

СТРОИТЕЛЬСТВО

Заоблачные стены

— тенденции —

С точки зрения архитектуры, по мнению большинства участников рынка, в «Сити» выделяются два наиболее ярких проекта — «Город столиц», изначально спроектированный голландцем Эриком ван Эгераатом, но впоследствии подвергшийся значительным изменениям, и закрученная вокруг своей оси башня «Эволюция» английского архитектурного бюро RMJM.

Сегодня в «Москва-Сити» в разной степени готовности находится порядка 20 небоскребов.

По большому счету строительство «Сити» близится к финалу, и если все заявленные сроки будут соблюдены, то последний комплекс «Ю-квартал» будет сдан в первом квартале 2015 года. «Сити» — единственная пока в России комплексная высотная застройка, но не единственная в плане высотности. Всего в городе насчитывается 11 зданий, превышающих 200-метровую отметку, 29 — превышающих 150 м и более сотни — свыше 100 м.

Один из самых интересных московских небоскребов за пределами «Сити» — «Дом на Мосфильмовской» архитектора Сергея Скуратова. Для большинства он известен своей историей, когда из-за превышения высотности московские власти решили срезать несколько последних этажей башни. Возможно ли это технически, к счастью, узнать не удалось: Юрий Лужков вскоре был отстранен от должности, и здание сохранило первоначальную этажность. По сути, одиноко стоящий на фоне панорамы Воробьевых гор гигант — единственный реализованный стилистичный небоскреб, спроектированный российским архитектором.

В иной, классической архитектурной традиции построена башня «Триумф-Палас». Практически копируя узнаваемый архитектурный облик сталинских высоток, это здание тем не менее является самым высоким жилым домом в Европе.

Яблоко от яблони

В силу специфичности архитектуры московские башни, как и все остальные небоскребы, не имеют выраженной национальной идентичности. «Модные формы, прогрессивные направления, безусловно, тиражируются, и нередко в башнях-небоскребах прослеживаются схожие черты», — замечает архитектор Дарья Сибирякова.

Явные параллели в московской практике можно провести практически со всеми небоскребами. «Так, например, архитектура башни «Эволюция» ММДЦ «Москва-Сити» напоминает сразу несколько объектов: шведский небоскреб Turning Torso, небоскреб Infinity Tower в Дубае, башни Mode Gakuen Spiral



Небоскреб Burj Khalifa в Дубае — абсолютный мировой рекордсмен по высоте

Японии, так или иначе обыгрывающие тему спирали, — комментирует Григорий Алтухов из ФСК «Лидер». — В основе архитектуры комплекса Impregia Tower того же «Сити» лежит овал. Именно эту геометрическую фигуру напоминает контур знаменитого небоскреба Мэри-Экс в Лондоне или проект пока не реализованного овального небоскреба в Дубае.

«Все архитектурные бюро, работающие в высотном строительстве, создают проекты примерно в одном стиле. Поэтому неудивительно, что в разных странах одновременно

появляются похожие друг на друга проекты — все они отвечают общему тренду в архитектуре», — считает архитектор Юлий Борисов. Так, «Дом на Мосфильмовской», по его мнению, больше напоминает голландскую архитектуру, нежели российскую. А небоскребы в «Москва-Сити» мало чем отличаются от большинства других высотных кварталов мира. В сравнении с зарубежными аналогами «Москва-Сити» больше всего напоминает парижский La Defense или лондонский Canary Wharf. Только с более сложной историей.

Что удивительно. Авторы практически всех небоскребов в «Москва-Сити» — иностранцы. «Высотки в ММДЦ были спро-

ектированы давно, когда была мода на западных архитекторов, — говорит архитектор Юлий Борисов. — При этом и громкие имена свойственны по большому счету только «Сити».

Спрос на высоту

С точки зрения недвижимости жилье, расположенное на заоблачных высотах и имеющее потрясающие видовые характеристики, всегда будет считаться имиджевой покупкой, поэтому будет пользоваться особым спросом среди состоятельных покупателей. По словам коммерческого директора ГК ГРАС Евгений Шевченко, жилье в небоскребах в среднем примерно на 20% дороже аналогичного в традиционном здании. А в связи с запретом на их строительство «заоблачные» квартиры будут только дорожать.

Как правило, жилье в современных высотках относится к категории элитной недвижимости, реже — к бизнес-классу. По данным Григория Алтухова, стоимость жилых апартаментов в «Сити» начинается от 280 тыс. руб. за 1 кв. м. Самое высокое реальное предложение на рынке недвижимости — башня «Око», где квартира с отделкой на 82-м этаже продается примерно за 450 тыс. руб. за 1 кв. м. Самое дешевое соотношение высотности и цены предлагает-

ся в ЖК «Загорье» — от 150 тыс. руб. за 1 кв. м на 39-м этаже», — рассказывает Евгений Шевченко.

Что же касается градостроительной ткани города, небоскребы плохо прижились на московской земле. Впрочем, как и в других городах России. Возможно, поэтому небоскребы «Москва-Сити» до сих пор воспринимаются как инопланетные пришельцы, а высотная башня корпорации «Газпром» вызвала бурю протестов, пока не была перенесена из центра Петербурга. Одна из причин, вероятно, кроется в том, что небоскребы требуют для своего восприятия больших открытых пространств, таких как Лудзонский залив в Нью-Йорке или залив Королевы Виктории в Гонконге, когда устремленные вверх гигантские сооружения сбалансированы большой плоскостью воды или земли, как, например, в Дубае. Однако наиболее вероятной причиной представляется та, что в условиях разрозненной, рыхлой и во многом устаревшей городской застройки строительство дорогостоящих высокотехнологичных зданий не выдерживает простой экономической конкуренции. От возведения небоскребов рядом с панельными хрущевками проигрывают в итоге и те и другие.

Ирина Фильченкова

ВЫСОТНАЯ ИСТОРИЯ

Технология строительства высоких сооружений известна давно. Однако все эти здания не предполагали какой-либо жизнедеятельности внутри них. Конструкции были тяжелые, наверх не могла доходить вода, да и по лестницам на 20-й этаж не находишься. Первые «жилые» небоскребы стали возможны лишь в связи с развитием стали и бетона, благодаря усилению несущих систем и появлению лифтов.

Первым небоскребом можно считать 12-этажное здание The Home Insurance Building, построенное в 1885 году в Чикаго. Архитектор проекта Уильям Ле Барон Дженни впервые использовал несущий металлический каркас, благодаря чему общая масса сооружения снизилась почти на треть. И все же для подстраховки здание дополнительно поддерживали традиционная стена и колонны. Полноценный переход на стальной каркас был совершен в знаменитом десятиэтажном здании Wainwright архитектора Луиса Салливана (1890 год постройки), ставшем прототипом всех последующих высотных построек Штатов. Начиная с этого момента строительная отрасль американских городов охватила гонка на опережение: каждый последующий небоскреб должен был быть выше предыдущих.

Дольше всех на первом месте рейтинга продержался главный символ высотного строительства XX века Empire State Building. Построенный в 1931 году за рекордные 13 месяцев 102-этажный небоскреб на протяжении четырех десятилетий оставался самым высоким зданием в мире.

Будучи безусловным лидером в строительстве зданий вверх, к концу века Америка сдала свои позиции бурно развивающимся экономикам стран Азии и Персидского залива.

По данным Международного совета по высотным зданиям и городской среде, в мире на начало 2013 года насчитывалось 2 774 небоскреба свыше 150 м. Из них 903 высотки находятся в Китае и только 669 — США. В лидеры небоскребостроения сегодня вышли Объединенные Арабские Эмираты, Гонконг, Сингапур, Тайвань. А самым высоким зданием в мире с существенным отрывом от всех технических сооружений, включая телевышки, является 828-метровая башня Burj Khalifa в Дубае. Самая острая борьба за высоту давно уже сместилась с Запада и происходит между Востоком и Азией. Для сравнения: если в 1990 году в США было построено 66% зданий, превышающих 200-метровую планку, то в 2011 году их количество сократилось до 2%.

Если в общемировом зачете Россия пока ничем похвастаться не может, то среди европейских стран уверенно держит первое место. По данным того же совета, в нашей стране на сегодня построено 36 небоскребов высотой свыше 150 м, или 22% от общеевропейского объема. Что ставит ее на первое место, которое она уверенно делит с Турцией, опережая Германию, Францию и Великобританию. Более того, к 2015 году в европейский топ-10 самых высоких зданий должны войти семь пока еще строящихся московских небоскребов.

КЕМЕРОВО

Ресторан «Кебаб» ул. Орджоникидзе, 4
Стейк-хаус «Рибай» Советский проспект, 63
Развлекательный комплекс «Зимняя вишня» пр. Ленина, 35
Кофейни Traveler's Coffee ул. Весенняя, 16 ул. 50 лет Октября, 26

БЕРДСК

Курорт-отель «Сосновка» Речкуновская зона отдыха
Отель «Борвиха» ул. Морская, 3
SunRise cafe ул. Ленина, 27
Гриль-бар «Весело-Село» Речкуновская зона отдыха

НОВАКУЗНЕЦК

Гостиница «Паллада» ул. Лаза, 18
Гостиница «Фонарь» ул. Ростовская, 11
Кофейни Traveler's Coffee ул. Кирова, 33 пр. Металлургов, 25
ТОМСК
Ресторанный комплекс «БАМБУК» ул. Гагарина, 2
Ресторан «Славянский базар» пл. Ленина, 10
Ресторан «The Хмель» ул. Ленина, 95
Трактир «Вечный зов» ул. Советская, 47
Ресторан «Цех №10» проезд Вершинина, 10/2

ЦУМ-кафе

пр. Ленина, 121
«Сибирский Паб» Новособорная площадь, 2
Кафе-кофейня Baden-Baden ул. Вершинина, 19
Кафе-кондитерская «Пралине» ул. Герцена, 26 т. (3822) 43-56-66
Кофейня Prado Exclusive Набережная р. Ушайки, 4а
Кофейня Prado Diplomat пр. Кирова, 516
Кофейня «Кофешенк» пр. Ленина, 63
Кофейня «Кофе-Хаус» пр. Белинского, 28/1
Гостиница «Томск» пр. Кирова, 65

Отель «Магистрат»

пл. Ленина, 15
Отель-усадьба «Шансон» ул. Мичурина, 88/2
БАРНАУЛ
Гостиница «Сибирь» Социалистический пр., 116
Отель «Александр Хаус» ул. Профинтерна, 4
Караоке-ресторан «Точка» пр. Ленина, 19
Кофейня «Кофе-сессия» ул. Молодежная, 29а
Кофейня «Coffee, please» Социалистический пр., 78 пр. Ленина, 64
Социалистический пр., 117а
Кофе-холл «КРЕМ» Социалистический пр., 116
Алтайский бильярдный клуб пр. Строителей, 16

Дачи в законе

— регистрация —

Дачный рынок можно разделить на две большие категории: старый фонд, как правило с дачами на небольшом куске земли, построенными еще в советский период, и современные коттеджные поселки, возводимые в последние годы на дачных землях, считает Луиза Улановская, руководитель департамента маркетинга и продаж «Газпромбанк-Инвест». «В первом случае прописка вряд ли будет интересна, поскольку такие дачи используются редко, в сезон, кроме того большинство из них не соответствует требованиям к жилым помещениям. Исключение составляют хорошо обжитые стародачные места», — говорит эксперт. Но чтобы прописаться на такой даче, нужно будет полностью ее перестроить и сделать пригодной для постоянного проживания. «Приравняв полностью такие поселки к категории земли населенных пунктов нельзя: это противоречит Земельному и Градостроительному кодексам, да и сами дачные дома часто не подходят для постоянного проживания», — предупреждает господин Таганов.

Школу заказывали?

Довольно щекоотливным является вопрос обеспечения социальной структурой. Сегодня она полагается только домам, построенным на землях ИЖС. «При ответствии института прописки вся ответственность за социальное обеспечение лиц, проживающих на территории дачных участков, ложится на плечи органов местного самоуправления близлежащих населенных пунктов. Это дополнительная нагрузка на бюджет муниципалитета, поэтому органы местного самоуправления неохотно восприняли в свое время инициативу введения нового института. То есть для обеспечения социальных услуг новых зарегистрированных жителей близлежащих дач нужны будут дополнительные средства», — говорит госпожа Улановская. «Возможно, на эти цели будут выделены средства из федерального бюджета», — полагает Мария Литинецкая, гендиректор компании «Метриум Групп».

Скорее, все профинансирует частный бизнес, возражает Александр Ду-

бовенко, учредитель компании «Гуд Вуд». Причем, отмечает он, на цену это не повлияет. «Рынок сложный — никакие плюсы для покупателей не дают права продавцу поднимать цену», — говорит он. — Эти плюсы влияют на рейтинг продаж. Поскольку ты по цене вне рынка, то у тебя ноль продаж сразу. Тот, кто смог за счет своей прибыли включить в цену максимально дополнительных бонусов для покупателей, в частности школу и фитнес-центр, тот и молодец».

Есть возможность проинвестировать строительство магазинов за счет торговых сетей, добавляет он, но риэлтеры очень неохотно на это идут. «Они, как правило, говорят: „Вы нам здание постройте, мы тогда все это сделаем“. Тут вопрос договоренностей», — делится господин Дубовенко.

Госпожа Калинина также считает, что развитие социальной инфраструктуры ляжет на плечи инвесторов — в этом ее убеждает и опыт Новой Москвы. «У девелоперов появится, возможно, больше обременений, но и некоторые преференции. Будет меньше бюрократических препон», — полагает эксперт.

С другой стороны, прописка на дачах позитивно скажется на развитии инфраструктуры загородного рынка, размышляет госпожа Улановская. «Сейчас административные органы не развивают социальную инфраструктуру — поликлиники, школы, детские сады», — говорит она. — Несмотря на большие массивы застройки, процент прописанных в них жителей небольшой — девелоперы не спешат вкладываться в строительство объектов инфраструктуры. Получается замкнутый круг: жители есть, а объектов не хватает, из-за нехватки объектов жители не решаются на постоянный переезд и регистрацию. Новый закон должен повлиять на эту проблему».

Остается и вопрос увеличения расходов областного бюджета на доплаты к пенсиям. И льготное обеспечение их лекарствами. «Московская область должна будет принять внушительное количество пожилых москвичей, которые захотят переехать на дачу, оставив при этом свою городскую квартиру детям», — говорит госпожа Литинецкая. — И в данном случае сразу возникает вопрос сохранения московских социальных льгот для таких пенсионеров». Если пенсионеру полностью

сохранить все московские льготы, то это, скорее всего, создаст дополнительную нагрузку на бюджет местной администрации, действующей на территории, где будет зарегистрирован этот человек, поясняет она. А он ограничен и не рассчитан на подобные выплаты. «По идее социальная нагрузка должна ложиться на тот регион, где пенсионер прожил и проработал большую часть своей жизни. То есть необходима некая привязка пенсии к прежнему месту жительства», — рассуждает эксперт. Московские пенсионеры вряд ли согласятся на обязательную регистрацию в Подмосковье это прекрасная возможность, добавляет госпожа Улановская.

Никого не колышет

А вот на ценах разрешение прописки на дачах отразится незначительно, считают эксперты.

«Стоимость дачных участков после принятия данного законопроекта, скорее всего, останется на прежнем уровне, поскольку к порождению может привести только обязательство девелоперов застраивать такие поселки всей необходимой для постоянного проживания инфраструктурой и обеспечением жителей всеми социальными льготами, но такого, скорее всего, не будет», — считает господин Таганов.

Скорее всего, принятие данного законопроекта скажется на стоимости земли, считает Мария Литинецкая. «До 2008 года, пока не была разрешена постоянная регистрация на дачных участках, их цена была ниже на 15-20%, чем на участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство», — поясняет она. — Примерно такое же отличие наблюдается сейчас между стоимостью на садовые и дачные участки. Соответственно, эта разница в цене, скорее всего, просто исчезнет».

Но реально стоимость квадратного метра в доле земли не очень большая, предупреждает господин Дубовенко, так что серьезного эффекта вряд ли стоит ожидать. «Речь идет о каких-то 5% снижении. В районе, где много сельхозземель, а земель под ИЖС нет, новые поселки могут составить определенную конкуренцию, в этих случаях стоимость квадратного метра может максимально падать на 20%», — говорит он.

Татьяна Рыбакова

Коммерсантъ

В лучших местах Сибири

Указанные здесь заведения индустрии гостеприимства приобретают газету «Коммерсантъ» для своих клиентов



НОВОСИБИРСК

Азимут-отель «Сибирь» ул. Ленина, 21
Отель-центр «Аванта» ул. Гоголя, 189/1
Бутик-отель Nord Castle ул. Аэрофлот, 88/8
Отель Shale ул. Нижегородская, 18
Гостиничный комплекс Ategra ул. Новая заря, 51а
Ресторанный комплекс Bellissimo ул. Иванова, 29
Ресторанный комплекс «Академия вкуса» пр. Строителей, 19
Ресторан Shamgok ул. Нарымская, 23
Ресторанный комплекс «Скоморохи» ул. Челюскинцев, 21
Ресторан «Блиндаж» ул. Орджоникидзе, 35
Ресторан «Вкусный Центр» пр. Лаврентьева, 4
Ресторан «Островский» ул. Горького, 64

Ресторан «Русское застолье» ул. Серебренниковская, 9
Ресторан «Однажды в Америке» ул. Фрунзе, 14
Ресторан Mexico ул. Октябрьская, 49
Ресторан «Тинькофф» ул. Ленина, 29
Ресторан «Макароны» ул. Ленина, 1
Ресторан «Сибирская тройка» Красный проспект, 17
Ресторан «Иль Патико» Красный проспект, 29
Ресторан La Maison ул. Советская, 25
Ресторан «Старая Прага» Красный проспект, 64
Ресторан «Суши Яма» Красный проспект, 37
Ресторан «Тихая площадь» ул. Титова, 10
Ресторан «На Даче» Дачное шоссе, 5
Ресто-паб «BarIN» ул. Ленина, 8

Ресторан-гриль «Фенимор Купер» ул. Советская, 64
Ресторан-гриль «Не горюй!» ул. Октябрьская, 49
Кафе «Амиго» ул. Мусы Джалиля, 11
Кафе «Восток-Запад» ул. Ильича, 6
Кафе «Шанхай» Красный проспект, 13
Кафе «Самарканд» ул. Ленина, 12
Музыкафе Saricchio ул. Ленина, 10
«ФотоGOODкафе» Красный проспект, 59
Fashion-cafe «Марокана» ул. Ядринцевская, 46а
Арт-клуб «НИИ КУДА» ул. Терешковой, 12а
Гастрономический театр PupperHaus ул. Чаплыгина, 65/1
The Celtic Dolmen Pub ул. Аэрофлота, 88
Old Irish Pub Красный проспект, 37

Бар & пицца BeerLusconi ул. Кошуруникова, 5
Стейк-хаус «Гудман» ул. Советская, 5
Блинная Bliss ул. Ленина, 20
Пельменная «Дюжина» ул. Военная, 5
Кофейня «В шоколаде» Морской проспект, 24
Кофейня Traveler's Coffee пр. Карла Маркса, 43
Кофейня Bliss ул. Богдана Хмельницкого, 39
Кофейни «Чашка Кофе» Красный проспект, 22 Морской проспект, 54 ул. Залесского, 5/1
Кофейня «Шансонье» Красный проспект, 37
Кофейня Captain MacKenzie ул. Ветлужская, 6
Имидж-лаборатория персонального стиля ул. Урицкого, 32
VIP-сауна «Царь-баня» ул. Нарымская, 23