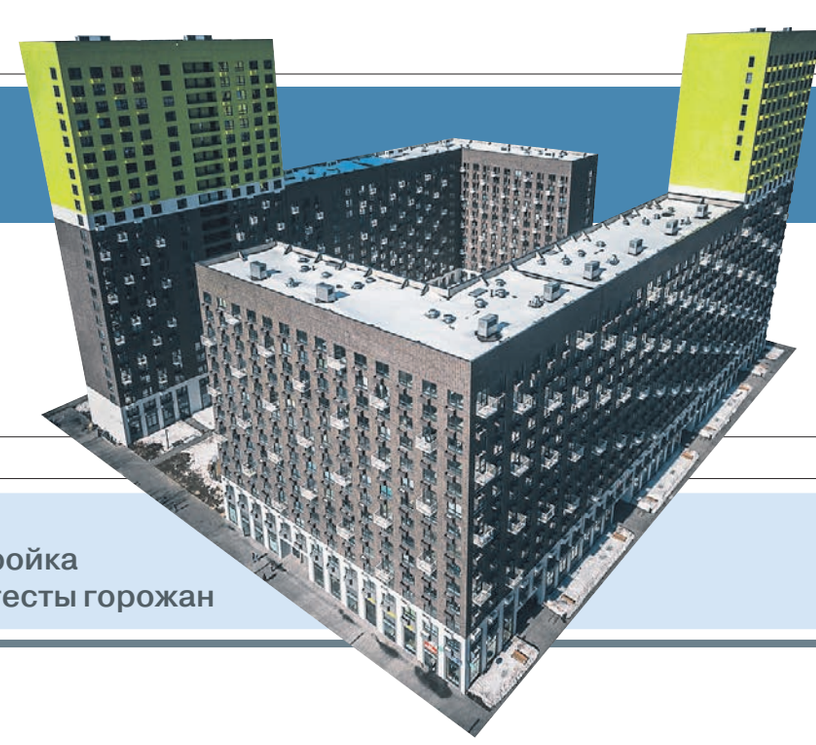
На каком этапе находится громко объявленная в Москве реновация хрущевок | 14



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 13 декабря 2018 №230 (6468 с момента возобновления издания) **kommersant.ru**

15 | Зачем средний класс москвичей готов забираться выше и жить в небоскребах

16 | Может ли памятник архитектуры стать местом для комфортной жизни

21 | Почему точечная застройка вызывает протесты горожан

Норм или не норм

В последнее время ведется очень много разговоров о разработке новых нормативов городской застройки. «Ъ-Дом» разбирался, в чем проблема старых правил, каким образом их предлагается улучшить и какие у всего этого перспективы.

АНАТОЛИЙ ЖДАНОВ

Из-за требований по инсоляции строятся дома-монстры с необустроенными дворами

— стандарты —

Советские градостроительные нормы, которые сегодня принято ругать, на самом деле были разработаны со свойственными всем проектам того времени добротностью и основательностью. Эксперты, которые занимались документом СН-58, созданным в 1958 году, очень ясно представляли себе, каким должен быть советский город завтрашнего дня. Этакий гимн всеобщей индустриализации. Но жизнь изменилась, а нормы остались прежними. Четкость советского видения вылилась в чрезмерную жесткость и неспособность к адаптации. Мало того, что 70% застройки наших городов — наследие советской эпохи, заточенное под строго регулируемый образ жизни по заданному сценарию. Так еще и сегодня, невзирая на технологии и прогресс, из-за формальной правомерности старых нормативов что ни делай — получается «автомат Калашникова», то есть не поддающиеся перепланировке квартиры и однообразная застройка.

Не тот квартал

Одно из очевидно необходимых изменений — пересмотр основной планировочной единицы. В советских нормативах это микрорайон, который может быть как на 5 га, так и 120 га. При слишком большом участке получаем так хорошо нам знакомую разреженную и однообразную среду микрорайона, а когда площадь меньше, то приходится для соблюдения показателей повышать этажность (см. текст о точечной застройке на стр. 31). Причем из-за требований по инсоляции может не получиться поставить несколько домов рядом, отсюда берутся дома-монстры с необустроенными дворами. Или же дворы-колодцы, сформированные 20-этажными домами.

Такие проекты дискредитируют саму идею квартала, считает Марина Лепешкина, гендиректор RTDA — компании, которая занималась разработкой новых региональных норм градостроительного проектирования (РНГП) для Москвы и составлением технического задания для конкурса на экспериментальные площадки реновации. В квартале могут быть высотные доминанты, но преобладающая высота — максимум девять этажей. Именно с этой высоты, в частности, можно контролировать из окна гуляющего во дворе ребенка. «Квартал может быть какой угодно формы,— отмечает эксперт.— Главное условие — комфорт и сомасштабность человеку».

Стоит ли говорить, что объекты на несколько сотен домовладений соразмерными человеку назвать нельзя: люди в них теряются и проводят годы жизни, так и не познакомившись с соседями. Устойчивых локальных сообществ не образуется, а значит, не может быть и речи ни о совместном принятии решений по управлению домом, ни об эффективном социальном контроле. То же самое относится к мегадворам, которые местами превращаются либо в маргинальные и потенциально опасные «полосы отчуждения», либо в хаотичные парковки.

Еще одна проблема планировочных единиц слишком большой площади — низкая плотность улично-дорожной сети. Нормируемый показатель для нее фиксированный — опять-таки вне зависимости от размера микрорайона. Когда микрорайон крупный, то львиную долю дорог съедают магистральные дороги, а до более мелких местных и внутриквартальных дело не доходит. Как результат — постоянные пробки и нехватка парковочных мест. Поэтому в РНГП Москвы, принятых в 2017 году, минимальная единица планирования квартала или микрорайона — урбан-блок — вписывается в окружность радиусом 100 м и включает в себя дома с нежилыми первыми этажами и приватный двор с минимальным набором функций: зелень, площадки для тихого отдыха, пожарные проезды.

Урбан-блоки складываются в кварталы с детскими садами, кварталы — в микрорайоны со школами и скверами. А в ДОМ.РФ, который вместе с российскими и зарубежными экспертами разрабатывает новые стандарты комплексного развития городских территорий, отталкиваются от жилого района. Он состоит из кварталов площадью до 5 га, а границы определяются радиусом комфортной пешеходной доступности. Оптимальным считается 300–450 м, то есть общая площадь района составляет от 30 до 60 га.

«Пассивные» первые этажи

Московские градостроители и прогрессивные девелоперы в регионах давно делают первые этажи жилых зданий с прицелом на сдачу в аренду коммерческим предприятиям: от булочной и кофейни до химчистки и парикмахерской. И всем, казалось бы, эта тенденция хороша. Для жителей это не только наличие ежедневных товаров и услуг в шаговой доступности, но и, как отмечает Марина Лепешкина, повышенная безопасность за счет усиленного социального контроля. Девелоперам тоже выгода: квартиры на первых этажах не пользуются популярностью и стоят в среднем на 20% дешевле прочих. Нежилая функция перспективнее. Но при действующих нормах это не совсем так. Для полноценного магазина нужны помещения высотой минимум 3,8 м (хотя по нормам — только 3 м) и сквозные подъезды, чтобы не пускать грузовики во двор и подвозить товар со стороны улиц.

Кроме того, делать коммерческими абсолютно все первые этажи не совсем рентабельно: при отсутствии доступа с людных проходных маршрутов любые магазины быстро разорятся. Поэтому в московских РНГП рекомендуемый показатель коммерческих площадей — 20% (для сравнения: в микрорайонах хрущевок он едва доходит до 10%). Впрочем, у Архитектурного бюро Асадова, которое занимается разработкой концепции реновации нескольких кварталов в Головинском районе Москвы, есть альтернативное решение: все-таки все первые этажи сделать нежилыми, но треть из них сдавать жителям района по льготной ставке под их личные проекты, способствующие разнообразию досуга в районе.

с17

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПРЕМИУМ-КЛАССА

- Готовый элитный лофт-квартал
- Апартаменты с дизайнерской отделкой
- Потолки до 5 метров
- Панорамные окна в пол
- 5 минут до Тверской
- От 22 млн руб.
- Беспроцентная рассрочка

BOLSHEVIK

Реклама

м. Белорусская, Ленинградский проспект, д. 15, стр. 1
bolshevik-apartments.ru | 495 120 96 66

Review

Новый дом для Москвы

Программа реновации жилья в Москве стартовала совсем недавно — в начале 2017-го. За неполные два года пройден путь от разработки концепции и внесения изменений в законодательство до новоселья. К настоящему времени в новые квартиры переехало более 3 тыс. семей. При этом темпы и объемы программы реновации нарастают в геометрической прогрессии.

— масштаб —

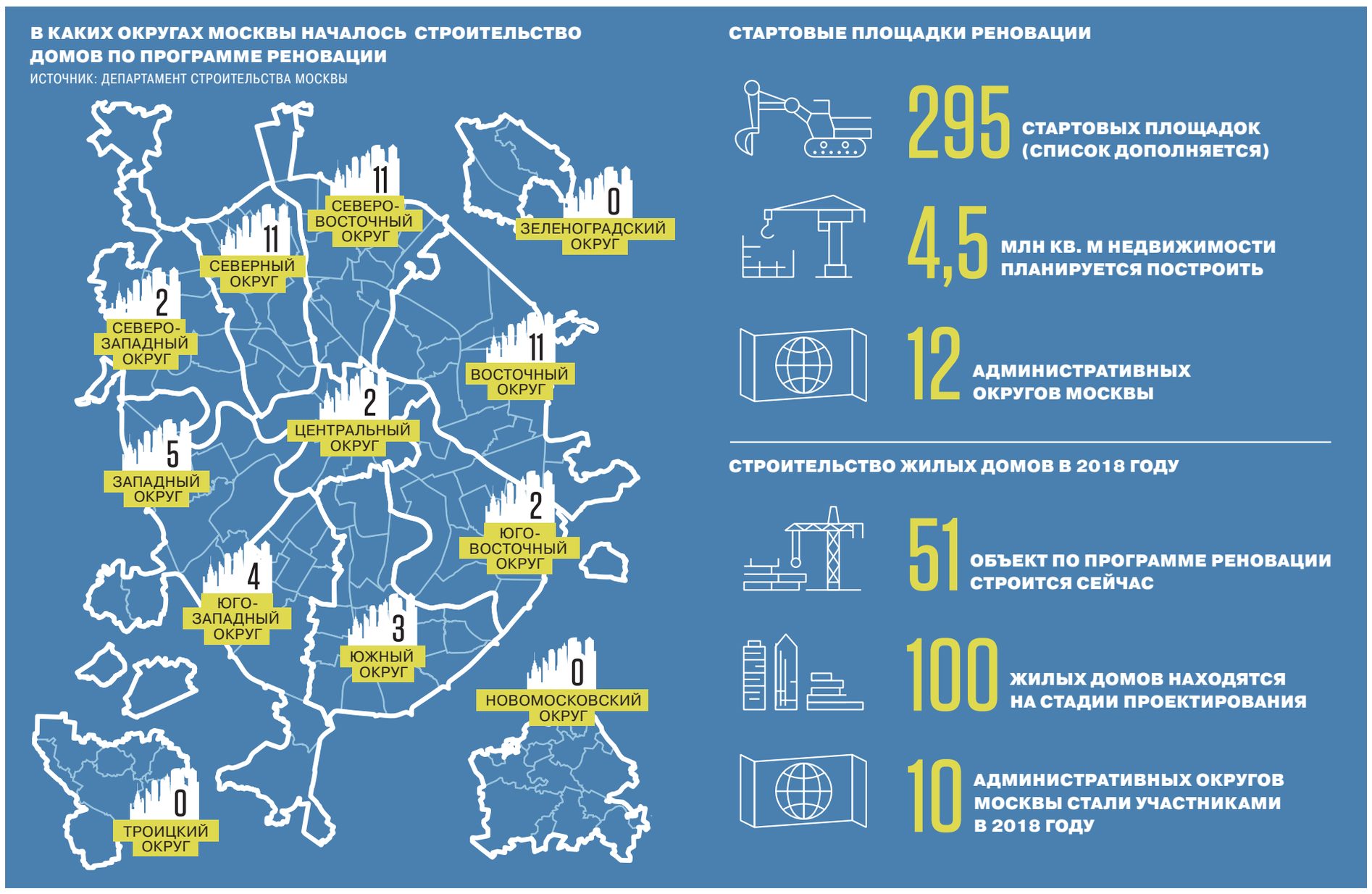
Всего в рамках реновации в городе планируется построить около 40 млн кв. м жилья. Переселение граждан началось в феврале 2018-го, завершить программу планируется к 2032 году. На сегодня утвержден перечень из 295 стартовых площадок с потенциалом строительства примерно в 4,5 млн кв. м недвижимости во всех административных округах Москвы. Проектирование и строительство многоквартирных домов на этих землях пройдет в течение 2018–2024 годов.

Сегодня дома по программе реновации возводятся во всех округах столицы, кроме Новой Москвы и Зеленограда. Как рассказал глава столичного департамента строительства Андрей Бочкарев, всего строится 51 дом для переселенцев из ветхого и сносимого жилья. «До конца этого года КП УГС (казенное предприятие „Управление гражданского строительства“.— „Ъ“), которое выступает застройщиком, планирует выход на площадку 16 объектов. Также планируется начать работы на 60 объектах Фонда реновации. В следующем году суммарно запланирован выход еще более чем на 70 площадок»,— пояснил Андрей Бочкарев.

Столичные власти поставили перед собой задачу переселить каждый район, попавший в программу реновации, не более чем в три волны. Именно поэтому продолжается работа по подбору новых площадок для строительства жилья. До конца следующего года необходимо довести градостроительный потенциал стартовых площадок до 6 млн кв. м.

По мнению Андрея Бочкарева, программа реновации станет локомотивом всей строительной отрасли. В ходе ее реализации планируется обкатать многие инновационные решения как по сносу старого жилья, так и по строительству нового. Ожидается, что реновация поможет упростить и порядок оформления разрешительной документации для застройщиков.

Основными принципами внедряемого «умного» сноса станут безопасность, экологичность, максимальная переработка и повторное использование образующихся отходов. Железобетонные конструкции можно отдать для строительства подъездных дорог и складов, металлолом — отправить на переплавку, остатки утеплителя, стекла и керамики — переработать в наполнитель для стеновых плит, лестничные пролеты — отправить в дробилку и получить хорошую добавку в бетон. Теоретически вторично можно использовать до 90% отходов, но на практике такие показатели пока не достигнуты.



По мере развития программы будут совершенствоваться способы и методы строительства. Недавно было согласовано возведение дома в столичном районе Крюково с использованием технологий информационного моделирования (BIM). Проект предусматривает возведение подземного паркинга, обустройство помещений общественного назначения на первом этаже, а также благоустроенной территории около дома. Использование BIM-технологий в рамках программы реновации позволит существенно сократить путь от идеи проекта до ее воплощения в конкретном жилом доме, а также сделает процесс работы более прозрачным.

К концу 2020 года появятся и так называемые умные дома. Уже разработан стандарт таких объектов — Smart 1.0. Этот стандарт предполагает оборудование квартир автоматизированной системой передачи показаний счетчиков потребляемых энергоресурсов, а также автоматическое начисление счетов за них. Также в этих домах планируется установить систему контроля парковочного пространства во дворах, смонтировать внутридомовые и внутридворовые системы видеонаблюдения, а в подъездах установить мониторы, которые обеспечат доступ ко всем городским информационным ресурсам и услугам. Таким образом, житель такого дома сможет оставить заявку на получение любой госуслуги в подъезде, воспользовавшись «умной» панелью.

Все эти новинки заложены в стандарт Smart 1.0, причем по заверениям властей он будет развиваться и совершенствоваться. Сейчас этот стандарт закладывается в технические задания для строительства новых домов по программе реновации.

Сегодня можно с уверенностью сказать, что программа реновации жилья, несмотря на опасения горожан и даже протесты, неизбежна. Заявленные показатели программы достаточно высоки, и успех всего этого мегапроекта будет напрямую зависеть от того, сможет ли мэрия перепрыгнуть заявленную планку.

Антон Мастренков

ДОМ

«У нас обязательно найдется тот, кто захочет попытаться обмануть систему»

— интервью —

Рынок первичного жилья находится сегодня на пороге перемен: старая система будет изменена, девелоперский бизнес станет работать по новым правилам, что, как обещают власти, должно привести к исчезновению обманутых дольщиков. О том, какие перспективы ждут рынок столичных новостроек после перехода на эскроу-счета и проектное финансирование, обезопасит ли новый механизм покупателей жилья на первичном рынке и какие столичные площадки сегодня интересны для девелоперов, в интервью «Ъ-Дому» рассказал акционер SDI Group ИЛЬГАР ГАДЖИЕВ.

АЛЕКСАНДР ЯКСТОУБ

— Как вы думаете, что будет с рынком новостроек после отказа от привлечения средств дольщиков и перехода к банковскому регулированию? Как новшества отразятся на работе застройщиков и непосредственно SDI Group?

— Отказа от средств дольщиков не произойдет. Ничего страшного для серьезных участников рынка не случится. Например, мы строим дома на собственные средства уже много лет, и для нас особой разницы не будет. Но рынок, конечно, изменится. Совсем мелкие игроки будут вынуждены с него уйти, цены вырастут из-за необходимости обслуживания банковских кредитов.

— Готов ли рынок к эскроу-счетам и банковскому регулированию?

— Сложно ответить однозначно. На начальном этапе мало что происходит ровно и красиво, но в последующем, уверен, будет удобно всем участникам. Самое главное, что в плюсе останется покупатель.

— Считаете ли вы, что новый механизм обезопасит покупателя на 100% или есть какие-то подводные камни?

— Мы живем в такой стране, где обязательно найдется тот, кто захочет попытаться обмануть систему. Добросовестные застройщики, нацеленные на длительное присутствие на рынке, не будут заниматься обманом.

— На московском рынке наблюдается тенденция монополизации: небольшие застройщики вынуждены покинуть рынок, либо их поглощают крупные игроки. Как вы оцениваете такие тренды и как планируете развивать ваш бизнес?

— За последние несколько месяцев я не слышал ни об одном случае поглощения и пока не стал бы говорить о монополизации. Тот, кто понял, что хочет покинуть рынок, находит покупателя на свои активы, остальные благополучно работают. Я не вижу каких-то угроз для развития бизнеса из-за введения эскроу-счетов. Мы в Москве и Подмосковье как строили и вводили дома в срок, так и планируем и дальше развиваться.

— Какой сегмент рынка сегодня в Москве вы считаете наиболее перспективным? Не планируете выйти на более масштабный уровень и заняться редевелопментом промзон? Или вам интересны точечные проекты?

— У каждого девелопера должны быть свои концепция и миссия. Наша миссия — строительство комфортных, современных, уникальных проектов, таких как «ВернадSKY», «Пироговская ривьера» и «Аккорд. Smart-квартал». Если мы увидим возможность создавать подобные проекты в локации бывших промзон, то почему бы и нет.

— Каков портфель реализованных и строящихся объектов у вас в Москве и области?

— В столичном регионе у нас два крупных девелоперских проекта — «Пироговская ривьера» в Мытищинском районе на берегу Пироговского водохранилища и «Аккорд. Smart-квартал» в Одинцовском районе. Это масштабные проекты с большим числом корпусов и собственной инфраструктурой, и в них есть как сданные объекты, так и строящиеся. Жилой комплекс «Пироговская ривьера» расположен на 49 га, на которых строится 20 корпусов. Помимо жилья на территории комплекса будет большой торгово-развлекательный центр с кинотеатром, первые этажи зданий отданы под рестораны, кафе и салоны красоты. Фактически это первый жилой комплекс комфорт-класса с премиальным расположением у «большой воды» и высоким уровнем инфраструктуры. Еще несколько лет назад на Пироговском водохранилище строили только жилые комплексы в элитном сегменте и бизнес-класса. «Аккорд. Smart-квартал» также проект комплексного освоения территории: он расположен на 34 га, где возводятся малоэтажные дома в европейском стиле общей площадью 131 тыс. кв. м. Здесь предусмотрена социальная и коммерческая инфраструктуры. Оба проекта будут завершены в 2023 году.

— Какие проекты вы реализуете сегодня в Москве? Учитывая, что в границах города у вас точечная застройка, были ли какие-то сложности с выходом на площадку?

— В Москве реализуется проект ЖК «ВернадSKY» рядом со станцией метро «Юго-Западная». Поначалу на этом участке планировалось строительство гостиничного комплекса, но в результате мы решили поменять формат объекта и построить жилой дом. На решение повлияли отсутствие предложений качественных новостроек в районе и высокий спрос на них. Сложностей с выходом на площадку не было, так как и земля в собственности, и рядом нет жилых домов. Изменение назначения участка и утверждение проекта происходили в штатном режиме. У этого проекта есть свои особенности. Такого жилого комплекса на юго-западе еще никто не строил. Мы предлагаем не просто комфортабельные квартиры в красивом доме с прекрасной локацией, а современный клубный небоскреб с консьерж-службой.

— Есть ли какие-то интересные форматы — нестандартные планировочные решения — в этом проекте? Когда планируете реализовать проект? Каков объем инвестиций? Какова доля заемных средств?

— Проектировщики постарались сделать все квартиры удобными для жизни, предоставив возможность спланировать пространство в уникальном стиле. В жилом комплексе будет все для комфортной жизни на самом высоком уровне: фитнес-клуб с бассейном, премиальные бутики, кафе и рестораны. Для детей мы запланировали уникальное пространство на крыше стилобатной части. Безусловно, будет подземный паркинг с прямым доступом с каждого этажа. Завершить проект мы планируем к концу 2020 года. Все наши проекты, в том числе «ВернадSKY», мы строим преимущественно на собственные средства.

— Есть ли у вас еще какой-то земельный актив в Москве?

— Земельные активы есть, но раскрывать все карты раньше времени не буду. Давайте подождем завершения проектных работ.

— Рассматриваете ли вы еще какие-то новые площадки в Москве?

— Мы находимся в постоянном поиске интересных предложений в Москве. Основная сложность для девелоперов в том, что реально интересных участков для крупных проектов не осталось.

— А в Подмосковье будете развивать новые проекты?

— В планах есть один проект в Подмосковье. Сейчас его разработкой занимаются архитекторы с мировым именем.

— Как вы оцениваете сегодня ситуацию с продажами новостроек?

— Могу сказать, что спрос на первичном рынке есть и он держится на высоком уровне несколько лет. Из месяца в месяц продажи идут стабильно и на хорошем уровне. Цены на объекты находятся в постоянной динамике: растет объект — увеличивается цена.

— Каков ваш прогноз относительно рынка новостроек в столице?

— Рынок активно развивается, большинство площадок реализовано, происходит постепенный возврат к точечной застройке. Между проектами очень высокая конкуренция, поэтому теперь застройщики тщательнее прорабатывают проекты, их наполнение и преимущества. Проекты становятся более уникальными и интересными для покупателей.

Интервью взяла Ольга Петрова

дом проект

Думающие о высоте

Небоскребы в Москве давно уже не экзотика. Высотное строительство прочно удерживает за собой славу ключевого градостроительного тренда. Присмотревшись внимательнее, можно заметить, что за пару последних лет рынок высоток завоевал абсолютно новую для себя аудиторию — семейную.

CAPITALGROUP

CAPITAL GROUP

CAPITAL GROUP

— Москва —

Высотных зданий в столице все больше: по состоянию на осень 2018 года в старых границах Москвы экспонировалось 15 небоскребов с предложением 308,7 тыс. кв. м. Это на 33% больше, чем в декабре 2017 года, и на 63%, чем в декабре 2016-го. Примечательно, что значительная доля этого предложения отнюдь не апартаменты, как бы подразумевающим временный характер проживания, а классическое жилье.

Квартиры довольно активно начали вытеснять апартаменты в составе высотных проектов в последние два года, и к 2018-му доля жилого высотного предложения удвоилась. Если в конце 2016-го соотношение квартир к апартаментам составляло 30:70, а год назад — 40:60, то сейчас баланс поменялся коренным образом — 57% в пользу квартир. Так высотные апартаменты впервые за всю историю рынка столичных небоскребов оказались в меньшинстве. На первый план вышли высотки, предназначенные не просто для постоянного проживания, а для семейной жизни.

Пионер этого нового для города формата жилого небоскреба — комплекс Capital Towers, который строится Capital Group совсем недалеко от делового центра «Москва-Сити», рядом с парком «Красная Пресня» на набережной Москвы-реки. В Capital Towers не предусмотрено апартаментов — только квартиры, инфраструктура для жизни и собственный приватный парк.

Место для жизни

Проект с квартирами для зданий такой высотности Москвы пока в новинку. В составе комплекса три башни в минималистичном стиле, объединенных общим основанием: две 61-этажные — Park и River — третья — City — 65 этажей. Жители пентхаусов получат самую высокую московскую прописку в истории. Решение создать настоящие жилые пространства на такой высоте выглядит оригинальным, если не сказать нетипичным для города, но в компании уверены: это только сейчас. У небоскребов есть своя аудитория — skyminded people, как их называют в Capital Group: у этих покупателей сформирован отложенный спрос именно на такой формат недвижимости.

Гипотеза проверена и подтверждена документально.

«Мы давно интересовались этой темой и даже заказывали исследование психологии покупателей жилья в небоскребах в разных странах мира,— говорит директор по продажам Capital Group Оксана Дивеева.— Результат: высотные здания выбирают для жизни люди разного пола и возраста, сферы занятости, семейного статуса, без детей, с одним ребенком и многодетные. Объединяет этих людей одно: они подзаряжаются видом из окна».

У такой подзарядки есть свои нюансы: некоторые покупатели мечтают о виде, который изобилует городскими деталями, другим ближе головокружительная картина, больше похожая на вид из иллюминатора авиалайнера. В Capital Towers есть возможность выбрать для себя идеальную высоту. Причем 99% квартир комплекса видовые.

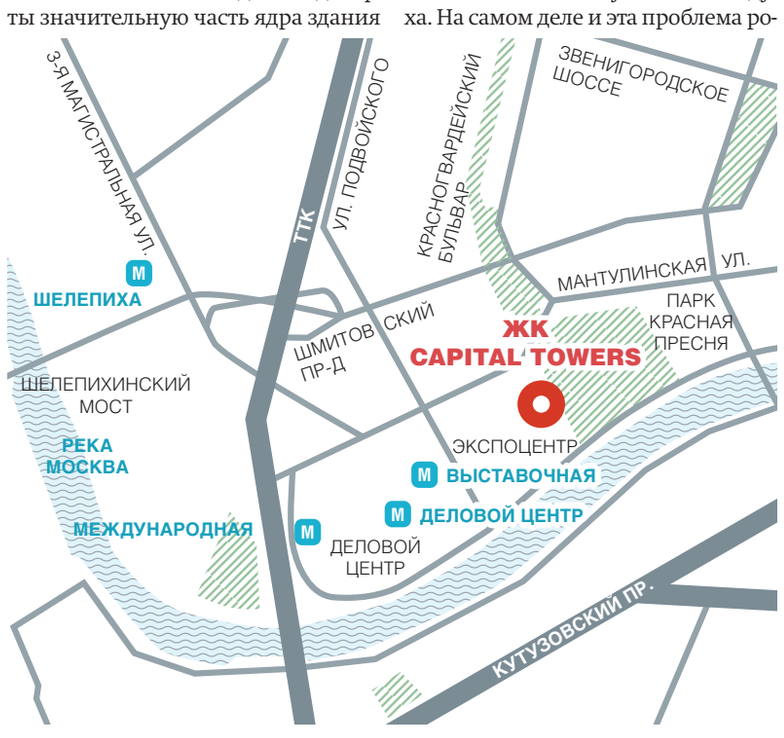
Даже квартиры первого этажа (с учетом дизайнерского лобби, потолки в котором достигают 27 м) находятся на уровне, примерно соответствующем восьмому этажу обычного дома, а из окон открываются панорамные виды на «Сити» и Москву-реку.

Как обычно, только лучше

Вид на город — это то, ради чего skyminded people выбирают именно небоскребы. Но одним видом требования к жилью аудитории премиум-класса не ограничивались никогда, так что Capital Towers есть чем похвастаться и помимо видов. Например, своей инженерией. Внутренние пространства жилого комплекса оснащены инновационными системами управления воздухом и высокоскоростными лифтами с минимальным временем ожидания.

«Проблема с лифтами в небоскребах не миф. Действительно, в некоторых проектах первых московских небоскребов есть сложности с этим вопросом,— рассказывает руководитель проекта Дмитрий Летов.— Пятно застройки небоскреба относительно невелико, отводить под лифты значительную часть ядра здания значит сократить продаваемую площадь. Именно по этой логике в некоторых зданиях лифты запроектированы явно с дефицитом. В Capital Towers их 54, к тому же использование современных лифтовых систем позволяет сделать время ожидания максимально комфортным».

Говоря об управлении воздухом в небоскребах, обычно вспоминают о сложностях с доступом в помещения естественного, уличного воздуха. На самом деле и эта проблема родом из прошлого. Действительно, в некоторых высотках, построенных 10–15 лет назад, окна открывать или нельзя, или не рекомендуется из-за так называемого stack-эффекта (он же эффект тяги). Но при современном подходе вопрос таким образом не ставится.



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЫЕ НЕБОСКРЕБЫ CAPITAL TOWERS

Расположение	Москва, Краснопресненская наб., вл. 14, стр. 1
Площадь участка	3,12 га
Территория	огороженная
Количество корпусов	3
Этажность	башни River и Park — 61 этаж, башня City — 65 этажей
Количество квартир	720
Типы квартир	от одно- до шестикомнатных, пентхаусы
Площади квартир	от 43 до 338 кв. м
Высота потолков	3,3 м
Паркинг	подземный этажный паркинг на 1310 (предусмотрена возможность зарядки электромобилей) машино-мест
Внутренняя инфраструктура	детский досуговый центр, фитнес- и спа-центры, гастроном и ресторан, торговая галерея и приватный парк, собственный выход в городской парк «Красная Пресня»
Площадь приватного парка и зеленых пространств в проекте	2,1 га
Срок сдачи	завершение строительства 31 декабря 2020 года. Передача квартир, согласно договорам долевого участия, до 31 января 2021 года
Застройщик	ООО «Мегаполис Груп» (Capital Group)

В Capital Towers stack-эффект нивелируется за счет зонирования и ряда других инженерных решений, рассказывает Дмитрий Летов. Фактически каждая башня поделена на герметичные отсеки, причем поделена так, чтобы, во-первых, жителям это деление было незаметно, а во-вторых, чтобы полностью исключалось возникновение тяги при любой комбинации открытых в здании окон. Общий принцип начинки проекта — обеспечить жителям все те же возможности, что существуют в любом многоквартирном доме, но на более высоком уровне.

Дело семейное

Богатый «внутренний мир» башен жилого комплекса гармонично дополняется эффектным архитектурным решением. Небоскребы Capital Towers в минималистичном стиле с их платиновым остеклением привлекают сдержанным аристократическим благородством, они органично вписаны в среду и словно устремляются ввысь.

Но при всей своей инновационности и подчеркнутой стильной сдержанности проект и впрямь абсолютно семейный. Это видно не только по выбранному девелопером жилому статусу, но и по тому, как сформирована инфраструктура комплекса: в ее составе детский досуговый центр, фитнес-клуб, спа-центр, гастроном и ресторан, торговая галерея, подземный пятиуровневый паркинг. И все это не в шаговой доступности, а внутри. Чтобы попасть в любой из перечисленных объектов, жителям любой башни Capital Towers не нужно выходить на улицу — это особенно удобно для семей с маленькими детьми.

Интерес к проекту у семейной аудитории закладывался в планы изначально, однако реальные показатели спроса оказались даже выше ожидаемого.

«Сейчас более 50% покупателей в проекте — семьи, причем в большинстве своем это молодые пары с маленькими детьми,— рассказывает Оксана Дивеева.— Это очень интересная аудитория: молодые, активные, они очень много путешествуют и имеют высокие запросы — не только к эстетике жилья, но и к его функциональности».

В результате влияние семейной аудитории на продуктовые характеристики комплекса прослеживается и в планировках, и в дизайне. Помимо архитектурного подразделения в строительном департаменте в коммерческом департаменте Capital Group есть собственная архитектурная служба, которая при разработке проектов планировки внимательно учитывает все пожелания клиентов.

Решение стало своеобразным откликом на общение с реальными покупателями квартир. Как оказалось, у аудитории сформировался довольно серьезный запрос на тщательное обустройство жилья, в котором одно из центральных мест отводится кухне.

Этим покупатели квартир Capital Towers довольно сильно отличаются от целевой аудитории небоскребов, какой ее видели еще пять лет назад: раньше предполагалось, что кухня должна быть качественной и дорогой — и этого достаточно. Например, покупатели лотов в МФК «Око» уделяют меньшее внимание обустройству кухонного пространства. А новые семейные покупатели квартир в Capital Towers хотят индивидуальную кухню и готовы долго обсуждать нюансы ее обустройства.

«Это очень внимательная аудитория,— рассказывает Оксана Дивеева.— Они тщательно изучают детали и выбирают с толком, явно собираясь активно эксплуатировать всю ту технику, которая будет на кухне и в доме. И все эти семьи очень разные, у каждой свой набор предпочтений. Поэтому универсальные решения, сколь угодно продуманные, с такой аудиторией не работают».

Компания в проекте не стала ограничивать клиентов и пошла дальше предложения разных проектов кухонь в качестве дополнительной опции: покупатели имеют возможность заменить кухню в выбранном лоте на свою.

Помимо дизайнеров, занимающихся проектами кухни, над проектом работает и архитектурное подразделение: пока проект не вышел на активную стадию строительства, его будущие жители могут внести в проекты квартир все необходимые изменения.

К сильным сторонам проекта можно отнести и тот факт, что все квартиры сдаются с отделкой — никаких долгоиграющих ремонтов. Разработчик дизайна квартир и отделки помещений — итальянский дизайнер Антонио Читтерио.

Время пешеходов

Семейный проект невозможно представить без прогулочных зон. В Capital Towers есть выход в городской парк «Красная Пресня». Башни стоят на первой линии Москвы-реки, что открывает доступ и к набережной, которая в рамках городской программы вот-вот превратится в самостоятельное рекреационное пространство.

В составе жилого комплекса есть собственный закрытый парк, что для проекта в центре города по-настоящему редкость. Площадь зеленых зон в проекте составляет 2,1 га — по 30 кв. м парка на каждую из квартир. Редкий для столицы уровень зелени на душу населения обеспечивает, если вдуматься, как раз высотный формат: небольшое пятно застройки позволяет максимально эффективно использовать площадь участка.

Соседство с «Москва-Сити» — плюс как с видовой точки зрения, так и с логистической: многие покупатели жилья в проекте работают именно в деловом центре. Интересно, что некоторые из них уже живут над своим офисом, но задумываются о переезде.

По статистике Capital Group, владельцы апартаментов в небоскребах «Сити» активно рассматривают жилье в Capital Towers, меняя концепцию «жизни на работе» на новую — «жизни в пешей доступности от работы». Десять минут пешком до офиса дают возможность переключиться и настроиться на деловой лад перед началом дня.

Похоже, семейная аудитория и впрямь распробовала формат жизни на высоте — да так, что готова транслировать девелоперам свои пожелания к «начинке» дома. Отрадно, что и застройщики готовы идти навстречу покупателю. В результате из специфического продукта, приспособленного для временного проживания, как принято говорить, жилья «для пиджака», небоскребы с очевидностью превращаются в дома для жизни.

Валерия Семенова

дом проект

Он же памятник

Понятие «московская идентичность» на первый взгляд может показаться размытым до неприличия. Это свойственно любому мегаполису, растущему все время ввысь и вширь. Впрочем, в городе есть кварталы и здания, отождествляющиеся именно с Москвой, с ее прошлым и настоящим. Среди таковых — бывшая кондитерская фабрика «Большевик» на Ленинградском проспекте, где уже появился новый креативный кластер с современным музеем, апартаментами в стиле «лофт» и атмосферой «легкости бытия».

ПРЕДОСТАВЛЕНО BOLSHEVIK

ПРЕДОСТАВЛЕНО BOLSHEVIK

ПРЕДОСТАВЛЕНО BOLSHEVIK

— Москва —

Начало «Большевика»

Вообразим ситуацию, которая могла произойти в Москве, скажем, 115 лет назад. «Барышня, купите фунт пастилы!» — кричит торговец, выглядывающий из лавки при кондитерском товариществе, созданном в Москве во второй половине XIX века французом Адольфом Сиу и его супругой. Барышня в изумлении: она не знает, что такое пастила. Извозчик, который привез ее на эту окраину Петербургского шоссе за Тверской заставой, отвечает изумленной барышне: «Господа здесь все время эту пастилу покупают».

В конце XIX века от Тверской заставы, где уже стоял Смоленский вокзал (сегодня — Белорусский), до села Всехсвятское, известного нынешним москвичам как район Сокол, в воздухе постоянно витал ароматный запах. «Это у Сиу кофий жарят»,— говорили друг другу извозчики, толпившиеся у вокзала.

На фабрике Сиу все было впервые. Например, электрогенераторы. Представьте себе Москву того времени: низкорослую, местами деревянную и темную. А на Петербургском шоссе кондитерская фабрика каждый вечер вспыхивала сотнями огней. Это был целый аттракцион: горожане собирались, чтобы увидеть, как одномоментно зажигается электричество на фабрике Сиу. Это было похоже на атмосферу из «Щелкунчика» — когда сумерки предновогодней ночи вдруг освещались таким светом, что сияла вся округа.

Как в сказке

Трудно сказать, что спасло нынешнее здание уже бывшей кондитерской фабрики «Большевик» от сноса во время революции, когда с лица земли стиралось все, что так или иначе напоминало старый режим. Трудно сказать, какая судьба могла быть у фабрики в 1990-е годы, когда под ковш новообретенного капитализма мог попасть любой, даже знаковый для Москвы объект, если участок под ним оказывался нужным очень важным людям. Но то, что фабричный комплекс в большей своей части сохранился до наших дней, большой плюс для Москвы. Это огромное преимущество и для современного Ленинградского проспекта, где на фоне сталинских фасадов с их лаконичными и строгими формами узорная кирпичная кладка «Большевика» с арочными окнами выглядит ярким пятном. Как в те далекие времена конца XIX века, когда в окнах фабрики одномоментно зажигались сотни огней.

Сегодня эти здания могут поспорить за статус самых иллюминированных в столице: специально для «Большевика» создан оригинальный проект архитектурной подсветки, благодаря которому комплекс вечером выглядит не менее ярко и сказочно, чем днем.

Кстати, кинематографичный, как бы сейчас сказали, вид фабрики был задуман французом Оскаром Дидио — на тот момент очень модным в Европе и потому востребованным архитектором. Он предложил Адольфу Сиу неординарный архитектурный проект, в котором отсутствие штукатурки и декоративных элементов было компенсировано узорной кладкой с использованием кирпичей двух цветов — красного и белого. Эта оригинальная кладка в сочетании с арочными окнами придает комплексу особый шарм. Не исключено, что такая идея пришла Дидио не только в угоду его изыскам, но и для того, чтобы продемонстрировать утилитарность архитектуры, которая может меняться вместе с эпохой.

От музея до балета

Три исторических здания, которые выходят фасадом на Ленинградский проспект, построены в 1889 году. В 2014-м, уже после завершения первой стадии реновации, они получили статус объектов культурного наследия. В первом строении находился бисквитный цех с парадным входом — туда вела массивная лестница, у основания которой стояли фонари в виде женских фигур, а перед входом работал фонтан. В 1930-х годах фасад первого строения претерпел изменения: лестница и фонтан были демонтированы. Второй корпус — башня с часами — еще одна доминанта «Большевика», ее можно увидеть на немногих сохранившихся архивных фотографиях фабрики. В третьем корпусе, где еще до революции работал магазин, в советское время располагалась кондитерская. Кстати, в конце 1980-х годов некоторые московские подростки приезжали сюда покупать на сэкономленные от школьных обедов деньги лучшие в городе, как считалось тогда, пирожные «Птичье молоко» и «Картошка». И сегодня здесь открыт магазин с кафетерием «Венский цех», где сладости готовят по рецептам, знакомым с детства.

Кондитерское производство на «Большевике» было закрыто в начале 2010-х, а мощности переведены на новый завод во Владимирской области. Новые собственники застали в буквальном смысле период распада «Большевика». Как говорят строители, работавшие на площадке, местами фасад пришлось перебирать буквально по кирпичикам — так сильно он был поврежден.

Проект обновления бывшей кондитерской фабрики разработало британское бюро John McAslan + Partners. Все исторические строения и элементы были сохранены или восстановлены. Например, парадная лестница у входа в первый корпус, фабричная труба, ставшая элементом интерьера ресторана. Инженерные коммуникации полностью заменили, чтобы внутренняя начинка зданий отвечала современным требованиям.

Работая над обновлением «Большевика», авторы проекта заложили определенный архитектурный код. Прогуливаясь по «Большевику», посетители как будто перемещаются во времени от исторических корпусов через атриум, который своей конструкцией символизирует объединение старого и нового.

На создание такой архитектурной формы в «Большевике» John McAslan + Partners подтолкнул проект лондонского вокзала Kings Cross, который из-за гармоничного распределения атриума кажется легкой стеклянной тубой. В «Большевике» купол атриума украшен рисунком, нанесенным методом шелкографии, а стекла поддерживают уникальные разветвленные колонны, каждая из которых расположена под особым углом — это позволяет в солнечную погоду чувствовать себя будто в летнем лесу, а зимой, как, впрочем, круглый год, понять, что такое 22 градуса тепла.

Путешествие во времени заканчивается футуристическим зданием Музея русского импрессионизма, который расположен в здании бывшего мукомольного цеха. Благодаря светлому пространству и интересному освещению здание музея само по себе является арт-объектом. Он за короткое время стал одним из новых центров культурной жизни Москвы. Косвенно это подтверждают результаты опроса, проведенного в 2017 году порталом «Активный гражданин». Более половины респондентов высоко оценили реализуемый проект обновления бывшей кондитерской фабрики, в том числе за счет создания культурного кластера.

Творческую атмосферу на «Большевике» поддерживают различные мероприятия. Например, в прошлом году в рамках фестиваля «Золотая маска» театр «Балет Москва» показывал здесь отрывок из спектакля «Equus». В апреле текущего года в рамках той же «Золотой маски» «Большевик» предоставил сцену для «Семи смертных грехов» от «Геликон-оперы». Летом здесь проходили гастроли испанского уличного театра Kamchatka, который показывал перформанс в жанре «променад». А зимними вечерами в атриуме «Большевика» собираются любители послушать интересные истории об иностранных семьях, внесших большой вклад в развитие предпринимательства в дореволюционной России.

Апартаменты для спокойной жизни

Помимо бизнес-центра класса А, атриума и музея на «Большевике» реализован проект жилых апартаментов. Появление такого типа недвижимости на бывшей фабрике тоже неслучайно и имеет исторические корни. В свое время Адольф Сиу распорядился отдать часть помещений над фабричной канцелярией под квартиры для кондитеров и конторских служащих. Сегодня комплекс апартаментов в обновленном «Большевике» состоит из трех зданий.

Девятый корпус построен на рубеже XIX–XX веков: у здания полностью восстановлена кирпичная кладка, а архитектурной доминантой стали фигурная лестница и стеклянное пространство с оригинальной подсветкой. Корпус №28 более поздней постройки, его фасады облицованы бельгийским кирпичом ручной формовки, который интерпретирует изначальный материал стен. Одна из особенностей этого корпуса — французские балконы, отсылающие к исторической родине архитектора Оскара Дидио и родоначальника фабрики Адольфа Сиу. В принципе в теплое время, как говорила героиня Катрин Денев в своей поздней киноработе «Ты и я», в таких апартаментах можно, нежась в постели, вытянуть ноги на балкон и пить кофе.

Жителям «Большевика» гарантирована приватность, что является роскошью в мегаполисе. Окна этой части комплекса не выходят на Ленинградский проспект, а сама территория доступна только жителям, но при этом они смогут пользоваться всей инфраструктурой комплекса.

За озеленение территории комплекса апартаментов отвечает голландское бюро Udo Dagenbach. Ландшафтные дизайнеры попытались вплести существующее многообразие растений в гармоничный рисунок, как, например, в знаменитом саду во французском Живерни, где свои культовые кувшинки писал Клод Моне. Немаловажно, что и до Музея русского импрессионизма, где экспозиция меняется несколько раз в год, в дождь можно добежать без зонта. А потом сходить поужинать в ресторан там же, в «Большевике». Сочетание частной и общественной жизни, куда входит и культурная социализация,— концептуальное отличие комплекса апартаментов в этой локации.

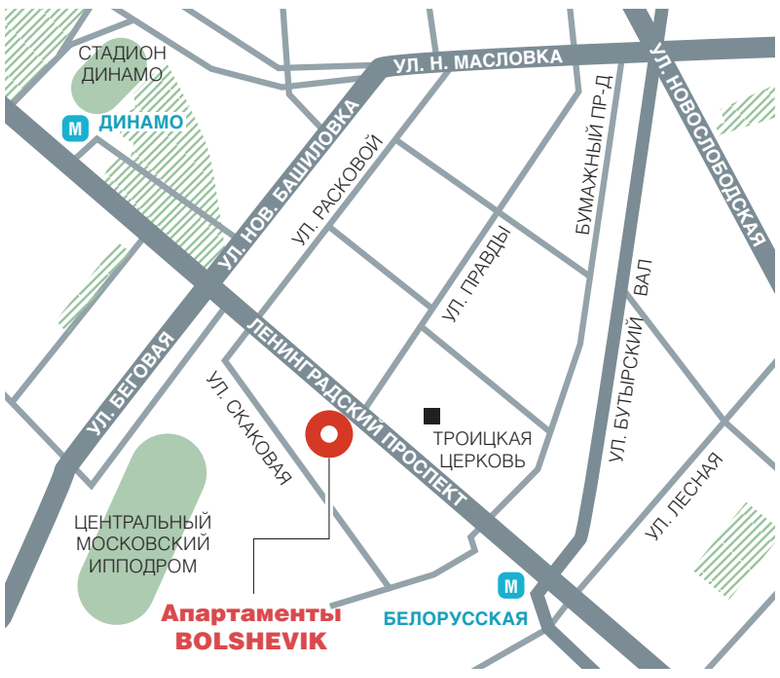
Поскольку «Большевик» — это бывшая фабрика, то апарт-комплекс выполнен в стиле «лофт», который, вопреки расхожему мнению, востребован не только у успешных молодых людей, но и у семей с детьми. В проекте представлены апартаменты с очень разными планировками, например с собственными патио площадью до 22 кв. м, что особенно ценно для семьи с детьми. Здесь же можно выбрать жилье с террасой, где детям тоже будет просторно. Для особо требовательных придуманы апартаменты-трансформеры, которые легко превращаются в двухуровневое жилое пространство.

Все апартаменты предлагаются с готовой дизайнерской отделкой по проекту IND Architects. Можно выбрать из шести вариантов. Кстати, это бюро разработало для «Большевика» единый дизайн-код, в основе которого геометрия и рисунок фасадов бывшей фабрики. В апарт-комплексе по индивидуальному проекту сделаны дверные ручки, почтовые ящики, обрамления входных групп. Все эти детали придают ту неповторимую атмосферу, которая много лет создавалась в этом месте.

Что же касается транспортной доступности, то поблизости Белорусский вокзал. А до бизнес-центра «Белая площадь» — одного из знаковых деловых кластеров в этой части Москвы — можно дойти пешком за пять минут, до «Москва-Сити» — доехать минут за десять. Удобные выезды на Ленинградский проспект и оттуда на Тверскую улицу позволяют за короткое время добраться до Кремля или до Третьего транспортного кольца.

По большому счету проект обновления «Большевика» можно сравнить с джентрификацией квартала Трайбека на Манхэттене. В 60-е годы XX века эту локацию облюбовали художники и дизайнеры, а уже спустя 20 лет район стал одним из самых престижных в Нью-Йорке. Впрочем, бывшая кондитерская фабрика на Ленинградском проспекте уже сегодня стала одним из самых модных мест в столице благодаря сочетанию сразу трех компонентов — деловой активности, приватности проживания и насыщенности культурных программ.

Антон Боровой



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ АПАРТАМЕНТЫ BOLSHEVIK

Расположение:	Москва, Ленинградский проспект, 15, строения 9, 28, 35
Площадь застройки:	1 га
Территория:	огороженная
Количество корпусов:	3
Этажность:	3–6–7
Количество апартаментов:	179
Типы апартаментов:	студии, одно-трехспальные, двухуровневые, апартаменты с патио, апартаменты с террасами
Площади апартаментов:	от 43 до 165 кв. м
Высота потолков:	до 5 м
Паркинг:	подземный, одноуровневый на 16 машино-мест
Площадь внутренней озелененной территории:	2,5 тыс. кв. м
Внутренняя инфраструктура:	рестораны, кафе, салон красоты, салон цветов, химчистка, Музей русского импрессионизма
Срок сдачи:	четвертый квартал 2018 года

ПРЕДОСТАВЛЕНО BOLSHEVIK

ДОМ главная тема

Норм или не норм

— стандарты —

с13

«Это могут быть коворкинги, детские и образовательные студии, фитнес-центр, культурный центр,— рассказывает архитектор Андрей Асадов.— Когда жители сами запускают такую разнообразную структуру, им становится интересно оставаться и саморазвиваться в пределах своего района».

Но на глобальном уровне логичнее сделать первые этажи более привлекательными и для жилья. Проверенный вариант из зарубежного опыта — проектирование при квартирах небольших палисадников или террас с прямым выходом во двор или на улицу.

Неликвидный вид

Одно дело, когда нормы не стимулируют — те же палисадники теоретически можно делать уже сейчас. И совсем другое — когда ограничивают. Вдобавок к тому, что жилые дома выглядят либо монструозно из-за размеров, либо скучно из-за своей одинаковости, крайне трудно избавиться от эффекта градусника — ровных рядов застекленных балконов или лоджий, которые, согласно нормативам, должны быть в любом доме выше пяти этажей. С другой стороны, недавно введенная норма — расстояние от окна до окна по вертикали должно быть 1,2 м — привела к тому, что невозможно делать панорамные окна. Это прямое вмешательство в архитектурный облик зданий и комфорт их жильцов.

Такая же ситуация с планировками, которые, как и фасады жилых домов, часто получаются однотипными: ванную нужно размещать над ванной, кухню — над кухней и т. д. Для лучшего соблюдения инсоляции балконы, ухудшающие освещенность, как правило, делают с выходом из кухни, и в итоге они расположены на фасаде друг над другом — от «градусника» никуда не деться. А вот если, как предлагает КБ «Стрелка», сделать гидроизолированную зону в части этажа, где свободно могут размещаться любые помещения, проблема решится.

Паркоматчасть

Это кажется парадоксальным, но при действующих нормах избыточное разрастание дворов происходит даже в малоэтажной застройке — вносят свою лепту минимальные отступы 12–20 м от окон жилых домов до детских и спортивных площадок. Возникают попросту пустующие участки. Структурировать этот хаос не удается, потому что единственный способ сделать цивилизованную парковку рядом с домом и соблюсти все нормы — это подземный паркинг, который слишком дорого обходится. Парковка на внешних улицах квартала делает невозможным ограничение в размещении автостоянок на расстоянии 10–50 м от жилых домов. Чем больше машино-мест, тем дальше паркинг должен быть от окон, поэтому многоэтажные конструкции можно лишь неудобно расположить далеко за пределами квартала.

Путей решения проблемы несколько. По подсчетам RTDA, если проницаемость планировочной единицы улично-дорожной сетью составляет 20%, то тогда площади этой сети вполне хватает для организации необходимого количества плоскостных парковок. Второй путь — изменить ограничения расстояний: специалисты говорят, что достаточно отступа от домов в 6 м при условии устройства защитного рельефа и озеленения. Тогда более половины необходимых машино-мест удастся расположить как раз на улицах, тем более если уменьшить их нормативный размер с 2,5 м на 7,5 м и с 2,25 м на 5,5 м, чтобы те уместились даже на узких внутриквартальных проездах.

И еще одна перспективная модель — паркинги, встроенные в первые этажи зданий. «Пока что такие гаражи должны быть отапливаемыми и оказываются в строительстве почти такими же дорогими, как подземные,— рассказывает архитектор Антон Надточий из бюро Atrium.— Но если делать их без отопления, как это принято во многих других странах, это существенно сэкономит средства».

Так или иначе, ограничение автомобильного транспорта — единственный способ для любого большого города избавиться от пробок и в то же время сохранить на приемлемом уровне экосистему.

Зеленые стандарты

Кстати, об экологии. Сейчас площадь озеленения микрорайона должна составлять 25% от его территории, что в сумме дает 6 кв. м на одного горожанина. Качественные характеристики озеленения никак не регулируются, поэтому это может быть лысый газон, а если повезет, то парк с высокими деревьями. Сейчас большие надежды возлагаются на два возможных в ближайшем будущем нововведения. Первое касается участков школ и детских садов: нормативами они предусмотрены довольно большими и включаются в общий процент озеленения.

КОНСТАНТИН КОКОШКИН

Дворы-колодцы дискредитируют идею квартальной застройки

«Здание школы, которое мы проектируем для жилого комплекса „Символ“, расположено таким образом, что фасад обращен в сторону парка и пешеходной зоны,— рассказывает Антон Надточий.— А входы в спортзал, актовый зал и библиотеку расположены со стороны улицы, и предусмотрен сценарий, при котором эти помещения могут использоваться и жителями микрорайона».

Существуют и проекты оптимизации размеров участков детсадов и школ за счет уменьшения нормируемого расстояния от них до улиц с 25 м до 6 м и выноса рекреационных и спортивных зон за пределы участков и использование инфраструктуры ближайших парков. Марина Лепешкина, впрочем, предупреждает, что в случае с детскими садами оптимизировать надо с осторожностью: «Вопрос безопасности принципиален. В ситуации, когда одна воспитательница приходится на 25 детей, а гуляют одновременно три группы, забор очень даже помогает».

Второе нововведение — разрабатываемый сейчас ГОСТ-Р «Озеленяемые и эксплуатируемые крыши зданий и сооружений». Разработку курируют МГСУ и комитет Росстандарта ТК 366, созданный пару лет назад для продвижения зеленых стандартов. Участник рабочей группы Илья Мочалов, руководитель компании «Илья Мочалов и партнеры» и генеральный секретарь Международной федерации ландшафтных архитекторов, очень надеется, что проект будет принят в начале следующего года: «Это позволит привести нормативную базу по озеленению крыш в нашей стране к единому знаменателю, поскольку это документ федерального уровня. В нем будут изложены экологические и технические особенности строительства садов на крыше. Кроме того, в стандарте будет напрямую заложено, что озелененные крыши должны стать составной частью системы компенсационного озеленения города».

Между тем зеленые крыши — общемировой прогрессивный тренд. Например, в Лондоне начиная с 2004-го каждый год делается около 100 тыс. кв. м зеленых крыш, то есть за 13 лет — более 1 млн кв. м. Для больших городов это необходимость. Когда температура в городе от большого количества запечатанных поверхностей повышается, зеленые крыши их охлаждают. Второй момент: микроклимат регулируется с точки зрения влажности, и, конечно, большая часть дождевой воды остается в толщине зеленого кровельного слоя. «Тем самым снижается нагрузка на городскую ливневую канализацию»,— рассказывает Илья Мочалов. Безусловно, такому активному строительству эксплуатируемых крыш напрямую должны содействовать власти: в Лондоне субсидии тем, кто озеленяет кровли, выделяют на уровне метрополии, в Германии — на уровне страны.

«Душители прогресса»

Конечно, за последние 30 лет попытки модернизации нормативной системы предпринимались неоднократно. Но из-за того что это происходило точечно и на уровне разных ответственных организаций, это привело лишь к десинхронизации некогда сбалансированной системы и нарастанию противоречий, усложняющих работу проектировщиков. Если когда-то по этим документам строилось светлое будущее, то теперь, согласно им же, будущего у нас нет, считает главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. Они не дают качественно развивать архитектуру и при этом не обеспечивают безопасность, за которую якобы ратуют. Или та же норма по инсоляции: по мнению господина Кузнецова, ее часто используют в спекулятивных целях, запугивая население, к примеру, эпидемией туберкулеза. В то же время в России эта болезнь все еще встречается в 12 раз чаще, чем в Европе, где норм по инсоляции нет. «С таким же успехом можно задаться вопросом, не инсоляция ли вызывает туберкулез»,— отмечает он.

А с учетом того, что помимо собственно архитекторов в приведении проектов к действующим нормативам участвуют сотрудники Госэкспертизы, не всегда обладающие достаточной квалификацией, проблема некачественных решений становится проблемой в квадрате. Глобальному изменению ситуации мешают, по мнению господина Кузнецова, во-первых, отсутствие института полемики и дискуссии в данной сфере, а во-вторых, коррупция и бюрократия: «Запрещать проще, но это сдерживает прогресс».

Тем не менее актуализация нормативных актов идет непрерывно — как на региональном уровне (те же, например, РНГП для Москвы), так и на федеральном: за комплексное видение развития российских городов будет отвечать Стандарт комплексного развития территорий, который разрабатывается ДОМ.РФ. В частности, в стандартах будут предложены конкретные коррективы, благодаря которым нормы, управляющие городской средой, должны стать гибкими.

Юлия Шишалова

реклама

КОМПЛЕКС ПРЕМИАЛЬНЫХ АПАРТАМЕНТОВ RED7
ЕВРОПЕЙСКИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ АВАНГАРД В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

ОСНОВА
ГРУППА КОМПАНИЙ

*RED7 - РЕД СЕВЕН, ЗАСТРОЙЩИК ООО «ФЕНИКССТРОЙ», ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ RED-7.RU

дом проект

Жизнь с интеллектом

В последние годы девелоперы все чаще декларируют необходимость строительства «умных» домов. Едва ли это можно назвать только данью моде. Применение новых технологий позволяет застройщикам найти свое место на конкурентном рынке первичного жилья Москвы, а покупателям — стать владельцами таких квартир, которые отвечали бы самым изысканным требованиям. Группа компаний «Пионер» решила пойти дальше, запланировав строительство не одного «умного» дома, а целого смарт-квартала «LIFE-Варшавская» на юге Москвы.

ГК «ПИОНЕР»

— Москва —

Не надо быть специалистом в маркетинге, чтобы понять, как кардинально за последнее десятилетие поменялось потребительское поведение. Яркий пример — мобильные телефоны. На смену устройствам с кнопками, лидировавшим лет десять назад, пришли смартфоны, трансформирующиеся практически каждый год. Подобным образом ситуация развивается и с автомобилями: если в начале 1990-х машина была фетишем, неким атрибутом личного благополучия, то сейчас в одной семье может быть несколько транспортных средств. Все это следствие развития новых технологий и — самое важное — их доступности.

Предположим, мы можем менять гаджеты всякий раз, когда их производители выводят на рынок флагманские модели, и пересаживаться в новое авто, скажем, каждые пять лет. Но как быть с дорогостоящими покупками, например с квартирами? Результаты опросов общественного мнения, проводимых регулярно социологами и самими девелоперами, показывают: чуть больше четверти жителей Москвы готовы покупать квартиру не один раз в жизни, как это обычно бывает, а два раза и более. Казалось бы, как прекрасно легли карты для девелоперов. Стабильный покупательский спрос на фоне увеличивающихся объемов выдачи ипотечных кредитов позволяет застройщикам наращивать продажи. Но это ошибочное мнение: новоселы давно не покупают любые свободные квадратные метры. Свой будущий дом они выбирают тщательно.

Действительно, приобретение квартиры не спонтанная покупка, в отличие от смартфонов и даже автомобиля. Впрочем, в наше время между новостройками и смартфонами есть общее — это технологии. Об этом не понаслышке знает группа компаний «Пионер». В ее портфеле проектов в столице — жилые кварталы «LIFE-Лазаревская», «LIFE-Волжская», «LIFE-Митинская», «LIFE-Ботанический сад», апарт-отели сети YE'S.

Легко будет дышаться

Теперь «Пионер» замахнулся на большее — целый смарт-квартал «LIFE-Варшавская» недалеко от одноименной станции метро на юге Москвы. Это достаточно незаурядное место с точки зрения перспективности локации. Если вам ни о чем не говорит название Москворечье-Сабурово, где на северо-западной границе «Пионер» и реализует свой проект, то это еще не значит, что такого района нет на карте Москвы. Скорее всего, вы не знаете о нем только потому, что это один из самых небольших районов не только в Южном административном округе, но и во всей столице.

Одно из главных преимуществ этого района — соседство с зелеными массивами. Северо-восточная граница проходит точно по рубежу музея-заповедника «Коломенское», куда от будущего смарт-квартала доехать на велосипеде можно менее чем за четверть часа. Этот парковый кластер — одно из самых посещаемых мест не только среди москвичей, но и туристов. Через дорогу — прямо от станции метро «Каширская», до которой от «LIFE-Варшавская» на том же велосипеде езды минут десять,— начинается парк «Нагатино-Садовники» на 34 га.

По размерам он, конечно, почти в десять раз меньше «Коломенского». Но в 2014 году рекреационная зона была обновлена по плану британского архитектурного бюро LDA Design, которое добавило в «Нагатино-Садовники» некоторые элементы Парка Горького — другого проекта, которым занимались английские архитекторы. Так что стилистически «Нагатино-Садовники» напоминает самый хипстерский парк Москвы с теми же элементами архитектуры малых форм и опциями для досуга: велодорожками, зоной для йоги и релаксации, летним мобильным кинотеатром под открытым небом и т. д. Свое место для тусовок и велопрогулок можно отыскать и в «Царицыно», которое тоже находится поблизости от будущего «LIFE-Варшавская», но с южной стороны. Здесь часто бывают джазовые фестивали и выставки, и чтобы добраться туда от «LIFE-Варшавская», тоже не потребуется много времени.

Транспортная доступность строящегося жилого комплекса — одна из лучших. Площадка находится между двумя шоссе — Варшавским и Каширским — и между двумя одноименными станциями метро. До центра города, а конкретнее — до станции метро «Театральная», можно доехать за 20 минут. Более того, сейчас в рамках создания Большой кольцевой линии метрополитена «Варшавская» и «Каширская» станут одними из ключевых станций на южном участке. Кстати, благодаря кольцу жители «LIFE-Варшавская» смогут за короткое время добираться до будущего парка развлечений, строящегося по типу Диснейленда в Нагатинском затоне. Подобное соседство в самый раз для семей с детьми.

Девелопер проекта уделяет детям—будущим жителям квартала особое внимание. В «LIFE-Варшавской» предусмотрено строительство сразу трех детских садов более чем на 600 мест. В центре квартала будет построена общеобразовательная школа на 1365 мест с большим спортивным стадионом, библиотекой, актовым залом, современными исследовательскими лабораториями.

Все под рукой

В принципе другие проекты компании — уже завершенные и еще находящиеся на стадии реализации — также имеют всю инфраструктуру для комфортной жизни (а это не только объекты для детей, но и магазины, кафе, объекты бытового обслуживания, включая химчистку, барбершопы и салоны красоты). Но на каждой площадке девелопер применяет различные решения по строительству «умных» домов — технологии все-таки не стоят на месте, и в каждом цикле появляются новые наработки.

В «LIFE-Варшавская», как и в проекте близ Ботанического сада, партнером девелопера выступает японская компания Nikken Sekkei, разработавшая архитектурную концепцию проекта. В ее основу легла идея квартальной структуры планировки, широко применяемая в крупных европейских городах. В «LIFE-Варшавская» будут представлены различные типы жилой застройки: от высоких башен с прекрасными видовыми характеристиками до среднеэтажных урбан-блоков, предусматривающих дворы без машин и наличие всей инфраструктуры, необходимой для повседневной жизни. Nikken Sekkei разработала для квартала и ландшафтный дизайн: по сути, в границах «LIFE-Варшавской» появляется новая зеленая зона, где все элементы подобраны таким образом, чтобы все отвечало принципам здорового образа жизни и экологичности.

Японские партнеры «Пионера» спланировали квартал в Москворечье-Сабурово таким образом, чтобы все ключевые объекты: детсады, школы, магазины — были доступны, то есть время в пути от любого корпуса до ближайшего объекта не займет больше пяти минут пешком. Это и есть те «умные» решения, применяемые в планировке пространств. Весь квартал занимает почти 30 га — это довольно солидная территория. Собственно, это дает возможность девелоперу создать не только прогулочную аллею, которая, кстати, будет доступна и жителям соседних кварталов, но велодорожки с парковками для двухколесного транспорта, пункт проката самокатов. Покрытие Wi-Fi будет по всему «LIFE-Варшавская».

Кстати, экосознательность жителей будущего квартала и забота о здоровье — один из смарт-элементов «LIFE-Варшавская». Во дворах предполагается установить современное игровое и спортивное оборудование. Девелопер также обещает интеллектуальный контроль потребления и сбережения энергоресурсов, что позволит жителям квартала экономить на коммунальных платежах. Например, каждое жилое здание планируется оборудовать индивидуальным тепловым пунктом, что позволит существенно сэкономить расход тепла. Или, например, двухтрубная система отопления, позволяющая жителям самостоятельно регулировать температуру воздуха в своих квартирах.

Сейчас «Пионер» опробует специально укомплектованные для «LIFE-Варшавская» «умные» опции. Девелопер предполагает создать в новом жилом квартале дома, которые можно назвать стражники-волшебники. И это не метафора. В каждом корпусе планируется установить оборудование, которое вовремя просигнализирует жильцу о протечке труб и перекроет воду, отправит сообщение о взломе в случае несанкционированного доступа, поможет быстро связаться с охраной. А вот волшебником дом станет, возможно, вечером: к возвращению домочадцев с работы закроются шторы, включатся мягкий свет и теплый пол (так что можно не беспокоится, что дети играют на нем), чайник подогреется сам.

Алиса и ее хлопоты

Впрочем, девелопер обещает не ограничиваться обязательным набором элементов «умного» дома. Жителям будущего квартала на Варшавке предложат дополнительные опции. По желанию владельцев квартир в «LIFE-Варшавская» в их домах может появиться «Алиса», которая, кстати, уже поселилась в шоу-руме жилого комплекса. Только не надо ее бояться — она невидима, потому что это опция «Яндекса», позволяющая при наличии телефона управлять многими процессами голосом. Например, можно сказать: «Алиса, мне холодно». В квартире включится подогрев. «Алиса, включи кофеварку» — не надо даже кричать из постели, а сказать это шепотом. И через три минутки кофе готов. По сути, квартира в «умном» доме будет подстроена под ритм жизни каждого жителя.

Специалисты компании изучили и продолжают изучать лучшие мировые практики в сфере развития «умных» домов. Например, создание инфраструктуры для установки зарядных станций для электромобилей, что уже предусмотрено в смарт-квартале на Варшавке: наступит то время, когда автомобили, работающие на топливе, станут таким же моветоном, как мобильные телефоны с кнопками. Или взять применяемую в Германии технологию clean bird, когда датчики фиксируют активность в помещениях и ежедневно формируют детальное задание для компании, занимающейся уборкой помещений. В Европе это позволяет экономить до 30% на уборке помещений, что важно и для нас: управляющим компаниям не придется тратить лишние средства, что по идее должно отражаться и на счетах жильцов.

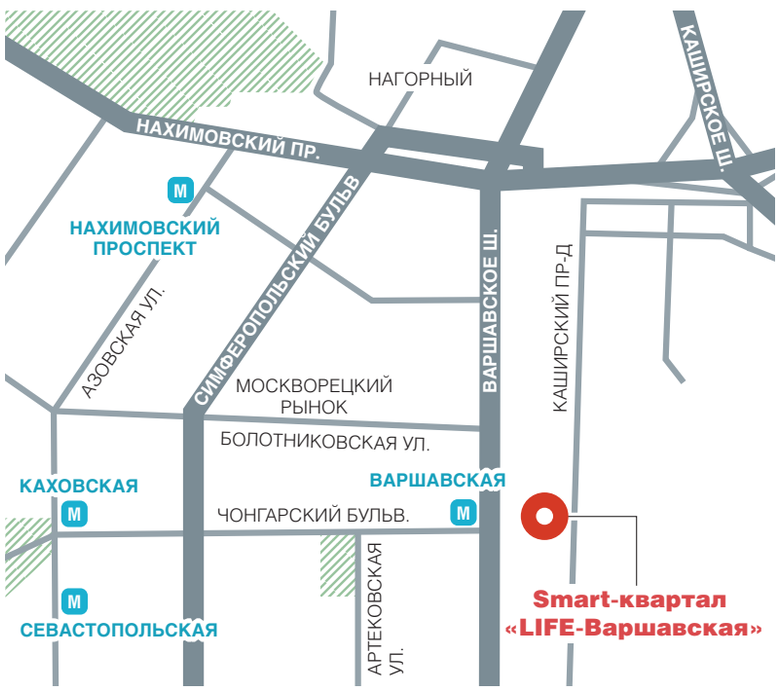
Поскольку кварталы, которые строит «Пионер», предназначены для людей разных возрастов, то в компании озаботились и возможной установкой в домах оборудования, помогающего пожилым людям. Сейчас в мире уже существуют специальные технологии, позволяющие наладить, к примеру, систему контроля приема медикаментов, помочь найти потерявшегося человека, если он заблудился в городе, и экстренно вызвать помощь. Не исключено, что часть этих наработок специалисты «Пионера» применят в процессе строительства нового квартала в Москворечье-Сабурово.

Резонный вопрос: насколько сейчас актуально применение принципов «умного» дома при строительстве новых кварталов? Кто является выгодоприобретателем всех опций смарт-жизни, которые сегодня появляются на рынке с завидным постоянством? Как выяснили специалисты, в массовом использовании новых технологий при жилищном строительстве заинтересованы все стороны: застройщик, получающий качественный и ликвидный продукт, будущие жители, у которых появляется возможность сделать повседневную жизнь комфортной, и городские власти, приобретающие таким образом качественные общественные пространства с минимальными затратами на содержание.

Московские власти уверены, что есть реальный шанс за пять-семь лет каждый дом в столице сделать «умным». Смысл в том, как полагают они, что не житель будет уведомлять управляющие компании о проблемах, которые возникли при эксплуатации дома, а дом будет сам сообщать об этом. Житель получит широкие возможности для контроля работы управляющей организацией, а та, в свою очередь,— инструмент для мониторинга исполнителей. Кстати, именно это ставит во главу угла «Пионер» при строительстве «LIFE-Варшавская», который по своему комфорту и экологичности обещает открыть маленький по размеру столичный район Москворечье-Сабурово широкому кругу москвичей.

Максим Петров

ГК «ПИОНЕР»



СМАРТ-КВАРТАЛ «LIFE-ВАРШАВСКАЯ»

Расположение	Москва, Южный административный округ, район Москворечье-Сабурово
Площадь застройки	27,5 га
Количество корпусов	11 башен, сеть кварталов — урбан-блоков
Этажность	6–12–23
Количество квартир	5 тыс.
Типы квартир	одно-, двух-, трехкомнатные с европланировками
Площади апартаментов	от 42 до 89 кв. м
Высота потолков	2,85 м
Паркинг	один подземный, три многоуровневых надземных на 2687 мест
Площадь внутренней озелененной территории	около 7 га
Внутренняя инфраструктура	рестораны, кафе, салоны красоты, магазины

Review Премия

URBAN AWARDS 2018

Топ-30 лучших девелоперских проектов Московского региона

В Москве состоялось знаковое событие на рынке недвижимости — десятая юбилейная премия Urban Awards-2018. Торжественная церемония вручения наград лучшим жилым комплексам Московского региона прошла 22 ноября в Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park. Сегодня новостройки—лауреаты премии пользуются большим покупательским доверием, и часто статус победителя Urban Awards становится решающим аргументом в выборе потребителя.

— победители —

Кто выбирает

Лучшие объекты по версии Urban Awards проходят независимую экспертизу и жесткий андеррайтинг профессиональных участников рынка: ведущих девелоперов, финансистов, консультантов, аналитиков, риэлторов, архитекторов, журналистов и урбанистов. В текущем году экспертное жюри состояло из 33 представителей профессионального сообщества.

Жюри выбирает лучшие объекты, оценивая местоположение, строительные материалы, архитектуру, планировочные решения, качество МОПов, экологию, паркинг, внутреннюю инфраструктуру, социальную инфраструктуру и благоустройство территории. Отдельно оценивается сам застройщик с учетом его истории и финансовых показателей компании, количества объектов в строительстве, уровня закредитованности (соотношение кредитов к собственным средствам).

Премия развивается и из года в год привлекает все больше участников, поэтому начиная с 2017-го оргкомитет проводит награждение победителей два раза в год: в июне — федеральное вручение наград, в ноябре традиционно — московское.

Как выбирают

Попасть в список потенциальных номинантов может любой строящийся или готовый жилой комплекс, имеющий правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство или документы о вводе дома в эксплуатацию. Анализ номинантов проводится путем объективной и субъективной оценки, и за каждым этапом голосования с самого основания премии на протяжении уже десяти лет следит независимая экспертная компания PwC.

Сначала в автоматическом режиме с помощью программы «Система объективной оценки» проводится анализ анкетных данных и объекту присваивается балл. За формирование субъективной оценки отвечает экспертное жюри, голосование ведется в «ручном» режиме онлайн. По итогам двух этапов баллы суммируются, и появляется шорт-лист проектов, набравших наивысшие оценки.

Следующий шаг: жюри выезжает на осмотры готовых объектов и формирует свое мнение и оценку по результатам посещения новостроек. Затем экспертная коллегия собирается на финальное голосование, где проходят заключительные презентации проектов. Лучших называют и награждают в рамках торжественной церемонии.

Ольга Петрова

Победители Urban Awards 2018

Номинация	Проект	Компания
МОСКВА		
Жилой комплекс года комфорт-класса Москвы	«Город на реке Тушино-2018»	Стадион «Спартак»
Жилой комплекс года бизнес-класса Москвы	«Дом Серебряный бор»	«Кортрос»
Жилой комплекс года премиум-класса Москвы	NV/9 ARTKVARTAL	State Development
Жилой комплекс года элит-класса Москвы	Barkli Gallery	«Баркли»
Лучший жилой комплекс Новой Москвы	«Скандинавия»	A101
Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Москвы	«Преображение»	«Инград»
Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса Москвы	«Life-Кутузовский»	«Пионер»
Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса Москвы	ORDYNKA	Insigma
Лучший комплекс апартаментов бизнес-класса Москвы	Tatlin Apartments	Vesta Development
Лучший комплекс апартаментов комфорт-класса Москвы	Апарт-отель «YE'S Ботанический сад»	«Пионер»
Лучший комплекс апартаментов элит-класса Москвы	«Большая Дмитровка IX»	«Ингеоцентр»
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ		
Жилой комплекс года комфорт-класса	UP-квартал «Сколковский»	ФСК «Лидер»
Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса	Мини-полис «Серебрица»	«Сити-XXI век»
ОБЩИЕ НОМИНАЦИИ		
Комплекс года с лучшей архитектурой	«Резиденция на Покровском бульваре»	«Лидер-Инвест»
Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры	«ЗИЛАРТ»	Группа ЛСР
Лучший проект комплексной застройки	«ЗИЛАРТ»	Группа ЛСР
Лучший жилой небоскреб	Prime Park	Optima Development
Лучший клубный дом	«Наркомфин»	«Лига прав»
Премьеры года	MITTE, Balance, «Крылья», SOHO + NOHO, «Фонвизинский»	Hutton Development, «Главстрой», «Лидер-Инвест», Wainbridge, «РГ-Девелопмент»
ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ НОМИНАЦИИ		
Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Москвы	«Серебряный парк»	«Инград»
СПЕЦИАЛЬНЫЕ НОМИНАЦИИ		
Тренд года	Roza Rossa	KR Properties
Прорыв года	bnMAP.pro	
За вклад в развитие отрасли	Московский банк Сбербанка России, независимый консультант PwC	
Первый и единственный жилой проект, принявший ЧМ по футболу в России	«Город на реке Тушино-2018»	Стадион «Спартак»
Выбор покупателя	Prime Park	Optima Development
Выбор пользователей	«ЗИЛАРТ»	Группа ЛСР
За особый вклад в развитие культуры России	Turandot Residences	Valartis Property Management
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ НАГРАДЫ		
Риэлтор года	«Метриум»	
Персона года	Мария Литинецкая	«Метриум»
Девелопер года	MR Group	
Grand Prix	Headliner	«Кортрос»

«Life-Кутузовский» и «YE'S Ботанический сад»

ОРГКОМИТЕТ URBAN AWARDS

ОРГКОМИТЕТ URBAN AWARDS

В этот раз победителями стали два проекта ГК «Пионер». Жилой квартал **«Life-Кутузовский»** признан лучшим строящимся жилым комплексом бизнес-класса Москвы, а **«YE'S Ботанический сад»** — лучшим комплексом апартаментов комфорт-класса столицы.

«Life-Кутузовский» — уникальный баланс динамичного ритма города с его развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью, с природным окружением, отдыхом и спокойствием. Жилой комплекс находится в пяти минутах ходьбы от престижного Кутузовского проспекта, но при этом строится рядом с природным заказником «Долина реки Сетунь». Архитектурная концепция жилого квартала разработана мастерской ADM. У каждого дома индивидуальный фасад с уникальной фактурой, а в облицовке зданий использованы спокойные оттенки клинкерной плитки. Большое внимание авторы проекта уделили разработке планировочных решений: во всех квартирах предусмотрена объединенная зона кухни-гостиной.

В «Life-Кутузовский» особое значение уделяется организации внутреннего пространства квартала и благоустройству территории. Здесь будут приватные безопасные дворы без машин и красивый бульвар, который соединит две очереди строительства. Откроются кафе, магазины, появятся зоны для отдыха и неспешных прогулок. Вдоль реки обустроят прогулочную набережную.

Апарт-отель «YE'S Ботанический сад» позиционируется как проект, созданный не только для личного проживания, но и для инвестиций. Здесь появится все для того, чтобы совмещать отдых и работу. Здание «YE'S Ботанический сад» является частью проекта одноименного транспортно-пересадочного узла, а значит, обладает отличной транспортной доступностью. В рамках проекта откроются: фитнес-центр, спа-зона, ресторан и кафе, лаунж-бар, торговая галерея, подземный паркинг, а рядом расположится деловой центр. Во всех апартаментах предусмотрена уникальная дизайнерская отделка, часть юнитов будет укомплектована «под ключ» и полностью готова к проживанию. В комнатах установят стильную европейскую мебель и бытовую технику профессионального гостиничного уровня. А для всех жителей станет доступна круглосуточная функция консьерж-сервиса, с помощью которой можно, к примеру, заказать уборку или доставку еды.

Жилой комплекс «Крылья»

ОРГКОМИТЕТ URBAN AWARDS

Не менее интересный столичный ЖК «Крылья» от девелоперской группы «Лидер-Инвест» получил награду в номинации «Премьера года». Здесь также архитектурным проектом не только учтены, но и грамотно поданы все преимущества природного и городского окружения.

ЖК «Крылья» — проект бизнес-класса, строящийся в Западном округе Москвы в районе Раменки, в эпицентре образовательного кластера столицы: в радиусе 3 км — ведущие вузы страны. Кроме того, здесь сосредоточие уникальных парковых комплексов столицы: Воробьевы горы, Ботанический сад МГУ, Парк Победы. Архитектурный проект жилого проекта разработало британское архитектурное бюро Aedas и фактически «внедрило» его в окружающую среду. Три башни-трилистника создают эффект невесомости и пластичности, фактически стирая границы и обеспечивая ощущение полного единения с природой и окружением. В больших окнах зданий отражаются небо и городской ландшафт.

Проектом предусмотрен новый уровень прочтения бизнес-класса. В каждом лобби — ресепшн и лаунж-зона, входные группы наполнены воздухом, так как высота потоков достигает здесь 7 м. В лифтовых зонах — панорамное остекление, а доступ к лифтам — прямо из паркинга. У ЖК закрытая территория с дворами без машин, круглосуточной охраной, видеонаблюдением и системой распознавания лиц. На территории расположены школа, детский сад, офисно-торговый центр и фитнес-центр с бассейном. Авторы проекта решили дополнить природное пространство и спроектировали приватный ландшафтный парк и пруд прямо на территории ЖК, а также зеленые террасы на крышах на высоте птичьего полета.

«Город на реке Тушино-2018»

ОРГКОМИТЕТ URBAN AWARDS

В номинации «Жилой комплекс года комфорт-класса Москвы» победил «Город на реке Тушино-2018» (компания «Стадион „Спартак“»). С начала строительства этот проект берет уже пятую награду в разных номинациях.

«Город на реке Тушино-2018» — это один из крупнейших проектов комплексного освоения территории в Москве. Участок площадью 160 га, где ведется строительство современных домов по авторскому проекту, расположен на берегу Москвы-реки на территории Тушинского аэрополя. Новый современный жилой кластер отличается богатейшей спортивной инфраструктурой: 10% этого комплекса отдано под спортивные объекты. Концепция проекта «город в городе» рассчитана на семейное проживание, где особое внимание уделено возможности полноценного воспитания детей и формирования спортивной культуры. Бассейн, ледовый дворец, теннисный центр, физкультурно-оздоровительный клуб, а также школа и детский сад со спортивным уклоном для воспитания будущих чемпионов — все это предусмотрено в «Городе на реке Тушино-2018». Здесь построят три школы и семь детских садов, а также поликлиники, магазины и многое другое, что необходимо для комфортного проживания. В этом проекте также большая часть территории останется зеленой — 15 га благоустроенного парка у воды, где можно будет отдыхать, гулять и заниматься спортом на свежем воздухе.

Headliner

ОРГКОМИТЕТ URBAN AWARDS

Премия Urban Awards эволюционирует вместе с рынком недвижимости и уже не укладывается в рамки первоначальных конкурсных позиций, созданных десять и даже пять лет назад. Сегодня лучших выбирали в 30 номинациях, причем 5 из них появились только в нынешнем году. Оргкомитет премии объясняет это необходимостью более тщательно сегментировать призовые места, чтобы отразить как можно больше актуальных и действительно уникальных объектов.

Так, впервые в истории конкурса был вручен Grand Prix премии Urban Awards за самый яркий и знаковый объект года, который выбирается по совокупности всех критериев из проектов-финалистов гостями церемонии награждения. С большим отрывом из 40 проектов победил квартал жилых небоскребов Headliner. Компания позиционирует Headliner как определенный бренд, который должен формировать в сознании покупателя новый образ жизни молодых людей, нацеленных на амбициозные задачи. Аналогичные проекты девелопер планирует развивать и в других регионах России.

По итогам десяти месяцев 2018 года Headliner вошел в топ-5 самых продаваемых комплексов бизнес-класса. Его расположение уникально — в самом сердце деловой части «Большого Сити», в центре всех событий и с невероятными высотными видами на городские пейзажи, «Москва-Сити» и набережную Москвы-реки. Проект представляет собой жилой квартал из десяти разноэтажных корпусов. Доминанта комплекса — 53-этажное здание высотой 175 м.

Среди новых номинаций Urban Awards-2018 были также «Лучший жилой небоскреб», где рассматривались высотные здания Москвы (от 97 м), «Лучший клубный дом» и «Лучший жилой комплекс Новой Москвы». На юбилейной церемонии награждения также была представлен «Тренд года». В текущем году эксперты признали главной тенденцией развитие рынка сервисных апартаментов.

ЖК ЗИЛАРТ

ОРГКОМИТЕТ URBAN AWARDS

Флагманский проект Группы ЛСР в Москве ЖК ЗИЛАРТ стал обладателем сразу трех наград Urban Awards-2018: «Лучший проект комплексной застройки», «Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры» и «Выбор пользователей».

ЗИЛАРТ — мегапроект комплексной застройки городской среды. Здесь на 65 га формируется новое урбанистическое пространство, где воплощаются самые передовые архитектурные тренды. Современные жилые здания возводятся по новейшим строительным технологиям согласно авторским проектам известных российских и западных архитектурных бюро. Этот знаковый для Москвы проект не только изменяет городской облик района, но и развивает транспортную, социальную и культурную инфраструктуру территории.

В ЗИЛАРТе расположен самый большой в России экспериментальный образовательный центр с технопарком «Кванториум» на 2,5 тыс. учеников. Здесь откроются арт-галереи и концертный зал, музейный центр «Эрмитаж-Москва», где будут выставляться коллекции современного искусства. На первых этажах домов разместятся объекты стрит-ритейла: бутики, пекарни, фреш-маркеты, фитнес-центры и многое другое. Отдельное внимание уделяется благоустройству публичных пространств ЗИЛАРТа. На 1,2 км протянется пешеходный бульвар Братьев Весниных. Набережная Марка Шагала с собственным причалом появится в жилом комплексе уже в следующем году и обещает стать любимым местом отдыха москвичей. А прогуляться по полюбившемуся всем парку «Тюфелева роща» можно уже сейчас.

Мини-полис «Серебрица»

ОРГКОМИТЕТ URBAN AWARDS

Лучшим строящимся жилым комплексом комфорт-класса Московской области стал мини-полис «Серебрица» (компания «Сити-XXI век»). Его преимущества — уникальное расположение, архитектура и концепция, полностью соответствующие природному окружению проекта.

Мини-полис «Серебрица» строится на участке площадью 14,54 га в Красногорске в пешей доступности от железнодорожной станции «Опалиха». Возведение жилья и объектов инфраструктуры планируется с 2018 по 2022 год в три очереди. Всего предусмотрены пять жилых корпусов высотностью 6–12 этажей, образовательный кластер, включая детский сад на 250 мест и школу на 825 мест с современным стадионно-тренажерным центром, гаражно-торговый комплекс с многоуровневым наземным паркингом, соседский клуб для жителей. Квартирография проекта ориентирована на семейный формат проживания и отличается разнообразием и функциональностью планировочных решений. В предложении — одно-, двух-, трехкомнатные квартиры площадью 32–92 кв. м и студии от 27 до 30 кв. м с высотой потолков 2,85 м. Жилой комплекс спроектирован по современному инновационному методу BIM и будет построен по долговечной монолитной технологии. Мини-полис проходит сертификацию по российскому стандарту энергосбережения GREEN ZOOM.

ЖК «Серебряный парк»

ОРГКОМИТЕТ URBAN AWARDS

Экология и природная составляющая сегодня у девелоперов и покупателей играет важную роль. Жилые комплексы, расположенные у парков, построенные с учетом экостандартов и использованием энергосберегающих технологий, пользуются стабильным спросом. Самым экологичным жилым комплексом бизнес-класса Москвы по праву признан ЖК бизнес-класса «Серебряный парк» (ГК «Инград»). Он строится на северо-западе Москвы в районе Хорошево-Мневники в непосредственной близости от Серебряного бора. Проект состоит из шести корпусов переменной этажности — от 10 до 20 этажей общей площадью 125 тыс. кв. м.

Жилой квартал «Серебряный парк» — один из самых «зеленых» проектов на карте Москвы. Близость к крупному природному памятнику «Серебряный бор», а также целому ряду парков создает благоприятную экологическую обстановку, обеспечивая комфорт загородной жизни в непосредственной близости от городской инфраструктуры. Квартал отличается уникальными проектными решениями от бюро SPEECH, включающими оригинальные фасады и продуманные планировки, а также ландшафтный дизайн. Здесь применен ряд инженерно-технических решений, способствующих обеспечению разумного расхода ресурсов: энергосберегающие технологии, электрооборудование и приборы с улучшенными характеристиками КПД, гибкая схема групповой сети освещения, регулирование систем водоснабжения, отопления и вентиляции, естественная инсоляция квартир, качественная шумоизоляция и применение эффективных утепляющих материалов, снижающих потери тепла.

дом проект

Лучший вид на этот город

Домов с уникальными видовыми характеристиками в российской столице, к сожалению, не слишком много. Один из таких — проект Match Point на Кутузовском проспекте. Проект не только расположен на одной из самых престижных московских трасс, но и обладает всеми достоинствами дома настоящей Москвы: от видов из окон до архитектурных решений.

ПАО «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ПАО «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

— Москва —

Местоположение комплекса апартаментов Match Point, строительством которого управляет компания «Галс-Девелопмент», более чем привлекательно — все рядом: Триумфальная арка, Поклонная гора, Филевский парк, деловой центр «Москва-Сити». Особенно повезет жителям последних этажей: виды оттуда открываются поистине «наполеоновские» — мы сами проверяли, видно все: от главного корпуса МГУ на Воробьевых горах и Шуховской башни до Живописного моста и лесных массивов Рублевки. Про «Сити» и говорить не стоит: главный деловой кластер страны сверкает днем и светится ночью совсем рядом. Еще одно достоинство — территория вокруг: парк на Поклонной горе, зеленые массивы Филей застраиваться точно не будут, а значит, виды из окон смогут радовать жителей и положительно влиять на ликвидность их недвижимости — с такими видами и жить приятно, и сдать в аренду такой апартамент гораздо проще.

ПАО «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Метро и не только

Хорошо местоположение не только видами. Большой плюс Match Point — в транспортной доступности. Кутузовский проспект стрелой уводит в центр города, Можайское шоссе — на МКАД и в область. Улица Василисы Кожиной, на которой и стоит комплекс, сейчас расширяется, получает прямое продолжение и выезд на Минскую улицу — работы на этом участке почти завершены. Скоро появится и Северный дублер Кутузовского проспекта, что обеспечит беспрепятственный выезд за город без пробок. В шаговой доступности две станции метро — «Славянский бульвар» и пересадочный «Парк Победы» с прямым доступом в центр города по синей ветке и в «Сити» и далее по желтой. Метро в свете последних изменений правил парковки даже более актуально, чем удобный подъезд на личном транспорте.

Более прямым станет доступ к метро «Парк Победы», когда городом будет построен пешеходный переход. Ездить, правда, даже на метро нужно будет не всем: Match Point строится в достаточно старом районе с развитой инфраструктурой — хороших школ и детских садов тут в избытке. Как достаточно и магазинов: от супермаркетов у дома, которые тут в ассортименте,— «Магнолия», «Перекресток», «Мираторг» — до нескольких крупных торгцентров — премиальных «Времен года», более демократичных новой «Океании» и проверенного временем «Филиона».

Настоящая Москва

Кроме местоположения интересен комплекс и командой, которая над ним работает, что крайне важно: от слаженной работы всей команды зависит как качество проекта, так и гарантия того, что новоселье можно будет справить в срок. Над проектом работают профессионалы, которые уже давно зарекомендовали себя на рынке недвижимости. Fee-девелопером проекта стал «Галс–Девелопмент», генеральный подрядчик — ФОДД, финансовый партнер ВТБ входит в тройку самых надежных банковских структур.

Архитекторы проекта — группа АБВ — известное и признанное бюро. Фасадные решения сдержанно современны, не нарушают классического контекста старого Кутузовского, но и не противоречат хайтек-облику «Сити».

Нижний пояс всех секций комплекса будет отделан юрским мрамором, выше — наборными металлическими композитными панелями светло-бежевого цвета. Они легче, чем традиционная керамика, которая требует на высоте достаточно мощных крепежных элементов, что визуально ломает красоту фасада. В данном случае этого удастся избежать. Завершенность внешнему облику дома придают «изящные аксессуары» — архитектурные пояса и карнизы.

Комплекс, состоящих из четырех секций, имеет замкнутый периметр. Секции разные по высоте: две высотные 28-этажные, две — 13-этажные, образующие единый объем. Вход на территорию благоустроенного двора будет возможен только жителям и их гостям. Допуск будет осуществляться с помощью системы контроля доступа. Вход во все жилые подъезды предусмотрен только со двора, что обеспечивает дополнительную безопасность. В каждой входной группе предусмотрен бдительный консьерж. На первых этажах разместятся коммерческие помещения, но вход в них будет только с улицы.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МФК MATCH POINT

Расположение:	Москва, улица Василисы Кожиной, владение 13
Территория:	огороженная
Количество апартаментов:	1545
Площадь и типы апартаментов:	от 28 до 185 кв. м от студий до апартаментов с лоджиями
Отделка:	все несущие стены и перекрытия выполнены из монолитного железобетона. Окна — из алюминия с тройным остеклением
Инфраструктура:	здание бизнес-класса, состоящее из четырех секций; пятиэтажная крытая спортивная волейбольная арена на 3,5 тыс. мест — это будет домашняя арена для волейбольной команды «Динамо» (Москва)
Паркинг:	круглосуточный, трехуровневый, подземный на 1602 машино-места
Генеральный проектировщик:	группа АБВ
Финансовый партнер:	банк ВТБ.
Fee-девелопер:	«Галс-Девелопмент»

Интересно, что на разных этажах предусмотрена разная высота потолков. На первых, коммерческих этажах — 5 м, в квартирах над ними — 3,3 м в чистоте, дальше — 3 м. На последних двух этажах в высотных корпусах — 4 м и увеличенные по площади окна — виды требуют особого подхода к планировкам.

К техническим достоинствам дома стоит добавить лифты OTIS — по шесть в подъезде в высотных секциях и по три в среднеэтажных. Спуститься на лифте можно будет и в подземный паркинг. Окна в апартаментах устанавливаются алюминиевые с тройным остеклением.

Одна, две, этаж

Планировки самые разнообразные. То есть разнообразными они станут по желанию покупателей — дом монолитный, а значит, жесткость предусмотрена только по периметру, внутри же можно создавать любую конфигурацию по желанию хозяев, разумеется не нарушая конструктива здания.

Всего в комплексе 1545 апартаментов. Планировочная сетка начинается от студий площадью 28 кв. м. Дальше в линейке апартаменты с одной, двумя, тремя и четырьмя спальнями в 177 кв. м. В части апартаментов предусмотрены остекленные лоджии. Приобрести можно несколько лотов под объединение, если, конечно, поторопиться — на сегодняшний день раскуплено уже более 60% комплекса, и, как уверяют в офисе продаж, желающих меньше не становится, особенно сейчас, когда действуют предновогодние скидки в 19%.

Стоимость минимального лота без скидок начинается от 6,8 млн руб. Но для принятия решения о покупке показательнее стоимость метра: в среднем она составляет 230–240 тыс. руб. за 1 кв. м — с таким ценником в этом месте ничего подобного не найти. Финансовые условия покупки тоже самые конкурентные: при приобретении апартамента в ипотеку первоначальный взнос составляет всего 10%. При рассрочке — 30%. Проект работает с разными банками. Одна из самых выгодных ставок, разумеется, у финансового партнера — банка ВТБ: 6,1% годовых.

Про машины и коммерцию

В комплексе большая парковка — 1602 машино-места, больше, чем одно место на один апартамент. В условиях, когда число машино-мест на улицах города катастрофически сокращается,— щедрое и ответственное решение застройщика, заботящегося о своих будущих жителях. В продажу машино-места еще не выходили, но лист ожидания уже формируется. Ориентировочно стоимость места для машины будет 1,7–1,8 млн в зависимости от его размера и местоположения на парковке.

Скоро выйдут в продажу и коммерческие помещения. В каждой половине комплекса на первых этажах запанировано по шесть-семь стометровых помещений с высотой потолка 5 м. К ним также уже есть большой интерес со стороны бизнеса. Логично предположить, что покупателями станут компании, ориентированные на ежедневные потребности людей: небольшие магазины, кафе, сервисы. Как рассказали в офисе продаж, есть даже запрос от владельцев антикварной лавки: место кажется бизнесменам интересным для такого дела. В составе комплекса есть трехэтажное здание площадь 1,5 тыс. кв. м, в котором предполагается организовать частный детский сад или досуговый центр.

Match Point

Match Point — ситуация, когда одно очко решает судьбу матча. Именно им в комплексе является волейбольная арена, строящаяся в рамках проекта. Арена вместимостью 3,5 тыс. мест — самая современная в городе для этого вида спорта. Помимо волейбола здесь появится и другая спортивно-оздоровительная инфраструктура: тренажерный зал, банный комплекс, залы для занятий групповыми видами спорта. Арена станет звездой спортивной инфраструктуры района, которая, надо отдать ей должное, и так неплоха: неподалеку стадионы «Фили», «Звезда», «Конструктор», есть бассейн и даже небольшая секция верховой езды.

Еще один балл в пользу проекта — внутренний двор, где жители будут встречаться, общаться, вместе растить детей. Каким он будет в ближайшее время, покажут ландшафтные дизайнеры. Но уже известно, что игровые площадки предполагается организовать для малышей всех возрастов.

Неудивительно, что покупатели оценили комплекс. Когда мы попросили менеджеров отдела продаж нарисовать портрет покупателя, мнение было единодушным: «Наш покупатель — это активные современные люди, работающие в этой части города, часто в „Москва-Сити“. Это люди, которые ценят свое время и умеют считать деньги. Часто это местные жители, любящие свой район, которые хотят остаться в нем жить, но получить жилье нового качества. Это люди, которые видят потенциал роста стоимости актива. Что неудивительно — пока в ближайшем окружении ничего подобного не строится».

Оксана Самборская

ПАО «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ДОМ ТЕНДЕНЦИЯ

Стройка по точкам

Программа реновации, к которой активно приступили столичные власти, практически полностью заполнила информационное поле. Об уплотнительной или точечной застройке вспоминают все реже. Действительно, когда сносят кварталы и микрорайоны, новости о том, что жители нескольких домов недовольны строительством во дворе многоэтажки, отходят на дальний план, не вызывая у горожан тех эмоций, что были еще пару-тройку лет назад. Однако точечная застройка в столице существует, и на нее, по разным данным, приходится около 10% всех новостроек.

— разбор —

АНАТОЛИЙ ЖДАНОВ

Городу не выгодна «точка»: она приносит много проблем и не дает необходимых столице масштабов по вводу жилья

Центровое место

По общему мнению экспертов, количество жилых домов, возводящихся в районах с уже сложившейся инфраструктурой, сейчас составляет десятую часть от всего объема предложения в старых границах Москвы. Большинство таких проектов сосредоточено в центральной части города и относится к наиболее дорогой категории жилья. «Это практически все проекты внутри Садового кольца, а сейчас их на экспозиции, по данным системы анализа и мониторинга рынка новостроек bnMAP.pro, целых 42»,— утверждает Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой».

Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум», отмечает, что в последние годы изменился и сам формат точечных проектов: «Если раньше это были преимущественно панельные типовые дома, которые быстро возводились и распродавались, то сегодня такой проект оказывается лучше по своим характеристикам». Такие объекты возводятся на участках от 30 соток до 1 га, где можно построить максимум три корпуса.

Московские власти неоднократно высказывали свою позицию: городу невыгодна «точка»: она приносит много проблем и не дает необходимых столице масштабов по вводу жилья. Единственная локация, где чиновники не возражают против точечного строительства,— центр Москвы. «В остальных округах проводится политика, препятствующая такой застройке: власти поощряют комплексное развитие территорий»,— отмечает директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын.

АТС, силовики и гражданская оборона

Поставщики участков под точечную застройку — это город, который выставляет землю и проекты на аукционы, различные федеральные ведомства, под управлением которых находятся масштабные наделы, и частные структуры, имеющие в собственности строения, которые можно снести.

Сегодня самую крупную программу точечной застройки реализует девелоперская «дочка» АФК «Система» «Лидер Инвест», застраивающая площадки под бывшими АТС небольшими ЖК под общим брендом «Счастье». «Второй крупный владелец таких участков — „Ростелеком“, но пока неизвестно, будут ли они эти площади реализовывать сами или в партнерстве с кем-либо и как именно»,— отмечает Олег Ступеньков, руководитель компании «ТОП Идея». Речь идет о программе модернизации «Московской городской телефонной сети», которая стартовала в 2004 году: перевод телефонных станций с аналоговых на цифровые предполагал, что на месте бывших АТС (всего речь шла о реконструкции 200 зданий) будет возведено более 1,5 млн кв. м недвижимости. Сейчас «Лидер Инвест», по собственной оценке, контролирует 14% рынка точечной застройки и ведет продажи в 18 проектах, стартовавших не ранее 2016 года.

Среди девелоперов, специализирующихся на точечной застройке, эксперты называют компании Vesper, Sminex, KR-Properts, «Баркли». В принципе свои «точки» есть у многих застройщиков. Классификацию объектов точечной застройки в Москве определяет прежде всего его адрес. Соответственно, если в спальном районе возможно появление точечного объекта класса «комфорт-плюс» или «бизнес», то в центре города — это, безусловно, премиальный или элитный объект. «Для застройщиков такие проекты интересны, поскольку не требуют строительства инфраструктуры, а также отличаются хорошей транспортной доступностью»,— говорит Наталья Шаталина, гендиректор «МИЭЛЬ-Новостройки».

Потенциальным поставщиком участков под точечную застройку должна была стать и другая программа городских властей, заявленная в начале нулевых и предполагавшая строительство жилья над 122 бомбоубежищами, построенными в советское время в разных округах столицы. Но развития программа так и не получила.

Общая площадь недвижимости, которую можно было бы возвести над этими объектами, оценивалась более чем в 750 тыс. кв. м. Возможно, в среднесрочной перспективе эта программа и будет реанимирована. Во всяком случае, в 2017 году Москомархитектуры утвердило проект планировки, предполагающий строительство жилого комплекса на 147 тыс. кв. м у станции метро «Ботанический сад» с подземным гаражом на 790 машиномест, где предусматривалось и размещение объекта гражданской обороны двойного назначения типа ВУ-А-IV на 1,5 тыс. человек.

Риски девелоперов

По словам Олега Ступенькова, риски девелопера в случае покупки участка под точечное строительство довольно высоки. Прежде всего это риск получить нерентабельный проект: вписывая его в существующую застройку, нужно соблюдать нормы инсоляции, расстояния до уже построенных жилых домов, учитывать высотность окружающих зданий. Второй риск: может потребоваться дорогостоящая перекладка коммуникаций, что в определенных случаях способно погубить экономику проекта. Риск третий — расположение участка рядом с объектами спецназначения, секретными или ведомственными зданиями — а многие АТС, например, располагались именно таким образом.

Четвертый риск — нахождение участка в зоне активной реновации — и тут девелоперу нужно отслеживать согласования планов планировки территорий по всему району, при этом все равно остаются риски не получить исходно-разрешительную документацию. «Что касается возможного банкротства застройщика, занимающегося точечным строительством, то при наличии всех документов риски минимальны. Случаев, когда уже открывались продажи и затем проект сворачивали, не было. Было, когда проект анонсировался, но там отзывали согласованный ГПЗУ и останавливали стройку, но это случалось до начала продаж»,— отмечает господин Ступеньков.

«Основные риски девелопера связаны с недовольством жителей соседних домов»,— утверждает Наталья Бланкова, руководитель отдела аналитики и проектного консалтинга Est-a-Tet. Причем при строительстве в центре этот риск ниже, чем на окраинах. В исторической части города против точечной застройки чаще протестуют защитники архитектурного наследия, к которым присоединяются немногочисленные жители окрестных домов. «Раскачать можно любой проект, и есть компании и люди, которые на этом специализируются. Чтобы нивелировать репутационный ущерб, может потребоваться до полугода»,— отмечает Виктор Юров, управляющий партнер компании «Соцмедиамаркетинг».

По словам представителя девелоперской компании, у застройщика, возводящего «точку» и попавшего в такую ситуацию, всегда будут потери: любые проверки, акции протеста, тем более остановка строительства — это финансовые убытки. «Есть и одна негласная страховка — это как можно быстрее начать строительство и продажи, чтобы успеть реализовать более 20% лотов по договорам долевого участия и поднять здание более чем на 20%. Тогда при возникновении конфликта столичные власти примут сторону девелопера»,— пояснил один из застройщиков.

О риске конкуренции с масштабными проектами говорит Мария Литинецкая: стоимость жилья в массовых проектах, как правило, ниже, чем в точечных. С одной стороны, небольшое количество жителей в комплексе позволяет девелоперу строить минимальный объем инфраструктуры и таким образом сокращать расходы. С другой стороны, комплексное развитие территории подразумевает снижение себестоимости путем уменьшения расходов на всех этапах, включая проектирование, согласование документации, разработку архитектурной концепции и непосредственно строительство. «Учитывая тенденцию к строительству новых масштабных проектов с собственной инфраструктурой, девелоперы точечных должны предлагать иные уникальные преимущества, чтобы покупатели были готовы переплатить»,— говорит госпожа Литинецкая.

Эксперты и участники рынка уверены, что окончательно «точка» из столицы не уйдет. «Несмотря на все риски, точечная застройка остается очень привлекательной как для застройщиков, так и для покупателей жилья. Девелоперам такие проекты позволяют экономить на социальной и прочей инфраструктуре — она имеется в районе строительства, дом строится быстро и быстрее продается. Покупатели тоже предпочитают уже сложившиеся жилые районы тем, где строительство квартала или микрорайона с большим количеством корпусов может вестись годами из-за большого масштаба»,— прогнозирует Олег Ступеньков.

Татьяна Рютина

КОНСТАНТИН КОКОШКИН

СКОЛЬКО ПРОДАНО

По данным девелопера «Лидер Инвест», за три квартала 2018 года в проектах точечной застройки в Москве продано около 213 тыс. кв. м недвижимости (9,8% от общего объема в 2,17 млн кв. м, или 3,75 тыс. сделок). Такие выводы аналитики компании сделали на основе данных Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), изучив статистику по договорам долевого участия. Треть сделок в таких проектах совершено с привлечением ипотечного кредитования. Среди активных кредиторов — банк ВТБ и Сбербанк, на которые пришлось 68% сделок.

МНЕНИЯ

«Высотки выгодны городу»

Владимир Городенкер, *гендиректор ГК «Атлас Девелопмент» и вице-президент Ассоциации строителей в Уральском федеральном округе:*

— Проблемы точечной застройки территорий общеизвестны, как и последствия подобных стратегий для последующего развития городов. Зачастую такое решение не приводит к желаемому результату, а выводит ситуацию на новый уровень конфликтности. Всего несколько лет назад новости о проблемах, связанных с точечной застройкой в Екатеринбурге, постоянно присутствовали в соцсетях и на информационных лентах. Сейчас таких новостей заметно меньше. И это несмотря на то что в том же Екатеринбурге яблоку негде упасть. В центре города много сохранившихся старинных зданий, и они уже облеплены жилыми и офисными высотками. Однако сама логика развития Екатеринбурга предполагает высотное строительство. Уральская столица является едва ли не лидером по плотности среди российских мегаполисов, поэтому решение расти вверх является общим местом для администрации города и застройщиков. Это компактный город, и высокоплотная застройка здесь неизбежна.

Как бы то ни было, высотное строительство выгодно городу. С одной стороны, конечно, не подходит вариант, когда плотность застройки ничем не обеспечена. Городского транспорта, социальной инфраструктуры, общественных пространств нет, зато на клочке земли стоит свечка. С другой стороны, на месте, где стоят три-пять изношенных хрущевок, можно построить один современный дом. Это приведет к полному обновлению территории: поменяем сети, наведем порядок и благоустроим все вокруг, а площадка сама себя способна обеспечивать. В таком случае это логичный процесс развития городского пространства. В Екатеринбурге в 2018 году была принята Стратегия пространственного развития, которая внесла очень четкие и понятные стандарты для будущих девелоперских проектов. При соблюдении определенных правил высокоэффективная, полезная точечная застройка вполне возможна.

«Основные риски для застройщиков — это социальные»

Павел Брызгалов, *директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер»:*

— Москва и Подмосковье — основные рынки для ФСК «Лидер», но точечная застройка — это в основном столичная история. Среди наших проектов таким можно назвать дом «Дыхание». Основные риски для застройщика при работе на таких площадках, конечно, социальные. Для жителей близлежащих домов новая застройка всегда уплотнительная, поэтому девелоперам нужно думать о создании дополнительной пользы для жителей. Даже если в районе полностью сформировалась инфраструктура, при появлении новых домов количества социальных объектов может оказаться недостаточно. Например, продумывая концепцию дома «Дыхание», мы предусмотрели создание детской площадки не только для покупателей наших квартир, но и для жителей близлежащих домов — теперь у нас их две, и обе оснащены современным импортным высококачественным оборудованием. Это помимо того, что дом «Дыхание» в целом стал первым объектом в высоком ценовом сегменте в Тимирязевском районе, подняв своим появлением уровень локации.

«По закону нет разницы между точечной и остальной застройкой»

Виталий Волохин, *главный архитектор группы «Интеко»:*

— Риск у девелопера только один — повышенная вероятность столкновения с недовольством общественности. Это чаще всего сейчас и происходит. Точечная застройка преимущественно осуществляется там, где люди живут десятилетиями и успели привыкнуть к определенному укладу, сформировав определенную среду. В этом смысле понятно их желание и стремление отстоять свои интересы, пусть они и субъективны. В целом же с нормативно-правовой точки зрения нет разницы между точечной и остальной застройкой, ведь требования к объектам одинаковы. Все они проходят одни и те же этапы рассмотрения, согласования и утверждения. А проблема снятия социальной напряженности как одного из рисков девелопера должна решаться задолго до выхода на строительную площадку — на этапе оценки территории и предпроектной проработки. На мой взгляд, точечная застройка в Москве сохранится. Особенно это касается центра города, исторической части. Современные инструменты регулирования девелоперской и архитектурной деятельности позволяют создавать качественные объекты в самых сложных условиях. И задача девелопера — искать такие решения, которые не потребуют снимать социальную напряженность из-за ее отсутствия.

дом пространство

Новые возможности большого города

Новая Москва за короткое вwремя стала полноценным столичным округом, который отличается обилием зеленых массивов и транспортной инфраструктуры. Это стало причиной того, что присоединенные территории стали важным драйвером для развития всей агломерации. «Ъ-Дом» изучил, как изменилась за шесть лет жизнь на новых землях.

— агломерация —

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

С момента изменения территориальных границ Москвы и появления в составе российской столицы дополнительного Троицкого и Новомосковского административного округа (ТиНАО), ставшего полноценной городской территорией, его население увеличилось на 40%: сейчас в Новой Москве в общей сложности комфортно живут более 350 тыс. человек. И планы городских властей масштабны. Согласно официальным прогнозам, к 2035 году в Новой Москве будут жить уже 1,5 млн человек, 1 млн из которых придется на работающее население.

Где жить

Роль Новой Москвы на рынке жилой недвижимости постоянно растет. Если, согласно данным Росреестра, в 2013 году на ТиНАО приходилось 27% от общего объема заключенных договоров долевого участия, то в 2014 году этот показатель оценивался уже в 32%, в 2015-м — в 34%, в 2016-м — в 32%, в 2017-м — в 38%. А по итогам первых девяти месяцев нынешнего года этот показатель увеличился уже до 40%. «Иными словами, почти для половины столичных покупателей Новая Москва стала приемлемым местом жительства с точки зрения стоимости жилья, инфраструктуры, транспортной доступности»,— отмечает управляющий партнер «Метриум» Мария Литинецкая.

Вместе с интересом покупателей наращивают свою активность в регионе и девелоперы. По расчетам ЦИАН, если в 2015 году общий объем предложения в регионе оценивался в 7 тыс. лотов, то сейчас в Новой Москве продается 9,4 тыс. квартир. Это произошло несмотря на общее сокращение числа проектов: если в 2013–2016 годах на рынок ежегодно выходило в среднем девять новых объектов, то в последние два года показатель сократился до пяти. Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов не видит в этих данных противоречий: «Если изначально застройщики больше концентрировались на малоэтажном жилье, то с 2016 года началась массовая застройка многоэтажными домами».

Одновременно с ростом продаж повышается и стоимость жилья. По оценкам ЦИАН, сейчас средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке в Новой Москве достигает 114,1 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 29% больше аналогичного показателя 2013 года»,— говорит вице-президент ГК ПИК Иван Поландов.

«На рост стоимости жилья в Новой Москве существенно повлияли три фактора. Первый — прорывное развитие транспортной доступности территории: уже построены и продолжают строиться несколько линий метрополитена, модернизируется или создается заново дорожный каркас. Второй — качественно иной уровень жилья при сохранении сравнительно невысокой цены квадратного метра: примерно на 22% ниже, чем в соседних округах Москвы»,— говорит директор по маркетингу и разработке продукта ГК А101 Дмитрий Цветов. По его словам, абсолютное большинство проектов ориентировано на создание связных городских районов по принципу «все в шаговой доступности» — когда бытовые, социальные и рекреационные сервисы вписываются в благоустроенные зеленые зоны. «Второй фактор потянул за собой третий — высокий уровень спроса. Только с начала 2018 года он вырос примерно на 35%»,— добавляет Дмитрий Цветов.

Кто выбирает

Застройщики жилья, работающие в ТиНАО, в один голос называют своим основным клиентом молодые семьи. По наблюдениям вице-президента ПИК Ивана Поландова, они покупают 60% жилья в Новой Москве. «Можно выделить категорию покупателей, которые осознанно хотят переехать из Москвы в новый округ для улучшения качества проживания — они предъявляют повышенные требования к покупке»,— добавляет он. Гендиректор ГК МИЦ Даромир Обуханич считает, что ликвидность жилых комплексов в Новой Москве обеспечивает наличие как торгово-развлекательных центров, так и пространств для отдыха и занятий спортом. Директор по продажам ГК «Гранель» Рустам Арсланов добавляет к этому наличие в окружении жилых комплексов лесных массивов и отсутствие промзон, из-за чего большим спросом пользуется наличие в квартирах панорамного остекления.

Дмитрий Цветов считает, что покупатели квартир в Новой Москве такие же, как и в любом другом регионе. «И, если честно, я вижу здесь тупик развития рынка в целом: отсутствуют инициативы по расширению круга клиентов. Инструментом по привлечению других категорий покупателей могут и должны стать новые банковские продукты, и Новая Москва за счет сочетания цены и качества предложения может стать пионером в поиске точек роста. Хорошо бы банки тоже это увидели»,— надеется он.

Социальный стандарт

Требовательная аудитория вынуждает застройщиков уделять особое внимание созданию социальной инфраструктуры в проектах. Коммерческий директор Sezar Group Ольга Барабанова объясняет, что главный секрет создания качественных общественных зон — необходимость посмотреть на будущее пространство глазами покупателя. Создать по-настоящему комфортную городскую среду интересно именно в масштабных проектах, которые могут обеспечивать необходимую синергию, добавляет Дмитрий Цветов. По его мнению, для такой среды важно наличие образовательных центров, магазинов, бытовой инфраструктуры, кафе, досуговых центров. Кроме этого, продолжает эксперт, требуется эффективная адаптация зеленого каркаса территории. Новая Москва сегодня задает тон по форматам строительства таких объектов.

Это чуть ли не единственная локация в Москве, где строительство школ нового формата поставлено на поток. Например, школы, которые строит ГК А101, отличаются от типовых проектов не только современной начинкой или набором классов и лабораторий, но и принципиально новым подходом к организации пространства. Так, в типовых проектах на коридоры, переходы и другие «пустые» пространства приходится около 30–40% от общей площади, в школах А101 — от силы 22%. «Вместо коридоров мы проектируем амфитеатры, в которых можно с одинаковым удовольствием и пообщаться, и провести урок. Это улучшает атмосферу в школе, а следом за ней — среднюю успеваемость»,— рассказывает Дмитрий Цветов.

Позитивная динамика

Согласно официальным заявлениям властей, по итогам текущего года в Новой Москвы суммарно будет введено около 1,5 млн кв. м жилья — это на 100 тыс. кв. м, или 7,1%, больше, чем годом ранее. По прогнозам Марии Литинецкой, позитивная динамика ввода сохранится и в дальнейшем: ежегодно объемы строительства в ТиНАО в ближайшие несколько лет будет увеличиваться на 5–10% в год.

Несмотря на то что, согласно оценкам «Метриум», совокупное предложение жилья на первичном рынке в границах Новой Москвы сейчас превышает спрос в полтора раза, опасаться затоваривания рынка девелоперам не стоит. «Этот показатель здесь существенно ниже, чем в старых границах Москвы»,— отмечает госпожа Литинецкая. Аналогичную позицию занимают и сами застройщики. Ольга Барабанова из Sezar Group уверена, что регулировать эти риски застройщики могут самостоятельно. «Они возникают, если на рынок начинают выходить одинаковые дома, как это в какой-то момент было в Подмосковье, но в Новой Москве применяется абсолютно другой подход»,— говорит она.

Несмотря на очевидные преимущества для покупателей, самим девелоперам работать в Новой Москве не всегда оказывается максимально выгодно. Даромир Обуханич указывает, что средняя доходность в жилых проектах на территории составляет 20% при среднем показателе для «старой» Москвы — 30%. «Но отдельные точечные объекты могут иметь свою экономику как в меньшую, так и большую сторону»,— оговаривается он.

От дома до работы

Сейчас в Новой Москве создается свой деловой кластер. В Colliers International указывают, что сейчас ТиНАО генерирует 3% от общего объема офисного рынка Москвы. А, согласно оценкам JLL, совокупный объем таких площадей в округе составляет 618 тыс. кв. м. Доля качественного предложения класса А составляет 58%. В 2018 году в субрынке было введено в эксплуатацию два новых здания — бизнес-центр ЛА 5 (16,8 тыс. кв. м) вблизи аэропорта Внуково и МФК «Николин парк» (2,3 тыс. кв. м), расположившийся в составе одноименного жилого комплекса. Как отмечает руководитель отдела исследований JLL Олеся Дзюба, дефицита офисов в Новой Москве пока ожидать не стоит: в зоне расположено много незанятых площадей разного качества и ценового сегмента.

Заместитель руководителя департамента исследований и аналитики Cushman & Wakefield Татьяна Дивина называет характерную для московской агломерации тенденцию к увеличению спроса на офисные площади за пределами ТТК. По ее оценкам, ввиду недостатка предложения больших блоков в центре вакантность офисных площадей в отдаленных районах с начала 2017 года сократилась на 3,1 процентного пункта, до 13,3%. «Поэтому востребованность нового делового кластера в Новой Москве будет расти и как результат уровень вакансии будет постепенно снижаться»,— поясняет госпожа Дивина. По оценкам эксперта, основной спрос на офисные площади в Новой Москве традиционно формируют IT- и телекоммуникационные компании.

Высокие требования

Большой потенциал роста в Новой Москве коммерческой составляющей видят и профильные девелоперы. Директор по офисной недвижимости PPF Real Estate Russia Никола Обайдин считает, что благодаря масштабным транспортным и социальным проектам ТиНАО становится все более интересен для реализации новых коммерческих и жилищных проектов. «Отличие Новой Москвы в том, что здесь можно с нуля реализовывать проекты, причем значительные по площади — такой подход позволяет не вписывать здание в существующий район, а изначально правильно планировать расположение зданий, количество объектов социальной инфраструктуры и другие параметры, именно так мы подходили к проектированию нашего офисного парка Comcity»,— рассказывает он.

Господин Обайдин уверен, что в Новой Москве предъявляются более высокие требования к инфраструктуре проекта и его удобству для резидентов: застройщик должен обеспечить арендаторов всем необходимым для работы. В качестве примера он приводит размещение на территории достаточного количества кафе, ресторанов, фитнес- и медицинских центров, мест оказания бытовых услуг. Ко всем дополнительным учреждениям предъявляются особые требования: значительная часть резидентов офисов Новой Москвы — сотрудники прогрессивных компаний, которые проводят много времени на работе.

На этом фоне наиболее востребованной для Новой Москвы Никола Обайдин называет концепцию «живи и работай» (live & work) — такие проекты объединяют жилую и коммерческую недвижимость, а также инфраструктуру. «Здесь удобно реализовывать большие по площади проекты, и, чтобы привлечь в них клиентов — как жильцов, так и арендаторов офисов, необходимо доказать, что формат включает все необходимое для жизни и работы»,— объясняет он. Господин Обайдин рассказывает, что Новая Москва в этом не уникальна: формат live & work в децентрализованных районах на окраинах мегаполисов — один из мировых трендов. Например, подобным образом устроены кампусы Google или Apple. В столице России направление пока не стало тенденцией, но начало ей фактически уже положено.

Новая Москва — особенно площадки вдоль Киевского шоссе — интересна и девелоперам складской недвижимости, утверждает директор по аренде и маркетингу Raven Russia Вячеслав Холопов. Эта магистраль, продолжает он, интересна для строительства логистических парков, которые могут обеспечить местных жителей рабочими местами, из-за своей доступности. «Мы видим значительный спрос на площади в складском комплексе в Крекшино в Новой Москве благодаря удобным выездам на трассы и соседству с одноименной железнодорожной станцией, даже несмотря на то что до второй половины следующего года свободных помещений там не появится»,—рассуждает господин Холопов.

Директор PNK Group Юрий Менухов считает, что строительство дополнительных складских комплексов в Новой Москве возможно в случае появления заинтересованных клиентов. «В 2018 году еще более четко обозначилась тенденция к увеличению доли проектов built-to-suit»,— пояснил он.

Торговые ряды

По расчетам JLL, по итогам третьего квартала текущего года общий объем торговых площадей в Новой Москве составил 134 тыс. кв. м. Среди крупнейших объектов выделяются торговые центры «Новомосковский», Vnukovo Outlet Village и т. д. Насыщенность качественными торговыми площадями составляет 372 кв. м на 1 тыс. жителей, немного уступая показателю «старой» Москвы — 415 кв. м. Но уже сейчас на территории округа ведется строительство крупных качественных центров, открытие которых ожидается в 2019 году. Среди строящихся объектов Олеся Дзюба выделяет «Саларис» (105 тыс. кв. м) и объект в границах ТПУ «Рассказовка» (18,6 тыс. кв. м). С учетом ввода этих торгцентров обеспеченность может увеличиться до 1,1 тыс. кв. м на 1 тыс. жителей, что станет наибольшим показателем среди всех округов Москвы.

Кроме проектов, расположенных непосредственно в Новой Москве, есть много объектов с транспортной доступностью не более 30 минут. «Исходя из этого, обеспеченность торговыми объектами большого формата уже сейчас можно считать достаточной»,— указывает госпожа Дзюба. Похожую позицию занимает и Татьяна Дивина. Согласно ее расчетам, обеспеченность торговыми площадями различных форматов в ТиНАО максимальна по сравнению с другими административными округами Москвы и составляет 625 кв. м на 1 тыс. человек. Для сравнения: в «старой» Москве тот же показатель в Cushman & Wakefield оценивают в 430 кв. м. Управляющий партнер Colliers International Николай Казанский называет высоким и интерес к торговым объектам в Новой Москве ритейлеров. «Хотя, конечно, все зависит от конкретного объекта, его расположения, близости к транспортной инфраструктуре и качества концепции»,— отмечает эксперт.

Александра Мерцалова, Екатерина Геращенко

«НОВОЙ МОСКВЕ НУЖНЫ СИЛЬНЫЕ ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ»

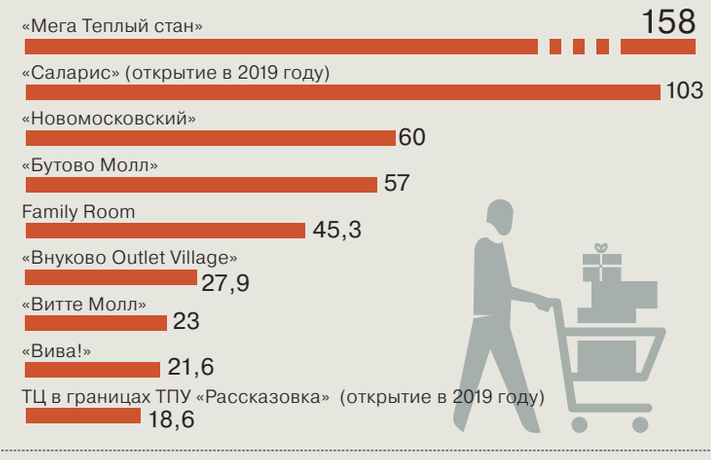
Сергей Георгиевский,
генеральный директор агентства стратегического развития «Центр»:

— Новую Москву можно назвать одним из наиболее ярких примеров тренда на экспансию жилой недвижимости в столичном регионе за пределы МКАД. Большое количество неосвоенных территорий и сравнительно низкая стоимость земельных участков позволяют создать здесь условно автономные жилые кластеры в формате комплексного развития территорий.

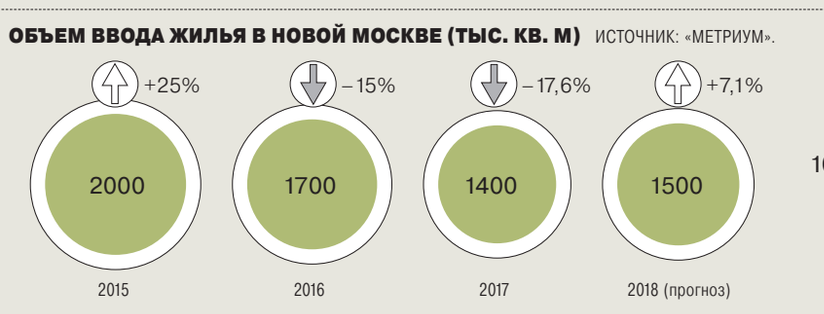
Развивающаяся Новая Москва показывает, как можно максимально эффективно использовать преимущества территории, к которым можно отнести системное развитие транспортной инфраструктуры и хорошую экологическую обстановку. Благодаря этим факторам здесь активно развивается жилой сектор, наблюдается постепенное насыщение территории торговой и офисной недвижимостью. Однако для очередного качественного скачка Новой Москве необходимы сильные точки притяжения — уникальные, а возможно, и знаковые для территории объекты, ради которых жители других районов Москвы захотят сюда приезжать. Это могут быть объекты сферы развлечений или культуры: выставочные пространства, ультрасовременные концертные залы, филиалы театров и т. п. Так, значительная удаленность от исторического центра может стать фактором спроса на временные экспозиции известных столичных музеев или даже переноса части экспозиции в Новую Москву. Ресурсы для этого есть, особенно с учетом скорой реконструкции Центрального дома художников.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ ИСТОЧНИК: «МЕТРИУМ».

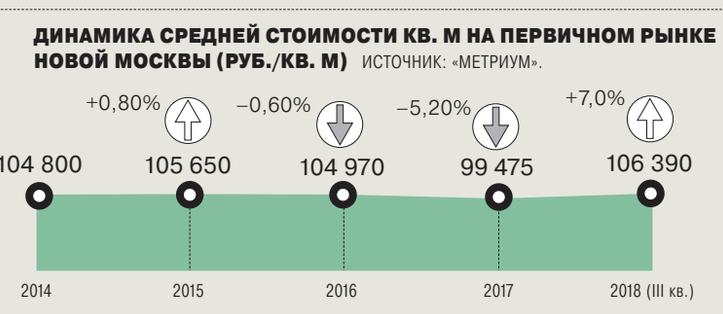
ДЕЙСТВУЮЩИЕ И СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГЦЕНТРЫ НОВОЙ МОСКВЫ (В ТЫС. КВ. М) ИСТОЧНИКИ: COLLIERS INTERNATIONAL, JLL.



ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В НОВОЙ МОСКВЕ (ТЫС. КВ. М) ИСТОЧНИК: «МЕТРИУМ».



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВ. М НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ (РУБ./КВ. М) ИСТОЧНИК: «МЕТРИУМ».



дом пространство

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

«Дороги есть даже там, где, кроме них, больше пока ничего нет»

— интервью —

За шесть лет, прошедших с момента ее образования, Новая Москва стала полноценной частью столицы с сопоставимым уровнем жизни. Чтобы этого добиться, мэрия опережающими темпами строила дороги, метро и необходимую социальную и коммунальную инфраструктуру. Руководитель департамента развития новых территорий города Москвы ВЛАДИМИР ЖИДКИН рассказал, как рассчитывает привлечь еще больше инвесторов.

ДАНИИЛ ОВЧИННИКОВ / КОММЕРСАНТЪ

— Сравните сегодняшнюю Новую Москву с той, какой она была, когда только появилась. В чем основное отличие между этими точками?

— В том, что проект «Новая Москва» состоялся. В 2012 году к Москве присоединили 148 тыс. га, что в полтора раза больше исторической территории города, и половина занята парками и лесами. А сейчас в любом аспекте развития Новая Москва уже современная часть столицы. За шесть лет на современной территории Троицкого и Новомосковского административных округов (ТиНАО) численность населения выросла на 55%. Построено 11 млн кв. м жилья и 3,1 млн кв. м коммерческой недвижимости. Количество рабочих мест выросло с 84 тыс. до 200 тыс. по итогам 2018 года.

— Вам приходится создавать единую городскую территорию из разных населенных пунктов. С чего начинали?

— На первом этапе одновременно строили жилье, места приложения труда и дороги. Теперь инфраструктура в опережающем состоянии: дороги есть даже там, где, кроме них, больше пока ничего нет, но уже можно строить любую недвижимость. Почти все проблемы, связанные с обеспечением транспортной доступности присоединенных территорий столицы, уже решены.

— Что успели сделать для повышения транспортной доступности присоединенных территорий? Что еще предстоит для этого сделать?

— Два года назад в ТиНАО запустили метро, заработали станции «Румянцево» и «Саларьево» Сокольнической линии. В ближайшее время на 13,4 км будет продлена Калининско-Солнцевская линия — от «Раменок» до «Рассказовки», потом до аэропорта Внуково. Всего до 2035 года появится 72 км линий и 33 станции. Уже построен 161 км дорог, более 100 км в процессе и 170 км проектируется. Если появляется новая дорога, обязательно создается новый маршрут общественного транспорта. Сегодня гораздо проще добраться не только от Коммунарки до МКАД, но уже и от Красной Пахры, от Троицка.

— Удалось ли городу преодолеть маятниковую миграцию, если взять пример ТиНАО?

— Сейчас около 70% жителей Новой Москвы работают в границах ТиНАО. В ближайшие пять лет их будет больше, так как меняется структура занятости населения. Мы планируем создать избыток рабочих мест, чтобы в ТиНАО приезжали трудиться жители прилегающих районов Московской области или даже районов внутри МКАД.

— Как изменились объемы жилищного строительства в Новой Москве с момента образования округа?

— За шесть лет в ТинАО построено 10,5 млн кв. м многоквартирных домов плюс более 2 млн кв. м малоэтажного жилья и частных домов. Планируем к 2028 году построить 17,33 млн кв. м нежилой недвижимости (это в четыре раза больше, чем есть), что будет способствовать приросту рабочих мест. Для этого будем плавно, на 200–300 тыс. кв. м в год, увеличивать годовой показатель ввода с 2 млн кв. м до 3 млн кв. м в ближайшие пять лет. Тогда, по нашим расчетам, к концу 2021 года появится еще 50 тыс. рабочих мест. А 1,5 млн жителей и 1 млн рабочих мест к 2035 году — оптимальное соотношение с учетом транспортного развития.

— Спрос на жилье в новостройках ТиНАО, согласно статистике, растет. Как вы считаете, с чем это связано?

— Жилье в ТиНАО остается самым доступным в столице. Если в пределах МКАД за 6–7 млн руб. можно приобрести однокомнатную квартиру, то в Новой Москве за эту сумму доступны двушки или трешки в новостройке комфорт-класса. Жилье в Новой Москве дорожает теми же темпами, что и в старых границах,— на 5–6% за год. Средняя цена квартиры в новостройке массового сегмента выросла примерно на 0,8 млн руб.

— Что делает мэрия, чтобы сделать округ частью столицы, привлекательной для жизни?

— Поступательное, комплексное развитие ТиНАО обеспечивает прежде всего строительство современной инженерной инфраструктуры. Ее мощности должны учитывать и прирост населения, и потребности мест приложения труда, социальных объектов. Все первые урбанизированные участки уже покрыты сетями инженерии. Город для этого выделяет значительные бюджетные средства.

— Сколько лет активного развития требуется территории, чтобы стать сформировавшейся частью города?

— Новая Москва уже часть города, где качество жизни по всем основным параметрам сопоставимо с другими округами столицы. Но предстоит еще много работы, чтобы добиться утвержденных Генпланом показателей. Простой пример — с водой. Чтобы обеспечить заданный ежесуточный объем подачи воды, нужно построить шесть регулирующих узлов, на двух — провести реконструкцию. То же самое с водозаборными узлами — 42 построить, 45 реконструировать. Плюс проложить 503 км водопроводных сетей и построить 500 магистральных коллекторов. А еще есть потребности округа в электричестве, тепле и газе. Проблемы необходимо решить, так как это влияет на интерес инвесторов.

— Что привлекает и до сих пор волнует девелоперов в Новой Москве?

— Стабильность, прозрачность, предсказуемость градостроительных планов. Мы не прогнозируем в ТиНАО ни высоких скачков, ни падения объемов строительства. Город выполняет все обязательства по возведению объектов социальной и дорожной инфраструктуры, что очень упрощает реализацию разных бизнес-проектов. До 2035 года объем инвестиций в новые территории Москвы составит 7 трлн руб., одна шестая этих средств — бюджетные, остальное — деньги инвесторов. Чтобы их мотивировать, мэрия дает предприятиям, которые соблюдают требования по развитию рабочих мест, имущественные, налоговые, земельные льготы.

— Сколько жилья и коммерческой недвижимости строится сейчас в округе?

— В Новой Москве строится 15 крупных жилых комплексов на несколько миллионов квадратных метров, в разработке не менее десяти проектов технопарков. Сейчас город ограничивает выдачу новых разрешений на многоквартирные дома, чтобы сбалансировать строительство коммерческой и жилой недвижимости. В общем объеме одобренных проектов многоквартирных домов около 30%. Согласно Генплану, в Новой Москве к 2035 году можно построить 89 млн кв. м жилья и 64 млн кв. м коммерческой недвижимости.

— Есть ли у Новой Москвы потенциал малоэтажной застройки, в частности в сегменте коттеджных поселков?

— С 2012 года, когда образовалась Новая Москва, здесь ежегодно вводится 300–400 тыс. кв. м домов ИЖС. Уже построено 2,4 млн кв. м малоэтажек. Новые территории хорошо приспособлены для комфортного проживания именно в таких форматах. Даже если человек работает в «старой» Москве, развивающаяся дорожно-транспортная инфраструктура позволяет удобно добираться на работу и домой.

Интервью взяла Екатерина Геращенко

Изменения, поставленные на поток

— прямая речь —

Генеральный директор ГК А101 СЕРГЕЙ КАЧУРА о том, как облик Новой Москвы меняется каждые полгода.

ДАНИИЛ ПРЕСС-СЛУЖБА «А101» / ОВЧИННИКОВ / КОММЕРСАНТЪ

Если шесть лет назад еще можно было понять людей, рассматривающих ТиНАО отдельно от остальной Москвы, то теперь эта позиция выдает человека, плохо знакомого с городом. Это полноценная его часть, которая сегодня демонстрирует наиболее благоприятный этап своего развития с инвестиционной точки зрения. Попадая сюда, понимаешь, как быстро тут все развивается. Облик локации меняется каждые шесть месяцев: появляются новые дороги и развязки, жилые дома, торговые центры, офисные или промышленные объекты. Драйва, жизни и пресловутого never sleeps здесь сегодня едва ли не больше, чем в любом другом районе Москвы. Оно и понятно: здесь развитию не мешают ограничения сложившейся застройки.

Системные изменения может подтвердить самый спорный, казалось бы, для данной локации критерий — динамика развития сегмента коммерческой недвижимости. Вакантность проекта Comcity (8%), например, всего лишь незначительно уступает Павелецкому кластеру (6%) и уже ниже, чем в офисах «Москва-Сити» (около 10%). Да, в целом в Новой Москве доля незанятых офисных площадей пока выше — 30% против среднемосковских 11%. При этом за пределами МКАД, так же, как в целом по Москве, снижается вакансия. Тяготение бизнес-запроса к большим площадям и изменения во внутригородской логистике качнули маятник интереса корпораций от центра и даже ТТК в сторону территорий, способных предложить интересные альтернативы. Поэтому в локации офисных пространств класса А составляет практически чуть менее 50% от всего объема предложения — и что это, как не явный признак скорого успеха локации?

Если смотреть не только на офисы, а вообще на все виды коммерческих помещений, то доля востребованных площадей в ТиНАО в ближайшие несколько лет составит до 30–40% от общей застройки. Также меняется фокус спроса. Сегмент стрит-ритейла был вне конкуренции в силу объективной необходимости насытить территорию инфраструктурой, но сейчас интерес инвесторов смещается в сторону локальных торговых центров с сильной составляющей досуга и социальных коммуникаций, а также офисных помещений, презентационных площадок и митинг-пойнтов. Сегодня только в торгово-сервисных объектах ГК А101 создал более 3 тыс. рабочих мест. По нашим прогнозам, к 2023 году количество рабочих мест увеличится до 10 тыс. В первом поясе развития земель ГК А101 в настоящий момент может быть востребовано около 90 тыс. кв. м качественных торговых площадей (Коммунарка и Прокшино).

Конечно, во многом нужную динамику развития территории задает расположение: локация удачно зажата — с одной стороны престижным Юго-Западным административным округом, традиционным интеллектуальным центром столицы, а с другой — научно-производственным кластером Троицка и Калужской области. За системность развития отвечает транспортный каркас — новые станции метро и четыре дорожные артерии: Киевское, Калужское и Варшавское шоссе, а также трасса Солнцево—Бутово—Видное. Сюда же можно отнести близость к двум международным аэропортам — Внуково и Домодедово.

Но сейчас тренд меняется, и главным драйвером прогресса становится человек, а вернее, то, что он и территория могут дать друг другу. Вместе с консультантами мы проанализировали человеческий потенциал территории: в ближайшие пять лет количество населения в пределах 10-минутной транспортной доступности от участков, пригодных для реализации подобных проектов, вырастет в 35 раз за счет прироста населения от вводимого жилья и стремительного развития транспортной инфраструктуры.

Поэтому сейчас мы готовимся вывести на рынок офисный проект с торговой и досуговой составляющими в районе станции метро «Прокшино». Формат только кажется знакомым: мы намерены поменять представление о современной деловой среде, как уже сделали это с жилой. Нам нужно будет совершить качественный скачок относительно рыночных стандартов, потому что к началу продаж мы окажемся в конкурентной среде — все предпосылки для этого имеются. Плюс мы должны здраво понимать, что арендатору должен быть стимул в виде эффективных пространств в сочетании с более низкой ставкой аренды.

В торговые и офисные центры еще два-три года назад приходили в поисках низких арендных ставок, а также те, кто видел в этой территории большой потенциал. Сегодня ясно, что те инвесторы оказались самыми дальновидными, как минимум заняв неплохую позицию на своей нише рынка в новой локации. Среди тех, кто уже выиграл и может заметно развить успех, хочется отметить, конечно, сектор FMCG: близость к самому глобальному, пожалуй, в России рынку покупателей с высоким уровнем потребления делает проект в этой сфере выгодным уже в ближайшей перспективе. Это увидели не только российские, но и зарубежные корпорации, что можно считать лучшим маркером перспективности территории и аргументом против «страшилок» некоторых иностранных экспертов о якобы высоких рисках инвестиций в Россию.

При этом ТиНАО в основном застраивается большими проектами, которые можно приравнять к КОТ фактически, но не юридически и которые предполагают смешанный функционал территории. Вместе они формируют совершенно новый облик города, который по своему наполнению и предлагаемому образу жизни заметно ближе к европейскому типу даже по сравнению с другими округами Москвы.

Приток идей и компаний, связанных со здоровьем, образованием или lifestyle, сама социальная активность жителей показывают, что здесь появился совершенно новый тип горожанина. Уровень «человеческого капитала» крайне высок: локация привлекает хорошо образованных, экономически активных и трудоспособных людей. Это дает территории ТиНАО новые возможности для привлечения ресурсов.

Вместе с тем участникам развития ТиНАО важно уже сейчас думать о том, как сохранить интерес молодых и перспективных людей к территории спустя 10 или 20 лет. Неизбежную смену приоритетов мы видим по своим жителям. Им становится важно, чтобы локация вызывала у них определенные эмоции, а также давала новые способы взаимодействия с городом.

И если качество жилой застройки достигается архитектурно-планировочными решениями, то для развития высокого уровня качества городской среды в целом требуются инженерные и транспортные сети нового поколения. Они понадобятся для наладки электронных коммуникаций с городскими службами, «умного» освещения и дорожного регулирования, станции Wi-Fi и заряда электромобилей, полноценных маршрутов для самокатов, сегвеев и т. п. Все это тоже гораздо проще делать в условиях greenfield, даже при необходимости строить всю инфраструктуру «с нуля», чем в сложившейся застройке. Мы готовы включиться в проект Минстроя РФ «Умный город» — это поможет совместными усилиями опробовать и внедрить новые инфраструктурные стандарты в рамках ТиНАО, чтобы здесь сформировалась новая отраслевая практика в этой области. Развивающийся округ Москвы, пожалуй, лучшая площадка для обкатки технологий будущего. В конце концов, Tesla родилась не в умирающем Детройте, а в прогрессивной и состоятельной Калифорнии.

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

дом среда для жизни

Затрапезный экскурс

В последние годы москвичи полюбили новый для себя формат общественного питания — гастрономические рынки. Но такие проекты не российское ноу-хау. Подобные объекты давно и успешно существуют в Барселоне, чей пример вроде как вдохновил наших рестораторов. Побывав в самом туристическом городе Испании вместе с участниками программы «Архитекторы.РФ», корреспондент «Ъ-Дома» выяснил, что у индустрии гастрорныков Москвы и Барселоны пока не так много общего.

— параллели —

Вначале тьма, а потом рынок

«Оказавшись впервые в Барселоне, сразу же направляйтесь на рынок Бокерия, которые местные называют Сан-Жузепом»,— рекомендуют путеводители. Для первого и одного единственного раза посещение самого туристического рынка Каталонии достаточно. Чтобы испытать настоящий барселонский вкус (в прямом смысле), надо отправляться на другие рынки. Даже ходить далеко не надо: если держать курс от Бокерии в сторону Готического квартала, то минут за 15 можно дойти до Santa Caterina.

Пропустить это здание невозможно: его выдает крыша с яркой мозаикой. «Если бы вы видели, что происходило в этом районе 20 лет назад»,— говорит Бенедетта Тальябуэ, которая вместе со своим супругом основала архитектурное бюро Miralles Tagliabue EMBT (оно занималось реконструкцией рынка; этот процесс завершен в 2005 году). Можно представить, что здесь происходило в то время. Барселона, как известно, открылась миру сравнительно недавно: город стал таким популярным среди туристов после Олимпиады 1992 года. До этого он был промышленным центром Испании с вытекающими отсюда последствиями. Это сейчас Барселонета — модный пляж, а в конце 1980-х годов этот район был самой банальной промышленной зоной. С местом, где находится рынок Santa Caterina, происходило то же самое. «Этот район считался неблагополучным,— вспоминает госпожа Тальябуэ.— Хотя здесь жили люди разного социального слоя».

В конце 1990-х годов власти Барселоны решили обновить район, находящийся в самом центре города — между Старым городом, Готическим кварталом и Эшампле. Прежде всего чиновники мэрии взялись за обустройство рынка, который по-прежнему находится в городской собственности. «Было сложно: не все местные жители хотели, чтобы здесь что-то менялось, потому что это нарушило их привычный уклад жизни»,— говорит Бенедетта Тальябуэ. Авторам проекта реконструкции рынка и прилегающей территории приходилось каждый раз советоваться с местными жителями. Сотрудники Miralles Tagliabue EMBT собрали их однажды в инициативную группу и долго с ними не расставались: местным дали возможность спроектировать часть общественного пространства около Santa Caterina. Мне эта история понравилась, как, надеюсь, и участниками третьего модуля программы профессионального развития «Архитекторы.РФ», которых в ноябре с экскурсией по Santa Caterina водили сотрудники Miralles Tagliabue EMBT.

● *Что такое «Архитекторы.РФ»?*
Это лидерская программа профессионального развития для российских архитекторов, проектировщиков, градостроителей, сотрудников муниципалитетов и студентов старших курсов профильных учебных заведений. Программа по поручению президента России и при поддержке федерального правительства реализуется ДОМ.РФ и Институтом медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка». Программа состоит из онлайн-курсов и офлайн-модулей и проходит с июня по декабрь 2018 года. В результате программы сформируется сообщество профессионалов, способных менять города и создавать комфортную городскую среду.

Хозяин — барин

Урбаниста компании «Октогон» Алину Георгиевскую, участвовавшую в третьем модуле программы «Архитекторы.РФ», в Барселоне поразил именно тот факт, что многие рынки до сих пор находятся в городской собственности, в отличие, скажем, от Самары, где она живет, или Москвы, где бывшие ярмарки под гастрономические пространства выкупают крупные ресторанные холдинги. Первое отличие таких проектов, реализуемых в Барселоне и российских городах,— форма собственности, говорит урбанист (см. материал госпожи Георгиевской на этой странице). Как она полагает, городская собственность позволяет сохранить функциональное назначение объекта, то есть на месте рынка вряд ли появится жилая многоэтажка.

Второе отличие: рынок в Барселоне инкорпорирован в городскую среду. Бенедетта Тальябуэ не устает повторять, каким опасным был район вокруг Santa Caterina и каким он сейчас стал (кстати, рядом с рынком находится один из модных среди туристов и местных жителей бутик-отель, с крыши которого мы разглядывали с Бенедеттой объект, реконструкцией которого она руководила). В Москве, если взять тот же модный сейчас Даниловский рынок, реновация объекта не привела к улучшению примыкающего городского пространства, но и не ухудшило ее. Сам по себе район у станции метро «Тульская» всегда считался перспективным с учетом близости Шаболовки и Якиманки. Что же касается других новых гастрорынков Москвы, то они точь-в-точь повторяют ситуацию с Даниловским: все эти объекты функционируют в районах с устойчивым развитием. Другое дело, когда новый формат рынков кардинально меняет образ прилегающей территории, как в случае с Santa Caterina, на территории которой, кстати, сохранился фундамент бывшей одноименной церкви (на ее месте сейчас и находится рынок).

ИРИНА БУЖОР

Самобытность гастрорынков в России проявляется крайне слабо, в отличие от европейских

Идентичность города

Такие гастропространства, как Бокерия или Santa Caterina, есть в каждом районе Барселоне, в некоторых — даже по несколько объектов. «Рынки — это идентичность Барселоны, ее культурный код»,— говорит основатель Guallart Architects Висенте Гуайарт, работавший в 2011–2015 годах главным архитекторов городского совета Барселоны. По его словам, это далеко не туристические объекты, как может показаться на первый взгляд, а место для общения жителей кварталов. «Это как раз центр формирования городского сообщества»,— говорит господин Гуайарт.

Хотя архитектор — частый гость в Москве, он решил спросить меня, как в российском мегаполисе развиваются гастрономические рынки. «Туда по-прежнему ходит только определенный тип горожан?» — уточняет он, намекая на сообщество модных и в меру образованных людей. В Барселоне, по словам Висенте Гуайарта, рынки — это место интеграции горожан разных взглядов и принципов, а не сегрегации. Выходит, что это тоже отличительная черта рынков Барселоны и Москвы.

По словам архитектора, за создание таких пространств, где четко вырисовывается идентичность каталонцев, выступал еще Ильдефонс Серда, чье имя вызывает живой отклик у нынешних барселонцев. В XIX веке он создал свой план расширения Барселоны, который и превратил главный город Каталонии в то, чем он сейчас является. В том числе об идентичности городов господин Гуайарт говорил с участниками программы «Архитекторы.РФ».

Всегда интересно, как местные жители реагируют на изменения в городе, а в нашем случае — на реконструкцию рынков. Барселонский архитектор Ричард Понс Маскасес устроил нам экскурсию по местным дворам, и по пути мы зашли на Sant Antoni — очень популярный среди туристов рынок в Старом городе. Недавно там прошла реконструкция, но, как говорит Ричард, прежний (наверное, знакомый лично ему с детства) дух исчез, поскольку после обновления рядом появилась ярмарка под открытым небом. Она, по его мнению, нарушает своими новыми конструкциями облик исторического рынка. «Одним словом, новодел»,— резюмирует архитектор. Чувствуете, знакомые слова, да?

Халиль Аминов

Вкусно, но не как в Барселоне

— опыт —

Только в последние годы в России сельскохозяйственные рынки становятся важным элементом индустрии общественного питания. Хотя подобное в европейских странах началось в конце XX века. В нашей стране родоначальником стала Москва. Изучив опыт российской столицы, урбанист компании «Октогон» и участница третьего модуля программы профессионального развития «Архитекторы.РФ» АЛИНА ГЕОРГИЕВСКАЯ выяснила, почему наши гастропространства, созданные на месте бывших рынков, ничем не отличаются от фудкортов в торговых центрах.

MIRALLES TAGLIABUE EMBT

Реконструкция рынка Santa Caterina в Барселоне дала толчок развитию всего района

Московские примеры реконструированных рынков — Даниловский, Усачевский, Центральный и т. д.— берут за основу европейскую модель: это совмещение рыночной торговли и ресторанного формата по аналогии с Mercato Centrale во Флоренции или Mercat Santa Caterina в Барселоне. Почти во всех московских вариациях фудзона представляет собой смешение кухонь разных стран. Эта уже отработанная модель гарантирует стабильный поток посетителей. Ориентация на разные кухни — экономически менее рискованный вариант. И здесь можно перейти к вопросу идентичности: посетив около 50 рынков Европы и России, могу сказать, что такое смешение кухонь существует лишь в фудкортах торговых центров, но не на рынках. Любой рынок Барселоны, Рима или Флоренции предложит вам еду преимущественно местную или ближайших регионов, что является неотъемлемой частью городской идентичности.

Самобытность гастрорынков в России проявляется крайне слабо, в отличие от европейских. В первую очередь это связано с прерыванием культуры рыночной торговли. Российская история переживала несколько кардинальных изменений, после которых старые традиции уходили в прошлое, а новые не успевали укореняться. В отличие от европейской культуры, где не отрицался предыдущий опыт, в России многие устоявшиеся уклады были разрушены. История рыночной торговли, утратившей преемственность,— яркий тому пример: дореволюционные рынки кардинально отличались от колхозных советского толка, как и от рынков 1990-х годов.

Дореволюционные рынки развивались вместе с городами: от открытых торговых площадей к гостиным рядам и крытым рынкам с большепролетными фермами. Управлением, как правило, занималась местная городская дума, заинтересованная в получении дохода от рынков. Было понимание, что рынок — это часть городского благоустройства, поэтому активно использовались результаты модернизации строительной отрасли, осуществлялся контроль за качеством продукции и порядком в арендных помещениях. В советский период переход от мелкого крестьянского хозяйства к коллективному лишь ухудшил работу рынков, их санитарное состояние и экономическое положение. После развала советской системы рынки наводнили «челноки» — символ 1990-х.

Второй важный момент — это форма собственности. В Москве и большинстве других российских городов объекты находятся в частных руках. Но если в Москве у собственников есть понимание, что нужно обновлять формат, то в Самаре, например, такого понимания нет.

У нас часто в качестве примера приводятся рынки Барселоны. Там на их развитие выделяются ежегодно дотации, а проекты реконструкции предусматривают участие инвесторов на принципах государственно-частного партнерства. В конце концов, для туристической Мекки, каковой стала Барселона за короткое время, рынки — это бренд города. Во многих российских регионах остро стоит вопрос, как замотивировать частных собственников рынков на качественные изменения. Они воспринимают реконструкцию только как рискованное вложение. Хотя уже сегодня поступают сигналы, которые доказывают, что за новым форматом рынков будущее.

Третий важный момент, оказывающий прямое влияние на идентичность рынков,— это высокий процент продуктов местного производства, а также структура производства, включающая мелкое фермерское хозяйство. Из окрестностей Барселоны продукцию везут прямиком на местные рынки. А фермерские хозяйства Рима представляют собой систему из трех типов хозяйств: традиционных, адаптивных (реагирующих на процессы урбанизации) и реакционных (использующих новые возможности). Для формирования идентичности, подобной, например, рынкам Барселоны, конечно, нужно обеспечивать разнообразие и многочисленность мелких хозяйств. Это позволит фермерам конкурировать с промышленным производством. Ничто так сильно не привлекает на рынке, как местная еда на прилавках.

Сытый животик Москвы

— картинки из жизни —

Публицист ЕВГЕНИЯ ПИЩИКОВА о том, что значат рынки для российского человека, пережившего несколько эпох.

САФРОН ГОЛИКОВ

Когда вам говорят «старушка из бывших», какой образ встает перед вашим внутренним взором? Camee на воротнике белой блузки? Прямая спина? Шляпка? Образ общепонятный, но давно обрушившийся в прах. Вечно даже старушки не живут. Нынешняя дама из бывших — советская чиновничья или министерская вдова. Очень уютный, нужно сказать, тип. Встретить министерскую вдову можно на водах или в хорошей больнице. Мне довелось встретиться с такой дамой и слушать чудные рассказы о советском рае. Реальном рае, хочу заметить: общая благость известных годов соединена с успешностью участи. «Ах,— говорила мне чудная женщина восьмидесяти годов — без камеи, но с прямой спиной и хорошей прической,— а ходила я только на премьеры. Один раз пришла на дебют. Знаете, ничего не ожидала, а увидела на сцене мускулистого ангела в бирюзовой фигарушке. Мы стояли у сцены после спектакля и кричали: „Красавчик, красавчик!“ (Страшная картинка: партийные дамы собрались у сцены, как у мясного прилавка.— **Е. П.**) То было первое выступление Мариса Лиепы. А кушали мы со Степаном Аркадьевичем только с рынка…»

Вот и к чему Лиепа в фигарушке? А отказаться от этого образа я не смогла. В этой сценке есть удивительное совпадение с нашей темой рынков, ведь быстро выяснилось, что наша министерская вдова в принципе и умеет говорить-то только о свежем мясе. Это вневременная особенность профессионального потребителя. «Знаете,— рассказывала она,— Степан Аркадьевич ведь и заказы не очень уважал. Колбаса вот эта лучшая венгерская — она ведь сухая. Мертвая еда. А рынок могли себе позволить не все даже в министерстве. Но у нас обед только рыночный. Придешь — мясо свежее, яркое, печеночка шевелится, дышит».

Перед нами квинтэссенция того, что мы должны знать и помнить о советском рынке (если не брать деловую, организационную составляющую вопроса). Свежие продукты, доступные немногим,— один из механизмов сословного отбора, для всех прочих, делающих редкие покупки,— своего рода выставка (маленькая ВДНХ), робкое напоминание об изобилии, ставшем частью Большого советского стиля, но практически не встречавшемся в повседневной жизни. Рынок, таким образом, был родом приватной, административируемой, даже и протестной жизни. Островом. В «сезон», ранней осенью, когда наполнялся южной едой, становился похож на «рынок вообще», становился частью мирового, вечного, европейского, восточного рынка — раем, садом.

Вот стоял посреди Москвы, скажем, Даниловский рынок (а он с 1963 года стоит, да и раньше был торговой площадью), в 1986-м построили для него бетонную ромашку, похожую на цирк (многие путали), и что произошло с ним за 30 лет? Чем он стал сейчас? Тем же островом, тем же раем, тем же местом сословного отбора. Только хипстерским раем. Утопическим островом для образованных горожан. Да, разумеется, рынок пережил свои 1990-е годы. Он был, как и все прочие торги в те годы, вещевым. Какая была главная идея? Само слово «рынок» обрело абстрактное, глобальное значение — он должен был расти сам и сам все устраивать. Рынок сам все сделает!

В те годы еду продавали везде, а вещи — на рынке. Рынок рос, на прилавках росли прекрасные китайские вещи, а свежими и живыми были не продукты, а сам рынок. На еде в те годы принято было экономить — вещи важнее. Через какое-то время стало понятно, что нет ничего более одноразового, чем те вещи, которые мы числили вечными сокровищами.

А еда стала мощью. Утешением. Идеей. И вырос прекрасный хипстерский Данилов со слоганом «Счастье есть» — средоточие новых идей и новых людей. Что такое Даниловский или Центральный рынок сейчас, то есть что такое вообще новомодный рынок-фудкорт? О, это особое место. В советском рынке главное было свежесть продуктов. В рынке 1990-х — свежесть идеи, в нынешнем — свежесть посетителей. Это место встречи новых людей. На советский рынок ходили, чтобы дорого купить то, чего больше нигде не купишь. На позднесоветский рынок ходили, чтобы дешево купить то, что казалось дорогим и ничего, как оказалось, не стоило. На нынешний модный рынок ходят, чтобы посетить правильное место, где принято дорого покупать то, что можно гораздо дешевле купить где угодно (это касается самих продуктов).

Хипстерский рынок — царство сторителлинга. Все продукты на рынке имеют свою историю, и если вы покупаете кусок мяса за дьяволовы бабки, то вы покупаете историю про черных ягнят, которых выпасают на альпийских лугах. Подосиновики собирают веселые женщины в берендеевых экологически чистых чащах, сыром занимаются на технологически безупречных фермах с названием типа деревня «Штольц» или «Братья Задорноплесневелые». То есть вы платите за утопию.

Нынешний Даниловский и Центральный рынки сделаны фудкортами. Продукты в центре, едальни по периметру. Это горы, моря еды. В приоритете — здоровой еды. Перед нами рынки, которые лишают себя сами идеи предвкушения (рынок — запах и цвет, сад, откуда уносишь яблоки) и сразу включают идею вкушения. Еда (здоровая еда) на острове утопии главнее многого. Это еда нового времени, которая должна быть безопасна, как секс. Она должна быть безупречна. Без абьюза и травмы! В новом мире еда становится даже не искушением и утешением, а родом причастия. В «Отзовике» правильная девушка написала о Даниловском рынке: «После правильного обеда уходишь с сытеньким (но подтянутым!) животиком». Хипстерский московский рынок — это не чрево Парижа, это сытенький, но подтянутый животик Москвы.

И только поживший человек знает, что единственная и вечная задача рынка одна: обеспечить потребителю свежее мясо.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Дом»). Учредитель: АО «Коммерсантъ». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. | **Владимир Желонкин** — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор газеты «Коммерсантъ» | **Сергей Вишневский** — руководитель фотослужбы | **Рекламная служба:** Тел. (495) 797-6996, (495) 926-5262 | **Владимир Лавицкий** — руководитель службы «Издательский синдикат» | **Халиль Аминов** — выпускающий редактор | **Ольга Еременко** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Виктор Куликов, Наталия Коновалова** — фоторедакторы | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 121609, г. Москва, Рублевское ш., д. 28. Тел. (495) 797-6970, (495) 926-3301 | Ограничение: 16+

ДОМ БЫТ

Тяжкая доля

Собственники долей в квартирах на вторичном рынке — заложники несовершенства российского законодательства. Продать свою долю отдельно, без согласия остальных владельцев недвижимости, они могут, но втрое дешевле, чем если бы продавали целую квартиру. Необходим закон, регулирующий права собственников малых долей. Но принимать его пока не собираются.

АНАТОЛИЙ ЖДАНОВ

Сделки по продаже отдельных долей — довольно редкое явление на вторичном рынке жилья

— ситуация —

Отец москвички Анны Волоховой погиб при не выясненных до конца обстоятельствах в марте 2014 года. По российским законам его наследство — дом площадью 200 кв. м в подмосковном Ногинске и однокомнатная квартира 33 кв. м на Щелковском шоссе в Москве — подлежало разделу между четырьмя наследниками в равных долях. Одна из них полагалась самой Анне Волоховой, три остальных — ее сводной сестре по отцу и его родителям.

Спустя пару месяцев после вступления в наследство девушка решила продать свою долю в однокомнатной квартире на Щелковском шоссе. За продажу доли она рассчитывала выручить 1,7 млн руб., так как в 2014 году аналогичные квартиры в панельных домах в Гольяново стоили около 8 млн руб. Она стала предлагать остальным наследникам свои варианты продажи полученной недвижимости и выяснила, что родители отца уже подарили свои доли сводной сестре, а та — своей матери, которая расставаться с полученной московской и подмосковной недвижимостью не желала.

«Мне была предложена компенсация — 2,3 млн руб., которую я должна была получать равными частями в течение 12 месяцев. По расчетам, доля моя должна была стоить от 3,5 млн до 4 млн руб. Мне не хотелось уступать почти 2 млн полагающихся мне денег»,— говорит Анна Волохова.

В конце концов мачеха согласилась продать недвижимость, потребовав от падчерицы вычесть из стоимости ее доли потраченные на ремонт квартиры 700 тыс. руб. «Но такой расклад не устроил уже меня. После этой попытки мачеха поменяла номер телефона, до нее нельзя дозвониться»,— говорит Анна Волохова. По сей день девушка не получила ни денег за доставшуюся по наследству недвижимость, ни доступа к ней.

● *В России масса жилья, находящегося в долевой собственности. По данным Росреестра за 2016 год, в долевой собственности в Москве находится 45% всех квартир, в Санкт-Петербурге — 86%, в Екатеринбурге — 52%. Долевой считается собственность, принадлежащая двум или нескольким лицам, причем как с определением доли каждого из собственников (долевая собственность), так и без определения таких долей (совместная собственность). Проблемы у собственников такого жилья во всех городах примерно одинаковые, и главная — они не могут договориться между собой, чтобы продать объект недвижимости выгодно для всех.*

Продавать долю отдельно от квартиры ее собственнику чаще всего невыгодно: в этом случае она стоит вдвое, а то и втрое дешевле. Рыночная цена выделенной доли, например, в однушке площадью 33 кв. м в столичном Гольяново, согласно данным сайта cian, обойдется не дороже 450 тыс. руб. Если бы квартиру продали целиком и разделили деньги между всеми наследниками, выручить за нее можно было бы 1,75 млн руб.

Граждане не стремятся покупать доли в квартирах, говорят риэлторы. «Сделки по продаже отдельных долей — довольно редкое явление на вторичном рынке жилья»,— говорит Михаил Куликов, директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости». Такие сделки в общей структуре МИЭЛЬ составляют буквально десятые доли процента, говорит Ирина Пешич, управляющий директор брокерского департамента компании.

Суда на них нет

Доли покупают крайне редко, но все же покупают. Эксперты выделяют три категории покупателей таких площадей. К первой относятся иногородние граждане, которые приобретают долю, чтобы получить прописку. Вторая категория — риэлторские агентства, которые сами выкупают доли в квартире, рассчитывая впоследствии приобрести оставшиеся части. Есть и такие, кто приобретает долю, чтобы получить право проживания, если денег на покупку целой квартиры не хватает, а арендовать квартиру они не хотят.

Купить долю для проживания тоже непросто, потому что такие помещения не всегда могут считаться пригодными для проживания. Например, в Санкт-Петербурге доли площадью менее 4 кв. м не являются пригодными для жилья и, хотя и стоят на рынке от 50 тыс. руб., крайне редко находят покупателей: после вступления в силу закона о «резиновых квартирах» (376-ФЗ) в Петербурге сложилась практика, по которой получить право фактического проживания и прописаться можно лишь собственнику доли, составляющей не менее 4 кв. м жилой площади. На доли под прописку, равные или слегка превышающие 4 кв. м, цены стартуют от 200 тыс. руб. Вдвое дороже стоят объекты, где проживать можно не только теоретически, но и практически, но при этом невозможно определить порядок пользования с привязкой к конкретной комнате. Такова, к примеру, одна вторая доли однокомнатной квартиры. И, наконец, доли, для которых можно определить порядок пользования, сегодня продаются на рынке по цене 40–60% от стоимости самой комнаты.

Российское законодательство регулирует права граждан, владеющих малыми долями в квартирах на вторичном рынке, статьями 244–256 ГК РФ, постановлением Пленума Верховного суда РФ №6, Пленума ВАС РФ №8 от 1 июля 1996 года (ред. от 24 марта 2016 года), постановлением Пленума Верховного суда от 29 мая 2012 года №9 «О судебной практике по делам о наследовании». По закону долевыми собственниками граждане становятся в результате раздела наследства, совместно нажитого имущества между бывшими супругами, получения квартиры в собственность в порядке приватизации.

Сложно решить проблему долевой собственности обладателю маленькой доли в квартире. По действующему закону участник долевой собственности вправе через суд требовать выделения своей доли из общего имущества, если не удалось договориться с другими собственниками о продаже. Если выделить долю нельзя по закону, то собственник имеет право требовать от других собственников выплатить ему его стоимость. Но на самом деле суды часто отказывают собственникам маленьких долей в исках.

«В своих решениях судьи ссылаются на принципы свободы договора и права собственника самостоятельно распоряжаться своим имуществом»,— говорит председатель Московской коллегии адвокатов «Гарантия Плюс» Ольга Семенюк. По ее словам, за дела подобного рода не хотят браться адвокаты, так как результат заранее известен. В базе «Консультанта» есть ссылки только на два подобных дела за последние годы, и оба окончились не в пользу владельцев маленьких долей.

«Нам нужен закон»

Суды указывают на то, что при отсутствии заинтересованности в пользовании квартирой сторона не лишена возможности продать принадлежащую ей долю в праве собственности. К сожалению, при этом не учитывается тот факт, что продать, например, четверть доли в однокомнатной квартире можно только черным риэлторам, так как ни один здравомыслящий человек не приобретет такую недвижимость, понимая, что пользоваться ею будет невозможно, а приобретать такую долю только для регистрации в Москве слишком дорого. Поэтому, даже если вы найдете покупателя своей доли, ее стоимость все равно будет несоразмерно низкой. Одно дело — продать всю квартиру и поделить деньги соразмерно доле каждого сособственника, другое дело — продать маленькую долю, стоимость которой зачастую в разы меньше стоимости так называемой идеальной доли, получаемой при продаже объекта целиком.

«Таким образом, права собственников—обладателей большей доли худо-бедно защищены законом и сложившейся судебной практикой. Интересы же „маленьких“ сособственников по-прежнему отданы на откуп черным риэлторам»,— говорит Ольга Семенюк.

Впрочем, в отдельных случаях собственники не могут выгодно реализовать свою часть квартиры, даже если владеют большей долей. В такую историю попала супружеская пара, получившая в Санкт-Петербурге у метро «Озерки» 5/6 доли в двухкомнатной квартире площадью 60 кв. м. Другая собственница ранее продала свою 1/6 доли другим людям, те разделили ее на троих из расчета 1/18 доли на каждого, затем прописали туда детей и ввосьмером занимают всю квартиру. Те собственники, которые уже проживают в спорной квартире и не хотят ни выкупать, ни продавать доли, пользуются отсутствием в России закона, который регулировал бы отношения между совладельцами и учитывал интересы каждого из них. «У них вроде бы есть недвижимость, а недвижимость — это деньги, но механизма получения этих денег нет,— говорит генеральный директор агентства недвижимости „Доли.ru“ Игорь Аболемов.— Согласно пункту 3 статьи 252 ГК РФ, если участники долевой собственности не могут договориться о способе и условиях продажи или раздела общего имущества или выдела доли одного из них, участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если это невозможно, то выделяющийся собственник имеет право на выплату ему рыночной стоимости его доли другими участниками долевой собственности. Но зачастую на практике взыскать с них деньги практически невозможно, даже если суд встает на сторону выделяющегося собственника. Потому что на торги квартиру выставить нельзя, если спорная квартира — это единственное жилье ответчиков».

Опрошенные «Ъ-Домом» эксперты единодушны в том, что, пока в России не появится закон, обязывающий совладельцев продавать квартиру и делить деньги в соответствии с ее рыночной собственностью, чехарда с долями продолжится. Было бы логично, если бы суд мог по инициативе любого из собственников выставить квартиру на торги, реализовать ее по рыночной стоимости и деньги поделить соразмерно принадлежащим им долям. Такой закон действует, например, во Франции и Казахстане. Но в России никто из имеющих право законодательной инициативы пока не предлагал его принять.

Анна Героева

Ремонт без беготни

— хлопоты —

Рынок дизайна и ремонта в ближайшие два-три года перейдет на цифровые форматы взаимодействия с клиентами. Это избавит новоселов от необходимости бегать по разным магазинам, выбирая стройматериалы и мебель, и искать бригаду для ремонта, считают участники рынка. Как это будет выглядеть на практике?

КАТЕРИНА ПАВЛЕНКО

Россияне хотят, чтобы ремонт не занимал много времени и не доставлял особых хлопот

Строительный рынок — одна из самых консервативных и неудобных для клиента сфер жизни, которая пока что почти не использует возможности цифрового мира. Каждый год в России, по данным Росстата, сдается более 1 млн квартир, большинство из которых относится к массовому сегменту. Новоселы, которые делают в них ремонт, проходят все круги ада длиной в несколько месяцев. Им приходится выбирать бригаду по знакомым, ездить и закупать материалы для черновых работ и чистовой отделки в разных магазинах, заниматься приобретением дверей, окон, мебели и предметов интерьера. «Все это убивает массу времени и сил. Именно поэтому многие компании сейчас параллельно работают над проектами автоматизации этих процессов»,— рассказывает один из основателей сервиса Rerooms.ru, Дмитрий Борисов.

По оценкам экспертов, в массовом сегменте люди из-за экономии не заказывают дизайн-проект и предпочитают самых дешевых исполнителей. Между тем объем рынка дизайна и ремонта в недорогих квартирах составляет примерно 1,6 трлн руб. в год, считает Дмитрий Борисов. Так что крупным игрокам есть за что побороться.

К чему все идет

Из разрозненных элементов будут созданы системы обустройства дома, которые объединят сотни разных магазинов и исполнителей, уверены все опрошенные «Ъ-Домом» эксперты и участники рынка. Клиентские предпочтения постепенно меняются: люди привыкают к комфорту, который предоставляют различные платформы вроде хрестоматийных Amazon и Uber, и хотят, чтобы подобные сервисы появились и в других сферах жизни. «Если говорить о традиционном ритейле, то такого конкурентного преимущества, как товарное предложение, уже не существует в связи с развитием онлайн-торговли,— рассказывает директор по клиентскому сервису „Леруа Мерлен Восток“ Наталья Гордон.— Ритейл должен трансформироваться, переходя от продажи товара к предоставлению решений, включающих кроме товара услуги и сервисы. Покупатели ищут быстрые способы реализации своих проектов, и мы должны им в этом помочь, предлагая омниканальный опыт покупки полного решения для всего проекта в одном месте».

Под напором «уберизации» клиенты меняют свои привычки, соглашается сооснователь онлайн-сервиса бытовых и бизнес-услуг YouDo.com Денис Кутергин: «Люди уже не хотят подстраиваться под тайм-споты исполнителей и желают получить услугу в полном объеме и в нужное время». Девелоперам все сложнее продавать бетонные коробки, добавляет руководитель отдела онлайн-проектов Hoff Артем Романов: «Строители все чаще предлагают квартиры с отделкой, то есть готовые решения».

Сейчас все усилия сервисных платформ направлены на то, чтобы предоставлять услуги «в одном окне». В идеале клиент должен иметь возможность выбрать и купить сразу все товары и заказать все работы на одном сайте, говорит Денис Кутергин. Когда клиент приходит с планом БТИ своей бетонной коробки, ему надо не продавать стройматериалы, а показать будущее жилище со всей мебелью, считают эксперты. «Прямо в магазине можно провести небольшой тест на выявление вкусовых предпочтений и потом на месте создать экспресс-дизайн,— рассуждает Артем Романов.— Это будет один из сотен типовых дизайнов, который доработают с учетом предпочтений заказчика. При этом сама услуга дизайнера станет условно бесплатной».

Далее система должна подготовить 3D-тур по будущему жилищу, а владелец квартиры — получить возможность увидеть через очки виртуальной реальности всю обстановку. После согласования всех решений система должна подготовить смету, чтобы клиенту осталось внести предоплату. При этом будет предусмотрена возможность оформить в режиме онлайн кредит в банке на обустройство дома. Такова модель end to end, по которой развиваются сервисы во всем мире.

Скорее всего, первые экосистемы будут созданы компаниями, которые имеют много клиентов. «Если в крупные гипермаркеты приходят ежегодно миллионы людей, было бы глупо не продать им разные услуги по обустройству дома»,— говорит Денис Кутергин. Правда, такие онлайн-платформы будут работать исключительно в экономическом сегменте, считают дизайнеры. «Они, конечно, найдут своего потребителя, но никогда не заменят индивидуальный дизайн»,— говорит руководитель дизайн-студии RublevaDesign Мария Рублева. На рынке премиального дизайна никакой «уберизации» не произойдет, согласна с ней руководитель студии дизайна «Артклуб» Валерия Теркулова: «Состоятельные люди не захотят иметь какой-то стандартный набор».

Алексей Савкин

РЕКЛАМА

MATCH POINT

-19% СОГРЕВАЮТ

ПРЕСТИЖНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ НА КУТУЗОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ

- Панорамные виды
- 28–185 м² площадь апартаментов
- 1600 машино-мест
- 15 минут пешком до метро Парк Победы

ГАЛС
Интеллигентный девелопмент

+7 (495) **153 05 00**

* Акция проводится с 20 ноября по 28 декабря 2018 г. Скидки распространяются на определенный пул апартаментов при условии 100% оплаты. Предложение ограничено. Подробности акции по телефону 495 153 05 00. Проектная декларация на www.matchpointhouse.ru. Застройщик ООО «Волей Гранд».