

# Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

**Дом**

Четверг 28 августа 2014 №35

kommersant.ru

2 Малоэтажный жилой комплекс в Хамовниках: нетипичный проект в одном из самых престижных районов столицы

2 Зачем в новом поселке на Новорижском шоссе собрались строить самую длинную в Подмоскovie набережную и настоящий дворец пионеров



Экономкласс Подмоскovie в течение целого десятилетия пользовался спросом в основном из-за относительно низкой цены. Но буквально в последние несколько лет ситуация изменилась. Новые жилые комплексы ближнего Подмоскovie, оставаясь в низком ценовом диапазоне, стали площадкой для смелых архитектурных экспериментов. При этом что в Москве застройщики экономкласса по-прежнему стремятся к минимализму. Этот феномен исследует архитектурный критик **Лариса Копылова**.

## Архиинтересный тренд

— тенденции —

### Запросы и ответы

Мы живем с широко закрытыми глазами. Почему у нас в архитектуре царит безвкусица или, как выразился знакомый архитектор, невыразимая беспрецедентность? Русский средний класс хорошо образован, учит детей в лучших школах Москвы и европейских университетах, вдумчиво одет, разбирается в дизайне автомобилей. Почему везде хорошо, а в архитектуре плохо? Плохо — это когда человек своей особняк за несколько миллионов долларов окружает забором из профлиста (это как телогрейка поверх смокинга). Плохо — это панельные 30-этажные бараки, которые растут вокруг МКАД как грибы без парковок и инфраструктуры. Почему мы на это согласны? В Европе и Америке панельные районы снесли в 1970-х. В оставшихся живут безработные иммигранты, а отнюдь не средний класс. А у нас их по-прежнему вал — 80%. Почему такое несоответствие статуса, запросов и ответов? Не знаю. Но могу предложить архитектурные проекты, которые, на мой взгляд, соответствуют образу российского креативного класса и не уступают западным образцам, а в чем-то их превосходят. Наиболее яркие примеры — «Город набережных», «Микрогород в лесу», «Загородный квартал». Все три жилых комплекса — альтернатива безликим спальным районам. Все три задают новые стандарты жизни и архитектуры.

### Города за городом

**«Город набережных»** (Международное шоссе, 10 км от МКАД). Это один из нескольких «городов для жизни», придуманных архитектором Максимом Атаянцем и компанией Urban Group. Его главное ноу-хау — структура из искусственных каналов с прогулочными набережными, как в Венеции и Санкт-Петербурге. У нас даже в Москве нет такой роскоши, потому что набережные превращены в транспортные артерии. А там есть. И еще классическая архитектура, как в центре Москвы. Удивительно, но квартира там стоит в два с половиной раза меньше, чем в Бирюлево или Выхино, притом что добраться до цент-



В «Микрогороде в лесу» у каждой секции свой автор

ра из «Города набережных» можно и сейчас быстрее, чем с юго-востока Москвы, а после ввода новой Ленинградки ситуация улучшится. Отдельное спасибо за красивый кирпич трех оттенков, лепнину, деревянные карнизы, крыши из натуральной черепицы, невысокие дома от трех до восьми этажей, десятки типов квартир, включая двухэтажные, круглые квартиры в башнях и даже квартиры внутри моста. Если сравнивать с западными проектами в классическом стиле, «Город набережных» даст им фору. Качество архитектурной мысли как в премиум-сегменте, а цена как в экономклассе.

**«Микрогород в лесу»** (Пятницкое шоссе, 1,8 км от метро и 6 км от МКАД). Генпроектировщик и автор мастер-плана — Сергей Чобан, застройщик — Rose Group. Эта компания раньше работала на Остоженке и, уйдя за МКАД, сохранила уровень топ-архитектуры. Архитектура модернистская, строгая, но чтобы ее разнообразить, Чобан позвал известных российских и зарубежных архитекторов спроектировать отдельные секции домов. Видно, что фасады хорошо нарисованы, небанальные цвета и материалы тщательно подобраны. Жители получили индивидуальный стиль для каждого подъезда. Цена за квартиру 40 кв. м (вместе с машиноместом): от 6 млн руб.

с4

## Заграница не поможет

— деньги —

**Экономические санкции, введенные западными странами в отношении ряда российских банков, негативно скажутся на состоянии рынка отечественных новостроек, в один голос говорят эксперты. Особенно трудно придется новым игрокам, а также тем проектам, которые находятся на «бумажной» стадии.**

### Глубокая заморозка

У крупнейших банковских учреждений страны с 1 августа больше нет доступа к длинным дешевым деньгам стран — участниц Евросоюза, а американское фондирование закрылось для них еще раньше. Отсутствие этого доступа уже спровоцировало кризис ликвидности на российском банковском рынке, который, впрочем, по словам некоторых экспертов, в том или ином виде наблюдается с конца прошлого года и уже влияет на ситуацию с проектированием и строительством объектов.

В декабре 2013 года премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал распоряжение об учреждении экспертного центра «Заповедники России» на территории закрывшегося Байкальского целлюлозно-бумажного комбината. Проектировщики уже работали над концепцией, в течение прошлого года активно шла разработка документации под проект, в качестве банка-партнера должен был выступить

Внешэкономбанк. Но на данный момент из-за событий на Украине проект заморожен», — рассказывает Ен Ун Боку, генеральный директор «Century21 Римарком». Можно предположить, что и другие крупнейшие проекты комплексного освоения территорий попадут под удар, ведь их реализация рассчитана на годы, а финансирование осуществляется траншами и в условиях кризиса ликвидности надеяться на стабильное поступление денег по меньшей мере наивно.

### Кредит дам, но не вам

Для застройщиков жилья история с кризисом банковской ликвидности смягчается тем, что они, в отличие от девелоперов коммерческой недвижимости, могут привлечь деньги дольщиков. Тем не менее полностью построить жилой дом на средства граждан не удавалось практически ни одному из них, а доля банковского кредитования в жилых проектах колеблется в среднем от 40% до 70%, причем финансируют девелопмент в основном государственные банки. «Ставки в коммерческих банках несколько выше — пусть это 2–4%, но все равно общая стоимость кредита дорожает», — объясняет Алексей Могила, глава российского представительства Rossmils Investments. — Кроме того, только госбанки готовы давать долгие кредиты — на пять, семь и

с3



**ЛАЙНЕР**  
Дом на Ходынке

на 1 млн дешевле

Только в августе!



**ХОДЫНКОЕ ПОЛЕ**



реклама



ООО «МАГИСТРАТ»  
УСЛУГИ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ  
ДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

+7 (495) **232-08-08**



**liner-dom.ru**  
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ

Срок проведения акции с 01 июля 2014г. по 31 августа 2014г. Информацию об организаторе мероприятия, правилах его проведения, сроках, месте и порядке получения призов можно получить по тел.: (495) 232-0808