

# дом архитектура

## На подступах к стилю

### времена

Период создания и утверждения архитектурного проекта — примерно два года. То есть только сейчас мы можем говорить о том, что в Москве появляются новые проекты «собянинского» времени. Впрочем, большинство из них является реконструкциями существующих зданий, а не новым строительством.



#### Застой или переоценка?

Вместе с уходом Лужкова закончилась целая эпоха не только в политике, но и в одном из самых развитых секторов экономики Москвы — девелопменте. Наложенная годами отстроенная система рухнула и, более того, во многом была признана неверной. Ошибкой на официальном уровне было названо строительство ММДЦ «Москва-Сити». Удущающей — плотность застройки без учета транспортной нагрузки. Устаревшим — создание спальных районов с панельными домами и отсутствием рабочих мест.

Для каждого свое. Для девелоперов это было время застоя. Для градостроителей и архитекторов — время пересмотра ошибок прошлого. «У сегодняшнего мэра нет той острой удущающей любви к архитектуре, какая была у Юрия Михайловича. Нет страсти к творчеству, которая была во многом губительной», — говорит архитектор, руководитель собственной мастерской Николай Лызлов. Только в одном все сходится: Сергей Собянин намного меньше интересуется архитектурой, чем его предшественник, и больше — градостроительством.

Придя к власти, Сергей Собянин не скрывал, что его первоочередная цель — сокращение строительства, в том числе в центре города. В итоге новый градоначальник сначала приостановил реализацию ранее выданных разрешений на строительство в историческом центре, а затем и вовсе начал масштабную ревизию всех инвестиционных договоров, выданных в Москве в 2009–2010 годах, которая активно шла в течение всего предыдущего года. А это порядка 700 ГПЗУ.

В итоге в Москве существенно сократились объемы строительства, и без того подкошенные кризисом. «Сегодня на столичном рынке недвижимости стагнация. Объемы строительства сильно сократились, да и примерно 80% из того, что продолжает строиться в Москве, как и те же архитектурные концепции, заложено еще при Лужкове», — говорит Алексей Балыкин, директор департамента техзаказчика ТЕКТА Group. — Знаю не понаслышке, что многие именитые архитектурные бюро остались без заказов и теперь вынуждены разрабатывать проекты благоустройства, дизайн-проекты мест общего пользования, квартир и т. д. Тот же «Моспроект-2» уже несколько лет работает в режиме четырехдневной недели».

#### Трудности согласования

Изменилась и сама система согласования проектов. Созданная при Лужкове многоступенчатая градостроительная документация, включающая градостроительный план земельного участка, проект планировки и решение градостроительной комиссии, была заменена на Государственно-земельную комиссию (ГЗК), которой предшествует несколько рабочих групп и регламентная комиссия Москомархитектуры.

«Несмотря на то что командой нового мэра было задекларировано упрощение процедуры согласования проектов, к сожалению, все послабления остались лишь на бумаге», — говорит Дмитрий Коновалов, генеральный директор ТЕКТА Group. — При Лужкове процесс согласований был сложным, но понятным. Сейчас же окончательное решение, быть проекту или нет, принимает ГЗК. При этом можно иметь все согласования, положительное решение рабочих групп, согласование Москомархитектуры и все равно получить отрицательное решение ГЗК».

Более того, при Юрии Лужкове можно было найти того чиновника, кто способен принять решение. «В настоящий момент никто из руководителей не может взять на свои плечи ответственность. Механизм согласования проекта не налажен», — считает управляющий директор Первого строительного треста Алексей Демьянчук. — Например, получить акт о реализации инвестиционного проекта стало практически невозможно из-за постоянного спора между департаментами. Поэтому люди при сданных домах, уже полученных ключах и, проживая в домах, кроме как по решению суда, получить свидетельство о собственности не могут».

В кулуарах девелоперы сетуют на то, что если раньше была хоть какая-то система, то сейчас действует ручное управление в чистом виде. В итоге, по их мнению, количество административных барьеров и коррупционная составляющая по сравнению с временами мэра Лужкова даже выросли.

Но не все застройщики столь пессимистичны. «Действительно, многие проекты при Собянине были отправлены на повторные согласования. В основном по двум причинам: завышенная плотность объекта или несоответствующее целевое назначение. При этом те проекты, что были согласованы в установленном порядке и уже строились до 2011 года, пересмотру не подлежали. Как показывает практика, ГЗК прошли практически все, кто действительно хотел и имел финансовую возможность строить», — говорит Ирина Харченко, генеральный директор компании «Высота».

Значительно упростилась и процедура согласования проекта. «Четко прописаны все сроки, в которые власти должны дать свое решение по документации, тогда как раньше никаких сроков, как правило, не было, например в НИИПИ Генплана», — дополняет Ирина Харченко. Уменьшилось количество согласований — к примеру, сегодня нет экологической экспертизы. Отменен колористический паспорт здания перед началом строительства. «Сейчас согласование цветового решения отодвинули на более позднюю стадию, когда строители приступают к монтажу фасадов», — отмечает Дарья Сибирякова, руководитель проектирования департамента управления специальными проектами компании Capital Group. Правда, некоторые требования, наоборот, ужесточились. Например, правила пожарной безопасности, которые в Москве стали одними из самых жестких в мире. А также снижение предельной высоты зданий внутри Садового кольца со 100 до 75 м.

#### Прилив «свежей крови»

Полгода назад радикальное обновление началось и в архитектурно-градостроительных чинах. На смену главному архитектору Москвы Александру Кузьмину, во многом отвечавшего за облик города в течение последних 16 лет, пришел архитектор молодого поколения бывший партнер по архитектурному бюро Сергея Чобана 35-летний Сергей Кузнецов. Таким назначением власти Москвы прямо дали понять, что хотят видеть архитектуру столицы более современной. Позитивно восприняли это назначение и в архитектурно-строительной отрасли.

«Бывший главный архитектор Москвы Александр Кузьмин был достаточно консервативным архитектором и руководителем. В архитектуре города доминировали традиционные подходы, которые брали свое начало еще в советские времена, —

#### Wine House: один из последних проектов жилых лофтов

убежден Дмитрий Халин, управляющий партнер Intermark Savills. — Сергей Кузнецов, напротив, является представителем современной архитектурной школы. Основное, чего по нашему мнению стоит ждать с его приходом, — это более смелых и новаторских идей, которые будут предлагаться не на уровне отдельных зданий, а на уровне проектирования целых микрорайонов».

На днях главный архитектор утвердил новый состав архитектурного совета, на котором будут рассматриваться наиболее важные архитектурные и градостроительные проекты. В состав из 15 человек вошли как архитекторы старого времени — Михаил Посохин, Андрей Боков, Александр Кудрявцев, так и представители «новой волны» — Владимир Плоткин, Сергей Чобан, Евгений Асс, Григорий Ревзин и даже бывший главный архитектор Берлина Ханс Штиман. Притом что ни одного заседания еще не было, одно то, что архитектурный совет состоит из реально практикующих архитекторов и чиновников от архитектуры, а не из администрации города, уже вселяет изрядную надежду.

С градостроительством все намного сложнее. Генплан развития Москвы до 2025 года, вызвавший большое число нареканий со стороны экспертов и жителей города еще во времена Юрия Лужкова, был раскритикован и новой властью, в связи с чем отправлен на существенную корректировку до 2014 года. Однако, судя по всему, ставка на него уже не делается. По мнению властей, панатеей от лужковского наследия может быть только западное мастер-планирование, основанное на ведущих международных нормативах. Кроме того, увеличенная за время правления Сергея Собянина более чем в два раза площадь Москвы требует принципиально нового подхода, объединяющего старые и новые территории. Для разработки мастер-плана столицы в ее новых границах в начале текущего года в Москве был создан новый проектный институт НИИПИ Градплана Москвы, который неожиданно для всех возглавила молодая ученый из США Карима Нигматуллина, некогда работавшая с Биллом Гейтсом. По словам властей, деятельность нового института будет идти параллельно деятельности Института Генплана.

#### Здесь будет город-сад

За время пересмотра старых инвестиционных проектов в Москве практически не появилось. Большая часть тех, что были приняты новой властью, так или иначе была запланирована еще при мэре Лужкове, о чем можно судить не только по документации, но и по внешнему облику будущих зданий, вполне вписывающихся в традиции, заложенные еще при Юрии Михайловиче. Так, окончательное согласование в новых условиях прошел вполне традиционный для «Москва-Сити» небоскреб «Око». В лучших традициях «английской классики» выполнен ЖК Knightsbridge в Хамовниках. В сдержанных современных формах — ЖК Baglin House на Большой Пироговской. Пожалуй, наиболее интересным объектом среди всех можно назвать жилой квартал «Литератор» на улице Льва Толстого, спроектированный архитектурным бюро «Сергей Киселев и партнеры».

В целом, количество согласованных зданий при мэре Собянине сократилось в десятки раз. Фактически на смену ново-



#### Небоскреб «Око» продолжает традиции застройки Делового центра

му строительству пришла практика реновации существующих объектов. С этим связано появление большого числа проектов реконструкции промышленных зданий и исторических особняков, а также редевелопмент ранее утвержденных проектов. Среди жилых объектов — это ЖК Wine House на Садовнической улице («Галс-Девелопмент» — ВТБ), ЖК «Дом Гельриха» (Vesper), ЖК Manhattan House, Clerkenwell House, «Николаевский дом» (KR Properties) и другие. «На существующие объекты, которым можно дать вторую жизнь, обратили внимание и другие столичные девелоперы, у которых из-за введенных мэрией ограничений на строительство практически не осталось другого выхода», — пояснил директор по продажам компании KR Properties Александр Подусков.

Однако даже по этим проектам говорить о появлении некоего нового поколения московской архитектуры еще рано. Основной курс новых властей направлен не на строительство отдельных зданий, а на формирование городской среды, в которую в будущем должны будут вписаны новые строения. Вот именно эта практика благоустройства общественных территорий и является наиболее показательной для оценки эстетических пристрастий но-

вых властей. Безусловным успехом команды Сергея Собянина можно назвать модернизацию культового советского ЦПКиО имени Горького. Даже с учетом того, что проект развития парка рассчитан на пять лет. Уже сегодня это единственное в городе современное парковое пространство самого высокого европейского уровня. С множеством культурных и спортивных площадок, кафе и ресторанами, кинотеатром под открытым небом и прочими зонами отдыха, выполненными в современных формах, в основном из дерева. Вскоре подобное обновление ожидает и соседнюю Крымскую набережную, проект для которой будет разработан все тем же архитектурным бюро Wowhaus.

Однако, за исключением этой локальной территории, с самого прихода господина Собянина город буквально захлестнула волна глобального благоустройства, которое во многом напоминает уже знакомую всем практику. Взять, к примеру, сквер с фонтаном, разбитый на площади трех вокзалов. То, что разросшийся palatочный городок в духе начала 1990-х годов отсюда надо было убирать, не было никакого сомнения. Однако на его месте появился ставший уже московской «классикой» гранитный фонтан с цветниками и памятником Георгию Победоносцу в ду-

хе конца XIX века. Совсем недавно завершились работы по еще более ответственной территории — Бульварному кольцу, памятнику регионального значения. В итоге на бульваре вместо торщеров 1950-х годов установили новые типовые фонари, а исторический узор был заменен обычной плиткой, которую положили с зазорами и щелями.

Возможно, новым архитектурным идеям довольно сложно пробиться сквозь годами отлаженную систему отработки городского заказа никому не известными фирмами, привыкшими работать с типовыми формами и материалами. А в архитектуре и вовсе не представлялось случая хоть как-то проявить свежие новаторские идеи.

Но, может, с ними и не стоит спешить: как показали последние сто лет, каждая новая власть в Москве слишком рьяно пытается изменить город, заставив его подчиниться новой идеологии, будь то построение столицы мирового коммунизма, рыночная демократия или глобальный космополитизм, так и не попробовав понять, чего же хочет сам город.

Ирина Фильченкова

ЗИМНЯЯ СКАЗКА

АКЦИЯ

реклама

DOMINION

Дом сдан

DOMINION

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. Университет

Охраняемая территория 15 га

Особые условия по машиноместам

Гибкая рассрочка

Льготная ипотека

ВТБ 24

ВТБ 24 (ЗАО), Генеральная лицензия Банка России № 1623

ИНТЕКО

8 (495) 232-08-08

www.kvartal-dominion.ru

Срок проведения акции с 01 декабря 2012 г. по 28 февраля 2013 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08

МАГИСТРАТ

НЕДВИЖИМОСТЬ

Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью