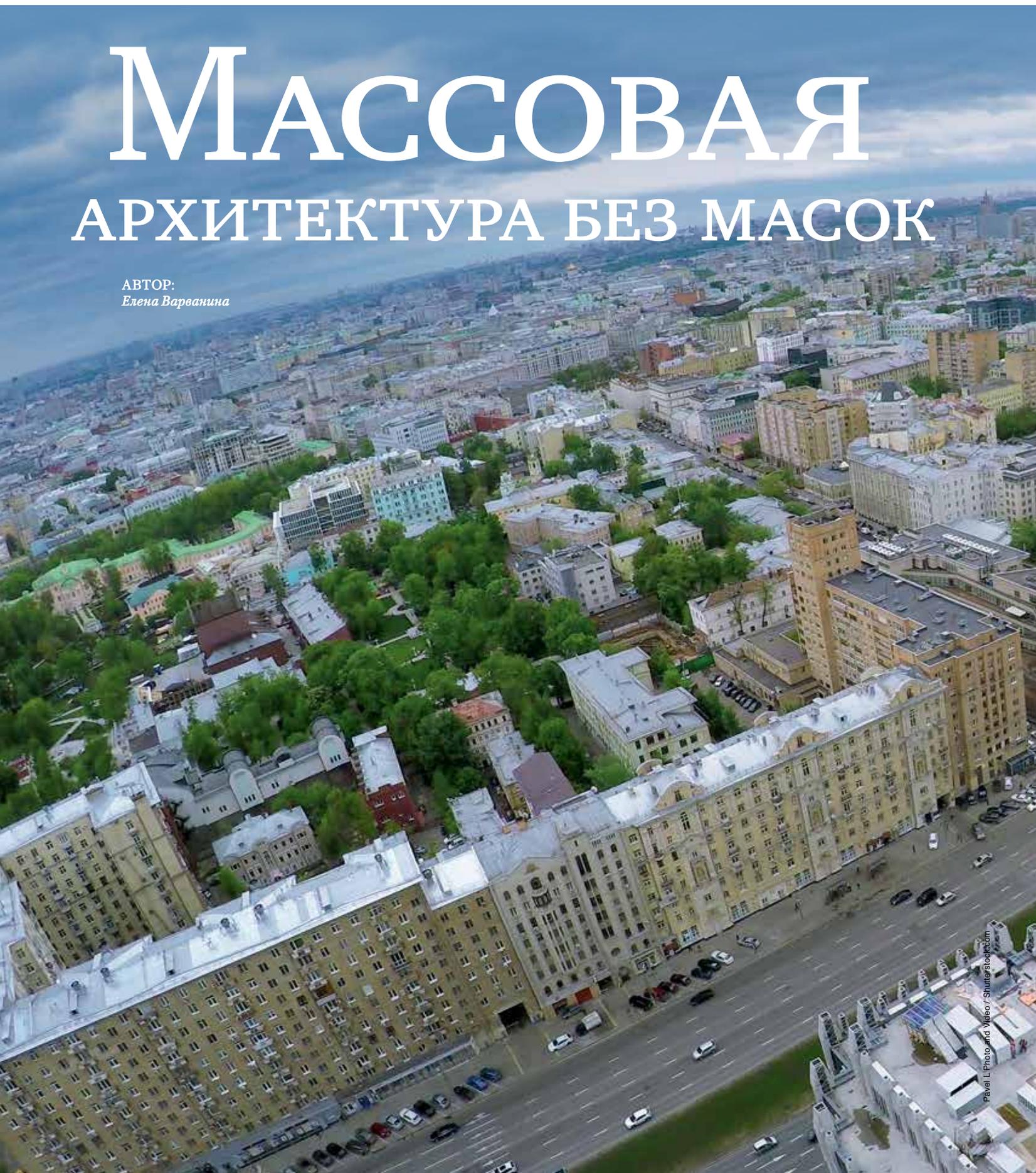


# МАССОВАЯ АРХИТЕКТУРА БЕЗ МАСОК

АВТОР:  
*Елена Варваница*





КРИЗИС НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ЗРЯ СРАВНИВАЮТ С ЕСТЕСТВЕННЫМ ОТБОРОМ: КОГДА ПАДАЕТ СПРОС, ШАНСЫ НА ВЫЖИВАНИЕ ЕСТЬ ТОЛЬКО У ТЕХ КОМПАНИЙ, КОТОРЫЕ ПРЕДЛАГАЮТ КАЧЕСТВЕННЫЙ ПРОДУКТ ПО САМОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ ЦЕНЕ. ТЕПЕРЬ ДАЖЕ ПОКУПАТЕЛИ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМКЛАССА ОЦЕНИВАЮТ НЕ ТОЛЬКО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ДОМА И ОПТИМАЛЬНУЮ ПЛАНИРОВКУ КВАРТИРЫ, НО И КРАСОТУ АРХИТЕКТУРНОГО ПРОЕКТА.

**Н**едavno архитектурные достоинства были отличительной чертой элитного жилья и — иногда и с большой натяжкой — домов бизнес-класса. Создавать красоту для бедных никому не приходило в голову — для доступного жилья имела значение лишь цена. Всего несколько лет назад один из звездных московских архитекторов заявлял, что применительно к массовому жилью говорить об эстетике и не надо, главное — дать людям крышу над головой.

Идея привлекать к проектированию домов экономкласса известных архитекторов вызвала недоумение: как могут «небожители» опуститься до массовой застройки, где тут развернуться творческой фантазии, да и на какие средства?

*Только благодаря таланту приглашенного архитектора красивыми серйные панели не сделаешь — нужно модернизировать технологию, производство*

Вопрос цены архитектурных изысков долгое время решался однозначно: оригинальность отнюдь не дешева и по карману только избранным. Она включает и гонорары известных архитекторов, и стоимость реализации уникальных проектов. Многие девелоперы до сих пор утверждают, что красивая архитектура существенно отражается на стоимости квадратного метра даже в экономклассе. Цифры называются самые разные: чаще говорят об удорожании на 5–10–15%, но в некоторых расчетах фигурируют 20–30 и даже 50%.



Конечно, многое зависит от конкретного проекта. Слово «архитектура» эксперты трактуют по-разному: для одних это симпатичные нестандартные фасады, для других — еще и оптимальная этажность, грамотное расположение корпусов в жилом комплексе, удобные планировки квартир. Но даже во втором случае хорошая архитектура необязательно удорожает проект.

На Западе давно поняли, что архитектура — искусство или, если хотите, наука, с помощью которой самое бюджетное жилье при той же стоимости превращается в комфортное, эстетически привлекательное и разнообразное. У нас осознать этот факт начали недавно и далеко не все. Дальновидные девелоперы несколько лет назад стали приглашать зарубежных специалистов и именитых отечественных архитекторов, которые разрабатывали проекты, выделяющиеся из серой массы.

Один из самых первых и известных опытов такого рода — детище концерна «Крост» — жилой комплекс ART в Красногорске. В его проектировании принимали участие итальянские мастера: архитектор Данте Беннини и художник-авангардист Марио Арлати — они превратили фасады высоток в полотна с авангардной живописью. Этот комплекс позиционируется как жилье бизнес-класса, но в рядах «комфорт» и «эконом» тоже встречаются довольно удачные проекты с точки зрения архитектурных решений.

Например, жилые комплексы «LIFE–Митинская» и «LIFE–Волжская», возведенные в столице ГК «Пионер», были спроектированы архитектурной мастерской «Сергей Киселев и партнеры». По итогам премии Urban Awards — 2012 они завоевали звание лучших жилых комплексов экономкласса. Следующий комплекс этой серии — «LIFE–Ботанический

Панельные дома до недавнего времени считались абсолютно безнадежными в плане эстетики: ну что поделаешь с наштампованными коробками? Оказалось, нет ничего нереального — было бы желание

сад» проектировался при участии японского архбюро Nikken Sekkei и занял достойное место среди новостроек комфорт-класса.

В этом же сегменте обращают на себя внимание два жилых комплекса, спроектированные архитектурным бюро «Остоженка». Это «Ривер Парк», который строит на юге Москвы компания ЛСР, и «Парад планет» в подмосковном Королеве от ГК «Мортон». Оба проекта отличаются уникальным авторским дизайном, особым вниманием к отделке фасадов, продуманной организацией придомовых территорий.

Совсем недавно на рынок вышел знаковый проект, который разрабатывался при участии Сергея Чобана — одного из самых известных и востребованных архитекторов. Это жилой комплекс комфорт-класса «Эталон-Сити», который возводит компания «Эталон-Инвест» в Северном Бутове. В дизайне фасадов нового ЖК воплощаются характерные черты самых известных городов мира — от Парижа и Майямы до Токио и Дубая.

Среди интересных в архитектурном плане бюджетных проектов есть как монолитные,



*Главный архитектор обещает: через год-полтора в Москве будут появляться только качественные проекты, а про унылую застройку мы забудем*

**Хочешь в Репу?!**

REAL ESTATE PROFESSIONALS ASSOCIATION  
**Repra**

Попечители  
Сити XXI век МОРТОН  
ЭТАЛОН - ИНВЕСТ  
Партнер REPA  
URBAN GROUP  
ГОРОДА ДЛЯ ЖИЗНИ

Сайт сообщества [www.repra-pr.ru](http://www.repra-pr.ru)  
Неформальное общение [www.facebook.com/groups/reprapr](http://www.facebook.com/groups/reprapr)  
Премия по рекламе [www.wowawards.ru](http://www.wowawards.ru)  
Премия для журналистов [www.joyrepa.ru](http://www.joyrepa.ru)  
Финансовый форум [www.forum-finance.ru](http://www.forum-finance.ru)

repra-pr.ru



так и панельные дома. Последние до недавнего времени считались абсолютно безнадежными в плане эстетики: ну что поделаешь с наштампованными коробками? Оказалось, нет ничего нереального — было бы желание.

Только благодаря таланту приглашенного архитектора красивыми и разнообразными серийные панели не сделаешь — нужно менять технологию, модернизировать производство. На такой затратный шаг застройщики не решились бы даже в условиях жесткой конкуренции, но тут, наконец, вмешались городские власти.

Вспоминая о том, как тяжело продвигалась идея об обновлении индустриального домостроения, главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов рассказывал о буре негодования, которая разразилась в ответ на его предложение изменить облик панельных домов. Но постепенно прогрессивные идеи приняли и чиновники, и бизнесмены.

Производителям панелей настойчиво рекомендовали разработать новые серии домов и модернизировать производство. На сегодняшний день это сделали девять из десяти ДСК столичного региона. В мае 2015 года

*Многие девелоперы до сих пор утверждают, что красивая архитектура существенно отражается на стоимости квадратного метра даже в экономклассе*

было принято постановление правительства Москвы № 305 «Об утверждении Требований к архитектурно-градостроительным решениям многоквартирных жилых зданий, проектирование и строительство которых осуществляется за счет средств бюджета города Москвы». Значит, унылые каменные коробки больше не будут возводиться в столице на деньги налогоплательщиков.

Непросто обстоит дело с частными проектами. Напрямую заставить инвестора заботиться об архитектуре массового жилья не получится. «В нашей стране технологии строительства массового жилья отстают на 50–60 лет. Мы пытаемся сделать красивый комод топором, что трудно. Это касается как самого строительного комплекса, проектировщиков, так и нормативов: они негибкие и не всегда позволяют достичь качественного результата», — делится



«Дом должен быть красивее, но дешевле, чем у конкурентов, не слишком смелым, а то покупатели испугаются, но и не слишком простым, чтобы в рекламе выглядел привлекательно»

сомнениями глава архбюро UNK project, постоянный член рабочей группы по модернизации ДСК Юлий Борисов.

Наглядный пример — новая серия панельно-каркасных домов, разработанная МНИИТЭП совместно с мастерской известного испанского архитектора Рикардо Бофилла по заказу ДСК-1. Архсовет Москвы, который рассматривал новые панельные серии, резко раскритиковал этот проект. «Видимо, Бофилла поставили в жесткие рамки, заставив использовать те убогие решения, которые применялись у нас в течение 40 лет», — предположил тогда главный архитектор НИиПИ Генплана Москвы Андрей Гнездилов.

К сожалению, многие застройщики если и уделяют внимание архитектуре, не позволяют творческой фантазии развернуться в полной мере. «Все регулируется очень строгим техническим заданием, — поясняет архитектор Никита Маликов. — Вкратце оно звучит примерно так: дом должен быть красивее, но дешевле, чем у конкурентов, не слишком смелым, а то покупатели испугаются, но и не слишком простым, чтобы в рекламе выглядел привлекательно».

ШОУРУМ  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
2016

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ГАЛЕРЕЯХ «ВРЕМЕНА ГОДА»

МОСКВА, ПОДМОСКОВЬЕ И ЗАРУБЕЖЬЕ

WWW.SHOWROOM-REALTY.RU

7-24 АПРЕЛЯ



Слово «архитектура» трактуют по-разному: для одних это симпатичные нестандартные фасады, для других — еще и оптимальная этажность, грамотное расположение корпусов в жилом комплексе, удобные планировки

Руководитель архитектурной мастерской «Мезонпроект» Илья Машков комментирует пожелания заказчиков: «Главное отличие запросов на разработку жилых комплексов — повышенные требования к фасадам. Зачастую к нам обращаются компании, которые уже возводят здания, но, чтобы ускорить продажи, решают усовершенствовать фасады и вложить в это больше средств. Как правило, речь идет о комфорт-классе, который визуально доводят до бизнес-класса, или об экономклассе, который стараются продавать как комфорт-класс».

Тем не менее инерцию подобного подхода удастся преодолевать. Для этого городские власти используют метод кнута и пряника. Так, с 1 января этого года в Москве запрещено строительство панельных домов старых серий. В то же время застройщикам, которые работают по новым, разработанным Москомархитектурой стандартам, город предоставляет льготы и скидки по пользованию городской землей. Не зря главный архитектор столицы обещает, что через год-полтора в Москве будут появляться только качественные проекты, а про унылую однообразную застройку мы забудем.

Отрадную картину, как всегда, портит ситуация в провинции. «У нас готовы покупать все — была бы крыша и работал бы унитаз, — сокрушается Никита Маликов, на счету которого несколько проектов жилых домов и комплексов в Твери. — Большинство людей не готовы платить за архитектуру, комфортную среду, уникальный дом».

Так что кризис усиливает разрыв между столицей и остальной страной: столичные девелоперы рассматривают интересную архитектуру как конкурентное преимущество, а в регионах борются лишь за уменьшение стоимости квадратного метра, который давно не по карману большей части населения. (АН)

