ИСПОЛЬЗОВАВШИХСЯ ЗАВОДАМИ И ФАБРИКАМИ, ТРЕБУЕТ НЕМАЛЫХ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ — В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ИЗ-ЗА ИХ РАЗМЕРА И НАСЛЕДСТВА, ОСТАВЛЕННОГО ПРОМЫШЛЕННИКАМИ. ПОЭТОМУ ОСОБОЕ ЗНАЧЕНИЕ ПРИОБРЕТАЕТ КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА, КОТОРЫЙ СОБИРАЮТСЯ ВОЗВОДИТЬ НА ТАКИХ ЗЕМЛЯХ, ВЕДЬ НА КАЖДЫЙ ВЛОЖЕННЫЙ РУБЛЬ ВСЕГДА ХОЧЕТСЯ ПОЛУЧИТЬ ДВА, А ЛУЧШЕ БОЛЬШЕ. ЧТО ИНТЕРЕСНО, УЖЕ СЕГОДНЯ ЕСТЬ ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ ИННОВАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ СЭКОНОМИТЬ КАК НА СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ТАК И НА ДАЛЬНЕЙШЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОСТРОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ. МАРТА САВЕНКО

**РАЗМЕР ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ** Чем хороша промзона? Тем же, чем и плоха: большая территория, и это, с одной стороны, дает простор для полета мысли как архитектора, так и девелопера. С другой стороны, это территория отнюдь не пустая, а, напротив, отягощенная «тяжелой наследственностью» в виде заброшенных зданий, которые расположены на земле, глубоко пропитанной токсичными веществами. Здесь и ртуть, и фосфор, и сплавы тяжелых металлов, и радиоактивные элементы. В подавляющем большинстве случаев такой грунт абсолютно не пригоден для использования и подлежит рекультивации. Известный пример: прежде чем начать строить жилье в Марьино, строительные площадки подготавливали три года — за это время успели вывезти 9 млн кубометров иловых осадков, вместо которых было засыпано 12 млн кубометров песка.

Ко всему прочему сносить в промзонах можно далеко не все: некоторые здания, построенные в прошлых столетиях, представляют архитектурную и историческую ценность для города. Однако невозможно и оставить их в том виде, в каком они находятся сейчас. Архитекторы в таких случаях идут на всевозможные ухищрения, используя в том числе новые технологии. В одном из проектов, рассказывает генеральный директор архитектурной студии IND Architects Амир Идиатулин, имелись здания с ажурным рисунком из светлого кирпича на фасадах, построенные французским архитектором в начале XX века. «Подобного кирпича сейчас уже не найти, — продолжает эксперт. — Поэтому мы бережно разобрали кладку, а затем вновь положили старинный кирпич на энергоэффективный вентилируемый фасад».

Подобные затраты неизбежно заставляют девелоперов задуматься над маржинальностью проекта и, соответственно, плотностью застройки. Одно дело, когда осваивается не очень большая территория в историческом центре, где по умолчанию строится премиальное жилье и затраты в итоге окупаются с лихвой. И совсем другая история начинается на существенном расстоянии от центра города, где в текущей экономической ситуации приходится думать в лучшем случае о создании жилых комплексов комфорт-класса. Помимо расходов на превращение бывшей промзоны в площадку под застройку такое жилье приходится обеспечивать всевозможной инфраструктурой, а цены на квартиры в новостройках между тем никак не желают подниматься, несмотря на все надежды руководства строительных компаний.

**МУЗЕЙ КАК ПРЕИМУЩЕСТВО** В такой непростой ситуации застройщики теряют былой консерватизм, перестают твердить «Будем строить, как наши деды строили — покупают же!» и готовы рассмотреть любые инновации, которые помогут им, с одной стороны, сэконо-

**ДЕВЕЛОПЕРЫ, КОТОРЫЕ НАЧИНАЛИ С ОБЪЕДИНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШИХ ПРОМЗОН ЖИЛЬЯ И ОФИСОВ, ПОПУТНО ВНЕДРЯ В СОЗНАНИЕ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЛОЗУНГ «ЖИВИ И РАБОТАЙ», ТЕПЕРЬ ВВОДЯТ В СОСТАВ НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ВСЕ БОЛЕЕ НЕОБЫЧНЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ СОЧЕТАНИЯ**

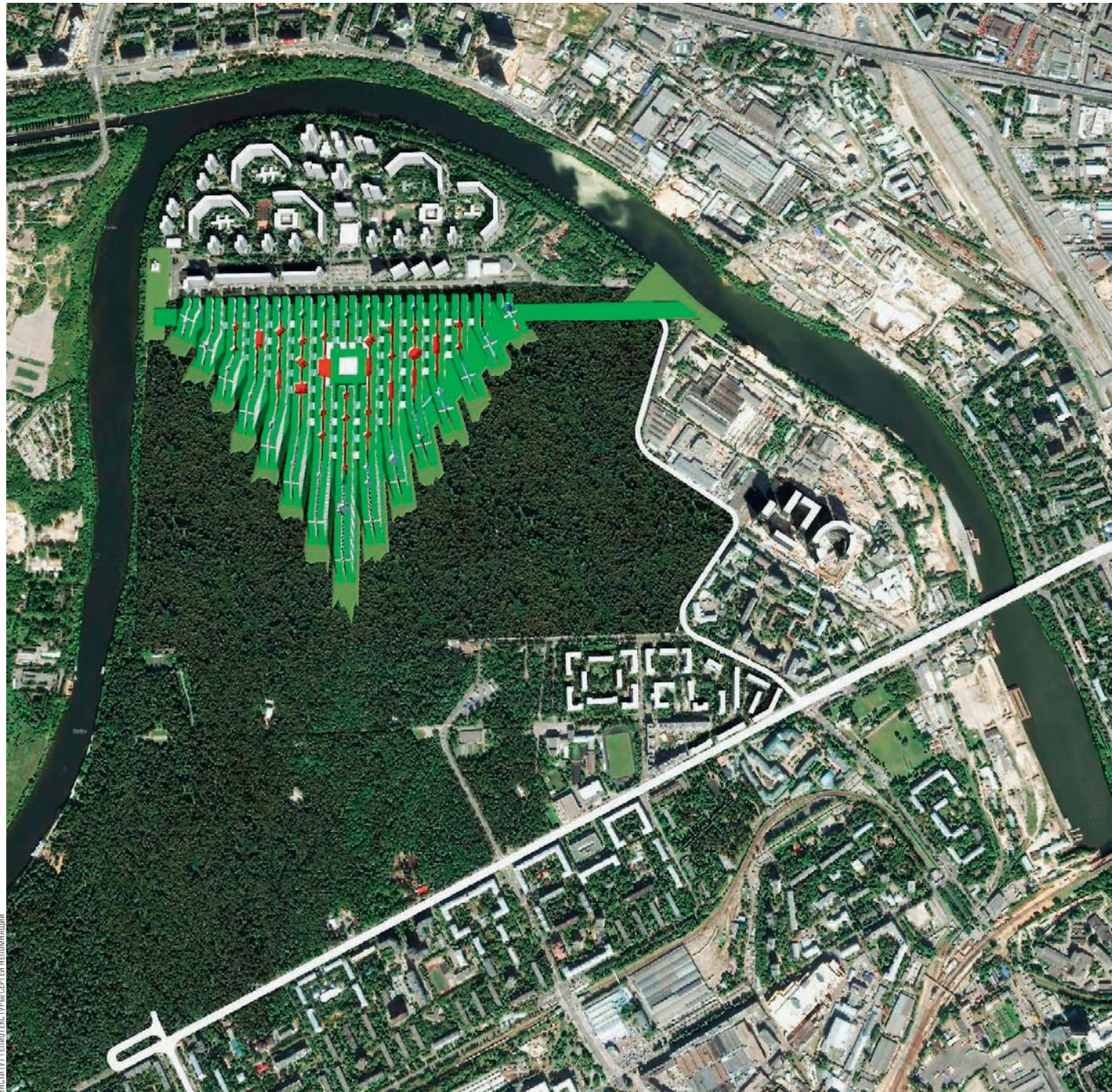
мить в процессе строительства, а с другой — привлечь покупателей. Последние стали разборчивы донельзя, и очередной проект типовых 17-этажек «а-ля Павшинская пойма» все чаще воспринимают без энтузиазма.

Инвесторы начинают прислушиваться к архитекторам и проектировщикам, для которых, похоже, наступает золотое время. В одном из строящихся жилых комплексов Urban Group главный архитектор проектов компании Максим Атаянц визуально разделил фасады на три уровня, благодаря чему дома выглядят соразмерно человеческому росту, говорит Леонард Блинов, заместитель генерального директора компании. «Нижний уровень — это невы-

сокие разноцветные фасады с изящными балконами, колоннами, арками и прочими архитектурными элементами. Второй ярус, несколько отступающий назад, выполнен в спокойных тонах. Третий, созданный в лаконичной стилистике, практически скрыт от глаз гуляющих внизу людей», — поясняет он и добавляет, что благодаря этому решению у тех, кто смотрит на здания снизу, не возникает ощущения нависающих над ними стен.

Активно изучая опыт европейских городов, девелоперы, которые начинали с объединения на территории бывших промзон жилья и офисов, попутно внедряя в сознание покупателей лозунг «Живи и работай», теперь вводят в состав

новой застройки все более необычные функциональные сочетания. По словам Эвелины Ишметовой, директора по консалтингу Key Capital, возникает ощущение, что застройщики соревнуются, кто выдаст в своем проекте максимально необычное сочетание. «Уже есть примеры совмещения апартаментов с музеем, а также с фреш-маркетом или с торгово-развлекательным центром и офисами», — говорит она. В других стройках замечены сочетания торгово-развлекательного центра с коворкингами, медицинским центром и хостелом. «По сути, девелоперы пытаются сочетать то, что хоть как-то пользуется спросом сейчас, чтобы заполнить помещения», — добавляет эксперт.



ИНСТИТУТ ГЕИМОТЭКСТУРЫ/СЕРГЕЙ НЕПОМИЯНИН

КОМПАКТНОСТЬ ГЕЛИОКЛАСТЕРА ПОЗВОЛЯЕТ БОЛЬШУЮ ЧАСТЬ ПРОМЗОНЫ ПРЕВРАТИТЬ В НОВУЮ ПРИРОДНУЮ ТЕРРИТОРИЮ



ИННОВАЦИИ

**ДВЕРЬ В СОЦИУМ** Но объединять любого вида инфраструктуру в одном проекте с жильем теперь уже не шаг вперед. К тому же их всякий раз приходится разводить по разным зданиям, оставляя между ними технические пустоты, а ведь они, по сути, никому не нужны, считает главный архитектор Института гелиотектуры Сергей Непомнящий. В его проектах, которые получили название гелиокластеров, не просто сочетаются разные функциональные помещения, а вообще все городские функции (за исключением разве что аэропортов) существуют в одном здании, под единой кровлей.

Принципиальный момент гелиотектурных проектов — освещение. В обычных домах его обеспечивают окна, но для нескольких десятков, а иногда и сотен гектаров в едином объеме это невозможно, поэтому здесь также предусмотрены многочисленные атриумные световоды и другие инсоляционные каналы, а также освещение через стеклянную кровлю. Кроме того, проект такого дома-города предусматривает световое зонирование: жилье, офисы, детские учреждения и остальные помещения, которые нуждаются в солнечном свете больше всего, расположены по периметру здания и имеют дальнюю видовую панораму. Стадионы, рестораны, аквапарк и прочие спортивные и развлекательные объекты расположены ближе к центру здания и освещаются через кровлю и световоды.

Зонированы не только горизонтальные, но и вертикальные уровни. Городские объекты, которым естественное освещение не требуется, а солнечный свет даже противопоказан, как, например, проезды и паркинги, занимают первые наземные уровни. Над ними общественные пространства, где свет требуется, но в меньшей степени, чем жилым помещениям, которые в большинстве своем расположены на средних и верхних этажах и к тому же ориентированы на солнечные стороны света.

Кстати, концентрация жилья здесь весьма высока: оно занимает 60% от общей площади гелиокластера, но при этом, уверяет гелиотектор, каждому жилищу обеспечены приватность и изолированность от соседей. При этом планировочные решения предусматривают внутренние квартальные дворики, где соседи могут пообщаться друг с другом. Гелиотектор формулирует принцип такого расположения: «Каждая квартира находится на границе между природой и обществом — с окном или индивидуальной террасой, обращенной в парк, и дверью, раскрывающейся в социум».

**ПАРК, А НЕ ГАЗОН** Для территорий, имеющих промышленное прошлое, гелиокластеры подходят наилучшим образом, считает их автор. «Как только возникает разговор об очередном освоении промзоны, немедленно звучат голоса защитников природы: хватит строить жилье, разбейте здесь лучше парк! — комментирует Сергей Непомнящий. — Я с ними солидарен: при существующей застройке горожанам всегда будет мало озелененных пространств, ведь нельзя же считать достаточным наличие маленьких сквериков и газонов между тротуарами и мостовыми. Поэтому нам нужен новый тип застройки внутри города — и в первую очередь на территориях промзон, в этом случае мы действительно сможем разбивать там парки». При этом, добавляет он, будет построено и жилье, и вся необходимая инфраструктура.

Конкретный пример: в проекте, разработанном Институтом гелиотектуры для территории, которую ранее занимал один из московских заводов, на 115 га разместится 2,5 млн кв. м полезной площади. Однако площадь застройки составляет всего 55 га, а остальные 60 га отданы под расширение уже существующего лесопарка, который примыкает к бывшей промзоне. «Это будет именно парк, а не разрозненные кусочки газонов, в сумме якобы дающие декларируемую цифру», — настаивает эксперт. Кстати, в таком проекте, где вокруг здания сплошная парковая зона,



ГЕЛИОТЕКТУРА ЛЕГКО СТАНОВИТСЯ ОСНОВОЙ ДЛЯ ЛЮБОГО АРХИТЕКТУРНО-СТИЛИСТИЧЕСКОГО РЕШЕНИЯ



КЛИМАТИЗИРОВАННОЕ ПРОСТРАНСТВО ВНУТРИ ГЕЛИОКЛАСТЕРА ПОЗВОЛЯЕТ ВЫРАЩИВАТЬ ЛЮБЫЕ РАСТЕНИЯ, А ТАКЖЕ РАЗМЕЩАТЬ В НЕМ ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЪЕКТЫ, НЕ НУЖДАЮЩИЕСЯ В ОТОПЛЕНИИ

из окна любой квартиры открывается вид на природу. Это ли не преимущество в глазах будущих покупателей?

**УПРАЗДНЯЯ АВТОБУСЫ** Помимо озеленения, запланированного в столь привлекательных пропорциях, на территории гелиокластера ликвидируются сразу несколько весьма ощутимых городских проблем. Во-первых, во внутренних частях такого здания, не граничащих с внешней средой, существенно сократятся теплопотери и, соответ-

ственно, снизятся расходы на отопление. Чтобы поддерживать в большом объеме достигнутый уровень комфортной температуры, достаточно будет находящихся внутри людей и механизмов, каждый из которых выделяет тепло, подтверждают специалисты НИИ строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук.

По их расчетам, в доме-городе может возникнуть даже избыток тепла, так что грамотный менеджмент, используя энергосберегающие технологии, сможет ими распоря-

## КАКИЕ ИННОВАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАЛИСЬ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ «ЗИЛАРТА»?

Заместитель управляющего «ЛСР. Недвижимость-Москва» Владимир Третьяков:

— В «ЗИЛАРТе» мы предусмотрели использование инновационных энергосберегающих строительных материалов, таких как газобетон, пенобетон и керамзитобетон, которые улучшают теплофизические характеристики ограждающих конструкций. Кроме того, для облицовки фасадов будет применяться клинкерный кирпич собственного производства, который также улучшает показатели теплоизоляции и энергосбережения. Отмечу, что для нового жилого комплекса была разработана специальная серия клинкерного кирпича формата 50x100x210 мм, который не имеет прямых аналогов ни в отечественной, ни в зарубежной практике.

Еще один вид инноваций, который мы применяем в строительстве, — это вентилируемые фасады. Они выполняются из экономичных материалов и возводятся более быстрыми темпами, без участия большого количества строителей и использования тяжелой техники. Обязательное наличие в такой конструкции наружной стены воздушных прослоек, по которым постоянно и интенсивно циркулирует воздух вдоль наружной поверхности утеплителя, позволяет влаге уходить с поверхности фасада.

В домах жилого комплекса «ЗИЛАРТ» мы планируем установить стеклопакеты с дерево-алюминиевым профилем, которые будут сочетать в себе теплоту и уют натурального бруса, энергосберегающие свойства стеклопакета и надежную фурнитуру.

Применение инфильтрационных клапанов в окнах жилых квартир позволит улучшить микроклимат в помещении. Стоит добавить, что все дома будут оснащены современными системами пожарной сигнализации и автоматического водяного пожаротушения, а в паркингах будет установлена система противодымной защиты и контроля предельной концентрации выхлопных газов с их последующим удалением.

жаться в интересах жильцов, например направить на отопление теплиц. «Даже если придется отапливать жилье и офисы, расположенные по внешнему периметру здания, то в остальных помещениях, которые находятся ближе к центру гелиокластера, это уже не потребуется», — уточняет Сергей Непомнящий.

Вторая болевая точка, которой не будет в гелиокластере, — это уборка улиц от снега зимой. Вся инфраструктура: детские сады, школы, медицинские учреждения, торговля, спортивные залы и стадионы, кинотеатры и клубы — расположится в едином климатизированном пространстве, поэтому для того, чтобы морозным вечером сходить в магазин за хлебом, жильцам не придется надевать шубы и угли. Природные территории вокруг большого здания предназначены для отдыха и спорта, а не для бесконечных автомобильных потоков, так что ухаживать за ними будут точно так же, как за другими парками. Регулярно очищать придется только выезды с территории, но эти затраты не сравнимы с теми, которые несет муниципалитет по уборке тротуаров и мостовых в обычном микрорайоне.

Наконец, солидная экономия ожидается по части общественного транспорта, ведь внутри дома-города его просто не будет. Тrolleyбусы, автобусы и такси заменят лифты и трапелаторы, а большинство поездов превратятся в пешие прогулки по теплым бульварам, ботаническим садам и галереям — их здесь запланировано немало. «Такой объем позволяет создавать все необходимые городские функции и задешево озеленять любую территорию», — замечает автор проекта.

**КУДА УЙДЕТ ЭКОНОМИЯ** Очевидно, что если где-то убыло, то в другом месте непременно прибыло, и деньги, сэкономленные на отоплении, уборке снега и общественном транспорте, куда-нибудь придется потратить. Первый кандидат на расходы — стеклянная кровля: если через нее подается освещение, то очищать ее придется практически ежедневно. Точно так же придется поддерживать в надлежащем состоянии атриумные световоды.

Вторая статья специфических гелиокластерных расходов — то самое озеленение, масштабы которого в разы превышают обычные. Правда, гелиотектор напоминает об известной закономерности: чем меньше фрагмент зеленых насаждений в помещении, тем, соответственно, меньше их устойчивая совокупность, которую называют биоценоз, и тем сложнее им выжить. Следовательно, их содержание потребует немалых расходов. И наоборот, чем биоценоз больше и разнообразнее, тем выше его способность к саморегулированию, а значит, и уход за каждым из растений будет существенно дешевле. Но бесплатным он все равно не станет.

Придется предусмотреть и специальные статьи расходов на безопасность и противопожарные мероприятия. Впрочем, и обычные микрорайоны патрулирует полиция и проверяет пожарная инспекция, а также другие контролирующие организации, так что эти расходы, пожалуй, сопоставимы.

Впрочем, все это примерные прикидки, а есть и конкретные цифры. Сравнительные расчеты, проведенные специалистами финансового департамента MOD Holding для одного из гелиотектурных проектов Сергея Непомнящего, показали, что если удельные строительные затраты на гелиокластер на 34% ниже, чем на аналогичный проект традиционной застройки, то эксплуатационные затраты в доме-городе за пять лет будут втрое меньше, чем в обычном микрорайоне.

Если еще пару лет назад статьи о гелиотектуре воспринимались как сплошная футуристика, то сегодня и девелоперы, и чиновники всерьез присматриваются к гелиокластерам, и, возможно, в самое ближайшее время за право построить первый такой проект будут конкурировать сразу несколько российских городов. Так обычно и бывает: когда идея дожидается своего времени, выясняется, что желающих реализовать ее предостаточно. ■

**В ДОМЕ-ГОРОДЕ МОЖЕТ ВОЗНИКНУТЬ ДАЖЕ ИЗБЫТОК ТЕПЛА, ТАК ЧТО ГРАМОТНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ, ИСПОЛЬЗУЯ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ ТЕХНОЛОГИИ, СМОЖЕТ ИМИ РАСПОРЯЖАТЬСЯ В ИНТЕРЕСАХ ЖИЛЬЦОВ, НАПРИМЕР, НАПРАВИТЬ НА ОТОПЛЕНИЕ ТЕПЛИЦ**



# БЫВШИЙ ЗИЛ

В 1916 ГОДУ ГАЗЕТА «РУССКИЕ ВЕДОМОСТИ» СООБЩИЛА: «ВЧЕРА В ТЮФЕЛЕВОЙ РОЩЕ, ЗА СИМОНОВЫМ МОНАСТЫРЕМ, ПРОХОДИЛА ЗАКЛАДКА ПЕРВОГО В РОССИИ АВТОМОБИЛЬНОГО ЗАВОДА... ВЕСНОЙ ДОЛЖЕН БЫТЬ ВЫСТРОЕН УЖЕ ПЕРВЫЙ АВТОМОБИЛЬ». ТАК 100 ЛЕТ НАЗАД НАЧАЛАСЬ ИСТОРИЯ ОДНОГО ИЗ КРУПНЕЙШИХ И САМЫХ ЗАГАДОЧНЫХ АВТОМОБИЛЬНЫХ ЗАВОДОВ МОСКВЫ. АЛЕКСЕЙ МИТРОФАНОВ

**БОЛОТНОЕ ПРОШЛОЕ** В древности на территории, занимаемой ныне остатками корпусов автомобильного завода, располагалась так называемая Тюфелева роща. Было у рощи еще два названия — Тюхалева и Тюхалева, что, скорее всего, действительно означало затхлость, вызываемую окрестными озерами: Постылым, Черным и Болотным. Места здесь действительно были болотистые, с востока прилегала недоброй славы Мещера. Роща вошла в серьезный документ — в охотничий дневник царя Алексея Михайловича: «Июня в 11 день, в четверг, ходил Государь тешитца в Коломенские поля. Кушанье было в Тюхалях, а вечернее кушанье было в селе Покровском».

Рощу огбиала река Москва, а в окрестностях находилась деревня Кожухово, принадлежавшая Крутицкому подворью. Из объектов важных, стратегических — Тюхоловский мост, к которому для надзора и обслуживания было приставлено двое «мостовщиков» из деревни Котел.

Здесь же был выстроен дворец Петра Великого. Правда, лично император никогда в этом дворце не жил, зато некоторое время проживал князь-кесарь Федор Юрьевич Ромодановский, тоже персонаж не из последних.

В 1697 году дьяк Винуис писал царю шутиливую жалобу: «Господине мой премилосердный... челом бью за милостивое твое ко мне писание, в нем же повеленное поклонение всем господам, а паче же государю генералиссимусу в обителях ево государских Тюхоловских низко и по достоинству сотворил, и за то подарок ево отвез, и отпустил меня с болною головою и перекусаною щекою».

Ромодановский же оправдывался, тоже в шутку: «Писал ты ко мне, господине, будто некоторой и славной провинции Тюхалеи объединены щеками и ушами отъехали, и тово в таких местах не бывало; нехто впрямь в беспаметстве напоменул Бахуса, писал о нас к вам; а у нас уже Бахуса забыли».

Русский истеблишмент резвился.

## АРХИТЕКТУРНЫЕ ЭКСПЕРИМЕНТЫ

В 1797 году «бывшую Симонова монастыря землю под названием Тюхольских казенных покосов, с лесным и пахотными угодьями и водами» пожаловали знаменитому русскому архитектору и живописцу Николаю Львову. Здесь он проводил свои оригинальные эксперименты по сооружению землелитных домов. Местность преобразовалась до неузнаваемости. Журнал «Телескоп» сообщал: «Только в двух или трех первых комнатах главного дома были употреблены полы деревянные, но стены, перегородки, все земляное... В зале обои соломенные, но красивее штофных; стены где муравленные, где расписаны... Кроме главного корпуса, построены тем же способом: скотный двор при въезде в рощу, теперь разрушен; баня, почти на месте домика Петра Великого; в противной стороне кухня и еще вдали какое-то строение. Погреб сделан среди леса в виде стога соломы, другой в виде огромной убранный берестю хижины, опирающийся на живые, растущие столбы зеленых сосен... Львов не искажал природы в роще Тюфелевой в угодность вкусу своего времени — был и остался прост... Там, среди кустов рябины и волчьих ягод, кусты малины и смородины заброшены будто

**БЛИЖЕ К КОНЦУ XIX ВЕКА МЕСТНОСТЬ СТАЛА УТРАЧИВАТЬ СВОЙ ПАТРИАРХАЛЬНЫЙ И ДАЧНЫЙ ХАРАКТЕР. ЗДЕСЬ НАЧАЛИ ВОВСЮ СТРОИТЬ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ. И В ЭТОМ СМЫСЛЕ АВТОМОБИЛЬНЫЙ ЗАВОД ОТНЮДЬ НЕ БЫЛ ПЕРВОПРОХОДЦЕМ**



АВТОМОБИЛЬ ВОЖДА ПРОЛЕТАРСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ. ВОССТАНОВЛЕННЫЙ РАБОТНИКАМИ ЗИЛА В 1959 ГОДУ

случаем; а за рощею, на песчаном косогоре затейливо-простой дом выходит из темного леса несколькими кровлями, не ровно, не правильно, будто в разное время построенными, и смотрит окнами на широкий светлый вид, на зеленый луг перед рекою, на обсыпанные уступы берега, на золотую главу Донского монастыря... Если вы любите рассказы Вальтера Скотта о тех уединенных, страных домах, которые вдали городов, в глуши леса бывали сценами происшествий романтических, ступайте, любуйтесь домом Львова... Будто два отдельные строения со-

ставляют его, соединяясь длинным зданием с переходами на основных столбах, покрытых корою и сучьями. Соломенные крыши, одна на другую брошенные, закрывают этажи, подымающиеся, выглядывающие друг из-за друга разнообразными, круглыми, острыми окнами. Как гнезда ласточек, лепятся один под другим маленькие балконы на сучьях, вылезших из стены; сквозные воздушные лесенки соединяют их; можно не открывая дверей комнаты выйти из дома, подняться в другой этаж. Неправильные уступы и неровные этажи стен заключают лабиринт неожиданных комнат, горниц, зал, горенок, светелок; библиотеку, в которую ведет уродливая лесенка: но идите смело и спокойно подымитесь в комнату, в которой стены, обтянутые рас-

писным холстом, все шкапы, все двери; между ими отворив иной, вместо ряда книг найдете палатку, в ином встретите лестницу с двойными ступенями вверх, потайной ход в оранжерею, выход в лес».

Ничего подобного до этого не видели.

## ЗАВОД ВОЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Очередная известность пришла к этой земле с выходом повести Карамзина «Бедная Лиза». Пруд, в который бросилась романтическая героиня первого русского исторического романа, был одним из тех самых, болотистых, перечисленных выше. Владелец одной из здешних дач художник Иван Иванов похвалялся: «Дача Тюфили лежит подле Симонова монастыря, границы оной касаются границ монастырского владения, к которому, кажется, принадлежит и Лизин пруд».

Москвичи совершали паломничества.

Ближе к концу XIX века местность стала утрачивать свой патриархальный и дачный характер. Здесь начали воевать промышленные предприятия. И в этом смысле автомобильный завод отнюдь не был первопроходцем.

Завод вступил в строй в 1917 году, буквально за несколько месяцев до революции. О нем принято писать как о детище талантливых российских предпринимателей, в первую очередь Павла Рябушинского. Но, ничуть не умаляя их достоинств, вспомним о времени, в которое появлялся завод. Первая мировая война. Страна в агонии. Неудачи на фронте становятся все очевиднее. Предпринимательская воляница отнюдь не поощряется. Наоборот, регламентируется все, что только можно регламентировать. И, если учесть это обстоятельство, становится ясно, что автозавод не что иное, как огромный военный заказ. На скорое окончание Первой мировой войны власти, разумеется, не рассчитывали. Предполагалось усилить войска поставками автомобилей — пе-



ЦЕНТРАЛЬНАЯ АЛЛЕЯ АВТОЗАВОДА. ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ОНА СТАНЕТ БУЛЬВАРОМ, А ЭЛЕМЕНТЫ ЗАВОДСКИХ ЗДАНИЙ БУДУТ СОХРАНЕНЫ



## STORY

редовой по тому времени транспортной техники. И в первом договоре о поставках автомобилей, подписанном между Главным военно-техническим управлением и торговым домом «Кузнецов и Рябушинские», речь шла о «семисот пятидесяти штабных (легковых) машин и семисот пятидесяти трехтонных грузовиков. Всего 1500 штук на сумму 27 млн рублей». Аванс же составил 11 млн руб. При этом только 10% комплектующих предполагалось закупать за границей. Остальное по законам опять же военного времени должно было производиться в России.

Всего же в России планировалось открыть шесть автомобильных заводов.

Но вмешалась Октябрьская революция. Завод закрылся, так и не выпустив ни одного полностью собранного в его цехах автомобиля.

**ПЕРВЫЕ МАСТЕРСКИЕ** А цеха были готовы полностью, за исключением разве что оборудования. При этом выстроены, как говорится, на славу.

Полностью был готов главный корпус завода — литейный. Более того, он был практически полностью оборудован. В цехах было смонтировано несколько разнообразных гигантских печей. Все было готово для плавки и литья цветных металлов, чугуна. Разве что отсутствовали сушилка и вентиляционная система. Но достроить их было несложно.

Готов был и кузнечный корпус, установлены горны и молоты. Прессовая, рессорная, отжигательная — все было готово к работе.

Своего рода сердце завода механические мастерские также были полностью завершены и частично укомплектованы станками. Всего из-за границы было получено 400 станков для мастерских. Подходили к завершению термическая, сборочная, жестяницкая, медницкая и деревообделочная мастерские. Завершались работы в химической и механической лабораториях.

Все это было расположено вдоль Главного проспекта — архитекторы мыслили градостроительными категориями.

Кстати, к моменту сдачи первых корпусов относится еще один курьез, связанный с заводом. Практически во всех путеводителях по городу с восторгом упоминается, что фасады для новой фабричной недвижимости разрабатывались с участием знаменитого архитектора-конструктивиста Константина Мельникова. Но дело в том, что Константин Степанович в то время лишь поступил на свое первое место работы — в строительную контору «В. Залесский и В. Чаплин» в должность «мальчика». Первая же



УХИМЕН ВЯЧЕНИН / РАС

**КОНЕЦ 70-Х. ЛУЧШИЕ ВРЕМЕНА АВТОЗАВОДА ИМ. ЛИХАЧЕВА**

известность придет к нему только спустя пять лет вместе с завершением строительства павильона «Махорка» для Всероссийской сельскохозяйственной выставки.

**НА ПРИНЦИПАХ КОРБЮЗЬЕ** Так или иначе, первый автомобиль на предприятии, тогда носившем название Первого государственного автомобильного завода, был построен уже при советской власти — в 1924 году. Это был грузовик АМО-Ф15. До того завод эксплуатировался исключительно как гигантская авторемонтная мастерская.



НЕНЕ В РЕПЕРТАЖ

В 1987 ГОДУ, КОГДА ИСТОРИЯ ЗАВОДА ШЛА К ЗАКАТУ, ЗДЕСЬ ОТКРЫЛИ ПАМЯТНИК АВТОМОБИЛЮ. А СЕЙЧАС ТАКИЕ МАШИНЫ СТАЛИ АРТ-ОБЪЕКТАМИ НА ТЕРРИТОРИИ «ЗИЛАРТА»

## STORY

и буфет, и даже обсерватория. Именно она большей частью привлекала сюда любопытных туристов.

В качестве основы авторы использовали пять известных принципов Ле Корбюзье: опоры-столбы вместо сплошных стенных массивов, свободную планировку, независимое оформление фасада, вытянутые по вертикали окна, а также плоскую функциональную крышу.

Увы, во время Великой Отечественной войны здание сильно пострадало от вражеских бомб — его пришлось восстанавливать заново. При этом многие затеи зодчих были безвозвратно утрачены: в послевоенную эпоху в моду вошел пафос неомодерна, а идеология конструктивистов была предана сначала поруганию, а потом и забвению.

Ранее же на месте этого дворца культуры находился некрополь Симонова монастыря, где были упокоены представители русских дворянских фамилий — Дураковы, Головины, Муравьевы, Нарышкины, Оленины, Шаховские и так далее. Впрочем, в те времена утраты подобных захоронений не считались значительными потерями.

## МЕТРО ДЛЯ АВТОПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Автозавод тем временем продолжал разрастаться и даже открывать филиалы, в частности в братском Китае. Не обошлось без реконструкции, пережитой заводом в 1930-х. Если у первых цехов есть свои архитекторы с конкретными фамилиями (А. Кузнецов, А. Лолейт, тот же К. Мельников), то здесь уже с этим гораздо сложнее. Реконструкцию выполнял проектный институт «Промстройпроект», а уж кто там за что отвечал — установить проблематично, да и не особо интересно. Разве что автором архитектурного оформления значится Е. М. Попов.

Новая идеология завода предполагала расширение цехов, рекреационных пространств, проложены уютные аллеи — словом, после реконструкции автозавод еще больше напоминает город в городе.

А в 1956 году ему присвоили имя его директора — легендарного Ивана Лихачева (1896–1956). Тогда же изменилось сокращенное название завода: он превратился в ЗИЛ.

В 1943 году, несмотря на Великую Отечественную войну, город-завод обогатился еще одним важным объектом — станцией метро «Завод имени Сталина». Инициатива исходила все от того же «красного директора» Ивана Лихачева. Его доводы были просты и весьма убедительны: «У меня люди по полтора часа на дорогу туда и по полтора часа на дорогу обратно тратят. При таком, товарищи, положении мы хорошего автомобиля стране дать не сможем! Дайте нам метро!»

Автор станции метрополитена Алексей Душкин, несмотря на свойственную ему самокритичность, именно этой своей работой гордился. Архитектор писал: «Станцию эту люблю за то, что она сделана как бы на одном дыхании. Здесь четко выражена конструктивная сущность и, как у русских храмов, чистота работающей формы».

Путеводитель же по городу писал: «Оформление станции выражает тему труда и защиты Родины, выраженную в серии художественных панно из мозаики, обрамляющих станционный зал. Стены станции облицованы светлым мрамором... Перспективу станционного зала завершает скульптурная фигура вождя».

Но главное, рабочие, на плечи которых свалился тяжелый по военному времени, хотя и тыловой труд, получили хотя бы какое-то облегчение. Кстати, именно эта станция — первая в Москве станция мелкого заложения, обустроенная эскалатором. Ранее подобное считалось баловством, и самодвижущимися лестницами снабжали лишь глубокие подземные перроны.

Сейчас эта станция носит название «Автозаводская». ■

**НОВАЯ ИДЕОЛОГИЯ ЗАВОДА ПРЕДПОЛАГАЛА РАСШИРЕНИЕ ЦЕХОВ, РЕКРЕАЦИОННЫХ ПРОСТРАНСТВ — СЛОВОМ, ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ АВТОЗАВОД ЕЩЕ БОЛЬШЕ НАПОМИНАЕТ ГОРОД В ГОРОДЕ**



# НОВОСТРОЙКА НА СТАРОЙ ЗЕМЛЕ

УНИКАЛЬНАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ЗАНИМАТЬСЯ РАЗВИТИЕМ БОЛЬШОЙ ТЕРРИТОРИИ В КАЧЕСТВЕННЫХ ГОРОДСКИХ ЛОКАЦИЯХ ЗАСТАВЛЯЕТ ЗАСТРОЙЩИКОВ МИРИТЬСЯ С ТРУДНОСТЯМИ, КОТОРЫЕ НЕСЕТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН. ТЕМ БОЛЕЕ ЧТО КОМПАНИИ, ИМЕЮЩИЕ БОЛЬШОЙ ОПЫТ ОСВОЕНИЯ ПОДОБНЫХ ОБЪЕКТОВ, УБЕЖДЕНЫ: ПЛЮСЫ В ТАКОМ РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ ВСЕ РАВНО ПЕРЕВЕШИВАЮТ МИНУСЫ. ТАТЬЯНА ЕЛЕКОЕВА

**ПЕРВОПРОХОДЦЫ** Основным и неоспоримым достоинством бывших промышленных территорий является их локация. По словам директора по консалтингу GVA Sawyer Марианны Романовской, свободных мест, пригодных для строительства, в Петербурге становится все меньше, а бывшие промышленные земли не только расположены в исторических частях города, но и имеют достаточно большую площадь. «В центре крупных городов старые „промки“ становятся основным резервом для жилищного строительства», — подтверждает первый заместитель генерального директора Российского аукционного дома Константин Раев.

Сегодня большинству экспертов этот резерв кажется неисчерпаемым. Генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге Андрей Косарев говорит, что неосвоенных промышленных земель в Северной столице настолько много, что лет на 100 еще точно хватит. Ведь петербургский «серый пояс» насчитывает более 20 промзон, площадь которых составляет чуть менее 19 тыс. га, или 13,5% общегородской территории.

Одним из лидеров редевелопмента по объему является «Группа ЛСР», которая в Санкт-Петербурге к настоящему моменту реализовала порядка десяти таких проектов. Первый опыт освоения промышленных зон застройщик приобрел еще в 1999 году. Тогда на месте бывшего молочного склада в Саперном переулке появился элитный дом, архитектура которого решена в духе ретроспективизма первой четверти XX века и полностью повторяет внешний облик больших доходных домов этого времени. Важной частью этого проекта стало гармоничное соединение нового строительства с реконструкцией уникальных исторических фасадов, ставшее в дальнейшем характерной чертой для большей части проектов редевелопмента «Группы ЛСР».

В последующие полтора десятилетия компания занималась как редевелопментом небольших территорий, так и созданием целых микрорайонов на месте бывших предприятий. Свой интерес к промземлям в «Группе ЛСР» объясняют просто: даже те локации, которые находятся за чертой исторического центра, пользуются большим спросом, чем участок на окраине Санкт-Петербурга, где перед девелопером неизбежно встают вопросы интеграции застройки в городскую среду. Что касается производственного прошлого таких территорий, то тот факт, что дом построен на месте, где когда-то находилось предприятие, редко пугает потенциальных покупателей. Управляющий «ЛСР. Недвижимость» — Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич объясняет, что, как правило, в отдел продаж люди приходят подготовленными и знают историю места, где строится дом. «Почти все они также понимают, что если выдано разрешение на строительство, то место, где оно будет вестись, соответствует всем действующим экологическим нормам», — говорит эксперт.

Более того, нередко изначально промышленные территории оказываются даже более экологически чистыми, чем пустые участки для точечной или комплексной застройки. «Земли вдоль крупных городских транспортных

**ЗЕМЛИ ВОДОЛЬ КРУПНЫХ ГОРОДСКИХ ТРАНСПОРТНЫХ МАГИСТРАЛЕЙ С ВЫСОКИМ ТРАФИКОМ МОГУТ БЫТЬ ЗАГРЯЗНЕНЫ СВИНЦОМ ГОРАЗДО БОЛЬШЕ, ЧЕМ БЫВШИЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ, КОТОРЫЕ НАХОДЯТСЯ В ГЛУБИНЕ КВАРТАЛОВ**

магистралей с высоким трафиком могут быть загрязнены свинцом гораздо выше, чем бывшие промышленные территории, которые находятся в глубине кварталов», — считает Константин Раев. — И хотя на промышленных территориях делается рекультивация почвы, большинство старых „промков“ по факту не нуждается в ней, поскольку производство на них прекратилось десятки лет назад».

**ЮВЕЛИРНАЯ РАБОТА** Именно на такой земле был построен жилой комплекс премиум-класса «Дом у моря» на набережной Мартынова, возведенный по проекту авторского коллектива, который возглавили архитекторы Евгений Герасимов и Сергей Чобан. «Бывший завод „Пластприбор“ к тому времени уже давно не работал. Генплан позволял там строить жилье, поэтому „Группа ЛСР“ купила эту территорию», — вспоминает Дмитрий Ходкевич. В итоге в 2008 году на месте депрессивной зоны появился жилой комплекс на 200 квартир с подземным паркингом, позволяющим разместить 120 автомобилей. 12 корпусов, расположенных в самом сердце Крестовского острова, выполнены в стиле современных европейских загородных вилл, но при этом полностью соответствуют историческим канонам Северной столицы. Здесь есть и традиционная петербургская ансамблевость, и фасадная развернутость к воде, и дворы, соединенные проходами между зданиями. Дома ком-

плекса, выстроенные цепочкой, похожи друг на друга, и это тоже вписывается в петербургскую традицию, ведь основатель Санкт-Петербурга Петр I, планируя расположение домов, требовал строить здания по типовым проектам и «сплошной фасадой».

Тонкая игра на антитезе современного и исторического отличает практически все объекты редевелопмента «Группы ЛСР». Так, архитектура административно-жилого комплекса «Ковенский, 5», возведенного на месте бывшего автопредприятия, также опирается на сопоставление современности и петербургского историзма. Главный фасад комплекса, облицованный юрским мрамором, органично встроено в линию дореволюционных доходных домов, в то время как спрятанная в глубине двора-атриума офисная часть, выполненная из стекла, выдержана в абсолютно современной стилистике хайтек. На территории комплекса также находится гараж Карла Людвига Крюммеля — первое в России железобетонное здание, возведенное в 1913–1914 годах. В 2001 году гараж Крюммеля был признан Комитетом по государственному контролю, использованию, охране памятников истории и культуры вновь выявленным культурным наследием, поэтому уникальное строение было сохранено и реконструировано.

«Наличие охраняемых промышленных зданий, которые нельзя сносить, а нужно приспособлять для современного использования, является особенностью освоения

старых промышленных зон в Санкт-Петербурге», — комментирует Константин Раев. — Как правило, именно они и задают архитектурный стиль на данной территории».

**ВСЕ ПОД СНОС** Впрочем, объекты, представляющие культурную или историческую ценность, есть не на всех участках под редевелопмент. Зачастую на бывших промышленных территориях, кроме убитых старых цехов, не остается ничего заслуживающего внимания. «В таких случаях используется подход с полным сносом всех объектов», — поясняет генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

Подобный проект редевелопмента «Группа ЛСР» сейчас реализует во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга. Как рассказал Дмитрий Ходкевич, вся промзона, на которой находились НПО «Керамика» и завод сантехнических изделий «Стройфарфор», являющиеся собственностью девелопера, полностью была снесена в 2011–2012 годах. Территория, расположенная на Южном шоссе, попала в Генеральный план как жилая, поскольку оставлять производство в этом месте было бы просто неразумно. Ведь с одной стороны земельного участка расположен парк Интернационалистов с церковью, с другой — система искусственных прудов и парк Героев-Пожарных. «Зелень, водоемы, которые защищают участок от шума автотранспорта, делают это место гораздо более привлекательным для расположения жилья, нежели для предприятия, поэтому мы остановили свой завод, перевели в другое место, запустили его и на освободившейся локации начали строить многофункциональный квартал комфорт-класса „София“», — рассказывает господин Ходкевич. Кстати, из-за того, что здесь уже давно нет глины, которая необходима для кирпичного производства, закрыть предприятие планировали еще при социализме.

Работа по освобождению этого участка от промышленных объектов является частью комплексной программы по реструктуризации промышленных активов «Группы ЛСР». В общей сложности в нее будут включены десять производственных площадок, которые будут переведены в современные высокотехнологичные кластеры, расположенные за пределами городской черты. В частности, в 2018 году переедет на другую площадку завод «Аэрок» на Октябрьской набережной. Это последнее предприятие, пока еще работающее на территории строящегося комплекса «Цивилизация». Производственный комплекс по выпуску ЖБИ и первалочный склад нерудных материалов, располагавшиеся здесь ранее, уже выведены в область.

По мнению экспертов, проект освоения Октябрьской набережной в Петербурге по масштабу сопоставим с московским жилым комплексом «ЗИЛАРТ». «ЖК „Цивилизация“, который возводится на площади 60 га, — один из самых амбициозных проектов в истории „Группы ЛСР“ в Петербурге», — считает вице-президент GVA Sawyer Николай Вечер. — Фактически на правом берегу Невы появится не просто жилой квартал, а город в городе. Комплексов такого уровня в нашем городе „Группа ЛСР“ еще не возводила».

Дмитрий Ходкевич подтверждает, что «Цивилизация», которая строится между Октябрьской набережной, Дальневосточным проспектом, улицей Крыленко и проектируемым в створе улицы Антонова-Овсеенко проездом, станет самым крупным проектом редевелопмента «Группы ЛСР» в Северной столице. К 2025 году здесь будет построено более 800 тыс. кв. м жилья комфорт-класса в кирпично-монолитных домах в монументальном стиле середины прошлого века, а также в домах класса масс-маркет, возведенных по бесшовной технологии. Появятся магазины, детские сады, школы.



САПЕРНЫЙ, 22: ЭЛИТНЫЙ ДОМ НА МЕСТЕ МОЛОЧНОГО СКЛАДА





ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

**«ДОМ У МОРЯ» НА НАБЕРЕЖНОЙ МАРТЫНОВА:  
КОГДА-ТО ЭТО БЫЛА ДЕПРЕССИВНАЯ  
ПРОМЫШЛЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ**

Эксперты считают, что основным конкурентным преимуществом проекта является глобальный подход к развитию инфраструктуры внутренней территории комплекса. «Более 20 га мы отведем под создание общественных пространств, — рассказывает Дмитрий Ходкевич. — Здесь будет озелененная пешеходная зона с местами для отдыха, запланировано специальное оформление площади на пересечении с улицей Дыбенко. Широкий зеленый бульвар, находящийся на территории комплекса, протянется вдоль линии набережной на 800 м. Таким образом, наш проект не просто освободит Октябрьскую набережную от производственных предприятий, но по-настоящему преобразит ее, сделав красивой, благоустроенной, пригодной для прогулок и прочих видов досуга. Магазины и офисы, выходящие на бульвар, будут соединены широкими прогулочными зонами и местами для отдыха, что создаст особое место притяжения для жителей всего квартала».

**НЕИЗБЕЖНЫЕ ТРАТЫ** В прежние годы повышенное внимание девелоперов к реализации проектов редевелопмента подогревалось устойчивым интересом собственников, которые порой сами искали покупателя на свои участки. Однако после кризиса девелоперы стали с трудом находить консенсус с владельцами земельных участков. «В последнее время договариваться с собственниками стало значительно сложнее, чем раньше, — говорит Дмитрий Ходкевич. — Дело в том, что их земли были оценены еще до кризиса, причем в долларах или евро. Однако с тех пор многое изменилось. Например, выросла стоимость валюты, но собственники никак не хотят принимать во внимание этот факт. Они по-прежнему просят за свои земельные участки все те же деньги, что и до кризиса».

Упрямство владельцев промышленных земель с логической позиции объяснить сложно. По словам Константина Раева, старые промышленные территории редко используются по прямому назначению. «При этом стоимость промышленных земель достаточно низкая, а перевод в категорию земель под жилье или деловую

функцию многократно поднимает их стоимость. Таким образом, собственнику неработающего предприятия гораздо выгоднее получать доход от реализации земель под строительство жилья, чем от использования «промки», — считает эксперт.

Между тем девелопер идти на уступки собственнику участка и переплачивать за землю не может, поскольку, покупая ее по докризисным ценам, он попросту убивает экономику проекта. «Постоянно растет стоимость стройматериалов. Кроме того, и это очень важно, изменились градостроительная политика и законодательство. Во-первых, теперь больше площадей нужно отдавать под социалку и озеленение. Во-вторых, сократилась высотность. Поэтому на одной и той же территории можно построить меньше жилья, чем в прежние годы. Раньше на одном гектаре можно было построить 23 тыс. кв. м, теперь — не более 20 тыс. кв. м», — говорит Дмитрий Ходкевич. Нагруз-

ка на девелоперов в виде необходимости самостоятельно строить сети и социальные объекты также увеличивает себестоимость проекта.

Кроме того, стоит учитывать, что редевелопмент подразумевает целый ряд дополнительных затрат, связанных с выводом предприятия на другую территорию, сносом старой застройки и сохранением охраняемых зданий, вывозом мусора, обследованием и укреплением фундаментов окружающих домов. «Помимо этого девелопер несет серьезные материальные издержки, связанные с изменением разрешенного вида использования. И, учитывая существующее законодательство, это совсем не дешево», — комментирует Марианна Романовская.

Отдельным пунктом стоит рекультивация территории. По словам первого заместителя гендиректора Российского аукционного дома Константина Раева, при любом строительстве застройщики обязаны снимать 10–15 см так на-

зываемого почвогрунта — плодородного слоя земли, на котором нельзя возводить здания. «А на промышленных территориях этот слой больше: его толщина зависит от того, какой тип производства располагался на участке», — говорит эксперт.

Еще одна весьма существенная статья расходов касается подведения сетей. Вопреки расхожему мнению, старые промтерритории не всегда могут похвалиться хорошей обеспеченностью инженерными системами. По словам Дмитрия Ходкевича, на бывших промышленных землях приходится строить инженерные сети, поскольку существующие уже изношены.

«Проекты редевелопмента требуют большего объема инвестиций на старте, в связи с чем эти вложения зачастую не успевают окупиться во время реализации первой очереди и сроки окупаемости увеличиваются на один-два года», — комментирует Андрей Косарев. В то же время, по словам Марианны Романовской, расположение промзон в востребованных, освоенных территориях города, позволяет говорить о возможности продажи жилья по более высоким ценам. По словам Дмитрия Ходкевича, теоретически это действительно так, но в текущей ситуации, когда в условиях кризиса покупательская способность населения упала, компания не планирует поднимать цены. Несмотря на это, Дмитрий Ходкевич убежден, что для девелоперской компании с таким солидным опытом, как у «Группы ЛСР», в редевелопменте промышленных территорий минусов нет. По его словам, если по каким-то причинам на участке, который занят старым заводом, строить нельзя или земля необоснованно дорогая, компания просто не берется за проект. ■

**В ПРЕЖНИЕ ГОДЫ ПОВЫШЕННОЕ  
ВНИМАНИЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ К РЕАЛИЗАЦИИ  
ПРОЕКТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПОДОГРЕВАЛОСЬ  
УСТОЙЧИВЫМ ИНТЕРЕСОМ СОБСТВЕННИКОВ.  
ОДНАКО ПОСЛЕ КРИЗИСА ДЕВЕЛОПЕРЫ  
СТАЛИ С ТРУДОМ НАХОДИТЬ  
КОНСЕНСУС С ВЛАДЕЛЬЦАМИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

**КОВЕНСКИЙ, 5: СОЧЕТАНИЕ СОВРЕМЕННОСТИ И ПЕТЕРБУРГСКОГО ИСТОРИЗМА**



# СКАЖКИ «АХ»!

## ВПЕЧАТЛЯЮЩАЯ АРХИТЕКТУРА

**В жилом комплексе Зиларт вы не перестанете восторгаться красотой квартала!** Вас окружит множество впечатляющих зданий, каждое из которых обладает своим характером. Захочется пристально рассмотреть и изучить их все. Даже любители заблудиться в трех соснах легко найдут дорогу домой! Ведь наши неповторимые дома складываются в столь же неповторимые улицы, что превращает весь квартал в уникальное и памятное место. Работой именитых мастеров восхитятся даже истинные ценители современной архитектуры!

**Так что ахайте — здесь не стыдно!**



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

# ЗИЛАРТ

НОВЫЙ ЦЕНТР СТОЛИЦЫ

РАССРОЧКА НА **КВАРТИРЫ 0%-24** МЕСЯЦА | <sup>(495)</sup> **228 22 88**