За что владельцы коттеджей платят до 100 тысяч рублей ежемесячно, и как можно сократить эти платежи | 3

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Д

Дом

Четверг 29 августа 2013 №35 **kommersant.ru**

2 | Как возможность дачной регистрации скажется на рынке загородной недвижимости

4 | Почему цена на городское жилье остается неизменной, хотя спрос растет даже в летние месяцы

8 | Чем привлекательны для частных инвесторов малые города Ленинградской области

Так сложилось, что высотное строительство — начиная с древности, если вспомнить, к примеру, древнеегипетские пирамиды или готические соборы,— всегда было способом демонстрации власти, экономической мощи и развитости государства. Неслучайно главной кузницей небоскребов в XX веке стали именно США. А ныне борьба за первенство происходит между городами Востока и Азии. Москва в этом рейтинге пытается найти свое особое место.

Заоблачные стены

— тенденции —

Выше, дальше, больше

В отличие от традиционного здания, ключевым параметром небоскреба была и остается высотность. Начиная с самого первого каждый последующий небоскреб старался быть выше предыдущего. Почти как в спорте: не важно, как ты выглядишь, главное — всех перепрыгнуть. Это-то и предопределило внешний облик большинства высоток. «В небоскребах трудно изобрести что-то интереснее запредельной высотности. И перед архитекторами стоит задача привлечь самых опытных конструкторов, способных воплотить в жизнь „заоблачные" проекты»,— замечает Дарья Сибирякова, главный архитектор Capital Group. Являясь произведением скорее инженерно-строительной, нежели архитектурной, мысли, всего за столетие небоскребы смогли преодолеть высоту в 300 этажей.

«Однако в части конструкций и фасадных решений никаких инновационных рывков за последние полвека не произошло,— говорит Филипп Никандров, главный архитектор проекта „Лахта центр".— Улучшение качеств и свойств железобетона, металлокаркаса, фасадных панелей и остекления, совершенствование строительных технологий, систем вертикального транспорта и инженерного оборудования происходит достаточно медленно, в силу чего мы до сих пор восхищаемся рекордом возведения башни Эмпайр Стейт, построенной за 13 месяцев — такого еще никто не повторил даже на небоскребах вдвое меньшей высоты». Основы проектирования небоскребов были заложены в первой половине XX века и с тех пор мало изменились.

За последние десятилетия скачок произошел в области технологий автоматизированного проектирования. «Сейчас в этом процессе активно задействуются программы трехмерного проектирования. С помощью новых технологий здание даже со сложной архитектурной формой, например в виде спирали, можно легко и быстро спроектировать. Если раньше, когда расчеты велись вручную либо с компьютеров, но при помощи элементарных программ, срок проектирования таких зданий составлял бы десять лет, то сегодня новые инструменты проектирования позволяют решать эту задачу максимум за полгода-год»,— объясняет соучредитель, главный архитектор UNK project Юлий Борисов.

АЛЕКСАНДР ЩЕРБАК

Небоскребы «Москва-Сити» строились по западным образцам и в основном зарубежными архитекторами

Таким образом, за последнее десятилетие в мире появилось много футуристичных небоскребов, где вместо привычного статического образа, воспевающего гимн силе всемирного тяготения, появились самые разнообразные динамичные формы, символизирующие собой движение, порыв, энергию, время, процесс... «Это самые разнообразные башни: падающие, изогнутые, спиралеобразные, арочные, трансформирующиеся из одной формы в другую… Теперь высотное здание можно вписывать в скульптуру или создавать скульптуру из здания: художественные возможности архитектора теперь могут быть ограничены только бюджетом»,— утверждает Филипп Никандров.

К примеру, в Китае модными становятся ломаные небоскребы, в ОАЭ планируют возвести вращающийся небоскреб. По идее автора архитектора Дэвида Фишера находящиеся в постоянной динамике башни — отдельные этажи будут поворачиваться вокруг основы на 360 градусов каждые полтора часа — будут максимально использовать энергию солнца и ветра.

Среди еще одних новшеств и фишек последнего времени — эконебоскребы. «Стремление к максимальному самообеспечению электроэнергией, многоступенчатые системы сбора и очистки дождевой воды, очистка воздуха на входе и на выходе из здания, вертикальные сады, которые даже на верхних этажах обеспечат комфорт проживания, сравнимый с жизнью рядом с парком или вообще за городом,— вот далеко не полный список креатива, часть которого уже успешно воплощена в жизнь»,— комментирует коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов.

Еще одним трендом является многофункциональность высотных зданий. Все больше застройщики и архитекторы пытаются создать внутри небоскреба полноценную самодостаточную среду, необходимую для комфортной работы и проживания, по принципу города в городе. «Яркий пример — это башня Burj Khalifa в Дубае. В ней есть отель, офисы, торговые центры, квартиры, спортивные объекты, собственные рекреационные зоны (бульвары, парки) и даже искусственное озеро с музыкальным фонтаном. Фактически в Burj Khalifa можно жить не выходя в город»,— говорит генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая.

с6

Метры от науки

ЮРИЙ МАРТЬЯНОВ

Статус памятника архитектуры – тяжелое обременение, удорожающее редевелопмент

— редевелопмент —

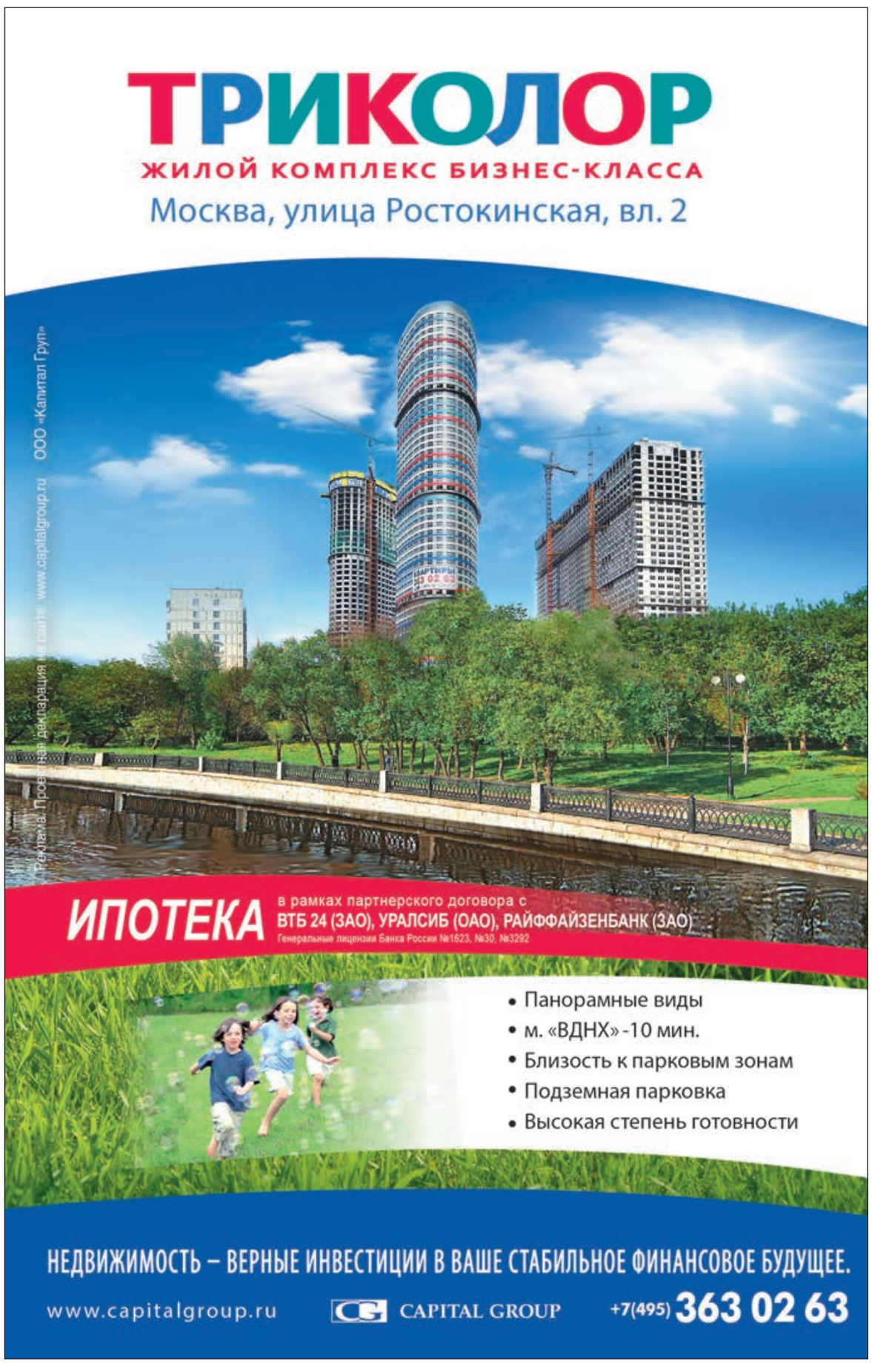
Охотники за жильем в центре Москвы замерли в ожидании сентября, когда станет понятно, состоится ли анонсированная ранее реформа Российской академии наук (РАН). Риэлторы и некоторые академики уверены, что закон примут. Это означает, что на рынке появятся невероятные по местоположению и возможной планировке элитные квартиры и апартаменты.

Что скрывает РАН

Реформа РАН взбудоражила бизнес и общественность так, как будто власти предложили упразднить, скажем, армию. Суть законопроекта вкратце можно описать следующим образом: Академию наук, Академию медицинских наук и Академию сельскохозяйственных наук объединят в одну структуру, которая будет заниматься исключительно научной деятельностью, то есть лишится права управлять имуществом своих институтов. При этом объемы финансирования науки остаются прежними. Все функции по управлению собственностью бывших академий переходят к чиновникам из специально создаваемого федерального агентства научных институтов РАН. Законопроект о реформе РАН уже прошел два чтения в Государственной думе РФ, третье чтение предположительно пройдет в сентябре.

По разным экспертным оценкам, стоимость недвижимости РАН составляет 1,3–1,5 трлн рублей. В СМИ часто цитируют мнение члена-корреспондента РАН Валерия Гальченко, который говорит, что РАН принадлежат 15 млн кв. м производственных площадей, сотни тысяч гектаров земли. При этом точной официальной оценки, сколько квадратных метров «скрывают» научные работники, пока так и не появилось. Однако самые ценные объекты академиков у всех на виду и, как выяснилось, представляют серьезный интерес для игроков рынка недвижимости. Прежде всего из-за своего крайне удачного расположения — это районы Остоженки, Пречистенки, Арбата в самом центре недалеко от Кремля, а также вдоль Ленинского проспекта. Среди интересных зданий, находящихся в управлении РАН в центре Москвы внутри Садового кольца, генеральный директор SOHO Estate Андрей Кузнецов назвал: Институт Африки РАН на Спиридоновке, Институт русского языка им. В. В. Виноградова на Волхонке, Институт мировой литературы им. М. Горького на Поварской, Институт государства и права на Знаменке, Библиотека по естественным наукам на Знаменке, Институт языкознания РАН на Большом Кисловском, Институт машиноведения им. А. А. Благонравова на Малом Харитоньевском, Институт проблем передачи информации в Большом Каретном, Институт востоковедения на Рождественке и Геологический институт в Пыжовском переулке. Несмотря на внушительный список, это только часть объектов РАН, и все они имеют очень хорошее, а некоторые и уникальное расположение с точки зрения элитной недвижимости. Так что, по словам большинства опрошенных нами риэлторов, судьба их предопределена.

Науки девелоперов питают

Почти все здания, принадлежащие РАН, относятся к нежилому фонду. Поэтому самый простой путь реализации подобных объектов — продажа через аукцион. Соответственно, после покупки здания у инвестора есть два пути: он может изменить его целевое назначение (перевести в жилой фонд) или начать реконструкцию без изменения назначения объекта.

с7