

Д

Тематические страницы газеты **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 27 октября 2022 №200 (7401 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

20

Как мастер-планирование превратилось в конвейер для местных чиновников и девелоперов

22

Можно ли жить в большом городе без стресса

22

Зачем нужна инклюзивная среда в современном городском пространстве



Квартиры без арендаторов

Массовый отток из Москвы экспатов и отъезд за границу части обеспеченных россиян привели к обрушению спроса на рынке высокобюджетной аренды. В этом сегменте число сделок на нем за год сократилось на 30–40%. От резкого роста экспозиции пустующих квартир пока спасает намерение многих собственников не сдавать, а продать свою недвижимость. Но оставшимся арендодателям все же приходится давать значительные скидки.

— тенденция —

Уехали с концами

Ключевым трендом для рынка высокобюджетной аренды Москвы в текущем году стало резкое снижение спроса. Так, согласно оценкам Intermark Real Estate, показатель в сентябре—октябре сократился на 21% относительно аналогичного периода прошлого года. Другие консультанты заметили схожую динамику, хотя цифры немного расходятся. BNF Group оценивают сокращение числа сделок на рынке высокобюджетной аренды (от 150 тыс. руб. в месяц) Москвы за первые девять месяцев года в 40% относительно аналогичного периода прошлого года. Хотя в третьем квартале на рынке и был отмечен сезонный рост, отмечают аналитики. Основатель Kalinka Group Екатерина Румянцева говорит о падении спроса на 30% в сегменте квартир от 250 тыс. руб. в месяц.

Партнер NF Group Андрей Соловьев считает основными причинами текущего спада общее состояние неопределенности, отъезд из страны части потенциальных клиентов и отток нанимателей-экспатов. Последние, согласно оценкам Intermark, в прошлом году формировали около 20% спроса на аренду дорогого жилья. Президент AREA Николай Виннидилов считает, что на рынок вли-

яет и отъезд за границу многих высокооплачиваемых сотрудников из числа россиян. Общая же неопределенность, по мнению эксперта, напротив, подогревает спрос: «Люди не уверены, что хотят приобретать недвижимость, они продляют договоры аренды». Так рынок теряет потенциальных покупателей, но приобретает в их лице арендаторов на более длительный срок, рассуждает он.

Сильно зависит спрос и от политической конъюнктуры. Так, по словам CEO Apple Real Estate Даниила Савченко, в сентябре клиенты негативно отреагировали на объявление частичной мобилизации: количество обращений моментально сократилось на 20%, а число освобождаемых квартир выросло на 5%. Средний объем экспозиции, по его словам, сейчас на 10–15% превышает показатели прошлого года. В AREA увеличение объема предложения также оценивают в 15%. Частично прирост арендной экспозиции, по словам господина Савченко, связан с решением многих собственников продать жилье, определившись с планами по переводу бизнеса и семьи в другие страны.

Цены в условиях такой конъюнктуры снижаются. Средняя стоимость высокобюджетной аренды, согласно подсчетам Apple Real Estate, за год сократилась на 6%. В Intermark приводят аналогичную оценку за



Аренда дорогих квартир в Москве становится менее востребованной из-за отъезда из страны в том числе экспатов

два года, указывая, что средняя стоимость предложения сейчас составляет 353 тыс. руб. в месяц. Но показатель не учитывает скингов.

На рынке появились скидки

Данила Савченко констатирует, что средний размер скингов на рынке высокобюджетной аренды сейчас составляет 5–10%, хотя многие собственники готовы предоставить и скингов в 15–30%. Но господин Виннидилов предупреждает, что выде-

лить общую тенденцию все же не так просто: «Где-то собственнику нужно срочно сдать квартиру, и он готов к большому скингову, где-то люди не торопятся сдать объекты».

Одновременно Екатерина Румянцева обращает внимание на поменявшуюся стратегию нанимателей: «Многие рассчитывают найти идеальное жилье со значительным скингом». Активность арендаторов, по наблюдениям Андрея Соловьева, смещается в сторону более бюджетных вариантов со ставкой до 200 тыс. руб. в месяц.

На такие варианты приходится треть всех заявок — это на 15 процентных пунктов выше показателя за аналогичный период прошлого года.

Клиенты, рассматривающие аренду квартиры до 300 тыс. руб. в месяц, сейчас формируют 20% запросов — за год показатель сократился на семь процентных пунктов. В Intermark Real Estate средневзвешенный бюджет спроса оценивают в 204 тыс. руб. в месяц в сентябре—октябре, указывая, что это минимальное значение показателя в текущем году.

Но своего дна рынок в любом случае еще не достиг. Андрей Соловьев предполагает, что негативные тенденции могут сохраниться до конца текущего года — это отразится на динамике сделок. Николай Виннидилов называет свой дальнейший прогноз «умеренно пессимистичным», предполагая, что цены снизятся на 10–15% в течение нескольких месяцев. «Но мы по-прежнему очень зависимы от внешних событий, курса доллара, политической ситуации», — констатирует он. В Apple Real Estate ждут дальнейшего снижения количества клиентов на 15% и корректировку стоимости сделок на 15–20% от текущих цен.

Низкий спрос на высокобюджетную аренду может подорвать интерес потенциальных инвесторов к вложениям в такие активы. Согласно подсчетам господина Соловьева, в целом доходность от покупки дорогих квартир сейчас составляет 3–6% годовых. Этот показатель он называет довольно низким.

Хотя господин Виннидилов считает, что в целом инвесторов на рынке высокобюджетного жилья практически не осталось. «И раньше перспектива покупать элитную квартиру, чтобы сдавать в аренду, была сомнительна, поскольку окупались такие вложения 20–30 лет, а сегодня условия еще усложнились: купить квартиру на пиковой цене и сдать по минимальной — так себе решение», — рассуждает он.

Данила Савченко обращает внимание на то, что элитную недвижимость в целом скорее стоит воспринимать как актив, который не дешевеет, чем в качестве выгодной инвестиции — быстро продать или выгодно сдавать недвижимость часто сложно. «Многие покупают такие квартиры, чтобы передать их детям, внукам», — заключает он.

Александра Мерцалова

РЕКЛАМА. Застройщик ООО «СЗ «ОПУС» *ОПУС «ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ»

Опус

КЛУБНЫЙ ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ

ДЕРБЕНЕВСКАЯ 1

OPUS-HOME.RU

ДОМ конъюнктура

УК против ЖКХ

Более половины россиян недовольны качеством работы управляющей их многоквартирным домом организации. Исходно проблема низкого сервиса кроется в низкой маржинальности этого бизнеса, но сами граждане считают, что управляющие компании, поднимая тарифы, пытаются их обмануть. На этом фоне инициативные собственники квартир хотят взять управление в свои руки и пытаются добиться наделения их функциями, которые пока доступны только профессиональным компаниям.

— ситуация —

Оштрафовать самого себя

В распоряжении «Ъ-Дома» оказался опрос россиян об оценке качества услуг управляющих компаний (УК) и товариществ собственников жилья (ТСЖ), которые занимаются управлением многоквартирными домами. Согласно отчету «Домиленда», 51% респондентов признались, что не знают, как связаться с представителями УК и ТСЖ, 11% россиян считают, что общаются с сотрудниками таких компаний «как будто на разных языках», 10% боятся нарваться на очередную грубость, 8% чувствуют неудобство и не хотят напрягать своими вопросами, 2% боятся представителей управляющей компании. И только 18% опрошенных удовлетворены работой сотрудников УК и ТСЖ. По данным опроса Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость, больше половины граждан России недовольны качеством услуг управляющих организаций.

На сегодняшний день более трети всех обращений в надзорные и контролирующие органы по вопросам ЖКХ в России — это жалобы на качество услуг управляющих компаний, отмечает первый зампред комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев. Но решить возникающие проблемы таким образом едва ли возможно. На бездействие органов жилищного надзора также поступают массовые жалобы граждан, добавляет независимый эксперт в сфере ЖКХ Сергей Креков.

При явном бездействии УК, Госжилинспекции или Роспотребнадзора всегда можно обратиться в местную администрацию или к депутатам, а прокуратура нужна лишь в тех случаях, когда другие способы защиты уже использованы, рекомендует юрист Asterisk Вячеслав Климов. Суд, продолжает он, — это более долгий и затратный процесс, и туда лучше обращаться тогда, когда спор явно в пользу жильца, а его требования

обоснованны. При этом стоит понимать, что штрафы, наложенные на УК и ТСЖ, будут выплачены из денег, собранных с жителей этого дома, напоминает господин Креков.

Выбор УК или ТСЖ зачастую навязан гражданам, полагает Сергей Креков. На рынке обслуживания многоквартирных домов отсутствует классический принцип выбора услуги по соотношению «цена-качество», поскольку при выборе УК не используются тендеры, позволяющие определять рыночную стоимость услуги, говорит он. Более половины домов в РФ управляются компаниями, выбранными по результатам проведенных муниципальными властями конкурсов, которые не предполагают ценовой конкуренции, а поскольку цена обслуживания никак не связана с качеством, сюда и хронические претензии граждан, поясняет эксперт Владимир Кошелев, напротив, считает, что необходимо расширять возможности влияния региональной и муниципальной власти, дать им больше возможности влиять на деятельность УК, чтобы власть могла диктовать правила игры на определенной территории, учитывая ее специфику.

Хочешь лучше — плати больше

Одна из причин низкого качества услуг УК заключается в том, что компании для роста своей прибыли используют только эффект объема, а не технологии, считает господин Кошелев. «Если у компании в управлении, например, шесть рядом стоящих жилых комплексов, обслуживаемых по сверхнизкой ставке 85 руб. за 1 кв. м, это означает, что УК использует распределенные ресурсы — мобильные бригады работников в локациях, чтобы сократить затраты», — поясняет он. Эта финансовая модель не имеет ничего общего с управлением и эксплуатацией, ее можно назвать лишь реактивной эксплуатацией, которая работает по принципу



Владельцев квартир не всегда устраивает качество обслуживания их домов

латания дыр, а не созидания и увеличения срока службы дома, добавляет депутат. Основная задача УК — это оказание услуг для поддержания инженерных систем в работоспособном состоянии и надлежащее санитарное содержание территории, соглашается руководитель УК «Самолет» Андрей Ахинько.

Деятельность управляющих организаций по обслуживанию жилых домов нельзя оценивать как бизнес, так как в нем нет доходности, утверждает Сергей Креков. Нередко УК страдают от недобросовестных действий граждан, которые не платят за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). В случае отсутствия платежа хотя бы от одной квартиры УК должна фактически кредитовать этого жителя, взяв на себя его обязательства по оплате, что порождает кассовые разрывы, которые могут стать причиной банкротства компании, поясняет господин Креков.

По данным Росстата, по итогам первого квартала 2022 года долги россиян за ЖКУ выросли до 804,5 млрд руб. Это на 7,6% больше, чем годом ранее, и такой рост стал рекордным. В августе текущего года замглавы Минстроя Алексей Брескьо заявил, что часть долгов в сфере ЖКХ в России вернуть уже невозможно. Он оценил размер задолженности в 1,4 трлн руб.

Перечень обязательных работ управляющих организаций и тре-

бования к качеству их выполнения закреплены законодательно и представляют собой набор норм, буквально выполнение которых при существующих тарифах приведет к разорению любой компании, продолжает эксперт. «Но если будет произведен перерасчет стоимости, позволяющий выполнить все эти требования, собственники откажутся платить», — поясняет он. Проблема недофинансирования отрасли не только очевидна, но и может спровоцировать активность недобросовестных компаний, опасается операционный директор «ПИК-Комфорт» Илья Розанов.

Бывает и так, что недобросовестные управляющие компании наживаются на гражданах. Несмотря на введенное в 2014 году лицензирование УК (для получения лицензии их должностным лицам необходимо подтвердить квалификацию, отсутствие судимости и сведений о них в реестре дисквалифицированных лиц), оправдому продолжают наживаться на жильцах многоквартирных домов. Схема выглядит следующим образом: УК собирает плату с собственников жилья за коммунальные услуги, параллельно экономя на обслуживании и текущем ремонте их имущества и накапливая задолженность перед поставщиками ресурсов, а затем банкротится. В процессе банкротства такие компании продолжают собирать

с жильцов плату, но вместо погашения долгов эти деньги «теряются».

На эту проблему уже обратили внимание власти. В июле первый зампред комитета Совета федерации по госстроительству Ирина Рукавишникова внесла в Госдуму проект закона «О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса». Документ предлагает включить в реестр дисквалифицированных лиц не только руководителей, но и собственников управляющих компаний в ЖКХ, лицензии которых были аннулированы. Таким образом госорганы намерены решить проблему серийных банкротств в коммунальной отрасли.

Чтобы решить накопленные проблемы в сфере ЖКХ, необходимо признать, что нынешняя модель управления многоквартирными домами не работает, и сформировать новую систему правоотношений, базирующуюся на рыночных принципах конкуренции, считает Сергей Креков. CEO «Домиленд.Сервиса» Татьяна Волчкова считает, что можно добиться результатов и менее кардинальными методами. По ее мнению, цифровизация поменяет и рынок ЖКХ в целом, и работу отдельных УК, что позитивным образом скажется на сервисе и удовлетворенности потребителей ЖКУ. По данным «Домиленда», наличие целостной цифровой экосистемы позволяет сократить время реагирования на заявки жителей в два раза.

Решение большинства

Для того чтобы управлять своим домом, жилищное законодательство обязывает его жителей принимать решения большинством, что приводит к проблемам выработки коллегальных решений и взаимодействию с УК, отмечает Сергей Креков. По его словам, особенно сложная ситуация в новостройках, где количество квартир исчисляется сотнями и даже тысячами: в подобных случаях не только невозможно договориться, как управлять своим домом, но и провести общее собрание собственников.

Собственники неохотно участвуют в принятии решений относительно управления домом. Это подтверждается результатами опроса «Домиленда». По подсчетам аналитиков, 71% собственников неохотно принимают участие в общественной жизни, еще 6% респондентов считают, что в их жилом комплексе каждый сам за себя. 14% жильцов довольны сплоченным коллективом дома и все проблемы решают без помощи представителей управляющих организаций, и только 9% опрошенных вместе с остальными собственниками выбрали и УК, и обслуживающий персонал и также сообща контролируют их работу.

Впрочем, подчеркивает Илья Розанов, в новостройках жители активно участвуют в решении вопросов, касающихся не только их дома, но и всего жилого комплекса. Товарищества собственников жилья, к примеру, действительно в последнее время стали особенно активно проявлять интерес к управлению имуществом.

Они хотят самостоятельно заниматься приемом в эксплуатацию домов. ТСЖ, у которых пока нет полномочий по приему здания в эксплуатацию, недовольны качеством строительства и считают, что управляющие компании, аффилированные с девелоперами, принимают объект со значительными дефектами. Застройщики оказались ожидаемо против такой инициативы и считают, что уровень потребительского терроризма может вырасти, а сроки передачи квартир — затягиваться на несколько месяцев.

Сейчас наиболее популярной формой управления домами в РФ является передача полномочий управляющим компаниям. По данным ГИС ЖКХ, в РФ более 948 тыс. многоквартирных домов, из которых 627 тыс. управляется профессиональными управляющими компаниями, 234 тыс. — непосредственно собственниками жилья и 53 тыс. — ТСЖ.

Дарья Андрианова

Мастер-план по-честному

— мнение —

Сегодня кажется, что мастер-планированием стали заниматься все. Это современный тренд, которым козыряют друг перед другом регионы и города. Мастер-планы делаются для отдельных территорий, туристических заповедников, городов разных масштабов. Авторы таких проектов заявляют об амбициозных ожидаемых результатах. Однако основатель Citymakers ПЕТР КУДРЯВЦЕВ считает, что та работа, которая сейчас ведется в этом направлении, совсем не про людей и бизнес на местах.

Большая часть разрабатываемых сегодня мастер-планов городов или отдельных взятых локаций, как мне видится, не наполнены человеческим или экономическим потенциалом. По сути, это некие планировочные решения, сопровождаемые таблицей с целевыми показателями. Как в лучших традициях советской плановой экономики: есть цель добиться определенных показателей и надо это сделать, а механизмы их достижения отходят на второй план. Я сделал такой вывод исходя из того, что многие мастер-планы разрабатываются без «дорожных карт», где четко прописываются все шаги, позволяющие добиться запланированного, и временной отрезок.

Такой формализованный подход в некоторой степени девальвирует саму суть мастер-планирования. Его цель — развитие пространства таким образом, чтобы оно было удобным и комфортным для жителей, если речь идет о городской среде, или пользователей в случае рекреационных зон. Поэтому сегодня подход к мастер-планированию должен быть иным. Прежде всего необходимо исходить из запросов людей, ведь ради них эти пространства и создаются. Необходимо исходить из того, как люди используют то или иное пространство, какие у них активности на этих территориях, какие потребности.



Главными бенефициарами изменений городской среды должны быть горожане

Приведу такой пример. Приглашенные специалисты, ориентируясь на градостроительную документацию, считают, что в конкретной локации нужно создать торговую функцию. Чтобы этот объект заработал, необходимо найти активное сообщество или людей, которые готовы организовать торговую функцию, стать будущими операторами, и договориться с ними. Аналогичная ситуация с жильем. По каким-то градостроительным соображениям предполагается, что здесь идеально впишется жилой комплекс. А на самом деле может быть группа людей, готовая инвестировать в строительство в каком-то другом месте или построить жилой дом в складчину. То же самое и с объектами культуры, спорта, социальной инфраструктуры. Иногда нет ответов на вопрос, почему в определенном месте в мастер-плане возника-

ет спортивный центр и где гарантия, что объект будет востребован горожанами. Для поиска ответа можно было бы найти существующие сообщества спортсменов в этом месте, проработав с ними все возможные сценарии использования объекта.

В разработке любого мастер-плана важно идти не от планировочных решений приезжих специалистов, которые не всегда могут до конца понять, как устроен город и как с ним нужно работать. В каждом городе вне зависимости от размера есть большое количество разных сообществ: спортсмены, музыканты, мамы с детьми и так далее, и с ними нужно работать в первую очередь. Нужно руководствоваться постулатом, что вначале ты находишь существующие сообщества, объединения, товарищества, а потом уже занимаешься пространственным развитием.

Результатом мастер-плана должен быть в первую очередь стопка подписанных договоров с бизнесом, сообществами, физическими лицами, которые гарантируют свое участие в проекте и свою ответственность за определенные участки. Люди, делающие конкретные вещи под себя, под свои интересы, являющиеся основными участниками мастер-планирования, а его разработчики выступают в качестве кураторов, объединяющих все интересы горожан.

Кроме того, говоря о мастер-плане как наборе документов, мы сталкиваемся с еще одной проблемой. В городе или поселении могут создаваться сразу несколько порой самых разных мастер-планов: один, например, на государственные деньги, другой — на частные. И каждый руководитель города, района или бизнес-подразделения на месте делает свой новый ма-

стер-план, ориентируясь на свои задачи и видение их решения. Поэтому, когда делается привычный мастер-план, любой новый руководитель может отказаться от него в силу различных причин, потому что это просто набор бумаг с рекомендациями. А когда у тебя есть конкретные люди с конкретными договоренностями, которые подписались под определенными обязательствами и готовы все реализовывать, то вот такой процесс уже сложно безболезненно перечеркнуть.

К сожалению, я могу предположить, что по такому пути никто сегодня не идет. Опыт нашей работы говорит о том, что большинство работ в России по этому направлению делается не на основе исследований, а на основе градостроительной документации, зачастую устаревшей, непроверенной и иногда вообще не связанной с действительностью. При этом трудно представить, что сегодняшняя работа ведется без исследований, социологии или соучастующего проектирования. Но в контексте мастер-планирования это не всегда работает, так как люди и сообщества выступают как респонденты и носители знаний, но не как соинвесторы развития. Одно дело — ты приходишь к человеку и спрашиваешь у него, что и где вы хотите, что вы делаете, а другое дело — ты говоришь: вот у нас есть задача именно для вас сделать спортивный центр, и здесь начинается уже другой разговор. Если это активное сообщество, то они и финансирование смогут найти: либо через них можно найти дополнительного инвестора, либо они сами финансируют преобразования за какую-то будущую преференцию.

Может сложиться мнение, что мастер-планированием должны заниматься только локальные специалисты. И да, и нет, так как каждый процесс — всегда индивидуальная история. Нет ничего плохого в том, чтобы привлекать более опытных специалистов из других регионов, но подход должен быть немного другим. Иногда это даже хорошо, когда большую часть работы делает приез-

жий специалист: у него отсутствуют предвзятость, коррумпированность и страх нового взгляда на привычные вещи. В качестве примера можно сказать про наш опыт с парком «Зарядье» в Москве. В проекте участвовали иностранные архитекторы, предложившие построить парящий мост. Ни у одного из российских специалистов не поднялась бы на это рука. Не потому, что этого не могут, а скорее из-за какого-то страха или непривычки воспринимать территорию как нечто новое и другое.

Приезжие специалисты должны очень долгое время изучать людей и обязательно в кооперации с местными. В идеале пригласенное бюро или команда должны открыть филиал на месте, чтобы сотрудники, работающие там, больше времени проводили «на земле», а не в кабинетах. Кроме того, подобная история развивает локальную экспертизу.

Важно помнить еще и о том, что работа над мастер-планом заканчивается не тогда, когда его принимают один из чиновников на самом верху, а когда у тебя для определенной территории готов понятный и подтвержденный набор арендаторов, покупателей, партнеров, инвесторов, которые совместно с тобой готовы работать над территорией в контексте разработанного и согласованного с ними мастер-плана.

Задача мастер-плана — выявить главных существующих акторов территории (бизнес и сообщества), привлечь новых и потенциальных, найти компромисс между их интересами и выстроить между ними различные связи (бизнес-связи, обмен информацией). А в основе первых шагов — экономика и социальные эффекты, именно это должны развивать бизнес и сообщества. Без этого понимания в дальнейшем возникнут серьезные проблемы. Государство или бизнес, поверив красивым картинкам и внушительным данным из таблиц мастер-плана, выделит деньги на его реализацию, но все построенные объекты могут оказаться невостребованными.

домпроект

Если остров, то золотой

Большой город предлагает самые разные сценарии жизни: в тихих районах на окраинах, исторических кварталах, динамичных небоскребах и даже на острове. В Москве возможен и такой вариант.

— Москва —

Любой мировой город можно сравнить с лабораторией, где лучшие умы ищут эликсир счастья. Приятный климат, яркая архитектура, зеленые парки, удобный городской транспорт — компонентов десятки. Одного верного состава и пропорций нет — у разных городов разные преимущества.

Города конкурируют и переизобретают себя, чтобы жители оставались ими довольны. Своей универсальной концепцией 15-минутного города Карлос Морено примирил сторонников роста городов и деурбанизации, конфликт которых нарастал с конца 1960-х годов. Тогда Европа открыла риторику вокруг понятия «право на город». Его сформулировал французский социолог Анри Лефевр. Это право людей влиять на то, как устроены их города, на доступность городской среды и ее открытость.

Лефевр засвидетельствовал изменения, происходящие с городами. Бум автомобилестроения привел к смене приоритетов в сторону развития транспортных магистралей в ущерб комфорту человека. Аналогичные сложности переживает и Азия, где находится 17 из 33 мегаполисов мира, а прогнозируется рост урбанизации до 64% к 2050 году. Проблема в том, что «города растут не как блины, а больше — как пирамиды... город растет в трех измерениях», как пишут эксперты в отчете Азиатского банка развития. В Европе же наметилась иная парадигма роста городов. Пригорода застраивались доступным и социальным жильем, а дорогие кварталы в историческом центре все больше изолировались.

В Москве также есть улицы, где приватность владельцев дорогой недвижимости оберегает от слишком любопытных горожан частная охрана. А есть свой остров, где уважаемые дома строятся давно — с 2010 года, но, как ни странно, остров развивается вне парадигмы «закрытого клуба».

Энергетический вопрос

Это место — одно из наиболее парадоксальных в городе. У самого популярного среди горожан острова нет официального названия. Можете называть его Кремлевским, Болотным, Балчугом, Золотым, Садовниками — как вам больше нравится. Возможно, отсюда и та подвижность смыслов, идей и проектов, которые возникают на его территории — в самом центре столицы на Москве-реке напротив Кремля.

В своей эволюции наш Золотой остров повторяет судьбу других известных островов больших городов. Как и у лондонского Canary Wharf, бывших доков, ставших после строительства модных башен конкурентом Сити, у московского острова есть промышленное прошлое. Здесь находились крупные предприятия: Краснохолмский камвольный комбинат, электростанция МОГЭС и всем известная фабрика «Красный Октябрь», наследница дореволюционной «Эйсем». При этом задумывался он в конце XVIII века как защита для более низких земель соседнего Замоскворечья от наводнений.

Крошечный нью-йоркский остров Рандалл принимал на своей земле и выступления Cirque du Soleil, и теннисные турниры, и восемь раз был домом для известной художественной ярмарки Artistic New York. Балчук начал новую тригетичную главу своей биографии в 2021 году открытием Дома культуры «ГЭС-2». Над «реинкарнацией» памятника промышленной архитектуры работал Ренцо Пьяно — тот самый, который спроектировал Центр Жоржа Помпиду.

Чтобы пройти весь остров пешком от одного конца до другого, потребуется час, велосипедная прогулка займет минут 15. По обновленным набережным делать это очень приятно. Московское правительство планировало сделать благоустройство еще в 2020 году, реализовали проект в 2021 году. Обновили шесть улиц и переулков, а также четыре набережные: Софийскую, Раушскую, Садовническую и Космодамианскую.

Москву не назовешь, как Нью-Йорк, островным мегаполисом. Однако на Кремлевском острове хватило места и для танцев, и для гастро-



номии, и для современного искусства, и для уважаемых жилых кварталов.

Губернский чай, Людовик XVI и терраса с видом

Золотой остров развивался в своей парадигме. Когда-то на месте бывших гаражей кондитерской фабрики хотели построить амбициозный ЖК. Но в 2004 году здесь организовался арт-кластер художественных галерей. Он подпитывался живой энергией пять лет, что по меркам Москвы начала 2000-х приличный срок. Галереи мигрировали на «Винзавод», а дух молодости и творчества остался. Открылся Институт медиа, архитектуры и дизайна, на летней веранде бара «Стрелка» всегда полная посадка, в летнем амфитеатре показывают фестивальные кино и читают лекции интеллектуалы.

По мере движения от анклава «Красного Октября» людей становилось меньше, улицы тише. Туристические мини-аттракционы — видовые балкончики в стиле Парящего моста — остаются напротив «Зарядья» и на Софийской набережной.

Обжитая часть, где хочется разгадывать человеческую историю острова, начинается от Устьинского моста, между Садовнической улицей и Космодамианской набережной. В этой восточной части острова Балчук случайных прохожих уже не встретишь. Свои же знают, где попить губернский иван-чай, сходить на вечеринку в Community и читку молодых драматургов в «Театр.doc».

Болотный остров — отличная метафора самой Москвы, в которой соседствуют здания разного масштаба и стили, создавая неоднородную среду. Эти мировоззренческие порталы в эпохи помогают понять логику архитектора и исследователя Яна Гейла, следуя которой сначала мы формируем город, а потом город формирует нас.

Большой стиль пришел на остров в конце XVIII века. Первый главный архитектор Москвы Николая Легран построил здесь для военного ведомства здание, главный Критс-комиссариат, в стиле Людовика XVI — кстати, на месте усадьбы генерал-губернатора Бирона. Построил исходя из нового плана реконструкции Москвы, согласно которому набереж-



ные должны были стать украшением города. И если раньше здания ставились задним фасадом к реке, то теперь — парадным.

Монументальных жилых домов прибавил Золотому острову еще один генплан — уже 1935 года. При реконструкции в середине 1950-х несколько зданий, в том числе особняк Иконникова-Баженова в классицистическом стиле, с Космодамианской набережной переместили вглубь. Дом в наши дни отреставрирован и для живущих здесь стал частью архитектурного променада, если хотите изучить барельефы и маски.

Тогда же по проекту архитектора Михаила Синявского «вырастили» два жилых дома в лучших традициях сталинского ампира: для Минатома, где жили известные физики-ядерщики, и Электродного завода.

Последний легко узнать, поскольку он до сих пор остается самым высоким зданием на Балчуге. Но новые дома, строящиеся рядом, будут конкурировать с ним, конечно же, не размером, а своим соответствием образу жизни современного благополучного москвича. Теоретик архитектуры Георгий Гольц еще в 1930-х годах рекомендовал для застройки набережных Москвы-реки высоту не более шести-семи этажей. Он считал, что высокие здания визуально сузят русло.

Новый герой Кремлевского острова — клубный дом класса de luxe «Космо 4/22» — высотой будет 27 м в те самые шесть этажей, и построят его к 2024 году. Его главные достоинства связаны с рекой: расположение на первой линии Космодамианской набережной и красивые длинные водные виды. Реализацией проекта занимается группа компаний «Галс-Девелопмент».

«Космо 4/22» будет состоять из двух шестизэтажных зданий, распланированных на 81 апартамент, 11 из

которых — пентхаусы. По названию корпусов легко понять, какой вид будет открываться из их окон: «Река» и «Сад». Наблюдать за жизнью набережной приятно будет и со средних этажей с высокими окнами, и с открытых террас пентхаусов, а отдыхать — в тайном сквере, доступном только жителям дома.

«Это эксклюзивный продукт в сегменте de luxe, — рассказывает директор департамента продаж ГК «Галс-Девелопмент» Екатерина Батынкова. — В проекте мы используем наш накопленный опыт создания высококлассных объектов, опираемся на наше знание клиентов и свой „интеллигентный почерк“. Это и уважение к окружению, и детальная проработка архитектурных и эстетических решений, и новаторский взгляд на обустройство зон отдыха».

Апартаменты с речным или историческим видом одинаково любят интеллектуалы как в Москве, так и в Петербурге. Представьте себя в гостинной, из которой открывается вид на Эйфелеву башню или на высоту на Котельнической. Это вечная городская классика в разной по форме, но единой по духу архитектурной «упаковке».

Общий камертон нового здания поддерживает большой стиль. Поскольку комплекс является объектом редевелопмента, в рамках работ сохраняется исторический фасад в стиле поздней эклектики. Изначально трехэтажный особняк был построен по проекту Николая Благовещенского в 1901 году и поменял за свою прошлую жизнь немало «карьер»: от доходного купеческого дома с трактиром до советской гостиницы.

Этот исторический фасад — часть старого московского пейзажа, который обращался к пешеходам. Архитектура вновь хочет приковывать взгляды, вызывать восторг и удо-

вольствие. Она становится частью городской терапии наряду с зелеными скверами и модными верандами ресторанов. У архитектуры больше нет задачи уменьшить личность своим масштабом. Напротив, она поддерживает амбиции и заслути, как и пространства внутри дорогого дома.

Качественные характеристики апартаментов соответствуют классу объекта. Высота потолков на всех уровнях составляет 3,2 м, а в пентхаусах — 7,6 м. Планировочные решения эргономичные, с красивым объемом удобной геометрии и великолепной инсоляцией. По всем правилам премиального класса спальни проектируются с гардеробными, а дневные зоны объединяют несколько функций.

Любовь на острове

У нового дома на Золотом острове будет клубный формат. Но в этом клубе главное не количество соседей, а общность ценностей, которая приносит комфорт, понимание и легкость общения. И близость воды помогает перенести этот разговор на набережную во время прогулки, в гостиную во время ужина, на террасу во время важной встречи.

«Прежде чем узнать, как нас воспринимают, мы должны узнать, кто мы есть», — совет профессора Жана Ноэля Капферера, эксперта в области брендинга, прекрасно иллюстрирует сегодняшнюю смену парадигмы в девелопменте высококлассного московского жилья. Люди уже не покупают придуманные маркетологами легенды воображаемого «Я». Они выбирают недвижимость, соответствующую их личным смыслам и содержанию.

Для чего строились города? Вспомните их главные площади — это тот же «остров», где идет оживленная торговля, люди встречаются и общаются. Это пространство, соразмерное человеку, где кофейни и магазинчики небольшие. Однако маленький масштаб островного сообщества высоко поднимает планку качества тех товаров и услуг, которые предлагают «островитянам».

На острове, будь он в Индийском океане, в центре Стокгольма или Москвы, людям нравится делать похожие вещи. Ходить пешком и кататься на велосипеде, встречаться и общаться. Это пространство, соразмерное человеку, где кофейни и магазинчики небольшие. Однако маленький масштаб островного сообщества высоко поднимает планку качества тех товаров и услуг, которые предлагают «островитянам».

«Первый этаж нашего комплекса отдан под стрит-ритейл соответствующего класса, — рассказывает об инфраструктурном компоненте клубного дома на Космодамианской Екатерина Батынкова. — Планируем, что здесь расположатся ресторан, кафе и несколько бутиков. Мы следуем исторической традиции, согласно которой вход в заведение находится с парадного фасада, а входные группы для резидентов — со двора. Так мы обеспечим жителей необходимой инфраструктурой, не нарушая их приватность».

Набережная — отличный актив и для города, и для девелопера, и для горожанина, особенно если вы живете на берегу. Для центра Москвы точка у воды — практически единственная возможность построить жилой дом с длинными, красивыми видами. Расслабиться, привести в порядок мысли и чувства будущие жители смогут не только в личном пространстве апартаментов, наслаждаясь спокойным речным видом, но и в необычном зеленом дворе.

Общественное пространство дома дает возможность импровизировать, что и делает проектная команда «Галс-Девелопмент». Для владельцев апартаментов создается тайный сквер на 1,3 тыс. кв. м. Зона отдыха в клубном доме решена обязательно и нетривиально. В центре внимания — ощущения. Происходящее на территории клубного дома скрыто кованой оградой. Лаунж на свежем воздухе — зеленый камерный сквер со скульптурными арт-объектами.

Лобби дома продолжает камерный тон всего проекта: здесь расположатся диванная зона с камином и ресепшн с дизайнерским декором с кристаллами Swarovski. У жителей также будет возможность провести деловую встречу в переговорной на первом этаже, а решение повседневных задач — доверить консьерж-службе с высококлассным сервисом.

Социальное благополучие наполняется новыми смыслами. Оно становится более сенсорным, чему, конечно, помогает ежедневный контакт с природой даже в границах городов. Делать свой мир более разнообразным, выбирая место, где соединяются эпохи и любые возможности, теперь стало гораздо проще здесь, в «Космо 4/22». Ваши правила в вашем доме на вашем острове.

Елена Иванова

ДОМ городская среда

Антистресс-девелопмент для людей будущего

Продвинутые девелоперы все чаще используют в своих проектах coping-стратегии, позволяющие создавать для резидентов будущих жилых комплексов не только комфортную среду, но и пространство без стресса. Как это реализует «Донстрой», рассказывает руководитель бизнес-направления «Продажи» компании **Евгения Колосова**.

— мнение —

Стресс — ключевой вызов современного мира. Он работает как активатор адаптивности к сложной среде по схеме «испугался—испытал стресс—отреагировал—выжил». Именно стресс заставляет нас нынешних давить, например, на педаль тормоза, чтобы избежать аварии. И вместе с тем в мегаполисах человек столкнулся с хроническим стрессом, когда у него просто нет времени, чтобы порадоваться тому, что справился, преодолел, выжил. Шум, перенаселение, отсутствие зелени, пробки — эти факторы дружной цепочкой ведут к проблемам со здоровьем. Мазда Адли в своей книге «Стресс в большом городе» утверждает, что у участников дорожного движения в часы пик напряжение выше, чем у летчиков-истребителей в полете или у полицейских, разгоняющих беспорядки. Появляются новые науки, исследующие эти проблемы. Так возникли биосоциология и нейробиология. Ученые пытаются спроектировать будущее наших технологичных городов, потому что главная задача приведения себя в порядок — домашнее пространство.

Отдельная катастрофа современности — потребность часто делать рационально лучший, самый правильный выбор. Об этом написано невероятное количество книг, статей, исследований. Из уст в уста передают байку о Марке Цукерберге, который отказался от выбора одежды, чтобы хоть в этой сфере создать себе ясность и территорию покоя. Популярность продукции Apple во многом основана на внятных предустановленных автостартиках, которые избавляют тебя от рационализации, погружения в тонкости, и главное — не надо выбирать. Выдыхаем!

И мы в компании задалась вопросом: могут ли девелоперские проек-

ты стать помощниками в повышении адаптивности людей, этакими антистресс-проектами? Уверены, что могут и становятся. Мой дом — моя крепость. Мы это помним с детства. Нашим предкам дом служил укрытием от внешних опасностей, но нам этого очевидно мало. Нужно, чтобы дом был не только комфортным, но и давал возможность возобновить силы.

Человеку должно быть безопасно, тепло и удобно. Как в компьютерной игре The Sims, созданной в жанре симулятора жизни, энергия не восстанавливается, если не создать условия. Современные девелоперы проектируют свои дома с точки зрения антистресса. У команды «Донстрой» есть амбиция до мелочей продумать те самые предустановленные настройки для снижения нагрузки в виде выбора для наших клиентов. Получая ключи, клиент просто открывает дверь и все работает. Например, мы ставим энергосберегающие окна, поглощающие шум и свет, в каждом проекте, и это не опция, это уже предустановленная настройка комфорта. Мы заранее обеспечиваем coping-стратегии (методики борьбы со стрессом) для наших жителей.

Первое и главное место, где человек может остаться наедине со своим стрессом, — это квартира. Так что прежде всего именно ее необходимо продумывать как coping-пространство. Начнем с самого простого. Нас и в обычном состоянии раздражают посторонние звуки, а если ты устал, нервничаешь, то такие раздражители становятся дополнительным внешним стрессовым фоном. Именно поэтому качественная шумоизоляция не дополнительная опция, а обязательная составляющая современных жилых комплексов.

Качественный сон — это еще одна из топовых тем, активно обсуждаемых сегодня. Для меня стало откры-



тием, что шум в 40 децибел — а это разговор средней громкости за стеной — уже существенно влияет на качество сна, нарушая его естественный режим, увеличивая частоту сердечных сокращений и вызывая переход от глубокого к более легкому сну. В итоге люди после пробуждения чувствуют себя недостаточно отдохнувшими. Отсутствие крупных магистралей под окнами, двор без машин, подсветка двора с использованием датчиков движения. Все это, как показывает практика «Донстрой», вкупе с правильной шумоизоляцией благоприятно сказывается на режиме сна и общем состоянии наших клиентов.

Важность видов из окон квартир сложно переоценить. Человеку важна визуальная перспектива, а возможность видеть горизонт, мечтать на закатах и рассветах вдохновляет и позволяет расслабиться. По сути, каждый наш взгляд в окно — это микромедитация: увидеть «зеленое море» листвы, посмотреть на облака, зажмуриться от лучей утреннего солнца, задержать взгляд на красивом здании неподалеку. Любая мелочь иногда может сделать наш день. Поэтому все наши дома имеют широкоформатное, панорамное, угловое остекление, чтобы день начинался с правильного настроения.

В идеальном пространстве — тихом, теплом и светлом — преодоление стрессового состояния происходит намного быстрее. Чем можно заняться, а что лучше делать не стоит? Психологи призывают нас сегодня меньше читать новости, особенно из соцсетей, идеально раз в день и за несколько часов до сна, вместо этого аккумулировать все виды радости (семья, прогулки, чтение), перестать прокручивать в голове негативные сценарии, найти себе занятие. Для кого-то это медитация, для кого-то — спорт. Биолог Виктор Дольник в своей книге «Непослушное дитя биосферы» говорит об эволюционной памяти, которая на уровне инстинкта напоминает нам, что пройти по тихой тропе вдоль реки приятно, правильно — мы веками так ходили. Во всех наших крупных проектах мы в обязательном порядке создаем маршруты и для спокойно-медитативных прогулок в зеленой зоне, и беговые, и велосипедные маршруты с перепадами высот для людей, ориентированных на спорт.

Ученые из Нидерландов обнаружили, что у людей, проживавших в районах с наименьшим количеством зеленых насаждений, уровень диагностированных врачом тревожных расстройств был на 44% выше, чем у людей, которые жили в самых зеленых районах. Уменьшение жалоб на здоровье, нормализация артериального давления и уровня холестерина, улучшение общего самочувствия, повышение стрессоустойчивости — все это, как утверждают исследования, результат «зеленого окружения». Если честно, этой конкретики мы не знали, но и без нее осознавали безусловную важность темы: случайно из 100 га земли, а именно столько совокупно отведено под благоустройство в последних проектах «Донстрой», 60% отдано под озеленение. И не просто под озеленение — например, в жилых комплексах в Раменках компания возрождает фруктовые сады, раньше находившиеся на территории совхоза, которая сейчас застраивается. А еще там будут созданы биотопы — специальные участки с однородными условиями для определенных растений, что позволит беречь в том числе краснокнижные виды.

Еще один из удивительных фактов в нашем совершенно иррациональном отношении к домашним питом-

цам. Собака — давний друг человека, пишет Виктор Дольник. В первичную моральную модель человека входит инстинктивное желание заботиться о тех, кто ему доверяет. То есть мы автоматически чувствуем близость именно к этим двум видам: кошкам и собакам, выбравшим нас и доверяющим нам. А близость — один из самых мощных борцов со стрессом. Даже короткое время, проведенное с животным-компаньоном, снижает уровень тревожности почти вдвое. Мы даже стали организовывать выставки питомцев и их нарядов в наших домах, не говоря о всей базовой инфраструктуре для содержания животных: от лапомоек до специальных мест для тренировок и игр. Вообще позитивное социальное взаимодействие — неплохой способ укрепления психического здоровья: осознание человеком себя как части общества повышает его самооценку, дает уверенность в себе, помогает справиться с жизненными проблемами, смягчает чувство одиночества и беспокойства. Поэтому нередко в стрессовом состоянии (или как раз для того, чтобы дело до него не дошло) люди ищут контактов с другими людьми. А «Донстрой» видит свою задачу в создании полноценной, разноразмерной инфраструктуры, располагающей к таким контактам, к формированию комьюнити и атмосферы добрососедства.

У девелоперских coping-стратегий есть еще много нюансов. Можно говорить о своеобразном антистресс-дизайне общественных зон (есть теории, описывающие влияние различных цветов и материалов на состояние человека), о теории транспортного благополучия (есть и такая — изучающая взаимосвязь между транспортной доступностью районов и психическим здоровьем местного населения), о важности чистоты воздуха (появляется все больше доказательств связи между загрязнением воздуха и депрессией).

Но, пожалуй, самое главное для девелопера — думать о людях, смотреть из разных перспектив и находить скоординированные решения, отвечающие максимуму потребностей современного человека. И честно прорабатывать максимально рациональные решения заранее, чтобы повышать личный «индекс счастья» наших клиентов.

Без барьеров

— практика —

За последние годы Москва сделала очень много для развития транспортной инфраструктуры, ревитализации промышленных территорий и благоустройства. Многие из этих решений в той или иной степени начинают применяться и в других городах нашей страны. Впрочем, при всей важности эстетики и комфорта огромное значение в современной урбанистике играет вопрос организации доступной среды, убежден партнер архитектурного бюро Syntaxis АЛЕКСАНДР СТАРИКОВ.

Один из наиболее интересных и долгожданных шагов на данном направлении — это новая инициатива властей Москвы в контексте разработки и внедрения унифицированных стандартов безопасной и безбарьерной среды. Их реализация на практике будет крайне полезна и для города, и для развития архитектурной мысли в России в целом.

В настоящий момент для регулирования этих вопросов уже создана и функционирует обширная нормативно-правовая база. Кроме того, без обеспечения доступа для маломобильных групп населения любой девелоперский проект не может пройти экспертизу и получить разрешение на строительство. Однако необходимо отметить, что существующие нормативы хотя и обозначают требуемые параметры среды, но не содержат актуальных конкретных архитектурных решений.

Многие действующие решения напрямую копировались из советских сводов правил и на данный момент уже морально устарели. Бывают и случаи, когда прямое формальное выполнение предписанных нормативов может сделать среду удобной лишь для одной маломобильной группы, но крайне некомфортной для других пользователей. Актуализация этих решений с учетом современных строительных технологий, накопленного локального опыта и передового опыта зарубежных государств позволит архитектору создать гармоничную среду для различных социальных групп.

Новый свод рекомендаций по формированию инклюзивной среды на первых этапах общественных и жилых зданий, а также прилегающих к ним территорий должен решить многие застарелые проблемы в этом ключе. Крайне важно, что подготовка документации ведется без спешки и с широким привлечением экспертного сообщества. Стратегия от-

хода от механистического изобретения нормативов и постановки проектировщиков перед фактом их существования является единственно верной. Так мы сможем не только сделать городское пространство более комфортным для любых категорий населения, но также значительно упростить и ускорить согласование большого количества строительных проектов. Понятные, прозрачные и универсальные решения гораздо проще тиражировать, внедрять в девелоперский цикл.

Сегодня мы четко идентифицируем доступность и безопасность как одни из ключевых ценностей среднестатистического горожанина. Впрочем, чтобы просто прийти к этому выводу, обществу понадобилось много времени, научной, административной, технической работы, смены стратегий развития. Например, банальная установка пандусов и подъемников поверх среды по нормативам когда-то казалась настоящим прорывом, и лишь затем социум начал стремиться к универсализации и ненавязчивой интеграции данных решений. В городе будущего человек любого возраста, социального статуса и состояния здоровья будет чувствовать себя комфортно, но это не цель, а в первую очередь процесс.

Доступная среда должна быть одинаково комфортна для всех групп населения и интегрирована в общее архитектурное решение объекта. Безбарьерная среда обязана быть такой же естественной, как воздух, которым мы дышим.

На базовом уровне существуют три группы людей с ограниченными возможностями, а требования к формированию качественной среды для них обеспечивают доступность, комфорт и для остальных подгрупп. В их числе — люди, передвигающиеся на колясках, люди с дефектами зрения, а также глухонемые. Например, доступная среда для людей с ограниченными возможностями, передвигающихся на колясках, становится удобной и для мам с колясками или просто человека с велосипедом. Таким образом, реализуется принцип кросс-доступности для всех категорий населения. В целом любые общественные пространства всегда должны быть максимально доступны для людей с ограниченными возможностями, так как это один из важнейших факторов их качественной социализации.

Существует несколько глобальных подходов к планированию общественных пространств с точки зрения доступности и без-



Современный город должен быть удобным и для маломобильных жителей

опасности. На протяжении всего цикла реализации проекта нужно думать о людях, которые будут пользоваться территорией. Также важно избегать сложных и опасных конструкций, создавать интуитивно понятные маршруты и навигацию, уходить от шаблонных решений. Любая общедоступная территория должна быть открытой и прозрачной, что помимо прочего способствует снижению вероятности вандализма или совершения правонарушений.

Каждую из составляющих ансамбля необходимо делать частью базовой идеи. Если пространство предполагает каскадную планировку, то все уровни могут быть задействованы одинаково, что позволит равномерно распределить людские потоки и избежать столпотворений, сформировать чувство защищенности.

В настоящее время появилось много технологий, связанных с оборудованием и мате-

риалами, которые создают возможность формирования актуальной среды. Так, подъемники для МГН и другое оборудование вполне могут быть интегрированы в лестничный марш. Городские пространства, нуждающиеся в апгрейде, можно разделить на две части: наружное и интерьерное внутри зданий. Основные проблемы — это вертикальные препятствия, которые преодолеваются по лестницам, тогда как для колясочников требуются широкие и объемные пандусы с удобным углом подъема. Для решения данной проблемы необходимо предусмотреть систему подъемных механизмов, которые должны быть органично и ненавязчиво помещены в архитектурное решение. В качестве примера можно назвать интересное решение в виде специального подъемника, интегрированного в лестницу в Берлинском Музее Бодэ. Конструкция быстро трансформируется и не выглядит визуально инородной.

Современный мегаполис должен существовать не для избранных, а для всех. Для достижения указанной цели важно не просто устанавливать удобные пандусы, подъемники и другие элементы безбарьерной среды, но и сделать их универсальными, а главное — ненавязчивыми. Они должны быть сконструированы и внедрены таким образом, чтобы быть чем-то незаметным и не выбивающимся из общего окружения. В конце данного пути мы хотим увидеть город, в котором любой человек вне зависимости от его возраста, состояния здоровья или социального статуса будет чувствовать себя как дома.

Москва совершила невероятный рывок за последние десять лет, кардинально поменяв подход к работе с крупными территориями. Следующим этапом станет рост качества и доступности той среды, которая сегодня активно проектируется, а затем и системное масштабирование этого опыта в других городах.