

# «МЫ ПОСТРОИМ РАЙОН С ИСТОРИЕЙ ЦЕЛОГО ГОРОДА»

ЗАПУСКАТЬ КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ В СИТУАЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ КАЖЕТСЯ ЛЕГКИМ БЕЗУМИЕМ. ОДНАКО ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД В МОСКВЕ АНОНСИРОВАНО НЕСКОЛЬКО ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ, САМЫЙ МАСШТАБНЫЙ ИЗ КОТОРЫХ — «ЗИЛАРТ». „Ъ“ ВСТРЕТИЛСЯ С УПРАВЛЯЮЩИМ ДИРЕКТОРОМ «ГРУППЫ ЛСР» В МОСКВЕ ИВАНОМ РОМАНОВЫМ, ЧТОБЫ ПОНЯТЬ, В ЧЕМ КРОЕТСЯ УВЕРЕННОСТЬ КОМПАНИИ, ЧТО ПОЛУЧИТСЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ И ПОЧЕМУ ВПОРУ ОТКРЫВАТЬ КУРСЫ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЧИТАТЬ ИМ ЛЕКЦИИ О СОВРЕМЕННОЙ АРХИТЕКТУРЕ.

**BUSINESS GUIDE:** Вы позиционируете «ЗИЛАРТ» как уникальный проект. Почему в нынешних экономических условиях вы вышли именно с такой бизнес-концепцией, хотя можно было ограничиться «легким комфортом»?

**ИВАН РОМАНОВ:** Вы знаете, чтобы на нынешнем очень конкурентном рынке продавать жилье, уже мало предлагать просто «комфорт» — добротный дом, ровные стены. Да и безотносительно конъюнктуры слишком дорога здесь земля, чтобы делать заурядную недвижимость. В Москве осталось не так много территорий, где можно реализовать большой и знаковый проект. А этот участок дает уникальную возможность: очень близко к центру и в уже сложившейся городской инфраструктуре сделать «город в городе» с недвижимостью принципиально другого класса — мы ее просто не могли упустить. И еще это хороший способ отстроиться от остальных, выделиться на общем фоне добротных, но обычных жилых комплексов.

Если в экономклассе достаточно предложить низкую цену — и успех проекта гарантирован, то в более высоких сегментах важнее сделать такой продукт, который захотят купить, достоинства внутреннего содержания которого станут важнее других предпочтений при выборе, может, даже по месту. Именно поэтому мы предлагаем в «ЗИЛАРТ» то, чего нет у других. Это касается уже не качества самой недвижимости, а в итоге качества жизни.

Так что выбранное нами позиционирование сугубо прагматично. Это в простые времена на растущем и дефицитном рынке можно было просто поставить, скажем, панельку и заработать достаточно, чтобы окупить высокую стоимость приобретения земли. Сейчас на первый план выходит не конвейерный подход, а индивидуальные или даже уникальные продукты.

**BG:** Как происходил выбор архитектурной концепции? Почему разработка дизайн-кода была отдана именно архитектурному бюро «Меганом»?

**И. Р.:** Вместе с участком нам в наследство достался проект планировки, разработанный городом: он был скорее формальным сводом градостроительных ограничений и отчасти определял основные идеи развития этой территории — основные линии улиц, например. В основе этого проекта планировки лежала концепция, разработанная бюро «Меганом» во главе с Юрием Григоряном. Но еще раньше, году в 2006–2007-м, концепцию этой территории разрабатывал другой архитектор — Олег Харченко. Его подход отличался, можно сказать, академичностью, хотя он также был увлечен идеей необычного городского пространства. И мы нашли очень много совпадающего в этих концепциях, и очень многое нам понравилось.

В результате мы пригласили этот творческий дуэт, чтобы на производственной базе «Меганома» разработать дизайн-код, дошлифовать, адаптировать под наши поже-

**НАШИ ЦЕНТРЫ ПРИТЯЖЕНИЯ, ТАКИЕ КАК ПАРК, НАБЕРЕЖНАЯ, КОНЦЕРТНЫЙ ЗАЛ И МУЗЕЙНЫЙ ЦЕНТР «ЭРМИТАЖ-МОСКВА», ДЕТСКИЙ КУКОЛЬНЫЙ ТЕАТР И МНОГИЕ-МНОГИЕ ДРУГИЕ, КАК РАЗ И ЕСТЬ ТА ЖИЗНЬ, ИЗ-ЗА КОТОРОЙ ЛЮДИ ЕДУТ ЖИТЬ В ЦЕНТР**



ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА



ИРИНА КОРТНЕВА

ления и идеи, в итоге наполнить жизнью тогда еще условные квадратные метры будущей застройки.

Мы оставили неизменными «красные линии», установленные проектом планировки, сохранили незыблемыми общие параметры: площадь и функционал недвижимости. «Группа ЛСР» приняла решение привлекать в дальнейшем практически для каждого участка — лота, как мы его называем, — отдельного архитектора со своим индивидуальным почерком, если хотите, стилем. Первичная идея такого подхода — сделать район не то чтобы неоднородным, более подходящее слово — не монотонным. Весьма сложной задачей дизайн-кода было определить для привлеченных архитекторов общие правила, чтобы застройка не превратилась в «шанхай», но при этом каждому из архитекторов дать возможность для самовыражения.

Нам нужны были общие подходы к выбору материалов, фактур, к цветам фасадов, созданию единых общественных пространств, единству благоустройства. Этому были посвящены первые три-четыре месяца работы. И в сентябре мы представили концепцию городу и, исправив кое-что с учетом полученных замечаний, имели дизайн-код, позволяющий увеличить синергетический эффект такой групповой работы по генерации идей. Так был найден консенсус между нами (девелоперами), творчеством архитекторов, городскими требованиями. И это все вместе стало нашим руслом, по которому мы стремительно двинулись вперед.

**BG:** Проект наполнен культурой, какую роль в этом сыграл город?

**И. Р.:** Все наши общественные объекты бульвара как главного пространства притяжения — это не городские обременения, это решение той задачи, о которой я уже говорил: сделать среду проживания по-настоящему наполненной содержанием, культурной жизнью. Почему покупают жилье в центре? Потому что хотят прикоснуться к гению места, окупиться в историю, которая складывается десятилетиями, а то и веками. Там есть театры, места для отдыха, общественные пространства, которые позволяют человеку жить и развиваться, создают условия для формирования личности. Индивидуальность и проектирова-

ние домов разными архитекторами — это попытка создать нечто похожее на старый город, который создается столетиями, с множеством перестроек, разными подходами, разными владельцами, стилями и эпохами. Наши центры притяжения, такие как парк, набережная, концертный зал и музейный центр «Эрмитаж-Москва», детский кукольный театр и многие-многие другие, как раз и есть та жизнь, из-за которой многие едут жить в центр. Особенно важно, что бывшая заводская территория была лишена всего этого: она вроде и была городской, но при этом исключенной из города из-за своей недоступности.

**BG:** Все произошло как-то очень неожиданно — провели презентацию, открыли продажи — не успеваешь следить за новостями. Такие темпы чем-то определены?

**И. Р.:** Нам надо было все делать быстро: мы ограничены сроками, которые обозначены в контракте с городом. Мы вышли на стройку почти через год после приобретения участка, и это очень хороший результат для обычных девелоперских проектов, а уж для таких крупных — просто выдающийся. Да, нам хотелось как можно скорее довести этот проект до практической реализации — для этого надо работать динамично, прагматично, эффективно организовать проектирование большого комплекса и при этом постараться соблюсти, если позволите, плюрализм архитектурных мнений. У нас сейчас десять архитекторов, а значит, десять архитектурных подходов, отдельных стилей. А дальше их будет еще больше.

**BG:** Архитектурные бюро все российские, а почему для строительства музея был приглашен именно Хани Рашид?

**И. Р.:** В марте мы подписали соглашение с Государственным Эрмитажем о строительстве в рамках проекта «ЗИЛАРТ» музейного центра — дополнительной площадки для музея, специализация которого — современное искусство. Для выбора проектировщика мы проанализировали мировой опыт создания подобных музеев — имя Эрмитажа определяет уровень. Выбирали из наиболее достойных, современно мыслящих с точки зрения создания музейного пространства архитекторов и остановились на том, чтобы проектировать вместе с Хани Рашидом. При выборе для нас, естественно, важно было и мнение заказчика — Эрмитажа.

**BG:** Сейчас город принимает какое-то участие в развитии проекта?

**И. Р.:** Да, городские власти в поддержку проекта редевелопмента территории ЗИЛА реализуют обширную программу развития транспортной инфраструктуры района: расширяют и прокладывают новые дороги, будут строить мосты, чтобы связать проект с транспортной системой города. Это продление и Симоновской набережной, уже в нынешнем году достроят станцию метро «Технопарк», а прямо на границе нашего участка в 2016 году начнет свою работу ТПУ ЗИЛ, предназначенный для пересадки с внутригородской пассажирской кольцевой железнодорожной линии на городской общественный автотранспорт. Еще в процессе роуд-шоу перед конкурсом по продаже данной территории городская администрация обещала всем претендентам проведение этого комплекса мероприятий за счет средств городской адресно-инвестиционной программы. Точнее, в том числе за счет средств, вырученных от продажи этого участка, денег, которые мы платим в бюджет за изменение вида разрешенного использования с «промки» на жилье — это многие миллиарды рублей.

**BG:** Город уже начал выполнение взятых на себя обязательств?

**И. Р.:** Да, конечно. Завершается проектирование дорог. После проведения государственной экспертизы будет конкурс на их строительство. Город движется последовательно, в графике реализации нашего проекта.

**BG:** Как вы думаете, сможете ли за десять лет реализации проекта удержать ситуацию и осуществить проект как он был изначально задуман?

**И. Р.:** Я уверен, что мы все реализуем именно так, как задумали, и в дальнейшем, может быть, будем еще находить интересные дополнения и идеи. Что-то постоянно будет меняться, но идея проекта незыблема. И тот, кто уже сейчас сможет оценить то, каким особенным будет наш комплекс, и станет его будущим жильцом, несомненно, сделает правильную ставку. Только у «ЗИЛАРТ» будет та «правильная история», повторение которой вряд ли когда-нибудь будет возможно.

**BG:** Расскажите, пожалуйста, какая будет жизнь в «ЗИЛАРТ», когда он будет построен?

**И. Р.:** Жизнь будет многогранной, ведь она будет состоять из совокупности взаимодополняющих пространств.

Уютные дома с клинкерными фасадами, комфортные по этажности, тихие кварталы городской жилой застройки — это пространство Жизни.

Второе — это пространство Природы. Новый парк, под который отводится 14,5 га. Жизнь будет и в парке, так как пара сотен метров отделяет парк от жилых кварталов.

В третьем пространстве — Притяжения — на пешеходном бульваре будет кипеть жизнь: деловая жизнь днем, развлечения днем и ночью. Сюда захочется приезжать, чтобы зарядиться энергией большого города, приобщиться к его культуре, почувствовать себя частью общества.

Четвертое — пространство Отдыха. Это набережная вдоль Москвы-реки. Сюда жизнь будет перемещаться в поисках прохлады, уединения. Линейный парк вдоль воды будет местом для неспешных прогулок, будет напоминать о набережных в Париже, например. Маленькие кафе на первых этажах домов, выходящих окнами на воду, еще усилят эти ощущения.

И, наконец, пространство Образование — пятый элемент нашей идеи. Мы собрали все в одном большом квартале: и детский сад, и школу. Причем общая спортивная, рекреационная составляющая этого учебного центра расширит возможности для развития и школьников, и малышей. Для подрастающего поколения существенная часть жизни пройдет в этом объединенном учебном центре. Многие из них начнут посещать здесь детский сад, а закончат уже абитуриентом вуза.

А все вместе это будет жизнь в «ЗИЛАРТ» — новом районе со своей особенной историей.

Интервью взяла **ОКСАНА САМБОРСКАЯ**