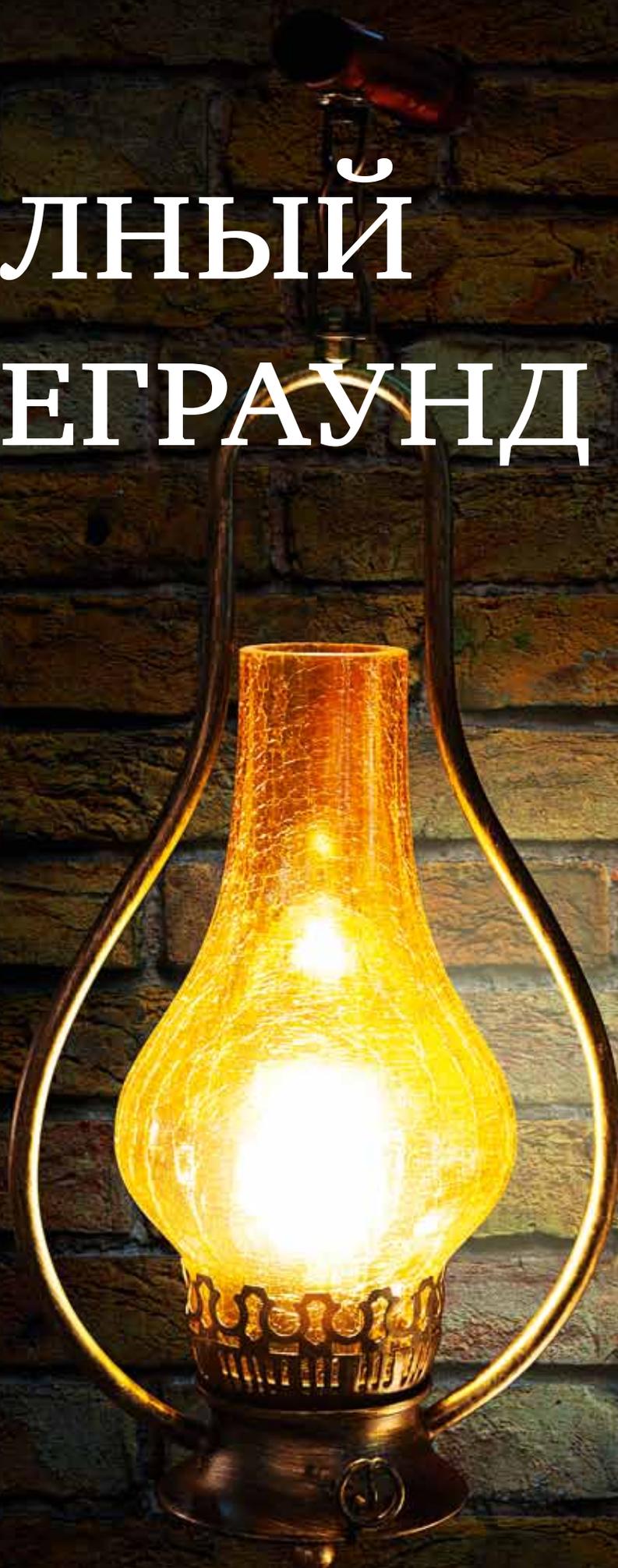


# ПОЛНЫЙ АНДЕГРАУНД

АВТОР:  
*Анна Савушкина*



ТРУДНО ПЕРЕОЦЕНИТЬ РОЛЬ, КОТОРУЮ ИГРАЕТ ПОДЗЕМНАЯ УРБАНИСТИКА В РАЗВИТИИ МЕГАПОЛИСОВ. ДЕФИЦИТ ТЕРРИТОРИЙ, СЛОЖНОСТИ В ТРАНСПОРТНОЙ И КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ — ОБЩЕМИРОВАЯ ПРОБЛЕМА МЕГАПОЛИСОВ. В РАЗВИТЫХ ЗАПАДНЫХ СТРАНАХ ПРАКТИКА В ДАННОМ ВОПРОСЕ ДАВНО ОРИЕНТИРОВАНА НА СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД. ОДНАКО В РОССИИ, КОГДА ГОРОД НАЧИНАЕТ ЗАДЫХАТЬСЯ ОТ ТЕСНОТЫ, ПРИНИМАЕТСЯ РЕШЕНИЕ ИДТИ «НЕ ВГЛУБЬ, А ШИРЬ».

**К**онечно, земли в нашем Отечестве много — присоединим сотню-другую тысяч гектаров и разгрузим перенасыщенный зданиями, транспортом и людьми мегаполис. В сфере создания «заманчивых сводов» подземных дворцов появляются лишь отдельные объекты. Хотя порой они бывают весьма интересными.

Расширять и развивать — понятия, как известно, разные. В результате присоединения к городам новых территорий зачастую образуются неповоротливые, малоуправляемые урбанистические системы с чрезмерным количеством жителей и автомобилей и всеми вытекающими социальными и коммунальными проблемами. Если же творчески и комплексно «уходить под землю», эффект получается совершенно иной. Все остается на местах: люди, здания, площади, памятники, скверы, культурные доминанты. Вниз прячется только беспокойная «начинка»: коммуникации, сервисные службы, туннели, переходы, парковки, склады, а также часть торгово-развлекательных и спортивных объектов.

На Западе преимущества комплексного подхода к использованию подземных пространств оценили давно. На сегодняшний день доля подземных сооружений в общей площади строящихся объектов в развитых странах составляет в среднем 20–25%. Во многих мировых мегаполисах на государственном и местном уровнях создаются условия, призванные повысить инвестиционную привлекательность подземного строительства, действуют соответствующие градостроительные программы.

Самый большой подземный город в мире — монреальский RÉSO (12 млн м<sup>2</sup>). Его возведение началось еще в 60-х годах прошлого столетия. Сегодня в RÉSO сосредоточено



Самый большой подземный город в мире — монреальский RÉSO (12 млн м<sup>2</sup>). В нем сосредоточено порядка 80% всех офисных и примерно треть торговых площадей центрального Монреаля, а также музеи, отели, банки, университеты, метро, железнодорожные пересадочные узлы и автостанция

порядка 80% всех офисных и примерно треть торговых площадей центрального Монреаля, а также музеи, отели, банки, университеты, метро, железнодорожные пересадочные узлы и автостанция. Жители домов, расположенных над комплексом, спускаются в него на работу или за покупками, не выходя на улицу.

Подземный город RATH в Торонто занесен в Книгу рекордов Гиннеса как крупнейший торговый комплекс под землей. В нем располагается более 350 тыс. м<sup>2</sup> площадей соответствующего профиля (почти 1,5 тыс. магазинов), а также различные предприятия сферы услуг. RATH имеет 125 входов и 60 перекрестков. Переходы этой системы соединяют более полусотни офисных зданий, пару десятков паркингов, шесть гостиниц, несколько станций метро и железнодорожный вокзал. При этом RATH продолжает строиться: в перспективе здесь появится еще один туннель, новые входы и переходы.

Ну и один из наиболее известных мировых примеров комплексного и масштабного подхода к освоению подземного городского пространства — конечно, Хельсинки. В этом городе принят специальный генплан, который обеспечивает продуманность и качество подземного строительства. Метро, пешеходные

и автомобильные туннели, магазины и сервисные предприятия составляют под землей единое концептуальное пространство. Внутри него можно передвигаться без необходимости подниматься на поверхность. Наиболее крупные подземные сооружения столицы Финляндии: подземная зона Otaniemi (порядка полусотни помещений), церковь Tempeliaukion, бассейн Itäkeskus и стадион Hartwall Areena.

В России доля капиталовложений в подземные проекты в общем объеме строительного рынка, по оценкам экспертов, не превышает 1% в год. Лишь в Москве в период прокладки туннелей Третьего транспортного кольца и освоения пространства под Манежной площадью данный показатель достигал 8%. Кстати, к относительно успешным реализованным в столице подземным проектам стоит отнести именно лужковские детища: торгово-развлекательный комплекс «Охотный ряд», подземные пространства центрального ядра «Москва-Сити», проект реконструкции Большого театра.

Что касается регионов, то здесь речь чаще всего идет о парковках и подвальных помещениях под жилыми и коммерческими зданиями. Хотя интересные проекты все-таки существуют. Так, в городе Булгар в Татарстане

морской вокзал планируется построить внутри крутого берега Волги, на которой стоит город, чтобы не нарушать живописный ландшафт. В Вологодской области существует проект, предусматривающий создание подземной инфраструктуры под территорией Ферапонтова монастыря (он включен в список всемирного наследия ЮНЕСКО, ежегодно его посещают четверть миллиона человек). В округе нет никакого сервиса — ни гостиниц, ни ресторанов: строить на поверхности вокруг памятника запрещено.

До кризиса проекты освоения подземных пространств в России заявлялись, и довольно смелые, особенно в Москве (многофункциональные комплексы под Пушкинской, Болотной, Лубянской площадями, ТРЦ «Тверская застава» (110 тыс. м<sup>2</sup>) и ТРЦ «Павелецкий» (115 тыс. м<sup>2</sup>) под площадями соответственно Белорусского и Павелецкого вокзалов, а также другие). Но одни так и остались на бумаге, другим — уже находившимся на стадии строительства — новое столичное начальство придумало другую концепцию, превратив их в масштабные парковки.



*Во многих мегаполисах на государственном уровне создаются условия, которые повышают инвестиционную привлекательность подземного строительства*

## БИЗНЕС-КЛАСС по цене ЭКОНОМ-КЛАССА!

### ЖК «Посад-Премьер»



Сдача: 2 квартал 2014 года

**Квартиры 39–85 м<sup>2</sup>  
Парковка, нежилые помещения**

- г. Сергиев Посад, бизнес-класс
- Подземный паркинг
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Огороженная территория, охрана
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 2,080 млн. руб.**  
Ипотека, военная ипотека

### ЖК «Нахабино-Сквер»



Сдача: 4 квартал 2014 года

**Квартиры 36–81 м<sup>2</sup>  
Нежилые помещения**

- г. Нахабино, бизнес-класс
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Огороженная территория, охрана
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 2,2 млн. руб.**  
Ипотека, военная ипотека

### ЖК «Спорт-Life»



Сдача: 2 квартал 2014 года

**Квартиры 40–92 м<sup>2</sup>  
Нежилые помещения**

- г. Звенигород
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 2,0 млн. руб.**  
Ипотека, военная ипотека

### ЖК «Парк-Таур»



Сдача: 4 квартал 2013 года

**Квартиры 48–132 м<sup>2</sup>  
Парковка, нежилые помещения**

- г. Химки, бизнес-класс
- Подземный паркинг
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 4,3 млн. руб.**  
Ипотека

### ЖК «Квартал»



Сдача: 3 квартал 2015 года

**Квартиры 42–95 м<sup>2</sup>  
Нежилые помещения**

- г. Звенигород, бизнес-класс
- Паркинг
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Развитая инфраструктура
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 1,75 млн. руб.**  
Ипотека, военная ипотека

### ЖК «Красково»



Дом сдан

**Квартиры до 72 м<sup>2</sup>  
Нежилые помещения**

- пос. Красково
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Нежилые помещения
- Развитая инфраструктура
- Рядом лес, водоёмы
- Продажа по ДДУ, ФЗ-214

**от 4,2 млн. руб.**  
Ипотека, военная ипотека

### ЖК «Жуково»



Дом сдан

**Квартиры 97–116 м<sup>2</sup>  
Нежилые помещения**

- пос. Усово, премиум-класс
- 9 км Рублево-Успенского ш.
- Индивидуальный проект
- Огороженная территория, охрана
- Обширная зеленая зона
- Низкая плотность застройки
- Продажа по ДДУ

**от 20 млн. руб.**  
Ипотека



СОЮЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ  
**РУССТРОЙ**  
СТРОИТЬ И ЖИТЬ ПОМОГАЕМ!

при финансовой поддержке  
**ЗАО «РУССТРОЙБАНК»**

проектные декларации размещены на сайте

### СКП «Звенигород Family Парк»



Дом сдан

**Лесные участки без подряда  
9–20 соток  
Квартиры от 36 м<sup>2</sup>**

- 9 км от г. Звенигород
- Участки и квартиры
- Огороженная территория, охрана
- Центральные коммуникации
- Развитая инфраструктура
- Рядом лес, река и водоём

**от 2,1 млн. руб.**  
Ипотека

### Коттедж «Пестово, Гольф, Яхт-клуб»



Дом сдан

**Элитный коттедж 1150 м<sup>2</sup>  
Лесной участок 0,5 га**

- пос. Пестово, премиум-класс
- Индивидуальный проект
- Монолит-кирпич
- Огороженная территория, охрана
- Центральные коммуникации
- Продажа по ДДУ

**2,0 млн. у.е.**  
Ипотека

**+7 (495) 782 4243** **www.russtroy.com**  
Москва, ст. м. «Таганская», ул. Земляной Вал, д. 75, 6 этаж

Так почему же в нашей стране так мало строят под землей? Причин много. У нас практически полностью отсутствует правовая и нормативно-техническая база для подземного строительства. Федеральных норм для оформления полноценных прав на подземные участки попросту нет. Есть Федеральный закон «О недрах», но он рассматривает вопрос освоения земли с точки зрения принадлежности подземных территорий государству, закрепляя его права на добычу полезных ископаемых. Российский собственник земельного надела имеет право только на его поверхность (регламенты распространяются на глубину не более 5 м).

Для сравнения: согласно американскому законодательству, все, что находится на глубине до 12,5 км и на высоте до 400 м, является собственностью владельца участка, будь то физлицо, компания или государство. А вот,

Порядок затрат напрямую зависит от гидрогеологических условий площадки (заболоченности, подземных вод, насыщенности инженерными коммуникациями). Недешево обходятся системы дымоудаления и вентиляции

скажем, на Тайване вся земля муниципальная — реализация крупных, в том числе подземных, проектов там ведется только в контексте комплексных градостроительных решений. Зачастую целый микрорайон при возведении сразу «заглубляется» на несколько уровней, на которых размещаются коммуникации, инженерные и сервисные службы, парковки, обслуживающая инфраструктура. Затем котлован засыпается, и уже на поверхности создаются дома и благоустроенные зоны.

Российскому инвестору оформлять участок для подземного освоения нужно либо в соответствии с Федеральным законом «О недрах» (с целью недропользования), либо довольствоваться стандартными формами прав: на заключение договора аренды, на развитие территории, на концессию. Хотя юристы считают, что теоретически реально оформлять право собственности на объекты инженерных си-

*Если творчески и комплексно «уходить под землю», все остается на местах: люди, здания, площади, памятники, скверы, культурные доминанты*

стем: в этом случае право владения подземным участком выглядело бы как право собственности на подземное сооружение с возможностью выхода на поверхность.

Есть и дополнительные правовые проблемы, в частности устаревшая система градостроительного нормирования. Как объясняет доцент Московского государственного строительного университета Валерий Беляев, надо срочно совершенствовать Московские городские строительные нормы и Территориальные сметные нормативы освоения подземных пространств: на данный момент они нелегитимны.

Кроме того, как известно, подземное строительство — удовольствие недешевое. Себестоимость возведения минусовых этажей растет пропорционально глубине: в среднем на 10–12% для минус первого, на 25% — для минус второго уровня. Углубление на три этажа приводит к удорожанию уже на 40% (кстати, если помещение ниже двух уровней под землю, объект считается уникальным и требует дополнительной экспертизы).

Порядок затрат напрямую зависит от гидрогеологических условий площадки





## Европейская жизнь с московской пропиской

«Ново-Никольское» — это совершенно новый городской район, вобравший в себя лучшие традиции европейской жизни. «Ново-Никольское» находится на территории Новой Москвы, поэтому его жители получают уникальный шанс приобрести дом или квартиру с московской пропиской. Жилой комплекс по масштабам сопоставим с небольшим городом, общая площадь «Ново-Никольского» составляет 155 га. Уже сегодня есть из чего выбрать дом своей мечты: для вас будут построены 202 таунхауса и 67 малоэтажных домов, 30 роскошных коттеджей с бассейнами, 26 многоквартирных домов. «Ново-Никольское» располагается на юго-западе Москвы по Киевскому шоссе. Элитное направление говорит само за себя: жизнь кипит и вокруг жилого комплекса — поблизости вы найдете пятизвездочные отели, рестораны и магазины. На территории «Ново-Никольского» предусмотрено возведение трех детских садов на 100, 150 и 40 мест, двух школ

на 285 и 825 мест, спортивно-оздоровительного комплекса, общественно-делового и торгового центра, школы искусств, магазинов, кафе, аптеки, отделений связи, банков, опорного пункта охраны общественного порядка, гостиницы на 200 мест. Также появятся два семиэтажных здания автостоянки с двумя грузопассажирскими лифтами и широкими лестничными маршами.

Участок застройки будет иметь ограждение по всему периметру. Въезды на территорию комплекса оборудуют шлагбаумами, оснащенными системой доступа. Видеокамеры вдоль тротуаров на территории комплекса позволят вести круглосуточное наблюдение, которое обеспечит общественный порядок. Входные зоны многоквартирных домов также предполагается оборудовать системой доступа. Собственники квартир, коттеджей, таунхаусов по желанию могут установить дополнительный многоуровневый охранный комплекс, подключенный к пультавой охране.



НОВО-НИКОЛЬСКОЕ

Новая Москва,  
21 км Киевского шоссе  
Тел.: +7 (499) 95-111-95  
Web: [www.novo-nik.ru](http://www.novo-nik.ru)

**Цена: от застройщика**



Согласно американскому законодательству, все, что находится на глубине до 12,5 км и на высоте до 400 м, является собственностью владельца участка, будь то физлицо, компания или государство

(заболоченности, наличия подземных вод, насыщенности инженерными коммуникациями). Недешево обходится создание систем дымоудаления и вентиляции. В итоге расходы получаются минимум вдвое выше, чем при строительстве на поверхности. К тому же подземный, скажем, торгово-развлекательный центр (как и наземный) привлекает транспортные и людские потоки, которым нужно обеспечить соответствующую доступность, что тоже стоит денег.

При этом девелоперам, которые все-таки решились строить под землей, очень сложно в точности рассчитать экономику и смету проекта: основная трудность заключается в отсутствии информации об уже существующих подземных сооружениях. «В Москве основные ограничения для подземного строительства вызваны тем, что под улицами города сосредоточено огромное количество коммуникационных сетей, — комментирует первый вице-президент Российской академии архитектуры и строительных наук Вячеслав Ильичев. — Сейчас эта проблема решается за счет проходных коллекторов, в которые «зашиваются» трубы, кабели и т. д. Тем не менее еще немало мест, где коммуникации просто лежат в земле, причем неизвестно, где именно».

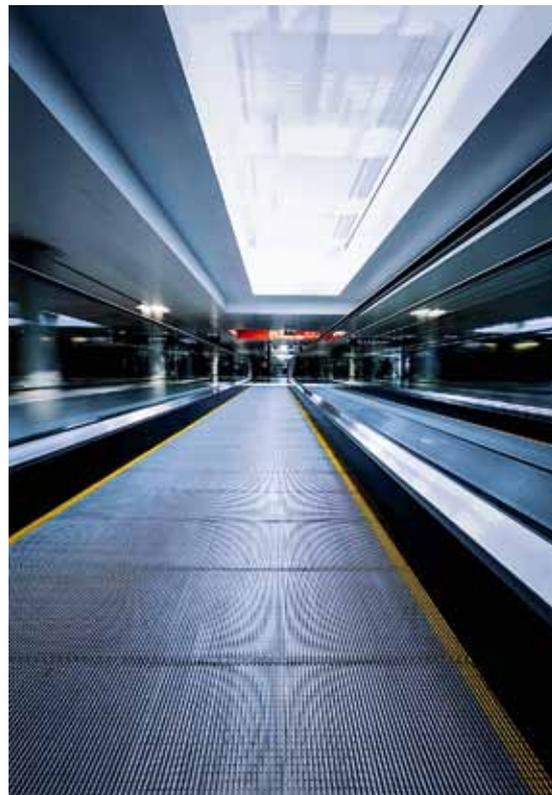
Понятно, что в таких условиях комплексный и грамотный «уход под землю» по силам только самым мощным девелоперским компаниям. И даже им без конструктивного настроя городских властей и их поддержки приходится несладко. И все же перспективные примеры комплексного подхода к развитию подземных территорий в современной России есть. Учитывая вышесказанное, стоит обратить на них пристальное внимание.

Жилой район «Садовые кварталы» компании «Интеко» занимает территорию около 11 га в московских Хамовниках. Общий объем площадей комплекса — порядка 445 тыс. м<sup>2</sup>, примерно треть из этих «квадратов» будут подземными. То есть в масштабах отдельно взятого столичного микрорайона доля объема подземных площадей окажется выше даже средневропейской. Это позволит достичь чрезвычайно привлекательного для центра Москвы показателя плотности застройки. Поэтому в микрорайоне найдется место не только для жилых домов, детских садов, школы и многочисленных коммерческих объектов, но и для просторных общественных пространств, и даже для искусственного водного объекта. Более половины территории отведено под озеленение.

Такой подход к проектированию был взят отнюдь не с потолка. Решение было принято после тщательного анализа требований, которые потенциальные покупатели предъявляют к инфраструктуре комплекса. Консультантом в данном вопросе стал известный европейский мэтр архитектуры, главный архитектор Барселоны Хосе Асебилю. Основная идея принятой концепции: «Садовые кварталы» станут районом, полностью свободным от машин.

Все автодороги и несколько паркингов жилых домов разместятся под землей. Там же запроектированы подъездные пути и зоны разгрузки торговых и сервисных учреждений. При этом потоки внешнего транспорта будут отделены от частных подземных помещений. К последним помимо парковочных мест (по два на каждую квартиру) относятся также просторные кладовые. Отметим, что именно принцип «город для людей, а не для автомобилей» лежит в основе большинства современных градостроительных идей в развитых западных странах. В российских мегаполисах, увы, приоритет пока отдается автомобилистам — власти больше заботятся, чтобы было удобно ездить. (дн)

На Тайване целый микрорайон при возведении сразу «заглубляется» на несколько уровней, на которых размещаются коммуникации, инженерные и сервисные службы, парковки, обслуживающая инфраструктура



ПРИ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКЕ ОАО АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»

# КЛУБНЫЙ ДОМ

Москва, Рублевское шоссе,  Кунцевская

Квартиры от 112 до 238 м<sup>2</sup> | Подземный двухуровневый паркинг на 113 машиномест | Лифты KLEEMANN | Огороженная территория, круглосуточная охрана | Парковый массив напротив дома ИПОТЕКА ОТ КБ «МОСКОВСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»

Офис продаж:  
(495) 643-00-43; (495) 651-63-26

**ДОМ СДАН!**  
Ключи после оплаты  
Специальное предложение на 4-х комнатные квартиры от 195 000 рублей за 1 м<sup>2</sup>

С проектной декларацией можно ознакомиться по адресу [WWW.KUNTSEVO-DOM.RU](http://WWW.KUNTSEVO-DOM.RU)

Реклама