



ЖИТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ И БЫТЬ СВОБОДНЫМ ОТ МОСКВЫ

АВТОР: Алексей СИДОРОВ

Вопрос, волновавший умы москвичей еще несколько лет назад: есть ли жизнь за МКАД, – похоже, окончательно стал достоянием истории. Сегодня можно утверждать, что жизнь не только есть, ее там с избытком. И с каждым годом избыточности все больше. Разумеется, в основном благодаря жителям столицы, а также населению близлежащих к столице крупных областных городов.

Тенденция последних лет — масштабная застройка Подмосковья. Можно долго рассуждать о том, центробежное или центростремительное ли это развитие, но суть в том, что Подмосковья в привычном, традиционном понимании скоро не останется. Разве что мы станем называть этим словом то, что находится в глубине: не вне, а по-настоящему «под». Например, московское метро или подземные торговые центры и обещанные новым мэром подземные паркинги. Выезжая за границы Москвы сегодня, видишь все больше заборов. Там, где вчера простиралось поле или озеро, высился лес, теперь кипит стройка. Реальное

Подмосковье отодвигается при этом все дальше: сейчас относительно свободно начинаешь дышать, проехав 50-километровый рубеж от МКАД.

Лицо Подмосковья теперь — коттеджные поселки. При нынешних темпах освоения подмосковных земель через пять–семь лет свободных пространств в радиусе тех самых 50 км и вовсе не останется — поселки заполнят собой все. Они уже сейчас превращаются в автономные мини-города. В дальнейшем это станет нормой. Будет активно развиваться инфраструктура: появятся новые школы, магазины, рестораны, даже офисные центры. Не очень понятно, будет ли на все



СПРАВКА

АЛЕКСЕЙ СИДОРОВ –

заместитель генерального директора компании «Калинка-риэлти». Окончил Московский государственный институт радиотехники, электроники и автоматики, а также Институт современного бизнеса. До прихода в «Калинку-риэлти» работал в компании «Русский инвестиционный дом». Обладает уникальным опытом работы брокером на рынке жилой недвижимости всех категорий с момента его зарождения. Активно участвует в развитии рынка жилья Москвы, реализуя объекты и консультируя ведущих девелоперов жилой недвижимости. Участвует в разработке концепций элитных жилых комплексов, включая масштабные проекты. Специалист по инвестиционным продажам.

это спрос. Загородная недвижимость вслед за столичными квартирами стала объектом инвестиционных вложений. Люди вкладывают деньги в загородные дома, но не живут в них. Это привело к тому, что рынок уже сейчас перегрет.

Поэтому в перспективе пяти–семи лет стоит ожидать снижения цен на загородную недвижимость. Конкурентными преимуществами для конечных покупателей в этой гонке на выживание станут наиболее качественные концепции. Спросом будут пользоваться те поселки, где будет как инфраструктура, так и природная составляющая — собственные огороженные лес и озеро. Если говорить о предложениях, которые есть на рынке сейчас, то пионеры такого подхода — «Довиль» и «Бенилюкс».

Разумеется, запрос на концептуальность будет двигать вперед архитектуру. Потребитель загородной недвижимости скоро усвоит имена архитекторов, как это уже случилось в Москве, и будет покупать не просто дом, а авторскую работу. Здесь застройщики могут равняться на поселок «Клуб 2071», спроектированный Сергеем Скуратовым.

К сожалению, так уж выходит, что сегодня в нашей стране развивается только один город, он аккумулирует все людские и финансовые ресурсы. Расползание Москвы сейчас — вполне естественный процесс. Хаотичное развитие региона ломает схему развития, обозначенную и реализованную в предыдущие эпохи: столица поглощает города-спутники, те в свою очередь тонут в поселках.

Хаос возник тогда, когда нарушилась координация между Москвой и областью. Долгое время каждый из двух субъектов имел собственный генеральный план, они между собой никак не стыковались. Сейчас делаются попытки объединить работу проектировщиков — это стало реальным после смены московского мэра и является неизбежной необходимостью. Нынешние градостроители весьма озабочены желанием подчинить развитие двух субъектов общей идее функциональности.

Само по себе это не так уж и плохо — сообща проектировать и прокладывать дороги, соединить в одно целое систему пригородных электричек и поездов



Хотелось бы видеть Подмосковье свободным от Москвы. Если бы в нем появились свои центры притяжения – нормальные места приложения труда – это перевернуло бы нынешнюю ситуацию. Сегодня несколько миллионов человек ежедневно утром совершают миграцию из области в столицу и вечером – обратно в Подмосковье. Такие перемещения – огромная потеря человеко-часов, да и безумная нагрузка на транспортную инфраструктуру, и без того далекую от идеала

Расползание Москвы – естественный процесс. Хаотичное развитие региона ломает схему развития, реализованную в предыдущие эпохи: столица поглощает города-спутники, те в свою очередь тонут в поселках

метрополитена. Единственный вопрос: ради чего нужна эта функциональность? У нас нет идеологии развития. Этим грешил Генплан Москвы, принятый при Лужкове, без понимания этого будет столь же уязвим и любой другой генплан. Москва хочет быть всем и сразу: мировым финансовым центром, политической столицей, мегаполисом европейского уровня с высокими стандартами жизни.

Но все и сразу обычно не получается. Либо город заботится о бизнесе и его интересах, либо о жителях и их комфорте. Грань компромисса между этими двумя стремлениями столь зыбка, что гармония в нашем случае уж точно невозможна. Если при прежнем мэре ключевыми были потребности застройщиков, то при новом, судя по всему, ста-

ли интересы горожан. В итоге ради них было принято решение о расширении Москвы. Но как бы ни хотелось властям учитывать интересы города, без идеологии не создать внятной концепции развития. Это касается как Москвы, так и области, тем более что они связаны между собой столь же прочно, как дырка и бублик.

Сомневаюсь, что в ближайшие пять лет за рамки деклараций выйдет проект «Новая Москва». Вряд ли нынешний сценарий развития города стоит считать удачным и органичным — хорошего в нем мало. Легко дышать и в самой Москве, и в окружающем ее Подмосковье можно было бы в том случае, если бы началась децентрализация. Посмотрим на Америку: Нью-Йорк, Чикаго, Лос-Анджелес, Сан-Франциско,



Вашингтон, — все эти города развиваются по своему пути, специализируются на чем-то уникальном. Отмечу высокую мобильность населения как важный фактор. Россияне проявляют мобильность лишь в том случае, когда меняют провинцию на столицу. Обратных примеров не сыскать.

Хотелось бы видеть Подмоскovie свободным от Москвы. Если бы в нем появились свои центры притяжения — нормальные места приложения труда — это перевернуло бы нынешнюю ситуацию. Сегодня несколько миллионов человек ежедневно утром совершают миграцию из области в столицу и вечером — обратно в Московскую область. Такие перемещения — огромная потеря человеко-часов, да и безумная нагрузка на транспортную инфраструктуру, которая и без того далека от идеала.

Подмоскovie уже не раз становилось объектом экспериментов. До кризиса была идея создать в области город миллионеров. Сейчас возникла идея выселить за МКАД чиновников. Первая идея уже забылась, со второй, думаю, произойдет то же самое.

Чиновники любят комфорт и устоявшийся быт. Конституционный суд переезжал из Москвы в Петербург пять лет. Что уж говорить обо всей системе федеральных министерств.

На самом деле удачные примеры переноса административных функций в XX веке были. Взять хотя бы Бразилию. Но для этого нужна четко осознаваемая государственная потребность, политическая воля и красивая идея (к примеру, новая столица Бразилии с высоты птичьего полета очертаниями воспроизводит фигуру самолета). Оглянемся по сторонам и спросим себя: где у нас одно, другое и третье. Ответ придет сам собой.

Если резюмировать все вышесказанное, то, по моему мнению, спустя пять лет Подмоскovie окончательно превратится в пригороды. Отчасти это хорошо, потому что сгладится ситуация перенаселенности мегаполиса. С другой стороны, чтобы очутиться на природе, нам придется ехать за «бетонку». Согласитесь, что отдых в Сочи в данном случае — вполне реальная альтернатива. Через пять лет его и будут называть Подмоскovieм. **ДН**

**Загородная недвижимость
вслед за столичными
квартирами стала объектом
инвестиционных вложений.
Люди вкладывают деньги
в загородные дома,
но не живут в них. Это
привело к тому, что рынок
уже сейчас перегрет. Поэтому
в перспективе пяти-семи лет
стоит ожидать снижения цен
на загородную недвижимость.**

**Конкурентными
преимуществами для
конечных покупателей в этой
гонке на выживание станут
наиболее качественные
концепции**