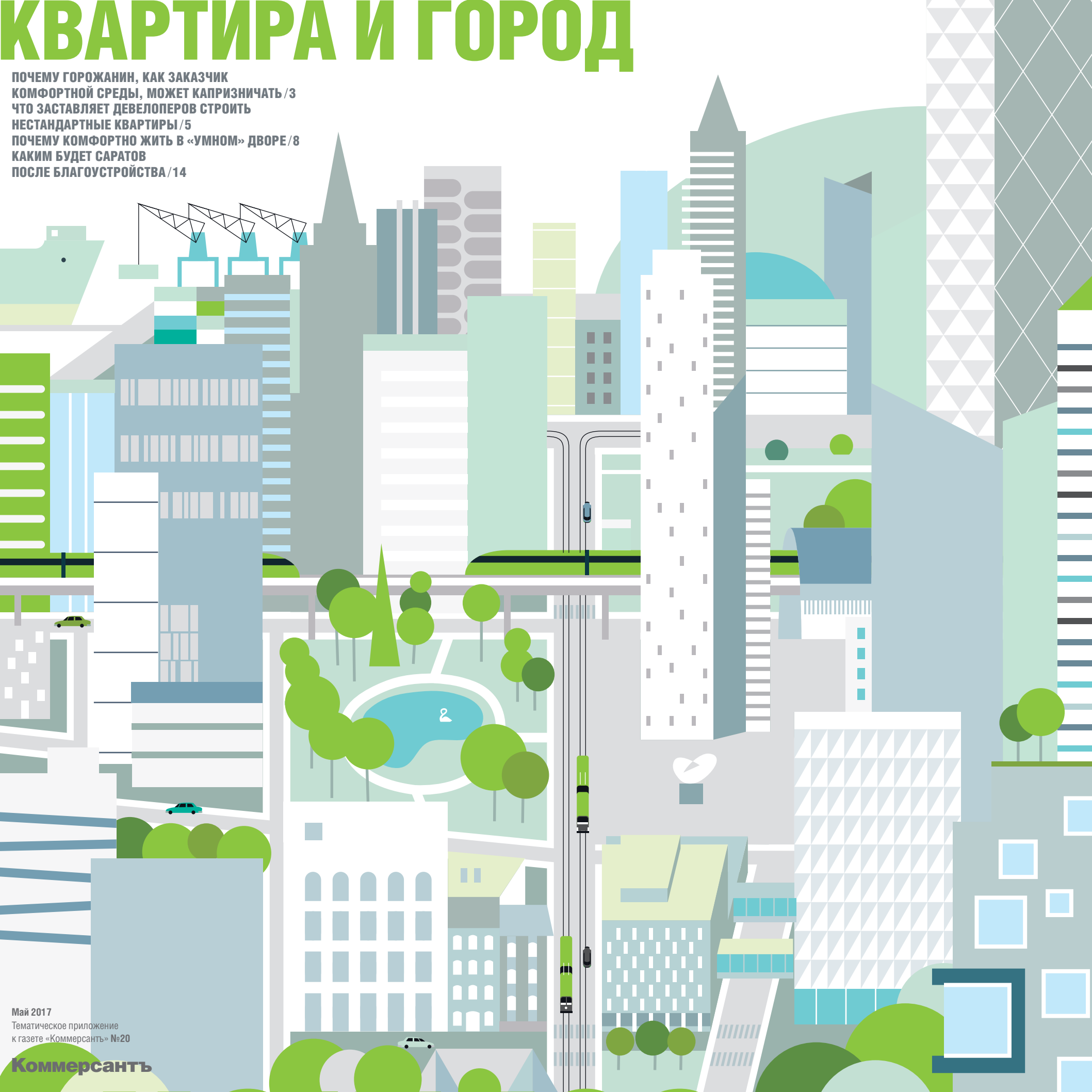


КВАРТИРА И ГОРОД

ПОЧЕМУ ГОРОЖАНИН, КАК ЗАКАЗЧИК
КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ, МОЖЕТ КАПРИЗНИЧАТЬ / 3
ЧТО ЗАСТАВЛЯЕТ ДЕВЕЛОПЕРОВ СТРОИТЬ
НЕСТАНДАРТНЫЕ КВАРТИРЫ / 5
ПОЧЕМУ КОМФОРТНО ЖИТЬ В «УМНОМ» ДВОРЕ / 8
КАКИМ БУДЕТ САРАТОВ
ПОСЛЕ БЛАГОУСТРОЙСТВА / 14



Май 2017
Тематическое приложение
к газете «Коммерсантъ» №20

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

ООО
РФ

4601865 000295



10020

РЕДАКЦИЯ

СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ

КВАРТИРА И ГОРОД

САРАТОВ

13–15 МАЯ, 2017

ФОРУМ



Манифест форума

В России разворачивается масштабный проект по модернизации городов. Строится жилье и разнообразная инфраструктура, создаются новые общественные пространства. Такое внимание к вопросам городской среды обусловлено пониманием, что текущее состояние многих российских городов не отвечает современным требованиям. При этом в мире усиливается конкуренция за таланты, ресурсы и бизнесы, а качество жизни и современная городская среда являются одними из важнейших инструментов в этой борьбе.

Ключевым элементом качественной городской среды является современное жилье. В последние годы Россия вышла на рекордно высокие темпы строительства жилья — 80–85 млн м² в год. Это больше, чем строили на территории современной Российской Федерации во времена Советского Союза. Новый вызов — не только в наращивании объемов строительства, но и в кардинальном улучшении качества жилья. В России уже сформирован ряд позитивных трендов: появились новые форматы жилья, используются современные строительные технологии, появляются проекты с яркими архитектурными и градостроительными решениями. Опыт показывает, что массовое жилье может быть качественным. На повестке дня — более активное применение передового западного опыта и тиражирование лучших российских практик.



ГРИГОРИЙ РЕВЗИН,

ПАРТНЕР КБ «СТРЕЛКА»,

ПРОФЕССОР ВЫСШЕЙ ШКОЛЫ

УРБАНИСТИКИ НИУ ВШЭ

ГОРОДА КОНКУРИРУЮТ ЗА ЛЮДЕЙ

В течение всего XX века нашим главным приоритетом был жилищный вопрос. Реализовывались амбициозные программы: хрущевская эпоха строительства массового доступного жилья, горбачевская жилищная программа, обещавшая к 2000 году каждой советской семье отдельную квартиру. За последний период построено почти 800 новых городов. 75% населения России живет в городах, мы вышли на средне-европейские нормы 24 кв. м на человека. И теперь приоритетной национальной задачей стало обустройство этих пространств.

Города недостаточно благоустроены: где-то плохие дороги, парки, больше похожие на пустыри. То есть многие города строились на скорую руку. Надо отметить, что дореволюционные города строились на века, не важно, центр это был Москвы или Петербурга, люди там и сегодня живут более комфортно.

Городская жизнь отличается количеством свободы. Это те жизненные сценарии, которые человек может реализовать. Например, если он родился в небольшом шахтерском поселке, с вероятностью 50% он станет шахтером. В мегаполисе будущее открыто, города создают эту возможность для самореализации. Если выражаться экономически, главный ресурс города — человеческий капитал. Города конкурируют за людей. Чем больше интересных людей в городе, тем более он успешен. Но такие люди не будут жить в некомфортной среде. На первый план в городах выходят потребности в самореализации, познании и признании, которые напрямую зависят от качества среды, действующей на человека в фоновом режиме. Современному городу необходимо функциональное разнообразие. Это университеты, театры, кинотеатры, парки, стадионы. Сегодня мы понимаем, что люди разные и вариантов жизненных сценариев — миллион.

Готового рецепта развития городской среды не существует. Необходимо искать способы взаимодействия с жителями, поскольку нельзя добиться комфорта путем командного внедрения. Заказчик комфортной среды — горожанин. И, как заказчик, он обладает всеми его свойствами — капризностью, скандальностью, неуважением, отрицанием всего, что ты ему предложишь. К сожалению, нет заказчика, который похвалил бы архитектора. Люди — очень трудные партнеры, но при этом они правы. Именно эту установку надо транслировать и к ней привыкнуть. Создание комфортной городской среды — это диалог.

СОЗДАЮЩИЕ ОБРАЗ

ОБЛИК РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ МЕНЯЕТСЯ — ЭТИМ УЖЕ МАЛО КОГО УДИВИШЬ. НОВОСТЬ В ДРУГОМ: СЕГОДНЯ ЧЕТКО СФОРМИРОВАН ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЗАПРОС НА УЛУЧШЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ. ЖИТЕЛИ БОЛЬШИХ И МАЛЫХ ГОРОДОВ БОЛЬШЕ НЕ ХОТЯТ ОСТАВАТЬСЯ ПРОСТО НАБЛЮДАТЕЛЯМИ ТЕХ ИЗМЕНЕНИЙ, КОТОРЫЕ ИНИЦИИРУЮТ ВЛАСТИ. ХАЛИЛЬ АМИНОВ

ОСТАТЬСЯ ДОМА Из небольшого башкирского города Кумертау, который славился когда-то угольными шахтами, молодежь старается уехать при первой возможности. Что же может быть интересного в маленьком промышленном городке? Разве что размеренная жизнь, как в фильме «Патерсон». Джим Джармуш, поселивший своего героя — водителя городского автобуса и поэта — в маленький городок в Нью-Джерси, показывает, как изо дня в день проходит жизнь по одному и тому же маршруту. Но это все кинематографическая лирика. В Кумертау — иная реальность и другой артхаус.

Своих поэтов и здесь хватает. Творческие личности собираются в местной кофейне «Арома», которую открыл молодой горожанин Роман Рахман. Никуда уезжать он не намерен. «В нашей кофейне собирается не только поэтический кружок, — рассказывает Роман. — Здесь же мы проводим ярмарки hand-made, что очень нравится местным жителям». Вначале Роман думал открыть небольшой магазин по продаже кофе и чая, но потом понял, что в городе практически нет места, где можно провести время с пользой. Это и стало его конкурентным преимуществом. Ему повезло: для запуска своего бизнеса он получил от городской администрации 300 тыс. руб. субсидии.

Открыв заведение, Роман взял на работу нескольких молодых людей, которые вначале собирались уезжать из Кумертау. «Я очень стараюсь поднимать имидж города», — объясняет предприниматель.

У КАЖДОГО ДВОРА СВОЙ ЗАБОР Знакомство с молодым архитектором Михаилом Приемышевым получилось случайным: мы в редакции искали героя для

статьи о том, как меняются дворы в российских городах. А Михаил с друзьями затеял в Выксе — небольшом городе в Нижегородской области — проект по изучению локальных обществ в местных дворах и улучшению этих пространств.

Выкса исторически была моногородом: еще в позапрошлом столетии здесь начали работать металлургические заводы. Местные жители из поколения в поколение живут в своих дворах, и каждый двор — это целая история. Михаил и ребята из мастерской Центра прикладной урбанистики (ЦПУ) в Выксе решили провести эксперимент: в мае в выксунские дворы отправится передвижная мастерская. Молодые урбанисты будут общаться с местными жителями, чтобы понять их запросы. Ребята рассчитывают, что результатом работы станут технические задания на благоустройство дворов, которые составят сами жители при помощи специалистов ЦПУ. Эти технические задания жители затем смогут предложить к реализации администрации города. Если в городе станет больше пространства для творчества, то и местная молодежь не будет уезжать, а вместо этого начнет искать возможности остаться в родном городе и открыть свое дело, как это случилось с Романом Рахманом из Кумертау.

СОВРЕМЕННЫЕ ТОМЫ СОЙЕРЫ Выксунская история говорит о том, что сегодня сформировался общественный запрос на улучшение общественных пространств. Жители больших и малых городов больше не хотят быть сторонними наблюдателями изменений, предлагаемых властями. Более того, общество готово само инициировать изменения, если местные чиновники без-

действуют или не понимают, как улучшить городское пространство, чтобы горожане остались довольны.

У каждого города есть свой генетический код, что, разумеется, необходимо учитывать при создании комфортной среды и вовлечении в этот процесс местных жителей. Кроме истории с дворами в Выксе на этот счет есть еще один яркий пример — «Том Сойер Фест», который стартовал в Самаре два года назад. Помните, как Том Сойер убедил приятелей покрасить забор, а они ему за это еще и отдавали яблоки и сладости? Так вот, в Самаре организаторы фестиваля смогли убедить местных жителей совместными усилиями привести в порядок деревянные дома в центре города. Таким образом, в процесс сохранения культурного наследия города была вовлечена общественность. Более того, инициаторам проекта удалось собрать вокруг себя волонтеров и из других городов, например из Казани и Бузулука (Оренбургская область). Добровольцам удалось спасти от разрушения больше десятка деревянных домов.

Мы не случайно рассказываем здесь эти истории. Возможно, для кого-то они станут инструкциями по применению. Но у нас была и другая цель — сообщить о тех зримых изменениях, которые происходят в российских городах с участием общества. А если эти начинания поддерживает власть, то это вдвойне хорошая новость. Сегодня на федеральном уровне АИЖК и КБ «Стрелка» занимаются реализацией программы «Формирование комфортной городской среды». Одно из направлений программы — создание пространства для людей, которым безразличен их город и среда, в которой они живут.

О том, как можно еще благоустроить свои города и какие идеи уже реализованы, читайте на стр. 4. ■



ЖИТЕЛИ ГОРОДОВ БОЛЬШЕ НЕ ХОТЯТ ОСТАВАТЬСЯ ПРОСТО НАБЛЮДАТЕЛЯМИ ТЕХ ИЗМЕНЕНИЙ, КОТОРЫЕ ИНИЦИИРУЮТ ВЛАСТИ

ОТКРЫТИЕ

ГОРОДСКИЕ ЗАВОДИЛЫ

ПРАКТИЧЕСКИ В ЛЮБОМ ГОРОДЕ НЕЗАВИСИМО ОТ ЕГО РАЗМЕРА МОЖНО НАЙТИ ПРОЕКТ, КОТОРЫЙ ЛЕГКО ТИРАЖИРУЕТСЯ В ДРУГИХ МЕСТАХ. ПРИ ПОМОЩИ НАШИХ КОЛЛЕГ С САЙТА «МОНОГОРОДА.РФ» МЫ ИЗУЧИЛИ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ ОПЫТ.



НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ (РОССИЯ)

Местным жителям очень хотелось, чтобы пустырь на бульваре Кереселидзе приобрел вид благоустроенной территории. Городские активисты обратились с такой просьбой к местным властям, и результат не заставил себя ждать. Сейчас на этом месте — детская площадка, а неподалеку велодорожки. Сегодня бульвар превратился в место, где проводятся концерты и различные спортивные мероприятия.

САРАТОВ (РОССИЯ)

В рамках фестиваля Wolga Wave молодые граффити-художники из 11 регионов России расписали подпорную стену одной из центральных улиц Саратова — набережной Космонавтов. На фестивале, инициированном региональным отделением федерального проекта «АРТ Квадрат» при поддержке городской администрации, проходили кинопоказы и воркшопы под открытым небом, в которых могли принять участие все желающие. Таким образом, организаторы не только повысили привлекательность городской среды с помощью арт-объектов, но еще и увеличили популярность недавно благоустроенного открытого общественного пространства.

НИЖНЕКАМСК (РОССИЯ)

В этом городе с 2015 года реализуется любопытный эксперимент — при поддержке местных активистов здешние власти инициировали проект по превращению скамеек в арт-объект. Благодаря муниципальной программе «Моя скамейка» было организовано 30 мест для отдыха. Проект иллюстрирует возможность повышения качества городской среды с использованием творческого потенциала местных жителей.

ВЛАДИВОСТОК (РОССИЯ)

Реконструкция берегового фасада 178-го судоремонтного завода и благоустройство примыкающей территории позволили создать новое общественное пространство — набережную Цесаревича. Набережная представляет собой единый архитектурный ансамбль с прогулочной зоной, вместительной парковкой, кафе и развлекательными центрами. Было проложено несколько километров инженерных сетей, обновлена бытовая и ливневая канализация, построены насосные станции и тепловой узел, а также уложено новое гранитное мощение. Проект был инициирован городской администрацией с привлечением частных инвесторов.

ВЫБОРГ (РОССИЯ)

В 2013 году в этом городе Ленинградской области за счет средств федерального бюджета было отреставрировано



здание библиотеки Алвара Аалто. Это памятник архитектуры, построенный в 1935 году и находившийся долгое время в аварийном состоянии. После реставрации библиотека стала своеобразным культурным центром Выборга,



повысив популярность города среди туристов. Всего этого могло бы и не быть, если бы не Финский комитет Выборгской библиотеки, доказавший властям необходимость реставрации объекта.

ЕКАТЕРИНБУРГ (РОССИЯ)

Уличный художник Тимофей Радя впервые установил оранжевые абажуры на проспекте Ленина в Екатеринбурге в рамках молодежного фестиваля светового искусства «Не темно». Горожанам понравилась инсталляция, абажуры стали городской традицией и появляются в центре уральской столицы уже четвертый год.

ЛОНДОН (ВЕЛИКОБРИТАНИЯ)

Британская компания по ремонту мобильных телефонов LoveFone придумала, как неиспользуемый элемент городской инфраструктуры — красная телефонная будка — снова может служить горожанам. LoveFone открыла сеть пунктов быстрого ремонта телефонов в микрорайонах Лондона, превратив, таким образом, неиспользуемый символ Лондона в популярный городской объект.

РОТТЕРДАМ (НИДЕРЛАНДЫ)

Группа скейтбордистов из Роттердама самостоятельно спроектировала мобильные рампы, которые крепятся к уличным урнам и скамьям в любой точке города. В мобильном скейт-парке есть девять рамп-трансформеров,

которые можно быстро перевезти с места на место с помощью специально оснащенной платформы. Эту идею придумали студенты факультета графического дизайна Академии им. Виллема де Кунинга.

МАГДЕБУРГ (ГЕРМАНИЯ)

Временное здание открытой библиотеки в центральном районе Магдебурга было построено из старых пивных ящиков. Библиотека сразу стала центром притяжения района, за несколько лет местные жители подарили ей более 20 тыс. книг. В 2009 году было построено постоянное здание для хранения книг — тоже из вторичного сырья, переработанных конструкций старого склада. Инициировали создание библиотеки местные жители, а поддерживали местные власти и архитектурное бюро KARO* architekten.

НЬЮ-ЙОРК (США)

В нью-йоркском Бруклине в 2011 году в одном из учебных заведений стартовал проект «Съедобный школьный двор». Это огород, уход за которым включен в школьную программу, а урожай — в рацион питания детей. Проектом предусмотрены образовательная кухня, где школьники могут вместе готовить и есть, парники для выращивания овощей в холодное время года, а также системы водоснабжения и утилизации отходов. Инициировало проект бюро WORKac.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Business Guide «Квартира и город») 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 Владимир Лавицкий — руководитель службы «Издательский синдикат» Халиль Аминов — выпускающий редактор Ольга Боровягина — редактор Сергей Цомык — главный художник Виктор Куликов, Наталия 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 № ФС77-64419 от 31.12.2015 Типография: PunaMusta Адрес: Kosti Aalosen tie, 9, 80141 Joensuu, Finland Тираж: 75000. Цена свободная



СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ

КВАРТИРА И ГОРОД

САРАТОВ

13-15 МАЯ, 2017

ФОРУМ

средадляжизни.рф

ОРИГИНАЛЬНО, НЕ КАК ВСЕ

СРЕДИ ПРИОРИТЕТОВ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ ПЕРВЫЕ ТРИ МЕСТА ЗАНИМАЮТ ЦЕНА, ТРАНСПОРТ-
НАЯ ДОСТУПНОСТЬ И ИНФРАСТРУКТУРА ВОКРУГ. А ТО, КАК БУДЕТ УСТРОЕН ДОМ ИЗНУТРИ,
ПОКУПАТЕЛЕЙ ВСЕГДА ИНТЕРЕСОВАЛО В ПОСЛЕДнюю ИЛИ ПРЕДПОСЛЕДнюю ОЧЕРЕДЬ,
РАССКАЗЫВАЮТ РИЕЛТОРЫ. НО СИТУАЦИЯ ИЗМЕНИЛАСЬ: ПУНКТ «КВАРТИРОГРАФИЯ»
В СПИСКЕ ПРИОРИТЕТОВ ПОДНИМАЕТСЯ НА БОЛЕЕ ВЫСОКИЕ ПОЗИЦИИ. ПОКУПАТЕЛИ ЖИЛЬЯ
ХОТЯТ, ЧТОБЫ ОНО ВЫГЛЯДЕЛО КАК МОЖНО МЕНЕЕ СТАНДАРТНО. ОКСАНА САМБОРСКАЯ

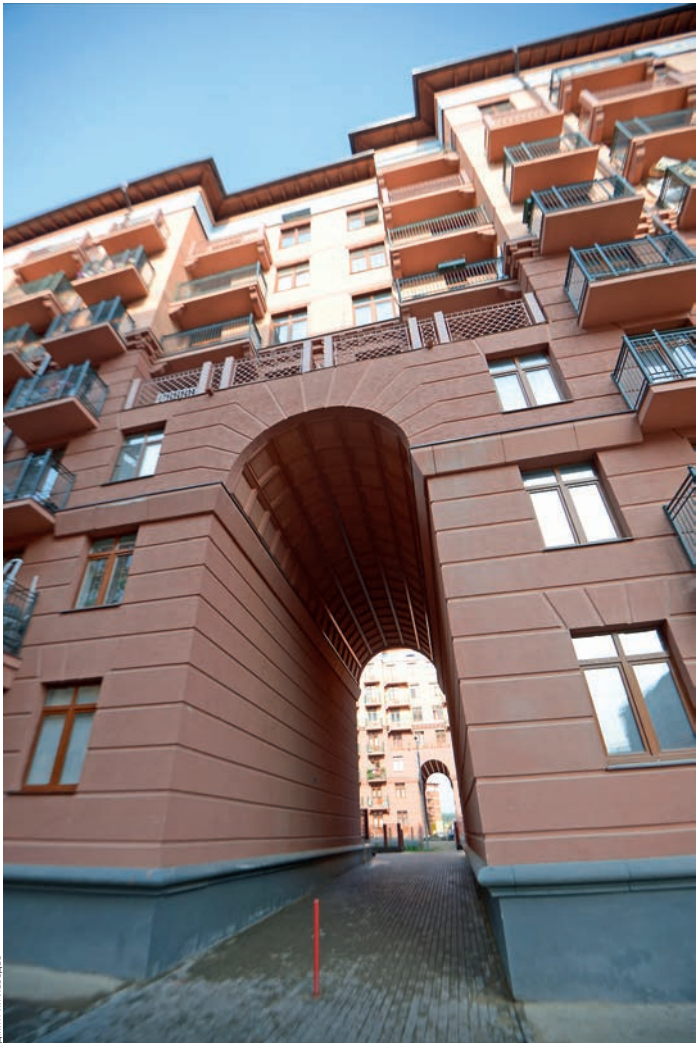
ПОД ДИКТОВКУ ПОКУПАТЕЛЕЙ «Квартира — это товар длительного пользования, который клиент выбирает осознанно, поэтому вероятность совершения импульсивной покупки сведена к минимуму», — говорит гендиректор Residential Group Сергей Ильясаев. Это означает, что покупатели очень тщательно подбирают себе жилье. По наблюдениям господина Ильясаева, сегодняшних покупателей квартир можно условно разделить на две группы — прогрессивных и представителей old school, которые придерживаются довольно консервативных взглядов. Те, кто стремится к новизне, гораздо чаще приобретают квартиры в жилых комплексах с нестандартными планировочными решениями. Но все они сходятся на том, что приобретать надо не голые метры, а среду вокруг новостройки, а это не только вид из окна, но и наличие социальной и досуговой инфраструктуры в шаговой доступности, атмосфера добрососедства...

Девелоперы уловили изменение спроса и стараются соответствовать, утверждает старший вице-президент ВТБ и руководитель проекта по строительству многофункционального комплекса Match Point Владислав Мельников. Качество строящегося жилья за последние пять — семь лет изменилось кардинальным образом. Это произошло не только из-за высокой конкуренции на девелоперском рынке, но и благодаря требованиям покупателей. Очень вырос уровень концепций жилых объектов, продолжает Владислав Мельников: девелоперы стараются учесть все возможные сценарии жизни будущих владельцев недвижимости и тем самым усиливают социальную направленность своих проектов.

Сегодня уже можно говорить о том, что период унификации и стандартизации жилой недвижимости остался в прошлом. Одним из важнейших запросов современных покупателей становится вариативность планировок. Даже если у потребителя уже есть примерное представление о будущей квартире, он все равно хочет увидеть два-три варианта планировочных решений. Или больше.

В Санкт-Петербурге девелоперская группа Legenda совместно с проектировщиками и архитекторами разработала 37 планировочных решений будущих квартир, рассказывает представитель компании Всеволод Глазунов. Нужно ли это покупателю? Строго говоря, такой объем предложений планировочных решений, наверное, чрезмерен, но жесткая конкуренция заставляет предлагать нестандартные решения. «Например, планировка квартир для семей с детьми-близнецами или близкими по возрасту однополыми детьми — в ее основе реальные потребности именно этого домохозяйства», — говорит Всеволод Глазунов.

ЖИЛЬЕ С ХУДОЖЕСТВОМ Работая над концепцией квартала, вместе с архитекторами и проектировщиками некоторые девелоперы просматривают каждый квадратный метр, сотни раз передвигая на чертежах стены буквально по сантиметру. Это делается в расчете на перспективу. Например, в планировках некоторых апартментов сейчас нет кухни как отдельного помещения, это часть открытого пространства. Такое решение помогает задействовать максимальное количество площади — нет лишних перегородок и дверей. «Как показывает практика, 80% покупателей стремятся избавиться от стены, отделяющей кухню от гостиной», — объясняет коммерческий директор Central Properties Евгений Большаков. — При стандартной планировке первое, на что смотрит человек, — сможет ли он убрать лишние стены, которые позволят ему в будущем сделать пространство просторнее».



По мнению специалистов, при формировании матрицы планировочных решений недостаточно знать тренды рынка и спрос на наиболее востребованный формат. Ведь за востребованный формат принимается планировка, которую выбирает большинство покупателей. Мнение выбирающих иной формат при этом не учитыва-

ется. «Порой же именно уникальные форматы создают основную идею того или иного жилого комплекса. Они могут формировать новые тренды на рынке. Так, несколько лет назад появились и прочно заняли свою нишу квартиры с каминами, эксплуатируемыми кровлями и прочие», — рассказывает руководитель направления

КАК БОГЕМА ПОМЕНЯЛА ОБЛИК ЖИЛЬЯ

Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум Групп»:

— Пожалуй, самый яркий пример того, как планировка влияет на облик покупателей, — это формат лофт. В конце 1980-х — начале 1990-х годов в США и Европе началась активная реконструкция старых заводов в центре крупных городов. Эти здания превращались в жилье, которое тем не менее не утратило всех конструктивных особенностей индустриальной среды — огромная высота потолков, обширные окна, практически полное отсутствие перегородок между комнатами. Первоначально такие пространства привлекли творческую богему, которая могла позволить себе это недешевое жилье (высокая стоимость была обусловлена местоположением в историческом центре). Художники и артисты облюбовали лофты, потому что они идеально подходили для создания собственных творческих студий и проведения светских раутов. Затем эти объекты стали пользоваться популярностью у молодых и успешных бизнесменов (яппи), которые также хотели чувствовать себя частью богемы. Сейчас этот формат прочно закрепился на рынке и распространяется в России.



оценки инвестиционных проектов ГК А101 Дмитрий Цветов. Планировочные решения могут изменить стиль жизни и существенно сказаться на комфорте человека, уверен эксперт. «В итоге меняются его жизненные установки: если у вас есть панорамное остекление, отвечающее самым высоким требованиям инсоляции, есть грамотно сформированная нарезка по площадям внутренних помещений квартиры и непреодолимое желание рисовать, то в конечном счете вы можете стать известным художником, которому на начальном этапе карьеры не требовалось снимать помещение под студию», — считает Дмитрий Цветов.

По наблюдениям эксперта, существует два самых ярких показателя удовлетворенности покупателей — уровень и быстрота продаж и, как ни парадоксально это звучит, процент перепланировок квартир под себя. Если он стремится к нулю, то застройщик все сделал правильно. При этом в критерии оценки перепланировки есть и субъективный фактор — стиль жизни, специфические хобби, изменение жизненных обстоятельств.

ВИД ИЗ ФРАНЦУЗСКИХ ОКОН Наличие нестандартных квартир является достоинством проекта, но, разумеется, не его основой. По свидетельству коммерческого директора RDI Илоны Карягиной, в большинстве случаев в девелоперских проектах, реализуемых в Москве и других крупных городах страны, количество квартир с нестандартными планировочными решениями не превышает 3%. Выходит, девелоперы опасаются экспериментов? На этот вопрос нельзя ответить однозначно: с одной стороны, растет число тех, кто хочет жить в квартирах с нестандартными планировочными решениями. Но с другой — на рынке все еще велико число покупателей, предпочитающих привычные решения.

Между тем у Urban Group — альтернативная статистика: интерес покупателей к нестандартным форматам растет. «В 2016 году мы зафиксировали рост спроса на них на 50%. Если в 2015 году 83% покупателей выбирали обычные квартиры, то в 2016 году более 35% предпочли нестандартные варианты», — отмечают в компании. Лидером среди редких форматов жилья стали квартиры с французскими окнами либо панорамным остеклением лоджий. А наиболее быстро набирающим популярность форматом стали квартиры с террасами. Спрос на них с начала текущего года вырос более чем на 20%. А вслед за ростом спроса меняется и предложение.

Есть изменения и в более дорогих сегментах. Во-первых, тут тоже стремятся к оптимизации бюджета покупки без изменения качества жизни покупателей. «При растущем уровне потребностей покупателей невозможно создать востребованный продукт, используя стандартные планировочные решения», — считает директор департамента продаж «Галс-Девелопмент» Екатерина Батынкова. — Поэтому в некоторых случаях половина однокомнатных квартир и апартментов включает в себя отдельную спальню и кухню-гостиную». То есть покупатель по факту получает двухкомнатную квартиру, где можно работать, принимать гостей, при этом приватное и общественное пространства будут разделены.

Участники рынка сходятся в одном: сегодняшний покупатель готов на эксперименты, ищет наиболее соответствующих его запросам решений и при этом выдвигает жесткое требование: обеспечение необходимой функциональности в минимальном метраже или с минимальной потерей полезных квадратных метров. Сделать это непросто, но, как показывает практика, возможно. ■

ПРИ ПАРАДЕ ЧТО МЫ ЗНАЕМ

О СОСЕДЯХ ПО ДОМУ? ПРАКТИЧЕСКИ НИЧЕГО. НО ЖИТЕЛЕЙ ДОМА МОЖЕТ ОБЪЕДИНИТЬ ПОДЪЕЗД, ГДЕ НАЧИНАЕТСЯ НЕ ТОЛЬКО ПУТЬ ДОМОЙ, НО И ДОРОГА К СОСЕДЯМ.

ОКСАНА САМБОРСКАЯ

ДЛЯ ЛЮДЕЙ И ДОМАШНИХ ПИТОМЦЕВ

Подъезд в новых жилых домах все чаще получает новый, более высокий статус входной группы, который требует совсем другого отношения, наполнения и функций. Он становится весомым конкурентным преимуществом при реализации квартир. Понимая это, девелоперы уделяют все больше внимания входной группе не только в проектах высокого класса, но и в стандартном жилье. «Наличие яркой авторской архитектуры, улучшенные входные группы, продуманная концепция придомовой территории — все это вместе позволяет добавить до 30% спроса на квартиры в проекте», — говорит руководитель департамента новостроек компании «НДВ-Недвижимость» Татьяна Подкидышева.

Парадным уделяется больше внимания, чем раньше: в проектах комфорт-класса предусматривается качественная и дизайнерская отделка. Как рассказывает эксперт, в качестве опций — кроме базового набора, например комнаты для консьержа, — предусмотрены места для хранения велосипедов и прочего инвентаря, лобби с мягкими диванами. «Сейчас уже не удивляет, когда в проектах комфорт-класса встречаются элементы, присущие более высокому сегменту», — продолжает госпожа Подкидышева. «Девелоперы в высокой конкурентной среде массовой застройки действительно прибегают к украшению и усложнению общих зон», — соглашается руководитель межрегиональной жилищной программы «Переезжаем в Петербург» Николай Лавров.

Опыт столиц постепенно распространяется и на регионы. На Урале жители предъявляют свои требования к подъездам, рассказывает директор компании Prinzipi Геннадий Черных. Например, в подъездах ставятся большие прозрачные входные двери, нет ступеней, монтируется профессиональное грязезащитное покрытие снаружи и внутри дома, делается несколько входов в дом. В каждом доме три входа: парадный, вход со двора, вход для разгрузки крупногабаритных вещей. Затем холл — общее пространство на первом этаже, где организованы места для хранения детских колясок, велосипедов, есть дополнительный санузел и оборудованы места для мойки лап собакам после прогулки.

Впрочем, излишества тоже не нужны, добавляет эксперты, важно, чтобы все было функционально, достаточно и учитывало класс жилья. Как считает соучредитель и главный архитектор бюро UNK Project Юлия Тряскина, тренд на минимализм уже наметился: «С уверенностью можно сказать, что за последние годы места общественного пользования существенно изменились, стали более функциональными и рациональными». Как поясняет госпожа Тряскина, в жилых комплексах с 400 квартирами вряд ли спросом будет пользоваться стойка ресепшена. Она теряет смысл персонализированности, который присущ элитным комплексам. По мнению эксперта, входные группы — это прежде всего комфортная среда. Важно, чтобы, спустившись к входу в дом в тапочках, можно было решить большое количество проблем: от оплаты счета до получения посылки от курьера из специального бокса.

Среди такого рода предложений в жилых комплексах, по опыту дизайнера, самым распространенным сейчас является наличие колясочной. Но важно учитывать, что в больших проектах они превращаются в большие паркинги для детских колясок. Поэтому лучше устраивать их в камерных домах. В них можно поставить условно четыре коляски, тогда как в домах с 400 квартирами придется отводить место для 40 штук. В этом случае необходимо продумать, где эта площадь должна находиться: у входной группы или у входа в паркинг.

ЧТО ДЕЛАЮТ ДИЗАЙНЕРЫ В МОПАХ

Юлия Тряскина считает интересной идею с боксами для прачечной. Но важно спроектировать так, чтобы человек

мог получить услугу не выходя из подъезда. Еще одно замечание — дизайн не должен быть подвержен сиюминутной моде. «В своих проектах мы стараемся делать образные вещи, а главное — уйти от узнаваемости года, когда был произведен дизайн. Срок эксплуатации входных групп рассчитан на продолжительное время, и очень важно, чтобы отсутствовал характерный интерьер сегодняшнего дня», — добавляет дизайнер.

Идею практичности поддерживают и девелоперы. Многие из них считают, что времена, когда покупатель жилья бизнес-класса очаровывался просто дизайнерскими решениями, в которых выполнялись места общего пользования (МОП), прошли. С некоторых пор дизайнерское оформление МОПов — это опция must have. Для покупателей нового жилья, расположенного в Москве внутри Третьего транспортного кольца, наличие дизайнерского оформления общественных пространств очевидно. Никто из потенциальных жителей домов бизнес-класса даже не задает таких вопросов на показах. Зато вопрос о дополнительных возможностях, которые могут быть предоставлены в МОПах, очень даже актуален. Покупатель хочет понимать, какие удобства он получит. Ему понятно, что в цену его будущей новой квартиры входит в том числе и стоимость создания общественных пространств. И нынешний покупатель хочет знать, чем лично ему могут быть полезны эти пространства.

ДВОР БЕЗ МАШИН Следующая ступень в иерархии создания комфортной жизни — двор и помещения на первых этажах. Сегодняшние представления об удобстве — безопасная, закрытая и комфортная территория жилого комплекса, двор без машин. «Например, мы организуем пространство таким образом, чтобы внутридомовая территория была доступна только жителям дома, — рассказывает управляющий партнер Gravin Group Юрий Неманежин. — Здесь устанавливаются детские и спортивные площадки, есть места для отдыха, развлечений. Предусмотрены проезды для спецтранспорта, а свои машины автолюбители могут оставить на парковках вокруг жилого комплекса».

Создание дворов без машин — уже обыденность, но есть и исключительные проекты. Так, в столичных проектах используется сценарная концепция освещения, учитываю-

ЦЕНА ВОПРОСА

Сергей Переслегин, архитектор, партнер бюро Kleinewelt Architekten

Сегодня девелоперы задумываются не только о входных группах, о первых этажах, но и о пространстве, которое видят пешеходы на уровне глаз. Разнообразная среда рождает атмосферу немонотонного города, создает ощущение своего города и уюта в отличие от однообразной картинки, которую мы видим в спальных районах. Жить на первых этажах не очень удобно, эти квадратные метры не являются ликвидными для жилья, их мало кто покупает. В частности, это одна из причин, почему девелоперы занимают их другими функциями. К тому же это один из принципов создания комфортной визуальной и функциональной среды. Это многократно описано в специализированной литературе, например у Джейн Джекобс. Когда из окна своей квартиры можно видеть булочную, продуктовый магазин, зайти в кофейню, где уже знают, какой тебе сделать кофе... Первые этажи предназначены для размещения как разнообразных утилитарных сервисов, включая магазины, кафе, прачечные, так и для разных культурных и образовательных функций — например, библиотеки, детские кружки, студии, клубы.

Самый главный пример, в том числе из зарубежного опыта, — это то, что нам нравится в старых городах. Веками сформировавшаяся гармоничная городская среда. Первым этажам нашли проверенную временем функцию, в них открыли кафе, книжные магазины, магазины с местными товарами, мастерские и т. д. Такое разнообразие рождает уют, приятную атмосферу, постоянное изменение впечатлений. В тех проектах, в которых стараются воспроизвести этот эффект, рождается уютное ощущение двора или внешнего пространства квартала.



ПОДЪЕЗД — ЭТО НЕ ТОЛЬКО ЛИЦО ДОМА, НО И МЕСТО КОММУНИКАЦИИ С СОСЕДЯМИ

щая биологические ритмы человека. Основная задача такого освещения — создать максимально комфортную среду, которая положительно влияет на эмоции, настроение и даже самочувствие жителей. Проект охватывает не только фасады зданий, но и ландшафт внутренней территории и общественных зон, включая входные группы, холлы и коридоры. Для освещения разработана компьютерная программа, которая выбирает оптимальный режим в зависимости от времени суток и сезона. Подражая природе, разработчики продумали различные сценарии освещения. Например, зимним утром холодный белый свет имитирует ранние сумерки, позволяя отправиться на работу в более активном состоянии, а вечером, наоборот, теплый, закатный, свет встречает жителей после напряженного дня и создает ощущение умиротворения и домашнего уюта, помогает расслабиться, подготовиться к отдыху и восстановлению жизненных сил.

Еще одна очевидная тенденция — наполнение инфраструктурой первых этажей. «Есть постановление правительства Москвы о расположении на первых этажах жилых комплексов коммерческих площадей, — напоминает Юрий Неманежин. — Соответственно, уже на этапе проектирования мы продумываем, какой инфраструктурой наполнить проект, как она будет располагаться, насколько ею будет удобно пользоваться как прохожим, так и жителям комплекса». Плюсы использования первых этажей под коммерческую инфраструктуру очевидны: жилой комплекс, улица, квартал не вымирают по вечерам, что делает жизнь более безопасной, а среду — более живой и комфортной.

При этом зарабатывать на инфраструктуре девелоперы чаще всего не рискуют — отдают отдельные объекты в

управление профессиональным компаниям с опытом и именем. «Взять тот же ФОК (физкультурно-оздоровительный комплекс. — BG), — говорит коммерческий директор RDI Илона Карягина. — Идея хорошая, инвестиционно привлекательная, особенно если нет альтернативы. Но представьте, что застройщик, который всегда специализировался на строительстве, вдруг захочет управлять ФОКом. Получится картина, аналогичная той, когда фитнес-оператор начнет строить жилой комплекс».

СОСЕДСКИЙ КОМФОРТ Важной составляющей удобной жизни являются взаимоотношения с соседями, и это, как ни странно, тоже забота девелоперов. Например, появляется простая, но очень важная и востребованная функция — обмен информацией: в подъездах жилых комплексов размещается информационная доска для частных объявлений жителей. Так, в проектах компании Prinzipi есть стенгазета под названием «Привет, сосед!», где жители пишут о своих профессиях и услугах, которые они могут оказать, оставляют свои телефоны для связи. Все это сближает людей и во многом облегчает жизнь. Например, не надо возить ребенка к логопеду в другой район, если хороший специалист живет в твоём доме, а мастер по ремонту компьютеров — вообще твой сосед по этажу.

Следующий шаг — создание соседских клубов. «Надо стремиться к тому, чтобы раздвинуть границы дома и помочь жителям воспринимать в этом качестве не только квартиру, но и подъезд и двор», — говорит директор по развитию социально-градостроительной концепции группы «Сити-XXI век» Ольга Володина. По ее словам, компания не уходит с проектов после выдачи ключей, а продолжает развивать их в соответствии с концепцией. В каждом проекте открываются соседские клубы. Такие клубы — одновременно центр досуга и площадка, которую жители могут использовать по своему усмотрению: общаться, проводить мастер-классы, обсуждать насущные вопросы. Много случаев, когда соседи по площадке, по ближайшим этажам только здоровались в лифте, а после открытия соседского клуба становились друзьями, а порой и деловыми партнерами. «У нас, например, один из жителей благодаря активному общению с соседями понял, что им не хватает химчистки, и открыл свое дело», — рассказывает Ольга Володина.

В соседских клубах жители открывают новые возможности. Для мам, сидящих с детьми, это отличная возможность работать по гибкому графику в шаговой доступности от дома. Например, одна из жительниц, дизайнер и архитектор по образованию, открыла в себе талант педагога и наставника: два года вела в соседском клубе мастер-классы по декоративно-прикладному искусству, а затем открыла архитектурную студию. Другие жительницы ведут курсы по английскому языку, кулинарные мастер-классы, спортивные занятия и пр.

Есть и другие примеры. Например, некоторые девелоперы в каждом своем жилом комплексе создают культурные центры для жителей, организуя место для их общения, поддерживая креативные и образовательные инициативы. Располагаются такие центры всегда на первом этаже: дети могут после прогулки заглянуть туда порисовать или зайти на занятие по лепке, чтению. А родители — встретиться по-соседски, вместе посмотреть кино или заняться спортом. ■

ДВОР С УМОМ

В НОЯБРЕ 2016 ГОДА ПО ВСЕЙ РОССИИ СТАРТОВАЛА ПРОГРАММА «ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ», РАССЧИТАННАЯ НА ПЯТЬ ЛЕТ. ЭТА ПРОГРАММА ОПРЕДЕЛЯЕТ ПРАВИЛА БЛАГОУСТРОЙСТВА НАШИХ ГОРОДОВ И СОЗДАНИЯ СОВРЕМЕННОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ. ПРИЧЕМ ИМЕННО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ДВОРОВ И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ В НЕЙ УДЕЛЯЕТСЯ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ.

МАРИЯ ВЛАДИМИРОВА

КАК СЭКОНОМИТЬ РЕСУРСЫ Предполагается, что федеральные деньги будут помогать региональным программам благоустройства городских площадей, набережных, улиц, скверов, парков и дворовых территорий. На благоустройство дворов приходится примерно две трети выделенных федеральных средств. И это правильно, потому что именно дворы рассматриваются как первичные общественные пространства и именно двору отводится главная роль в формировании лица города. Каждый двор должен обладать яркой индивидуальностью, иметь не только рекреационные зоны и детские площадки, что тоже немаловажно, но и свои сообщества. Ничего нового в этом нет: структура европейского города всегда выстраивалась вокруг улицы как ключевого общественного пространства и примыкающих к ней более приватных дворовых территорий, где люди чувствуют себя комфортно и безопасно.

Двор должен быть не только безопасным, но и «умным». Согласно популярной сегодня концепции «Умный город», функционирование населенного пункта — движение транспорта, работа коммунальных служб, расход ресурсов — выстраивается на основе данных, которые собираются при помощи различных систем (датчиков, мобильных приложений, городских порталов и т. д.).

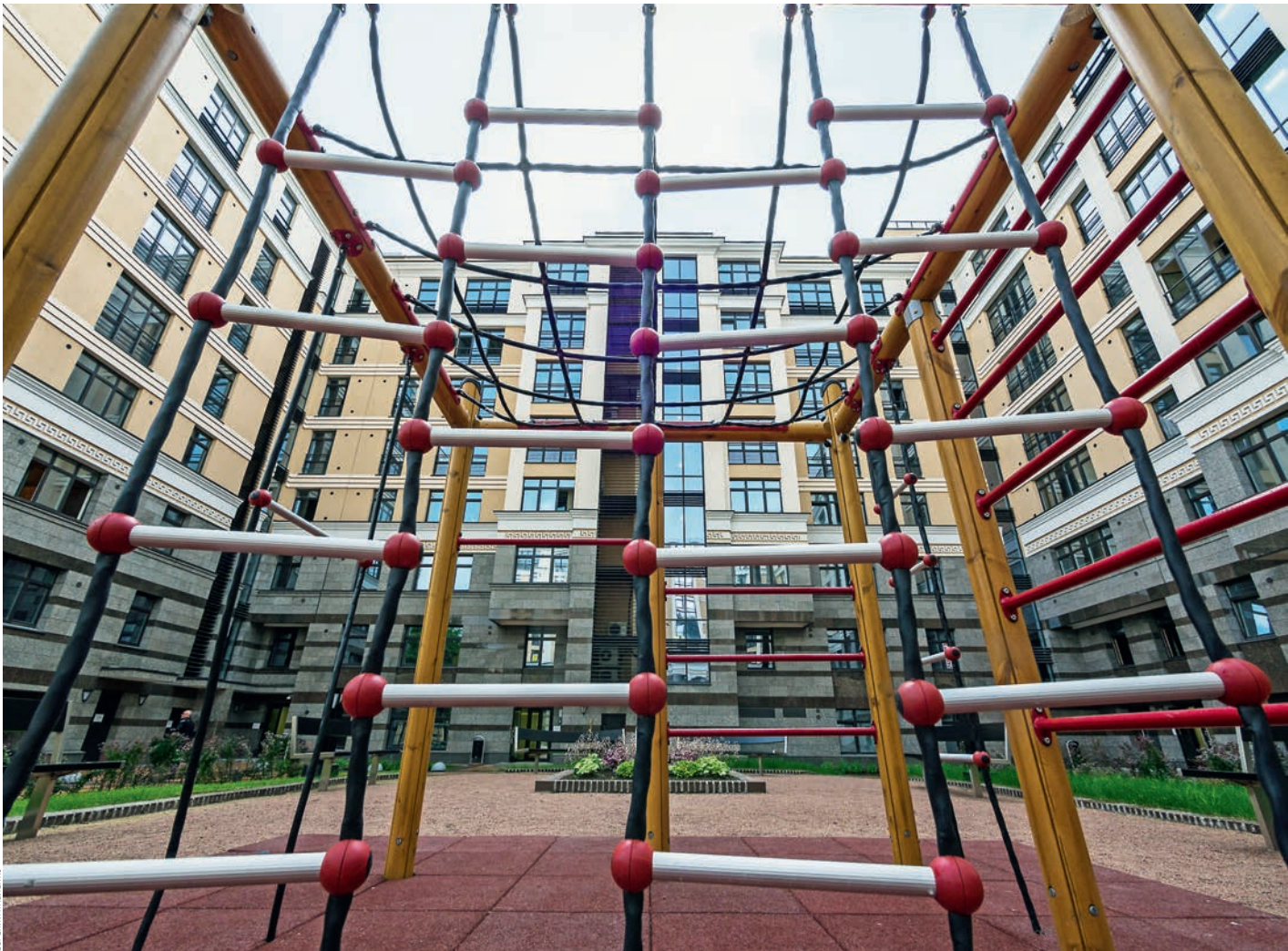
Если перенести этот принцип на уровень двора-микрорайона, рассказывает архитектор КБ «Стрелка» Ксения Трофимова, то можно выделить три основные задачи, которые решает «умный» двор: экономия ресурсов, обеспечение безопасности, доступ к информации. Примером может быть «умное» освещение: свет включается тогда и там, где появляются люди. Если в какой-то части двора никого нет, фонари там выключаются, экономя электроэнергию.

Концепция «Умный город» уже давно успешно реализуется в европейских странах. Например, пользуется популярностью установка сенсорных датчиков в контейнерах для сбора твердых бытовых отходов. Датчик подает сигнал на центральный процессор, когда контейнер почти полон. И обслуживающая компания производит опорожнение только полных контейнеров, экономя время и ресурсы.

Внедрение «умных» решений во дворах России находится скорее на подготовительной стадии. Несмотря на многочисленные достоинства подобных решений реализовать их непросто: они недешевы и организационно сложны, не отработаны процессы согласования новых систем с собственниками общедолевого имущества и обслуживающими организациями. Кроме того, создание высокотехнологичной инфраструктуры в сложившейся застройке требует предварительной подготовки пространства. Для внедрения «умных» систем необходимо решить базовые проблемы. Например, устройство систем видеонаблюдения за автомобилями невозможно без организованных парковок, а ограничение доступа на территорию требует предварительной оптимизации сети проездов всего квартала.

ТОЛЬКО ДЛЯ СВОИХ Важнейший элемент «умного» двора — системы обеспечения безопасности. С введением в действие в 2004 году Жилищного кодекса РФ владельцы жилья в многоквартирных домах получили право собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе земельный участок, на котором расположен дом. В связи с этим обособление дворовой территории от прилегающих улиц и контроль доступа становится все более актуальным.

Одним из «умных» способов являются автоматические дорожные блокираторы, оснащенные системой распознавания номеров автомобилей или RFID-меток. При наличии правильно организованной инфраструктуры владельцы квартир могут сами программировать визит гостей. Например, внести в базу номер гостевой машины и время ее приезда; когда машина приезжает, блокираторы открываются автоматически. Также RFID-система может использоваться экс-



тренными службами. Автомобили пожарных служб, скорой помощи и т. д. оснащаются RFID-метками с запрограммированными расширенными условиями доступа: например, при необходимости они могут въезжать на пешеходные дорожки, защищенные от остальных автомобилистов.

Популярность идеи организации двора без автомобилей предопределяет спрос на системы дистанционного слежения за парковками. «Умное» видеонаблюдение позволяет автовладельцам не только увидеть свой автомобиль при помощи приложения или интернет-портала, но и в случае необходимости технология работы камеры по событийному принципу позволит отобрать и посмотреть определенные отрезки видео, основываясь на интересующем событии. Например, те моменты, когда на парковке было движение автомобилей или людей.

Реализуемые в России «умные» решения носят преимущественно общегородской характер — это оснащение остановок общественного транспорта Wi-Fi и USB-портами для подзарядки, запуск приложения «Яндекс. Транспорт», мобильное приложение «Парковки Москвы».

СТАНДАРТЫ ДЛЯ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ Инициативы создания «умного» двора пока нечасты. Хотя появление дворов без машин, внедрение smart-элементов в новых жилых комплексах Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и других городов говорит о том, что уютные дворы, оснащенные по последнему слову техники, со временем будут повсюду. Столичный департамент информационных технологий планирует уже в этом году запустить пилотный «умный» квартал в Люблино. Среди технологий, которые, возможно, будут тестироваться, — интеллектуальный контроль заполняемости мусорных контейне-

ров и вывоза твердых бытовых отходов, их автоматическая сортировка, системы адаптивного освещения подъездов.

В прошлом году КБ «Стрелка» на основе успешного опыта внедрения сводного стандарта благоустройства улиц в рамках программы «Развитие индустрии отдыха и туризма» занималось разработкой стандарта благоустройства дворовых территорий. В итоге были заданы основные векторы развития дворов Москвы в условиях сложившейся застройки. Применение предложенных решений поспособствует формированию пространственной базы, на основе которой возможно активное развитие «умного» двора.

Среди интересных проектов, реализующих принцип «умного» двора, — микрорайон «В лесу», проект архитектурного бюро Speech. «Конечно, не всего удалось добиться, например выходы из подземных гаражей расположены во дворах, но в целом это был бесспорный прорыв. В рамках каждого жилого квартала удалось создать полноценное комфортное дворовое пространство, свободное от машин. В других наших проектах мы также стараемся последовательно воплощать эти принципы, — говорит руководитель архитектурного бюро Speech Сергей Чобан. — Внутренний двор жилого комплекса должен обладать целым рядом характеристик. Во-первых, это пространство, габариты которого превышают или как минимум сопоставимы с высотой окружающих его зданий. Конечно, я говорю сейчас о климате средней полосы, в более жарких городах дворы могут быть более узкими, поскольку тень в них бывает очень нужна и желанна. В других наших проектах мы также стараемся последовательно воплощать эти принципы».

УНИКАЛЬНОСТЬ МЕСТА Умные дворы способны превратить каждую улицу в уникальное место, имеющее

свою индивидуальность, архитектурную неповторимость. «Кроме того, обращенные к нему секции жилых домов должны иметь индивидуальные фасады — у каждого подъезда должно быть свое лицо, по которому жильцы безошибочно его идентифицируют, — продолжает господин Чобан. — Плюс, конечно, сама территория двора должна быть качественно озеленена и гармонично зонирована на пространства, предназначенные для разных групп населения». Реализация этой концепции создает дружелюбную среду для удобной жизни и общения людей, способствует в той или иной мере формированию комьюнити, объединяет жителей и позволяет сделать среду максимально насыщенной и разнообразной.

Если обратиться за практическим советом к архитектору, то он ответит, что функциональное наполнение двора необходимо тщательно продумать еще на стадии разработки проекта, причем продумать как для теплого сезона, так и для зимнего периода. И конечно, особенно тщательно следует выбирать материалы и внешний вид жилого комплекса. Например, необходимо избегать расположения технических сооружений (выходов из подземных гаражей) посреди двора, а также подсобных помещений с глухими фасадами по его периметру. В советских микрорайонах, в частности, загрузка магазинов, расположенных на первых этажах жилых домов, осуществлялась именно из дворов. С точки зрения повседневного удобства жильцов этих домов такое недопустимо. Во двор должны быть обращены лишь организации, имеющие общественные функции: детские клубы, небольшие мастерские, возможно, камерные квартальные библиотеки — в общем, все то, что объединяло бы жильцов, способствовало бы их общению. ■

МАСТЕР ПЛАНА НЕ БОИТСЯ

ЗАЧЕМ ГОРОДУ НУЖЕН МАСТЕР-ПЛАН? ОТВЕТ ОЧЕВИДЕН: ЧТОБЫ АДЕКВАТНО ОТВЕЧАТЬ НА СОВРЕМЕННЫЕ ВЫЗОВЫ. ВЕДЬ ИМЕННО ТАКАЯ ФОРМА ПЛАНИРОВАНИЯ ПОЗВОЛИЛА СОВРЕМЕННЫМ МЕГАПОЛИСАМ СТАТЬ ГОРОДАМИ, УДОБНЫМИ ДЛЯ ЖИЗНИ.

АНТОН БОРОВОЙ

Почти десять лет назад власти Амстердама приняли генплан развития города до 2040 года. Это десятый по счету главный документ нидерландской столицы, первый появился в далеком 1935 году. После принятия нового генплана город вздохнул спокойно: баталии, возникавшие в ходе обсуждения этого документа, остались позади, властям удалось найти компромисс с местными активистами и градозащитниками, для которых аутентичность родного города не вид с туристической открытки, а среда повседневного обитания. Городские власти осознанно решили привлечь к дискуссии горожан.

«Далеко не всегда властям Амстердама удавалось выстраивать структурный план развития города по принципу снизу вверх, когда горожане могли определить свой взгляд на будущее», — говорит профессор Амстердамского университета Зеф Хемел, который в 2012 году, когда новый генплан только начал действовать, возглавлял столичный департамент городского планирования. То есть генплан, по сути, стал коллективным договором между обществом и властью, и его исполнение требует колоссальных усилий. Но выполнение этих договоренностей подчас сложная работа независимо от того, о каком городе идет речь — об Амстердаме, Москве или Пекине. И вот почему. Генплан, проще говоря, свод базовых принципов развития города, с которыми согласно общество. Как правило, документы такого характера описывают общее видение. А уже механизмы реализации можно найти в мастер-плане. В чем же отличие двух этих документов?

«Генеральный план регулирует прежде всего землепользование. Это, по сути, технический документ, имеющий силу закона, на основе которого разрабатывается весь комплекс градостроительной документации, — объясняет партнер КБ «Стрелка» Алексей Муратов. — Мастер-план — это стратегия пространственного развития, которая содержит выраженную градостроительную концепцию и разрабатывается публичной властью при



ПАРТНЕР КБ «СТРЕЛКА» АЛЕКСЕЙ МУРАТОВ СЧИТАЕТ, ЧТО МАСТЕР-ПЛАНЫ ВАЖНЫ ДЛЯ ГОРОДОВ С УЖЕ СЛОЖИВШЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ

участии различных групп интересов. Мастер-план, как любая стратегия, ставит ограниченное число долгосрочных целей». Хотя эти два документа имеют мало общего, но на практике должны существовать синхронно.

«В идеале, — продолжает господин Муратов, — мастер-план должен быть инструментом грамотного распределения ограниченного числа ресурсов для достижения целей. То есть мы говорим: возможностей не так много, и нам необходимо сконцентрировать эти ресурсы на самых приоритетных направлениях развития». Мастер-планы важны для уже сложившихся городов.

«В случае с мастер-планами мы отталкиваемся от текущей ситуации и ищем механизмы для дальнейшего развития того, что уже есть, — такого сложного пространственного и социального организма, каким является почти любой крупный город», — добавляет эксперт.

Мастер-план также позволяет оперативно реагировать на любые ситуационные изменения во внешней среде и в рамках города, отражать их в различных сценариях его дальнейшего развития. У этого процесса есть несколько преимуществ. Формирование подобного плана инициируется мэром города, то есть для его принятия необходима политическая воля.

В создание и обсуждение основных принципов развития города вовлекаются горожане. Один из самых удачных примеров — канадский Ванкувер: местные власти почти четыре года обсуждали со своими жителями этот документ, чтобы прийти к общему мнению относительно развития города как единого пространства. Опыт Ванкувера показал, что мастер-план позволяет согласовать действие всех органов властей и скоординировать работу всех городских департаментов.

Этот момент актуален для Москвы, где управлением города занимается четыре десятка департаментов и служб. Возьмем такой пример: если в мастер-плане четко обозначается необходимость развития набережных Москва-реки, то в этой ситуации подключается не только Москомархитектура, создающая идеологическую платформу для этого проекта, но и, скажем, департамент науки, промышленной политики и предпринимательства. Исторически сложилось так, что основная водная артерия российской столицы в отличие от других международных мегаполисов оказалась недоступной для горожан, так как место набережных незаслуженно занимают промышленные зоны. Для их реформирования и требуется участие отраслевого департамента.

Если вернуться к опыту Ванкувера, то мастер-план позволил городу получить не только инструмент прогно-

зирования, но и возможность эффективно распоряжаться ресурсами, имеющимися в городе, и пространствами. В свое время главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, говоря о необходимости принятия для мегаполиса мастер-плана, отмечал, что этот документ должен позволить проводить градацию территорий на private и общественные, отражая самодостаточность каждого отдельно взятого района. Иначе говоря, в Москве не должно быть четко выраженной сегрегации на спальные районы и районы деловой активности, на элитные районы и недостаточно развитые кварталы. ■

ДОБРАТЬСЯ ДО РУССКОГО

Летом 2017 года КБ «Стрелка» планирует представить мастер-план и концепцию набережной и парка. Документы разрабатываются для участка 390 га (4% от площади острова), находящегося в 21 км от центра Владивостока и в 2,5 км от кампуса Дальневосточного федерального университета. Мастер-план предполагает создание жилого района и необходимой инфраструктуры. Над проектом уже трудятся российские и зарубежные архитекторы, и первые результаты работы планируется представить в июле 2017 года.

Ожидается, что остров Русский станет примером комплексного территориального развития с учетом потребностей разных групп граждан — от студентов и бизнесменов до пенсионеров. Разработка концепции и мастер-плана реализуется в рамках совместного комплексного проекта развития городской среды Фонда единого института развития в жилищной сфере (создан АИЖК) и КБ «Стрелка».

ИХ ПУТЬ

У каждого города есть главная идея развития. ВГ выяснял, какой месседж содержится в мастер-планах некоторых мегаполисов.

СИНГАПУР

Мастер-план Сингапура эмоционально емко описывает идеологию и стратегию города: «Grate city to live, work and play in» («Великий город, чтобы жить, работать, развиваться и развлекаться»). Одновременно есть основополагающие принципы, цель которых — сделать из Сингапура глобальный город с образованными жителями, которыми движет стремление к новым технологиям. По сути, это и определило главные пункты мастер-плана города-государства — создание интеллектуальной и надежной инфраструктуры для развития новых технологий, развитие промышленности, которая может конкурировать на мировом рынке за счет

тех же новых технологий. В Сингапуре новые технологии поставлены во главу угла: они должны развивать человеческий капитал и трансформировать ключевые секторы экономики.

ПЕКИН

У Пекина, где, по прогнозам, к 2020 году будет жить 18 млн человек, цель — стать городом мировой метрополии. Это достаточно амбициозная задача, поскольку в данном случае речь идет о том, чтобы Пекин воспринимался не только как столица КНР, но и как центр китайского мира, который притягивает разбросанные по всей планете китайские диаспоры. Очевидно, что такой план заставляет пекинские власти культивировать идеологию, что китайская столица — город для людей. Кроме того, мастер-план Пекина предполагает определенную «перезагрузку» сознания горожан с

потребительской на экологическую модель бытия. Этот план, например, предполагает, что к 2020 году доля территорий парков в городе увеличится с нынешних 44% до 48% от общей площади города.

КИОТО

У мастер-плана японского Киото есть три цели. Первая описывается как жизнь в гармонии и мире: это означает город, где все, независимо от возраста, спортивной подготовки, стажа оседлости и места жительства, могут вести активный образ жизни. Это означает создание и развитие атмосферы взаимопомощи, равнодушия и безопасности («город, поддерживающий всех и поддерживаемый всеми»). Вторая цель — процветающий город, где бережно охраняются памятники архитектуры и развиваются новые технологии. Третья цель — доверие между горожанами.



ЭКОНОМИКА ПЕШЕХОДОВ

УЛИЦЫ КАК ВАЖНЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ И ПЕШЕХОДНЫЕ АРТЕРИИ В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ ПЕРЕЖИВАЮТ НОВОЕ РОЖДЕНИЕ. СТАРТ БЫЛ ДАН В МОСКВЕ, ГДЕ ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ЦЕНТРАЛЬНЫХ УЛИЦ НЕ ТОЛЬКО ПОМЕНЯЛИ ВНЕШНИЙ ОБЛИК, НО И СТАЛИ ДОСТУПНЫ ДЛЯ БОЛЬШИНСТВА ГОРОЖАН. АЛЕКСАНДРА МЕРЦАЛОВА

ВЕСНА БЛАГОУСТРОЙСТВА В Нижнем Новгороде горожане обсуждают предложенную главным архитектором города Виктором Быковым концепцию реновации Ильинской улицы, которая возникла еще в начале XVI века. Серьезная общественная дискуссия этого проекта вполне ожидаема: с этой улицей связана практически вся история Нижнего. Ильинская с прилегающими к ней улицами представляет собой зону, отличающуюся целостностью архитектурного облика. На относительно небольшой территории сконцентрированы памятники истории и культуры регионального, федерального значения.

Городской архитектор предлагает объединить этот район в единую взаимосвязанную систему улиц: Ильинской (на участке от храма Казанской Божией матери до улицы Маслякова), Добролюбова, Почаинской (на участке от улицы Добролюбова до Дома Чатыгина), Сергиевской (на участке от улицы Ильинской до улицы Гоголя), переулков Крутого и Почтового. По задумке местных властей улицы исторического центра Нижнего Новгорода должны зажить полной жизнью, там горожане и гости могут сделать покупки или перекусить в кафе и ресторанах.

Нижегородские власти ссылаются на опыт московской мэрии. В столице задуманное городскими властями превращение центральных московских улиц в ключевые элементы городской среды начало оказывать влияние и на бизнес. За прошедшие с начала их массовой реконструкции два года кратно увеличившийся пешеходный трафик сократил количество пустующих помещений и качественно изменил состав наполненных. На месте недавних дорогих ресторанов и бутиков все чаще открываются демократичные кафе, продуктовые лавки и магазины одежды массового сегмента. Бутики, напротив, оставляют ставшие пешеходными улицы.

Сейчас в Москве стартовал третий этап реконструкции городских общественных пространств по программе «Моя улица». За весенне-летний сезон мэрия рассчитывают благоустроить 90 городских пространств, включая более 80 улиц. В частности, работы начались на значительных участках Садового и Бульварного колец, на Лубянской площади, Варварке и Ильинке. Тем временем участники рынка недвижимости, ритейлеры и урбанисты начинают подводить первые итоги работы благоустроенных улиц, работы на которых проводились в летние месяцы 2015–2016 годов.

НОВЫЙ ПОРТРЕТ АРЕНДАТОРА Согласно обнародованному ранее данным Центра организации дорожного движения, реконструкция улиц приводит к увеличению пешеходного трафика в два—семь раз. Так, по расчетам организации, на Мясницкой стало появляться в два раза больше людей, а на Большой Дмитровке — в четыре. Одновременно с улиц исчезли парковочные места: например, Тверская, где еще несколько лет назад можно было оставить машину практически напротив любого магазина, сейчас не предполагает такой возможности. Проезд по Никольской в принципе закрыт, а в других случаях количество автомобильных мест сильно ограничено. Такая переориентация улиц с автомо-

«БОГАТЫЕ ЛЮДИ В МОСКВЕ ГУЛЯЮТ НАМНОГО МЕНЬШЕ, ЭТО ИЗВЕСТНЫЙ ФАКТ, КОТОРЫЙ ОБЪЯСНЯЕТСЯ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ СКОРЕЕ ПСИХОЛОГИИ, ЧЕМ ЭКОНОМИКИ ИЛИ УРБАНИСТКИ»



ВЛАСТИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА ПРЕДЛАГАЮТ ОБЪЕДИНИТЬ УЛИЦЫ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА В ЕДИНОЕ ЦЕЛОЕ

билного на пешеходный трафик не могла не отразиться на качественном составе арендаторов.

В «Магазине магазинов» подсчитывают, что сейчас половину от общего объема спроса на помещения стрит-ритейла на торговых улицах формируют рестораны, кафе и продуктовые магазины. При этом последние все чаще открываются в уменьшенном формате, снимая площади в 150–200 кв. м. Рынок подстраивается под покупателей, которые постепенно переориентируются на магазины ша-

говой доступности: в них удобно заходить после работы, затрачивая на покупки минимальное количество времени, объясняют консультанты. В CBRE приводят динамику: за четыре последних года доля ресторанов в сегменте стрит-ритейла выросла с 31,7% до 36,9%, продуктовых — с 4,9% до 6%, а количество магазинов одежды и обуви, напротив, сократилось с 19,2% до 15,2%.

Глава центра городской экономики КБ «Стрелка» Елена Короткова считает, что речь идет не только о количественном росте ресторанов и продуктовых магазинов, но и об изменении их качественного состава. «Профиль меняется в сторону демократичных заведений и организаций: напри-

мер, на Покровке, где долгое время работала «Азбука вкуса», теперь магазин «Дикси», а там, где раньше находились дорогие рестораны, теперь сетевые кафе и недорогие заведения новых форматов», — указывает она. Появление демократичных заведений она связывает с изменением портрета среднего горожанина на центральных улицах: пешеходный трафик растет прежде всего за счет представителей среднего класса, ориентированных на товары и услуги массмаркета. Именно они теперь формируют спрос.

«Богатые люди в Москве гуляют намного меньше, это известный факт. Он объясняется с точки зрения скорее психологии, чем экономики или урбанистики: существует такой феномен, как имиджевое поведение, это когда тебе в принципе нравятся кроссовки за 1 тыс. руб., но ты идешь и покупаешь кроссовки за \$1 тыс., потому что именно этого ждет твоё окружение», — рассуждает она. Именно на этом фоне, продолжает госпожа Короткова, сокращается количество дорогих магазинов: лишившись парковочных мест у самого входа, они просто потеряли свою клиентуру.

Заместитель руководителя отдела стрит-ритейла JLL Наталья Озерная тоже заметила, что ритейлеры стараются учитывать изменившийся портрет покупателя. «Например, на Тверской ввиду отсутствия парковки сейчас появляются продуктовые сети, российские дизайнеры, ювелирные ма-



СОЗДАНИЕ УСЛОВИЙ ДЛЯ ВЕЛОСИПЕДИСТОВ — ОДНА ИЗ ЦЕЛЕЙ БЛАГОУСТРОЙСТВА

улицы

газины, демократичные кафе, косметика — профили, которые с большей вероятностью сделают нужный оборот за счет пешеходного трафика», — рассуждает она.

Эта теория подкрепляется данными других консультантов. Так, по расчетам CBRE, из 26 магазинов fashion-сегмента, существующих на Пятницкой улице, к классу бутиков сейчас причисляет себя лишь один, на Кузнецком мосту — два из восьми, на Мясницкой — ни один из семи. Наиболее значительной доля бутиков выглядит в Столешниковом переулке (12 из 22 магазинов), на Никольской улице (семь из 14) и Петровке (шесть из 12).

Уход с улиц обеспеченных покупателей Елена Короткова называет во многом российским феноменом. «На Западе состоятельная публика свободно ходит пешком в обычные магазины, в России желание перемещаться по городу на автомобиле может быть связано с тем, что сами по себе обеспеченные потребители начали появляться не так давно, всего 20 лет назад», — объясняет она. Но есть еще и влияние действий властей: например, в центре Милана власти существенно ограничивают проезд и парковку в наполненном бутиками Квартале моды, расположенным между улицами Montenapoleone и della Spiga.

СОКРАЩЕНИЕ ВАКАНТНОСТИ По оценкам CBRE, по итогам первого квартала этого года, средний уровень вакантности в основных торговых коридорах столицы составил 5,2%, в то время как в течение 2016 года этот показатель оценивался в 6,3%. Основные торговые улицы города — Столешников переулок, Кузнецкий Мост, Маросейка, Покровка, Петровка, Большая Дмитровка, Мясницкая и Никольская — восстановились после реконструкции, делают вывод консультанты. По их расчетам, лучше всего дела пока идут в Столешниковом переулке, где свободных помещений в принципе нет. Достаточно трудно найти пустующие помещения на Покровке, где за год их объем сократился с 1,3 тыс. до 400 кв. м, и Кузнецком Мосту, где аналогичный показатель снизился с 2,5 тыс. до 400 кв. м. В обоих случаях этот объем примерно соответствует 2% от всего объема имеющихся в торговом коридоре помещений стрит-ритейла. На Пятницкой улице, как считают в CBRE, сейчас пустует 1 тыс. кв. м — это более чем в четыре с половиной раза ниже аналогичного показателя середины прошлого года (4,7 тыс. кв. м) и соответствует 6% от общего объема недвижимости.

Тяжелее всего пока развивается ситуация на Тверской, где за год доля вакантных помещений, по оценкам CBRE, сократилась всего на 12%, до 4,4 тыс. кв. м. Ситуация на Арбате за год не изменилась: здесь по-прежнему пустует 17% помещений. Низкий уровень спроса на площади на этих улицах консультанты объясняют их неоднородностью: Тверская, например, интересует ритейлеров только на центральном участке, между станциями метро «Пушкинская» и «Охотный Ряд». По мнению руководителя направления стрит-ритейла «Магазина магазинов» Марины Марковой, неоднородный спрос характеризует многие улицы с сохранившимся автомобильным движением. В качестве другого примера эксперт приводит Пятницкую, которая пользуется спросом на участке от отеля «Балчуг» до Климентовского переулка, отрезок до Павелецкого вокзала вызывает уже значительно меньший интерес.

Госпожа Маркова считает, что несмотря на это произошедший за счет расширения тротуаров рост пешеходного трафика уже сумел изменить и саму концепцию взаимоотношений между владельцами коммерческой недвижимости и арендаторами. «Найти свободные площади на них сейчас практически невозможно, на каждое освобождающееся помещение собственник, как правило, заранее получает пять-шесть предложений. По сути, благоустройство дало возможность арендодателям диктовать свои условия», — рассказывает госпожа Маркова. По ее словам, хотя резкого роста среднего показателя

У ПРОГРАММЫ ОБНОВЛЕНИЯ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ ЕСТЬ ОЧЕВИДНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО: ЖИТЬ В ТАКИХ МЕСТАХ СТАНОВИТСЯ КОМФОРТНО



ВЫЛЕТНЫЕ МАГИСТРАЛИ ПОЗВОЛЯЮТ МИНИМИЗИРОВАТЬ ПРОБКИ НА ДОРОГАХ

арендных ставок не произошло, практически все сделки заключаются здесь на условиях предложения, без каких-либо уступок.

ВРЕМЕННЫЕ ТРУДНОСТИ Впрочем, как показывает московский опыт, сам процесс реконструкции не всегда проходит гладко. Ключевым проблемным местом действующей программы и консультанты рынка недвижимости, и урбанисты называют заметное снижение покупательского трафика в период проведения работ. Например, летом прошлого года ритейлеры зафиксировали падение оборота на 30–50% из-за снижения трафика из-за ремонтных работ, в итоге арендаторы из числа розничных компаний стали требовать от собственников помещений 50% скидки на аренду.

«В краткосрочной перспективе реконструкция прошлых лет заметно перераспределила покупательские по-

токи, нарушив естественный ход событий: многие москвичи, напуганные масштабом и непредсказуемостью проведения работ, просто боялись приезжать в центр», — вспоминает партнер Cushman & Wakefield Денис Соколов. Он также предполагает, что говорить о реальном эффекте реконструкции пока еще рано: новые паттерны поведения в городе сформируются лишь через два года, тогда же закончится перераспределение потоков. По мнению господина Соколова, вычленив роль масштабной реконструкции в происходящем сейчас снижении вакантности и изменении профиля арендаторов непросто: этот процесс совпал с кризисом потребительского рынка и постепенным выходом из него.

ПРОГНОЗ НА ТОЧЕЧНЫЙ РОСТ Далеко не всем реконструируемым в этом году улицам удастся повторить успех Столешникова переулка и Кузнецкого Моста. Марина Маркова наиболее туманным считает будущее Садового кольца. «Здесь традиционно небольшой пешеходный трафик, замена плитки и высадка деревьев

не смогут привести к его резкому росту, понадобятся какие-то отдельные условия для привлечения качественных арендаторов», — рассказывает она. Директор направления стрит-ритейла Knight Frank Виктория Камлюк тоже сомневается, что стоит ждать сокращения вакантности и изменения профиля арендаторов. По ее прогнозам, доля свободных площадей здесь сохранится на уровне 10%, а занятые площади продолжат распределяться между кафе и ресторанами (33%), магазинами одежды и обуви (8%), банками (8%) и продуктовыми ритейлерами (5%).

Госпожа Камлюк предполагает, что наиболее заметным эффект от программы реконструкции этого года окажется для участка Тверской улицы от Настасьинского переулка до Триумфальной площади, 1-й Тверской-Ямской улицы и площади Тверская Застава. «Это район с колоссальным дневным трафиком: здесь одновременно проживает более 35 тыс. человек, есть крупные офисы, гостиницы и транспортно-инфраструктурный комплекс, состояние торговой инфраструктуры при этом оставляет желать лучшего», — рассуждает она. По мнению госпожи Камлюк, благоустройство может привлечь в этот район новых арендаторов, на фоне чего нижняя граница арендных ставок поднимется на 30–40%, до 44–48 тыс. руб. за 1 кв. м в год. В числе других точек потенциального роста интереса ритейлеров она выделяет Щелковское шоссе, Стромынку, Краснопрудную, Русаковскую, Преображенскую и Большую Черкизовскую улицы. «Здесь может сформироваться привлекательный для розничных сетей торговый коридор, где арендные ставки не будут уступать Ленинскому и Ленинградскому проспектам», — резюмирует госпожа Камлюк. ■

НА МЕСТЕ НЕДАВНИХ ДОРОГИХ РЕСТОРАНОВ И БУТИКОВ ВСЕ ЧАЩЕ ОТКРЫВАЮТСЯ ДЕМОКРАТИЧНЫЕ КАФЕ, ПРОДУКТОВЫЕ ЛАВКИ И МАГАЗИНЫ ОДЕЖДЫ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



улицы



МЕГАПОЛИСЫ РОДНЫХ ЛЮДЕЙ

ПОЧТИ КАЖДЫЙ ЖИТЕЛЬ БОЛЬШОГО ГОРОДА ПОМИМО ДОМА И РАБОТЫ МЕЧТАЕТ ИМЕТЬ ТАКОЕ МЕСТО, ГДЕ МОЖНО ВСТРЕТИТЬСЯ С ДРУЗЬЯМИ, ПРОВЕСТИ ВРЕМЯ С СЕМЬЕЙ, НАЙТИ НОВЫЕ ФОРМЫ ДЛЯ ДОСУГА. ТАКОЙ ЗАПРОС СО СТОРОНЫ ГОРОЖАН НЕ СЛУЧАЕН: ЛЮДИ ХОТЯТ И ГОТОВЫ СОЦИАЛИЗИРОВАТЬСЯ.

СОФЬЯ ПАВЛОВА

ВСЕ РЯДОМ, ВСЕ У ДОМА «Комфортную среду можно и нужно создавать, как и города, в которые хочется возвращаться», — убежден управляющий партнер Aventica Егор Коробейников. Есть очевидные атрибуты такой среды, например недвижимость, построенная с применением разумных архитектурных решений, или доступные для горожан парки и набережные. Но комфорт — это и качество услуг, включая не только медицину или образование, но и самые бытовые сервисы. «Довольно долго москвичи ездили за качественными услугами в центр города. Сейчас в приоритете территориальная близость, но без потери качества ассортимента и при сохранении выгодного предложения», — говорит управляющий партнер ADG Group Григорий Печерский. Его компания выкупила у мэрии Москвы старые советские кинотеатры, на базе которых после реконструкции планируется создать досуговые центры районного формата. По задумке инвестора эти центры должны стать местом встречи соседей, друзей и единомышленников: здесь можно будет не только посмотреть кино, посидеть в кафе и купить продукты первой необходимости, но и поучаствовать в разнообразных фестивалях и концертах. ADG обещает культивировать в рамках своего проекта принцип локальных сообществ. Это тоже услуга, которая жителю мегаполиса необходима, убежден бизнесмен.

Но пока инвестор только приступил к проекту, рядом с его будущими центрами уже сформировалось свое комьюнити. На юге Москвы рядом с бывшим советским кинотеатром «Мечта», который также выкупила ADG, несколько лет действует небольшое антикафе — формат, появившийся в Москве еще при экономическом буме, когда, собственно, и возник запрос на новые формы проведения досуга. «В спальных районах Москвы нет бюджетных мест без алкоголя и громкой музыки, куда можно пойти. Когда-то таким местом были дома культуры, где проходили собрания, выставки, были организованы кружки», — рассуждает владелица этого антикафе Наталья Сенина. Она говорит, что ее заведение стало настоящей точкой сбора для людей, живущих в радиусе пяти кварталов. «Это не детский сад, но ко мне приводят детей. Их можно оставить на несколько часов под присмотром администратора: здесь для них устраивают чаепитие. Делают уроки или играют в настольные игры», — говорит она.

Антикафе оказалось актуальным и для старших школьников и студентов, когда собственных денег еще недостаточно, чтобы ходить в кофейни, но есть потребность в общении вне дома. «Мое заведение выбирают вместо дешевого бара. Бары с недорогим пивом выбирают не ради пива, а ради возможности недорого провести время с друзьями», — продолжает госпожа Сенина. Она говорит, что в ее антикафе три часа обходятся в 390 руб.: сюда входит чай без ограничения, печенье, настольные игры, книги, которыми можно пользоваться. Из-за невысокой цены и спокойной обстановки помещение антикафе подходит для собраний учебных групп. «Сейчас полно курсов всего: лепка, валяние, вязание», — приводит пример хозяйка. Наталья Сенина говорит, что за пять лет работы кафе видела, как растут дети, знакомятся и общаются соседи.

«СРЕДА МОЖЕТ БЫТЬ НЕКРАСОЧНОЙ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ВИЗУАЛЬНОГО ВОСПРИЯТИЯ, НО, ЕСЛИ ГОРОД ГОСТЕПРИИМЕН И БЕЗОПАСЕН, ОН БУДЕТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ»



КРИСТИНА КОРМИЛИЦЫНА

У ЖИТЕЛЕЙ БОЛЬШИХ ГОРОДОВ ДОЛЖНО БЫТЬ МЕСТО ДЛЯ ОТДЫХА

Сейчас ее бизнес приносит прибыль. Наталья Сенина говорит, что ей повезло с местом. «Возле метро для мелкого бизнеса аренда очень дорогая — ее могут потянуть только сетевые заведения, а дальше от станции существенно ниже проходимость», — отмечает предприниматель. Но для этого потребовалось найти общий язык с местными жителями и придумать такой формат антикафе, чтобы о нем знали в каждом близлежащем дворе.

БИБЛИОТЕКА ДО ТСЖ ДОВЕДЕТ

Создание особенной атмосферы и ощущения комфортного пространства становится результатом конкретных действий в

нужном месте и в правильное время. Недостаточно просто открыть кафе или по-новому замостить тротуар. Сами по себе эти действия едва ли будут способствовать коммуникации между соседями или жителями одного района, считает профессор НИУ ВШЭ Виталий Куренной. Но, добавляет он, активное использование новых возможностей, которые дает организованное пространство, меняет не только прилегающую территорию и качество жизни горожан, но и городское хозяйство.

Руководитель муниципальных библиотек во Владивостоке Сергей Соловьев рассказал, что частью их обновления стала организация в стенах библиотек курсов повышения грамотности — компьютерной и в сфере жилищно-коммунального хозяйства. «В результате местным ТСЖ и управляющим компаниям, плохо исполняющим свои до-

говорные обязательства, стало труднее работать. На курсы ходят жильцы близлежащих домов, среди слушателей появились очень продвинутые специалисты. Это повлияло и на нас: библиотеки занимают первые этажи жилых домов, и мы изменили договоры с управляющими компаниями, а в некоторых случаях вместе с жильцами расторгли договоры и выбрали управление домом в виде ТСЖ», — говорит господин Соловьев.

В тех районах, где при библиотеках открыты курсы компьютерной грамотности, стало меньше банковских терминалов, так как посетители лекций освоили интернет-банкинг. «Это положительно влияет и на безопасность, особенно пожилых людей, которым не приходится ходить по району, чтобы оплатить коммунальные услуги», — уточняет Сергей Соловьев. По его словам, чтобы улучшения стали заметны не только в библиотеках, где появились электронные читательские билеты, но и в городской среде, потребовалось полтора года. «В целом за три года мы провели реновацию 7 филиалов и полностью автоматизировали 21 библиотеку», — говорит господин Соловьев.

ОТ ОДИНОЧЕСТВА К СОЦИУМУ Городская среда меняется вместе с людьми, а общение — это стимул к изменениям. Оно особенно актуально с учетом растущей потребности людей к отделению: все больше домохозяйств



АНАТОЛИЙ ЖДАНОВ

АНТИКАФЕ ОКАЗАЛИСЬ АКТУАЛЬНЫМИ НЕ ТОЛЬКО ДЛЯ ШКОЛЬНИКОВ, НО И ДЛЯ СТУДЕНТОВ



УЛИЦЫ

досуг

в разных странах мира независимо от местной культуры состоят из одного человека. По данным исследовательской компании Euromonitor International, во всем мире число людей, проживающих в одиночестве, резко увеличилось — со 153 млн в 1996 году до 201 млн человек в 2006 году, то есть за десять лет на 33%. Этому способствуют накопление богатства вследствие экономического роста и развитие социального страхования. Необходимости жить большой семьей для объединения ресурсов больше нет. «Одиночество становится более доступным экономически», — пишет Эрик Кляйнберг в своей книге «Жизнь соло».

Американский политолог Роберт Патнэм в своей книге «Боулинг в одиночку: упадок и возрождение американской общности» рассуждает о том, что растущая разобщенность — причина многих проблем современности: от болезней, недостатков системы образования и недоверия до отсутствия ощущения счастья. По словам Егора Коробейникова, теория Патнэма стала катализатором возникновения sharing есопоту — экономики совместного пользования, в основе которой доверие участников друг к другу и к системе в целом. Эта бизнес-модель лежит, например, в основе сервиса по поиску жилья Airbnb или вызова такси Uber, то есть создается общая платформа, которая позволяет объединить ресурсы владельцев жилья или машин (есть и для товаров и услуг), а пользователь может выбрать удобный ему вариант.

«Мэры крупнейших городов говорят о необходимости стимулировать развитие социального капитала жителей, создавая возможности для образования новых связей, знакомств, интеграции в сообщества, чтобы повысить вовлеченность в жизнь города», — рассказывает Егор Коробейников. Один из существенных плюсов такой политики — повышение уровня общей безопасности, так как люди узнают соседей и по-другому воспринимают общее пространство. «Среда может быть неяркой с точки зрения визуального восприятия, но, если город гостеприимен и безопасен, он будет привлекательным», — убежден урбанист. Егор Коробейников вспоминает инструкцию по наращиванию социального капитала, состоящую из 150 шагов. «В ней простые рекомендации: сходите на утренник к ребенку, заведите собаку и гуляйте с ней в парке, сдайте кровь как донор и тому подобное», — перечисляет он.

Один из инструментов формирования социального капитала — центры местных сообществ, community-центры. За рубежом это обычно муниципальные заведения, но встречаются и финансируемые корпорациями для своих целей. Ближайший к нашей действительности аналог — дом культуры или культурно-досуговый центр, которые существовали в СССР. Сейчас в России ничего похожего и функционирующего на регулярной основе нет.

ВОЗРОЖДЕНИЕ ДК Местные власти организацией досуга перестали заниматься: ДК сдаются в аренду или проданы и перепрофилированы. Чтобы привлечь к такой деятельности бизнес, нужно обеспечить коммерческий интерес. В Москве его первым обнаружила та же ADG Group, заплатившая столичной мэрии за 39 кинотеатров 9 млрд руб. и намеревающаяся вложить в их реконструкцию и создание на их базе районных community-центров с современ-

САМИ МЫ МЕСТНЫЕ

Управляющий директор ADG Group ОЛЬГА ЗАХАРОВА о том, как локальные сообщества влияют на формирование городской среды.

Специалисты, рассчитывающие всевозможные индексы привлекательности городов, учитывают не только такие очевидные характеристики, как архитектура, транспортная доступность и экология, но и уровень полноты жизни. В Москве, как в любом современном мегаполисе, этот вопрос стоит особо актуально. Москвичи, как, скажем, жители Нью-Йорка, Лондона или Токио, осознают ценность времени, проводимого с семьей и друзьями, поэтому стараются строить повседневную жизнь, учитывая принципы тайм-менеджмента. В связи с этим закономерным является спрос на качественные услуги, включая досуг, расположенные в шаговой доступности.

В Москве сегодня появляются благоустроенные парки, современные библиоте-



АЛЕКСАНДР ПЕТРОВСКИЙ

РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ ДАЛО ТОЛЧОК ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГОРОДОВ

ным набором услуг еще 40 млрд руб. Все кинотеатры построены между Третьим транспортным кольцом и МКАД. В этом радиусе проживают более 10 млн человек. То есть, покупая эти объекты, ADG Group получает выход на эту аудиторию. Схема размещения кинотеатров была частью советского генплана Москвы. Он был составлен еще в 1971 году и предусматривал размещение в центре жилого района объекта для развлечений. «Здесь мы увидели свою возможность возродить инфраструктуру спальных районов», — рассказывает Григорий Печерский.

Егор Коробейников говорит, что его компания Aventura участвовала в конкурсе, который проводила ADG Group, выбирая партнера. «Важная задача, поставленная заказчиком, заключалась в том, чтобы у проекта была экономическая составляющая», — говорит он. Финансовые риски — это то, о чем предупреждают консультанты в области коммерческой недвижимости, комментируя проект ADG. Основной источник выручки в досуговых центрах районного формата — аренда. Если есть обязательства по сохранению социальной функции объектов, а у ADG они есть по условиям сделки с городом, остается меньше площадей для коммерческой аренды и может быть трудно сформировать концептуально единое пространство. «Чтобы справиться с поставленной ADG задачей, в нашей модели мы предложили формировать ставки аренды квадратного метра в обратной пропорции от общественно полезной функции. То есть, например, банк, платит максимальную

стоимость, а антикафе, наоборот, небольшую сумму», — приводит пример господин Коробейников.

Из-за финансовых рисков, которые сопровождают все масштабные проекты, а именно в такие перерастают идеи по обновлению городского пространства, в них трудно привлекать инвесторов. Но московским властям это удается. Один из примеров — развитие территории ВДНХ, где, например, группа «Регионы» строит новое колесо обозрения, которое будет в два раза больше прежнего (его диаметр составит 135 м).

Активное развитие общественных городских пространств началось в Москве с приходом на пост мэра Сергея Собянина, который был назначен в 2010 году. Одним из первых успешных проектов стала реновация территории Парка Горького. Оттуда убрали морально устаревшие аттракционы, организовали зоны спортивных развлечений, открыли рестораны современных форматов, а весь парк превратился в зону отдыха: на лужайках — надувные матрасы и столы для настольного тенниса, работает велопрокат. Зимой главную и прилегающие аллеи заливают под каток.

РЕЗУЛЬТАТ ОТ ВОЛИ Сигналы устойчивого развития от городских властей — важная составляющая успешного развития комфортной среды, которую обеспечивают предприниматели: последние берут на себя риски, сопутствующие новому бизнесу. Опыт Нью-Йорка показывает, что перемены могут происходить очень быстро. За восемь лет под руководством мэра Майкла Блумберга город был перестроен на 30%. «Кроме политической воли для эффективных преобразований нужны ресурсы, зако-

нодательство, сопутствующее глобальным переменам, и баланс интересов всех субъектов городского развития», — перечисляет Егор Коробейников. Последнее и самое сложное — доказать жителям, инвесторам и корпорациям, что преобразования нужны всем.

С политической волей в России проблем нет, утверждает заместитель министра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. «Города занимают 2% общей площади планеты, но на них приходится более 70% потребления энергии и отходов. К 2050 году четыре из пяти человек будут жить в городах. Вопрос создания комфортных условий для жизни в городе является ключевым», — поясняет чиновник. По его словам, необходимость стабильного качества жилищно-коммунальных услуг и принципиальное изменение подхода к формированию городской среды — это основа создания комфортного пространства. «Это, в свою очередь, базовый элемент конкуренции за активных и образованных людей, которые становятся ключевым ресурсом для развития страны», — рассуждает замминистра.

Из федерального бюджета в рамках приоритетного проекта по формированию качественной городской среды выделено 20 млрд руб. Они будут направлены на софинансирование региональных и муниципальных программ формирования современной городской среды, еще 500 млн руб. — на парки и скверы в городах с населением до 250 тыс. человек. Эти средства уже выделены и распределены регионам, испытывающим дефицит бюджетных денег. Федеральным правительством принято решение о выделении еще 5 млрд руб. и регионам с высоким уровнем бюджетной обеспеченности. ■



ГЛЕБ ШЕЖУНОВ

ки и пешеходные зоны, растут качество и доступность транспортных услуг, но москвичам по-прежнему не хватает рядом с домом досуговой инфраструктуры, которая, кстати, подчас выполняет и социальные функции. При этом инфраструктура по-прежнему гораздо активнее развивает-

ся в центре, а не там, где фактически живет подавляющее большинство горожан. Согласно данным исследования «Археология периферии», в границах между Третьим транспортным кольцом и МКАД проживают около 10 млн человек, из них более 40% стремятся проводить свободное время ближе к дому, а 30% вообще не покидают свой район.

В любом из московских районов есть свои сообщества, образующиеся по множеству принципов: экономических, культурных, географических. Многие из этих неформальных объединений не видны и на первый взгляд не влияют на городскую среду, но это не значит, что они не вносят свой вклад в формирование облика города. Проекты по улучшению городской среды становятся успешными, только когда они берут в расчет и экосистему, в основе которой лежит крепкая сеть взаимоотношений и участие сообществ в принятии ре-

шений. Архитектура отношений с людьми — это непростой процесс. В каждом конкретном случае важно создавать такие условия, при которых горожане будут чувствовать, что они непосредственные участники изменений в их городе. Очевидно, что назрела необходимость разработки комплексных мастер-планов развития городской среды на уровне районов с участием местной и городской администраций, бизнеса и жителей. Будущее принадлежит практике партисипационного планирования, подразумевающей вовлечение местных жителей и местного бизнеса как равноправных участников программирования среды своего обитания. Примеров тому в мире существует немало.

Так, в США с 1996 года успешно действует модель таких некоммерческих ассоциаций, как business improvement districts (бизнес-инициативы по улучшению районов города). Основная идея этих ассоциаций —

мобилизация частных средств для дополнительного финансирования округа (границы которого, кстати, определяет сама ассоциация при подаче документов на регистрацию) и коллективного управления им совместно с жителями. Ведь если районом довольны все участники экосистемы, то и его привлекательность растет не по дням, а по часам. По всем Штатам сформировано более тысячи таких ассоциаций: в одном только Нью-Йорке их 72, начиная от очень богатых районов с годовым бюджетом более \$20 млн до скромных, с бюджетом не более \$45 тыс. в год. Кроме решения финансовых проблем районные ассоциации занимаются зонированием торговых улиц, привлекают новые рестораны, поддерживают существующие компании и малый бизнес, организуют локальные мероприятия и реорганизуют общественные пространства. Вся работа ведется совместно с компаниями, работающими в этом районе, и жителями.

улицы

ГОРОД ЗОЛОТЫХ ОГНЕЙ

одним из пилотных городов, где будут протестированы новые подходы к формированию комфортной городской среды, станет Саратов. Этот город выбран для развития общественных пространств не случайно. С одной стороны, у Саратова уникальный историко-архитектурный облик, а с другой — в городах со схожей проблематикой проживает четверть населения России. Пока три архитектурных бюро работают над дизайн-проектами центральных улиц и площадей города, местные активисты сами создают новые культурные пространства.

АЛЕКСАНДР ВОРОНОВ

МЕСТО КУПЦОВ И ОБОРОНКИ Саратов расположен в волжском разливе (здесь от берега до берега порой десяток километров) и по количеству жителей немного не дотягивает до миллионника. Старый купеческий город, в советские времена он был закрытым и зачастую даже не отмечался на картах из-за преобладающей оборонки. Например, здесь располагалось авиапредприятие, производившее истребители Як, завод «Тантал», штамповавший электронику для ракетной промышленности, и авиабаза Энгельс, откуда до сих пор вылетают патрулировать границы страны стратегические бомбардировщики.

Между тем в 2017 году поволжский областной центр ждет если не преобразование, то основательное улучшение, во всяком случае в области развития общественных пространств. Саратов вошел в программу развития городской среды, цель которой — сделать города более привлекательными для жителей и туристов, причем уже в ближайшем будущем — за два года. По словам гендиректора АИЖК Александра Плутника, при разработке единых стандартов комплексного развития территорий будет использован международный опыт, а программа станет первым шагом к качественному изменению городской среды в масштабах всей страны. Саратов был выбран одной из пилотных площадок потому, что 26,5% граждан России живут примерно в таких же городах (с населением от 250 тыс. до 1 млн человек) и реализация здесь свежих идей позволит затем внедрять опыт повсеместно.

Проект благоустройства главных общественных пространств реализуется в Саратове в два этапа. В 2017 году планируется обустроить один из центральных бульваров — улицу Рахова. Позже (до 2022 года) будет приведено в порядок еще шесть знаковых пространств. В их числе — главная пешеходная улица города проспект Кирова, площади Кирова и Привокзальная, многокилометровая набережная Космонавтов, центральная площадь Саратова Театральная, а также одна из основных транспортных артерий — Московская улица.

Курирует проект АИЖК вместе с КБ «Стрелка». Совместно с представителями экспертного сообщества, общественности и администрации Саратова кураторами были выбраны три саратовских бюро: знаменитый еще с советских времен институт «Саратовгражданпроект» и две молодые местные компании — SNOU Project и «АрхиБум». Практика вовлечения локальных архитекторов используется широко в рамках всей Программы развития городской среды. И это принципиальный момент. «Саратовцы как никто другой знают особенности своего города и могут предложить решения, которые подчеркнут его уникальность», — говорит директор проектов КБ «Стрелка» Алена Жмурова.

ОТ ЛАВОЧЕК ДО ДИЗАЙН-КОДА Свои концепции все три бюро еще готовят, но цели и задачи им поставлены предельно четкие. В частности, благоустройство предусматривает озеленение, замену дорожного покрытия, опор освещения, лавочек и другой уличной мебели (как и прочих малых архитектурных форм). В пресс-службе «Стрелки» рассказали, как планируется обустроить улицу Рахова: бульварную часть превратить в «линейный парк», добавить современные детские площадки и переделать схему организации парковки, упорядочить места размещения автомобилей. По словам руководителя SNOU Project Николая Новичкова, в интернете и в городе было опрошено более 600 жителей, которые просили до-



ВЛАСТИ САРАТОВА ОБЕЩАЮТ, ЧТО УЖЕ СКОРО ГОРОЖАНЕ УВИДЯТ ВСЮ УНИКАЛЬНОСТЬ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА

бавить улице Рахова зелени и освещения, а также четче отгородить детские площадки от проезжей части. Господин Новичков добавил, что в соответствии с техническим заданием вдоль всего бульвара пройдет непрерывная велодорожка, а еще в бюро планируют заняться перекрестками: их сделают удобными для автомобильного движения и безопасными для пешеходов.

Саратовские архитекторы работают под серьезным авторским надзором, у проектировщиков есть и иностранные консультанты. Это немецкая компания Topotek 1 и голландская West8, отлично знающие российскую специфику (они работали над обликом Новой Голландии в Санкт-Петербурге и благоустройством Тверской улицы в Москве). Господин Новичков пояснил, что консультации ведутся по видеосвязи, а в «Стрелке» надеются, что «три луча» — саратовские архитекторы со знанием местного потенциала, москвичи с опытом разработки общественных пространств и лучшие европейские эксперты — «приведут к проектам, не только соответствующим мировым стандартам, но и применимым к контексту Саратова».

В центре Саратова, надо особо отметить, осталось много исторических зданий, построенных в XIX и начале XX века. Проектировщики обращают внимание на то, что внешний облик многих особняков испорчен огромными табличками с надписями вроде «Ешьте пельмени», баннерами, рекламными конструкциями, закрывающими более 40% этажа, поэтому приведение вывесок к единообразию стало еще одной задачей проекта. Городская дума согласовала внесение изменений в правила благоустройства территории, которые касаются введения единого дизайн-кода как в исторической зоне, так и на других улицах Саратова. Речь не просто о перевешивании вывесок, подчеркивают кураторы программы, но об унификации системы городских указателей, а также внешнего вида сезонных кафе и торговых киосков.

В 2018 году бюро приступят к реализации второй, более масштабной, части саратовского проекта. Центральная пешеходная улица (проспект Кирова называют иногда саратовским Арбатом), главная городская площадь (Театральная), Привокзальная площадь (ворота в город) и площадь Кирова (центр общественной жизни города), внушительная набережная длиной более 4 км — все это должно быть переосмыслено архитекторами так, чтобы выстроить крупнейший в Европе, длиной 8 км, пешеходный маршрут.

Для Саратова КБ «Стрелка» и архитектурное бюро DPZ-Europe разрабатывают модель объемно-пространственного регламента. Основой градостроительных регламентов FBC (Form Based Code) служит план зонирования территории города, основанный не на функциональном назначении, а на морфологии городской среды. Для каждой из выделенных территориальных зон предлагаются соответствующие ей типы застройки, поперечные профили улиц и виды открытых городских пространств. Главная цель разработчиков — не просто адаптировать типовой FBC, а создать качественно новый документ, опирающийся на саратовский контекст. Для этого в течение нескольких месяцев проводились кабинетные и натурные исследования, встречи с местными архитекторами, краеведами и предпринимателями. В работу был вовлечен и Саратовский государственный технический университет. Проводился исторический, экологический, социокультурный, транспортный и комплексный градостроительный анализ.

Территория города будет разделена на зоны исходя из морфологии застройки. Среди них есть типовые (скажем, индивидуальная жилая застройка), а есть специальные, например набережные. Для каждой зоны будут установлены свои требования к типологиям, плотности и высоте застройки, обеспеченности инфраструктурой и парковочными местами. Самые строгие правила установят для исторического центра: здесь могут быть регламентированы уклоны крыш, габариты входных групп, цветовые решения. Если бы в Саратове действовали подобные четкие градостроительные регламенты, то высотки не пере-

городили бы вид на исторический центр, как это произошло на пересечении улиц Горького и Кутякова, когда шестизэтажный дом скрыл за собой Покровский храм.

Министр строительства Саратовской области Дмитрий Тепин считает, что комплексный подход к развитию городских территорий не только позволит подчеркнуть уникальность Саратова, но и сделает его привлекательным для туристов. В частности, кураторы рассчитывают на 700 тыс. туристов ежегодно. «Что все это даст Саратову? — рассуждает губернатор Валерий Радаев. — Качественное изменение городского пространства. Мы сможем подчеркнуть уникальность исторического центра и обустроить улицы, парки, площади в едином, современном ключе, как того требуют новые стандарты».

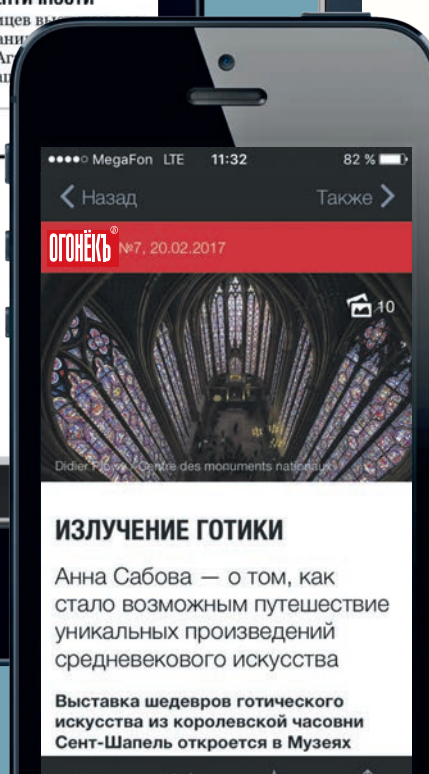
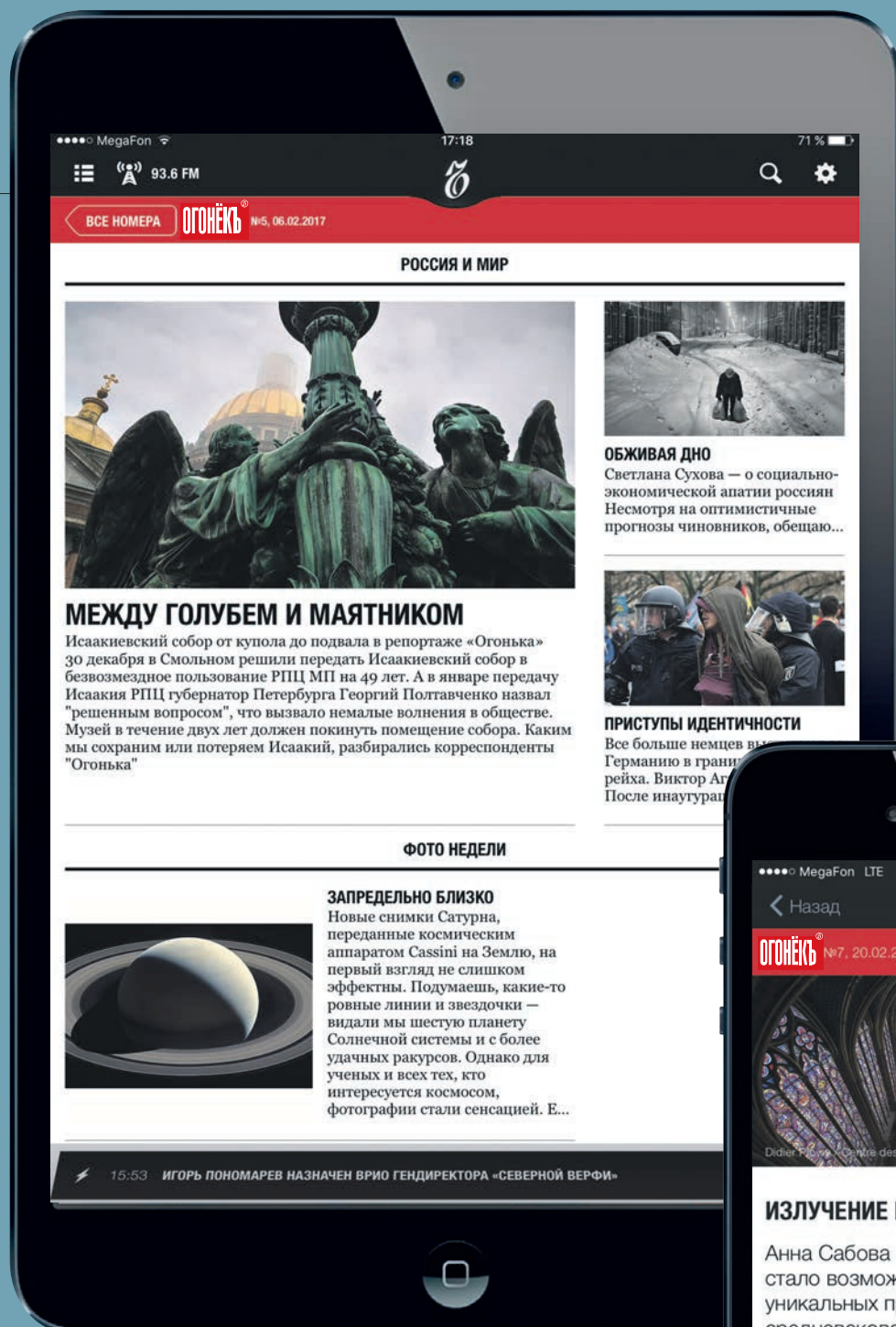
МЕСТНЫЕ ИДУТ Между тем в Саратове уже есть активисты, которые не только задумываются над использованием культурного наследия, но и создают собственные пространства. Так, семья Кислиных занялась восстановлением в саратовском селе Лох водяной деревянной мельницы, построенной в XIX веке. Она стала областной достопримечательностью и была передана реставраторами одному из муниципальных центров развития туризма и краеведения.

В Хвалынске на севере Саратовской области волонтеры выкупили деревянную крестьянскую постройку с расписным интерьером начала XX века, так называемый дом со львом. Строение с росписями, похожими на фрески, уже собирались переделать в баню, а теперь там действует частный музей.

Наиболее масштабным получился проект саратовского археолога Дмитрия Кубанкина. Старший научный сотрудник местного музея краеведения, он занимался раскопками на южной окраине города так называемого увекского городища — древнего поселения времен Золотой Орды, сопоставимого по площади со средневековым Миланом. Раскопки ширились, среди находок попадались остатки древнейшего христианского храма Поволжья. Но эта работа была интересна лишь узким специалистам до тех пор, пока Дмитрию Кубанкину не пришла в голову идея провести фестиваль исторической реконструкции с воссозданием деталей средневекового быта.

«Нас поддержала администрация, при нулевом бюджете первое мероприятие посетило три тысячи человек. А уже на пятый фестиваль, сделанный в том же чистом поле, пришло 50 тыс. человек», — рассказывает археолог, сравнивая число гостей с населением типичного средневекового города. На мероприятии можно понаблюдать за работой кузнецов, стеклодувов, косторезов, посмотреть на поединки «на поясах» (смахивающие на греко-римскую борьбу), пострелять из лука, послушать этнофолк, побывать в юртах Золотой Орды и приобрести на местном рынке копии средневековых безделушек. «Тема пошла в народ», — рассказывает археолог. — Сейчас по фестивалю «Укек» (это древнее название городища) проводятся занятия в саратовских школах, об особенностях мероприятия досконально знают местные таксисты; есть даже своя музыкальная группа «Хурма-Укек». А недавно кинематографисты предложили Дмитрию Кубанкину снять на фестивале антураж Золотой Орды для исторической ленты о Марко Поло. «Наш проект — пример того, что многие идеи лежат под ногами. Нужно просто нестандартно подойти к ситуации», — говорит саратовский археолог. По его мнению, подход с душой является залогом успеха такого рода мероприятий не только в Саратове, но и по всей России. ■

ОГОНЁК В кармане



16+

реклама

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

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

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Смотрите Фотоархив

Оформляйте подписку на журнал «Огонёк» или приобретайте отдельные номера

BUSINESS GUIDE

Тематические приложения к газете
Коммерсантъ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕСТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС