



ОЛЬГА СОЛОМАТИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ЦЕНА ОШИБКИ

Год назад Mirax Group первой из девелоперов объявила о своих грандиозных планах освоения земель «Российских железных дорог». Из релиза следовало, что компания вместе с РЖД и правительством Москвы приступила к реализации уникального проекта застройки надпутевого пространства и освобождающихся территорий Киевского направления железной дороги. Здесь на 45 га предполагалось построить 1 млн кв. м офисных и торгово-развлекательных помещений.

Вероятно, у Mirax Group с проектом застройки железной дороги с самого начала все складывалось не так гладко, как хотелось бы. По крайней мере, руководство компании строжайше запретило своим сотрудникам рассказывать о ходе работ.

Тогда я решила узнать, что же происходит на самом деле, у чиновника московского правительства, курировавшего вопрос освоения земель РЖД. Он-то и рассказал (по секрету), что вопрос о передаче территорий за Киевским вокзалом Mirax Group далеко не так однозначен, как представляют в корпорации. Юридический департамент Mirax Group разработает необходимую правовую базу — это огромная работа и деньги, которые город не может тратить из собственного бюджета, — а там посмотрим.

В феврале 2007 года стало известно, что застройкой освобождающихся земель займется подконтрольная РЖД структура «Отраслевой центр внедрения» (ОЦВ). Тогда же департамент градостроительной политики Москвы официально объявил, что с компанией Mirax Group заключен договор только на разработку граддокументации. Президент Mirax Group Сергей Полонский рассказал, что ОЦВ получит участок рядом с землей, на которую претендует его компания...

Месяц спустя стало известно, что столичные власти решили проблему крупнейшего в Москве недостроя — комплекса «Вертикаль» на Ленинском проспекте. Девелоперу, который возьмется завершить проект, придется вложить в него еще \$200 млн, а прибыли он может не получить вовсе. «Донстрой» и «Баркли» от невыгодной сделки отказались. Догадываемся, кто принял предложение чиновников в обмен на обещанные преференции?



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

АРХИТЕКТУРА ТОРГОВЛИ

КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ И МОЛЛЫ — МОЩНЫЕ ТОЧКИ СОЦИАЛЬНОГО ПРИТЯЖЕНИЯ — СТАЛИ ПРИВЫЧНЫМ ЭЛЕМЕНТОМ ГОРОДСКОГО ПЕЙЗАЖА. УСПЕЛ ВЫРАБОТАТЬСЯ СТЕРЕОТИП: ТЦ — ЭТО ОГРОМНАЯ ГЕРМЕТИЧНАЯ КОРОБКА, УКРАШЕННАЯ ЛОГОТИПОМ КОМПАНИИ. ОДНАКО БЫВАЮТ И ИСКЛЮЧЕНИЯ. МЫ ВЫБРАЛИ ДЕСЯТКУ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, АРХИТЕКТУРА КОТОРЫХ ОПРОВЕРГАЕТ СЛОЖИВШИЙСЯ СТЕРЕОТИП ИЛИ ЖЕ ВЫХОДИТ ЗА ЕГО РАМКИ.

ЕЛЕНА ГОНСАЛЕС

Торговые комплексы, являясь по определению крупными объектами, активно формируют городское пространство, и поэтому их проектирование включает в себя комплекс градостроительных задач. Это не только утилитарные вопросы, такие, как грамотный выбор места для размещения и организация транспортных потоков, но и задачи пространственной, семантической и информационной организации среды.

ТЦ легко классифицировать по их расположению — в центре, на окраине города или же за городом. Торговые здания, возникшие на окраинах города, как правило, «вещи в себе». Они пример чистой, незамутненной формы — те самые коробки, привлекательность и оригинальность которых целиком зависит от фантазии архитектора.

Первой ласточкой стал построенный в 2001 году на Волоколамском шоссе торговый центр «Гвоздь» (фото 1). Архитектурное бюро «Остоженка», специализирующееся, как и следует из его названия, на застройке «золотой мили» элитным жильем, неожиданно для всех спроектировало огромный торговый комплекс площадью 16 тыс. кв. м. Проект и дальнейшая его реализация так заметно выделялись на фоне существующей практики, что Государственный музей архитектуры им. А. В. Щусева включил «Гвоздь» в свою коллекцию современной архитектуры.

Обращенное к шоссе полукруглым фасадом, здание «приколочено» к земле огромным гвоздем, шляпка которого торчит видным издали опознавательным знаком. Входная группа выполнена в виде своеобразного портика — желтый прямоугольник «фронтон» прошит гвоздями-колоннами. Пожалуй, торговый центр «Гвоздь» — единственное в столице архитектурное произведение в стиле поп-арта.

Образ здания мистически влияет на его судьбу. Согласно своей поп-артовской эстетике, торговый центр демонстрирует популярную, общедоступную направленность: его стены естественно заполняются предметами массовой продукции, связанными с современной индустриальной



1. ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС «ГВОЗДЬ»

культурой. Якорными арендаторами ТЦ «Гвоздь» являлись супермаркет «Седьмой континент» и магазин «Техносила». В 2003 году прошло сообщение, что площади будут перепрофилированы под формат «рыночной» торговли. Компания Penny Lane Realty разработала для владельцев «Гвоздя» новую концепцию, согласно которой торговый центр европейского уровня должен был пустить под свою крышу арендаторов с ликвидированных рынков. Революционному начинанию на рынке коммерческой недвижимости не суждено было осуществиться — торговый центр не сменил гордое имя «Гвоздь» на ТЦ «Новомитинский». Права аренды перешли к компании «Альянс Дома.нет», которая взялась за реконструкцию внутренних пространств с целью создания более оптимальных для субарендаторов условий.

Другим торговым центром близ МКАД, который привлек внимание общественности своим неординарным видом, стал «Европарк» (фото 2) на Рублевском

шоссе. Пока он строился (по проекту ООО АБД), город был завешен растяжками со слоганом «Торговый центр. Наконец на Рублевке все как у людей». Слоган глал, как и всякая реклама. «Европарк» мало напоминает стандартные комплексы — на Рублевке опять не как «у людей», а как «на Рублевке».

Извиваясь яркой лентой вдоль магистрали, комплекс оформляет значительную часть придорожного пейзажа. Яркие цвета — оранжевый и красный — оживляют ландшафт городской окраины и привлекают взгляд спешащего автомобилиста. Типологически торговый центр «Европарк» близок к пассажи. Это система двухсветных протяженных торговых линий с расположенными на них магазинами, с верхним освещением. В отличие от традиционного пассажи, световой фронт расположен не вдоль по центральной оси (по ходу движения посетителей), а поперек. Фермы с смонтированными в них фонарями членят пространство на отсеки, позволяя варьировать их высоту.



2. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «ЕВРОПАРК»

ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА