



## ЦИФРА В МОДЕ

Пандемия и самоизоляция дали импульс внедрению интеллектуальных систем в строительство, ЖКХ и продажи недвижимости. Дома учатся подстраиваться под человека

→ 06

## ОЖИВЛЕНИЕ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ

Воодушевленные спросом, застройщики активизировали работы на объектах: кто-то вкладывается в развитие инфраструктуры, кто-то строит дома на продажу или меняет концепцию

→ 08

## ЖИВОТНЫЕ В ГОРОДЕ

Застройщики обратили внимание на клиентов с домашними питомцами. Помещения для мойки лап в лобби из причуды элитного рынка превращаются в атрибут домов бизнес-класса

→ 04

# Стиль преткновения

Оксана Самборская  
Для Ведомостей

Здания эпохи конструктивизма в Москве формируют значительную часть городской застройки. Однако именно их судьба чаще всего вызывает дискуссии среди архитекторов, урбанистов, градозащитников и девелоперов: нужно ли их сохранять, можно ли адаптировать для современного использования

В начале марта объявили о начале научной реставрации всемирно известного памятника архитектуры – экспериментального дома-мастерской, построенного архитектором К. С. Мельниковым в Кривоарбатском переулке в Москве. Работы будут проходить при финансовой поддержке группы ЛСР, генерального партнера по реставрации Дома Мельникова, и займут по планам четыре года. Директор Музея архитектуры имени А. В. Шусева Елизавета Лихачева подчеркнула на пресс-конференции по поводу подписания соглашения между музеем и ПАО «Группа ЛСР», что на базе этого кейса надеется выработать методологию работы с «донаторами», а не инвесторами.

Реставрацию Дома Мельникова можно считать первым случаем сохранения здания без прямой «монетизации» вложений. Отреставрированный музей останется музеем. «Мы переживаем за судьбу шедевров российского зодчества», – объяснил гендиректор группы ЛСР Андрей Молчанов. – Дом Мельникова – это вообще памятник авангарда мирового значения».

В настоящее время ЛСР взяла на себя обязательства оплачивать ежегодные расходы по поддержанию объекта в текущем состоянии – это около 3 млн руб., кроме этого заключен договор на сумму 16,8 млн руб., которые будут направлены на научно-проектные работы (продолжатся до конца 2021 г.). И только после этого этапа окончательно ясно, какой может быть общая стоимость реставрации.

## СВЯЩЕННАЯ КОРОВА

Дому Мельникова повезло – он признан шедевром и вошел во все учебники мира по архитектурным стилям. Но везет не всем зданиям эпохи конструктивизма – противоречивого периода в истории архитектуры молодого советского государства. С одной стороны, это практически единственный архитектурный стиль, оригинальный для России и территории бывшего СССР, с другой – в то время было мало ресурсов и много экспериментов, многие материалы использовались впервые. За 100 лет дома «постарели», многие не ремонтировали даже косметически, что привело к большому проценту износа зданий. Для архитекторов конструктивизм – абсолютная священная корова.



Будучи частью авангарда, он оставил заметный след в мировом искусстве и культуре. Гендиректор бюро «Крупный план» Сергей Никешкин считает ценными все без исключения сохранившиеся объекты. «К сожалению, конструктивизм довольно быстро уступил сталинскому ампиру, ставшему главным стилем страны», – добавляет он.

Среди московских образцов конструктивизма Никешкин выделяет здание газеты «Известия», построенное по проекту Григория Бархина и Артура Лолейта, Мосторг на Красной Пресне по проекту братьев Весниных. Панорамное остекление магазина выполняло идеологическую задачу – показывало избыток товаров, производимых в стране. Чтобы стекло не запотевало и не покрывалось инеем в мороз, наверху разместили вентиляционную шахту для обдува. Безусловно важны, по его мнению, проекты Константина Мельникова, например два гаража, построенных при его участии (он работал над фасадами), – гараж «Интурист» по-разному Госплана. Дворец культуры им. Горбунова по проекту Якова Корнфельда, совершенно конструктивистский снаружи, внешне напоминающий крыло самолета (он строился для сотрудников авиазавода), внутри изобилует элементами ар-деко.

## НОВЫЕ РОЛИ

Здания в стиле конструктивизма строились под самые разные функции, от жилья до утилитарных промышленных построек. Разные виды недвижимости этого периода «страдают» по-разному. Например, многие инфраструктурные объекты вполне органично чувствуют себя в городе, если придать им современные смыслы. Гаражи превращаются в музеи, телефонные станции и фабрики-кухни – в бизнес-центры, водонапорные башни – в культурные центры.

«Планировочная структура многих

конструктивистских объектов – тех же гаражей, клубов – может быть удачно использована для создания актуальных многофункциональных пространств, креативных кластеров, – уверена председатель совета директоров девелоперской компании Vos'hod Марина Руднева. – Соседствовать могут офисы, музейные пространства, ритейл, общественные зоны. Открытое в плане, просторное здание бахметьевского гаража на улице Образцова замечательно справляется с ролью культурного центра, здесь расположился Еврейский музей и центр толерантности – культурно-образовательное пространство с экспозиционными площадками, лекторием, кинотеатром, детским центром, кафе».

Вскоре новую жизнь обретет еще один яркий образец конструктивизма – в гараже авторства Константина Мельникова на Новорязанской улице в 2023 г. откроется Музей транспорта Москвы. Не менее интересной должна быть судьба здания хлебозавода им. Зотова (хлебозавод № 5) на Пресненском Валу – здесь планируется открыть филиал Пушкинского музея, где разместится коллекция современного искусства. Его двойник, хлебозавод № 9 на Дмитровском шоссе, превращен в креативный кластер, где сдаются магазины и офисы.

«В большинстве случаев сохранять памятники мало – их нужно включать в жизнь города, чтобы они служили современными нуждам, а не просто музейфицировались. Чтобы сделать объект актуальным, требуется осмысленное перепрограммирование», – говорит Руднева. Vos'hod в настоящее время занимается реставрацией с приспособлением под современное использование Центрального телеграфа на Тверской (проект разработал британский архитектор сэр Дэвид Чипперфильд). Здание в духе рационального модернизма авторства инженера Ивана Рерберга появилось в эпоху конструктивизма, и влияние архитектурного авангарда

Дом Мельникова в Кривоарбатском переулке – всемирно признанный шедевр, но и его судьба складывается непросто. Другим зданиям эпохи конструктивизма повезло еще меньше

ЕВГЕНИЙ РАЗУМНЫЙ /  
ВЕДОМОСТИ

в его облике и внутренней структуре прослеживается явно, нередко стиль, в котором объект построен, называют переходным от модерна к конструктивизму. Возводили здание телеграфа по передовым для своего времени технологиям, и в этом смысле оно также авангардное. В обновленном здании появятся офисы класса А, ритейл, будет организовано технологичное пространство для проведения спектаклей, лекций и выставок. Прежде закрытый внутренний двор станет общественным, здесь разместятся объекты современного искусства. На крыше появится смотровая площадка, открывающая вид на исторический центр Москвы.

Если говорить о тех зданиях, за судьбой которых интересно следить, то, с точки зрения Рудневой, это типография журнала «Огонек» по проекту Эль Лисицкого в 1-м Самотечном переулке, единственная постройка авторства выдающегося конструктивиста и супрематиста. Правда, отмечает эксперт, достаточно давно нет никаких известий о судьбе этого объекта, который сейчас, по данным открытых источников, принадлежит ФСБ. Здесь же по соседству жилой дом Журнально-газетного объединения, куда входил и журнал «Огонек», архитектора Михаила Барща (также автор проекта Московского планетария). Дом Жургаса – это стиль, переходный от конструктивизма к сталинскому ампиру, как и недавно отреставрированное здание Северного речного вокзала в Москве архитектора Алексея Рухлядева.

## ТРУДНАЯ ЖИЗНЬ

Намного сложнее судьба жилых зданий, а чаще жилых массивов эпохи конструктивизма. Градозащитники ведут неравную борьбу за каждый объект, но чаще всего проигрывают, как это случилось с кварталом на Русаковской улице или кварталом на Погодинской в Хамовниках.

→ 02

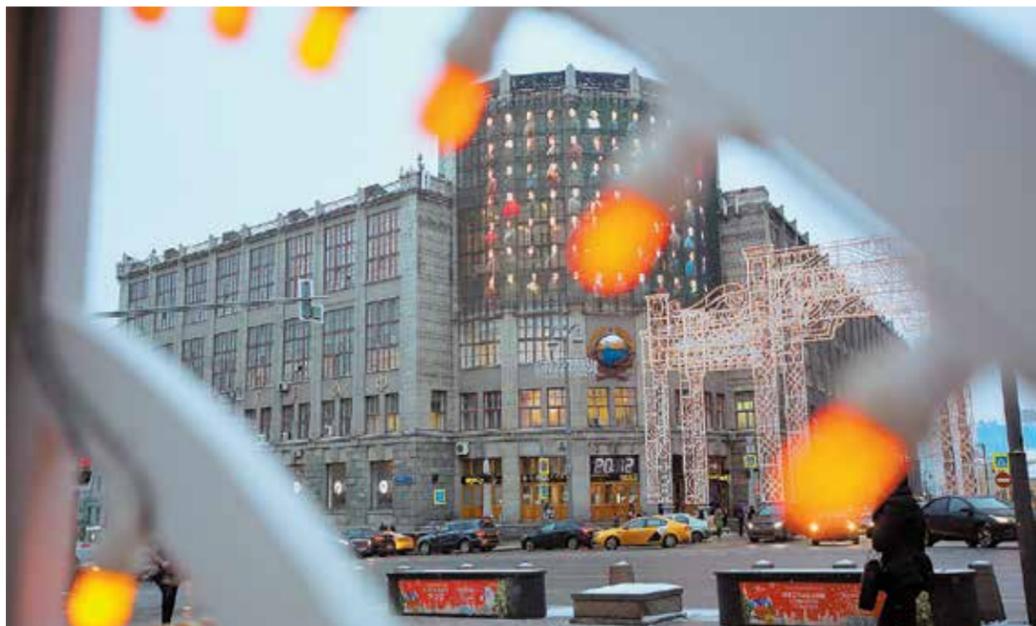


# Стиль преткновения

01 → Справедливости ради стоит отметить, что борьбу за наследие поддержали совсем не все обитатели этих домов, действительно находившихся в довольно плачевном состоянии.

Такое состояние многих памятников конструктивизма обусловлено тем, что уже в советские годы стиль оказался в опале и относились к этим постройкам небрежно, не стремясь сохранять. Многие жилые дома за десятилетия без капитального ремонта стали аварийными объектами, их реставрация и превращение в современное жилье требуют значительных инвестиций. Бюджет в зависимости от сложности проекта в разы превышает затраты на новое строительство в пределах сопоставимого пятна застройки и аналогичного по площади объекта, оценивает Руднева.

Гендиректор Clancy Engineering Джон Марк Кланси согласен, что реставрировать жилые объекты сложно. Во-первых, из-за стройматериалов. Популярно мнение, что в 1920–1930-е гг. использовали дешевое и некачественное сырье – шлакобетон, камышит, торф. «Безусловно, сейчас в строительстве они не применяются, но это совершенно не означает, что материальная основа памятников конструктивизма безнадежна, – подчеркивает Кланси. – Камышитовые и соломитовые плиты употреблялись для термо- и звукоизоляции, не в качестве несущих конструкций. Основной материал в большинстве рабочих поселков – кирпич. По многим параметрам, таким как воздухообмен, они выигрывают у современных зданий из бетона и со стеклопакетами». Плохое состояние связано часто не с «ужасными» материалами, а с неправильной эксплуатацией и отсутствием капитального ремонта. «Любой дом придет в негодность, если его не отремонтировать 100 лет!» – восклицает эксперт. По его словам, немецкие и финские специалисты отлично реставрируют подобные сооружения. Всемирно известные здания Баухауса в



Дессау также были в ужасном состоянии и подвергались критике из-за тех же самых «неправильных» материалов – шлакобетона, камышита и торфа. Однако были найдены способы реставрации, и сейчас несколько зданий комплекса вошли в список всемирного наследия ЮНЕСКО.

Во-вторых, поменялись стандарты для жилых помещений, в том числе противопожарные, гигиенические. В домах эпохи конструктивизма, как правило, крошечные кухни и ванны (иногда их вообще нет). «Очевидно, что подвести все под современную нормативную базу без нарушения архитектурной целостности здания довольно сложно. Как вариант, можно переформатировать жилые массивы под гостиницы или общежития, но в любом случае для реставрации авангарда нужен особый кодекс. В Европе он есть, в России же пока действуют по ситуации», – рассказывает Кланси. Он

убежден, что такие жилые комплексы, как Буденовский поселок на Большой Почтовой, Дангауэровка, рабочий поселок Усачевка, необходимо отреставрировать или по крайней мере поддерживать в рабочем состоянии.

Примером в данном случае мог бы служить Дом Наркомфина на Новинском бульваре. Проект не только собрал все возможные награды за работы по его сохранению, но стал коммерчески крайне успешным. В конце 2018 г. цены на жилье в отреставрированном доме варьировались от 22,7 млн руб. за 28,7 кв. м до 120 млн руб. за пентхаус Милютина, 98,2 кв. м. Сейчас все «жилые ячейки» в доме проданы.

Но далеко не всегда расположение конструктивистских кварталов и их история столь же привлекательны, как у Дома Наркомфина, где добавленную стоимость создает и удачное местоположение, и ценность самого знаменитого дома-коммуны.

Здание Центрального телеграфа на Тверской в духе рационального модернизма появилось в эпоху конструктивизма, и влияние архитектурного авангарда в его облике и внутренней структуре прослеживается явно

МАКСИМ СТУЛОВ  
ВЕДОМОСТИ

Но если невозможно все сохранить, то не значит, что нужно все сносить, уверен основатель бюро AI Studio Антон Хмельницкий: «Сносить такие здания кощунственно». «В некоторых европейских городах снос зданий, построенных до 1940-х гг., запрещен в принципе, и мне близка эта позиция: в этом случае не нужно доказывать, что здание обладает ценностью, она обретается сама собой и не подвергается сомнению», – отмечает Хмельницкий. Но если выбор: снести все или снести часть, но восстановить объемы с использованием современных материалов, он выбирает восстановление. Архитектор приводит в пример синтоистские храмы в Японии: «Раз в сотню лет их в точности воссоздают из современных материалов. С одной стороны, новодел, с другой – сохраняется связь времени за счет воссоздания объемов. Реставраторам такой подход может показаться странным, а на мой взгляд, если есть возможность точного воссоздания из современных материалов, я бы выбрал такой подход для конструктивистских объектов».

Еще один компромиссный путь предлагает руководитель группы компаний UNK Юлий Борисов: сохранение планировочной структуры районов. Как объясняет архитектор, конструктивизм основывается не на пластическом искусстве – это прежде всего памятник мысли, идеи и идеологии и это больше выражается в градостроительных масштабах и крупных формах, нежели в материалах и деталях: «Ничто не мешает сохранять идеи конструктивизма в планировочной структуре районов, в композиции кварталов». С точки зрения Борисова, есть удивительные места, например Хамовники, где можно сделать «классный район», сохранив и объемно-пространственные решения, и саму архитектуру, но не конкретную штукатурку. «Оставить сами конструкции – маловероятно. Отдать дань месту и эпохе, безусловно, надо», – резюмирует Борисов.

## Конструктивистский диалог

Конструктивизм – единственный уникальный советско-русский большой стиль.

Наиболее близка ему по духу архитектура школы Баухаус (самое известное здание – школа в Дессау). Немало строений в Западной Европе спроектировано именно учениками советской архитектурной школы, эмигрантами, такими как Бертольд Любеткин, применявшими уникальный метод и стиль школы ВХУТЕМАС, работая в европейских столицах. Похожие по стилистике строения есть в Лондоне (жилые комплексы Highpoint и Sivill House) и Берлине (кварталы Фалькенберг и Шиллерпарк), это помимо творений Ле Корбюзье во Франции.

Русский конструктивизм ценится где угодно, только не в России. Посмотреть на здания в стиле советского авангарда приезжают туристы и архитекторы со всего мира. По патенту инженера Владимира Шухова, автора телебашни на Шаболовке, строят до сих пор. Например, телебашню Гуанчжоу в Китае, вторую по высоте в мире (600 м), возвели в 2009 г. Однако в российском

### Точка зрения



АНТОН ХМЕЛЬНИЦКИЙ  
архитектор,  
основатель AI Studio



контексте стиль по-прежнему остается одним из самых «нелюбимых».

Архитекторы этой школы проектировали здания, взяв за основу функцию: никаких излишеств, чистая геометрия форм, лаконичность и монолитность.

Каждое здание в стиле конструктивизма именно таково: каждая конкретная часть выполняет какую-либо функцию, в чистом виде декоративных элементов не встретишь. В Москве самые яркие примеры, помимо знаменитых дома Наркомфина и Шуховской башни, – это дом Центросоюза по проекту Ле Корбюзье, здания некоторых телефонных станций, дома-коммуны и отдельные жилые дома, даже фабрики-кухни. Конструктивизм окружает нас, но часто остается незамеченным до того момента, пока здание не начнут сносить для новой застройки. Тех же АТС в стиле конструктивизма до 2016 г. в Москве было шесть. АТС на Серпуховском Валу снесли в 2013-м, на Таганке – в 2016-м, в 2017-м – на Зубовской площади. Но до сноса после прекращения работы станций эти здания оставались почти невидимками.

С особенностями конструктивизма мы столкнулись, работая над проектом на Бакуниной улице (Tatlin Apartments). Частью нового комплекса апартментов стали фасады здания бывшей АТС. Интерьеры не сохранились, здание не имело охранного статуса. Мы предложили компромисс: интеграцию исторического фасада в современный объем застройки с новой функцией.

Ситуация осложнялась тем, что фасад расположен фактически на красной линии, на границе участка. Изучив архивы, мы выяснили, что изначально фасады не были монохромными серыми, как в последние 50 лет, а имели акценты красного цвета. Чтобы сохранить их и укрепить, пришлось предусмотреть сложную конструкцию, поддерживающую фасад изнутри, что технически возможно, но непросто. Фасады со стороны Бакуниной улицы и двора восстановили в точности по архивным обмерам. Но изначально конструктив здания и высота потолков никоим образом не позволяли создать полноценные апартаменты: потолки были бы либо

слишком низкими, либо слишком высокими.

Здания, построенные почти 100 лет назад, стали неотъемлемой частью городского пейзажа. Этот привычный облик и ассоциации необходимо по возможности сохранить, находя компромисс между полной реставрацией первоначального объема и новым строительством. Использование отдельных элементов фасада или создание в новых объемах оммажей геометрии исторических домов – это реальные практики, которые позволят интересно и эстетично интегрировать конструктивистские здания в современную застройку. Но добиться этого можно только при соучастии всех сторон градостроительного диалога – государства, девелоперов, архитекторов, историков и местных неравнодушных жителей. С учетом статуса и ценности этих объектов как единственного аутентичного для нас архитектурного стиля мы не можем просто списать их. Приспособление под жилье или офисы вполне реально, если речь не идет о сохранении интерьеров – и даже в таком случае в них возможно создание общественных пространств.

ВЕДОМОСТИ  
Недвижимость

№ 3(3)

дата выхода в свет 13 апреля 2021г.

Главный редактор  
Никитина Е. С.  
Дизайн  
Евдокия Красовицкая  
Фоторедактор  
Юлия Ерашова  
Реклама  
Елена Саблина  
Клиентская служба  
Наталья Малова  
Координатор печати  
Татьяна Бурнашова

Учредитель и издатель  
АО «Бизнес Ньюс Медиа»  
Генеральный директор  
АО «Бизнес Ньюс Медиа»  
Михаил Нелюбин  
Адрес редакции  
127018, Москва, ул. Полковая, д.3, стр.1,  
пом. 1, этаж 2, ком. 21

Тел. редакции (495) 956-24-43,  
факс (495) 956-07-16

Тел. комм. служб (495) 232-91-78,  
факс (495) 232-92-59

Адрес учредителя и издателя  
127018, Москва, ул. Полковая, д.3, стр.1,  
пом. 1, этаж 2, ком. 21

Сведения о регистрации  
Решение Федеральной службы  
по надзору в сфере связи,  
информационных технологий  
и массовых коммуникаций  
(Роскомнадзор)  
ПИ № ФС77-79802 от 07.12.2020

Отпечатано  
ОАО «Московская газетная  
типография», 123995, г. Москва, улица  
1905 года, дом 7, стр.1  
Заказ № 1480

Тираж 45 000 экземпляров  
Цена свободная

Возрастное ограничение: 16+



## Архитектура к месту

 информация  
 наших партнеров


# Сдержанный стиль и собственный двор

**Архитектура и комфортная среда стали занимать важное место в списке предпочтений покупателей дорогого жилья**

Качество того или иного архитектурного решения нового проекта в окружающей его городской застройке, уместность новостройки в конкретном месте долгие годы обсуждалось по остаточному принципу. На первый план выходили такие параметры, как местоположение, цена, транспортная доступность или наличие парковки. Внешний облик здания не входил даже в пятерку самых важных критериев. Сейчас, по мнению экспертов, значение архитектурных решений при создании проектов высокобюджетной недвижимости возрастает. Важно также, чтобы совпали вкусы и приоритеты застройщика и покупателя. «Все по-прежнему зависит от местоположения и цены объекта, но при прочих равных покупатели в высоком ценовом сегменте, особенно семейные, отдают предпочтение спокойным «устойчивым» архитектурным решениям, подчеркивающим солидный статус будущего жителя», – комментирует Ирина Могилатова, гендиректор агентства Tweed. Особой популярностью пользуются «классические решения», которые у большинства покупателей и застройщиков ассоциируются прежде всего с архитектурой середины прошлого века, отмечает Александр Синилова, директор департамента по работе с девелоперами Savills в России. Во всяком случае, спрос на них отличается стабильностью вне зависимости от рыночных трендов. Такая «классика» прекрасно встраивается в общий тон районов, застроенных монументальными домами именно той эпохи – середины XX в.

Масштабная стройка в предвоенное и послевоенное время составила мощную и значимую часть облика Москвы, и то, что сейчас принято называть «сталинками» или «сталинским ампиром», долгое время было – да и по сей день остается – желанным жильем. В классический домах той эпохи жили деятели культуры, спорта и науки. «Поэтому в народе закрепилось мнение, что такой дом эквивалентен статусу и почету», – объясняет Синилова. И выглядят они гораздо более импозантно, нежели предшествующий им конструктивизм или последующие дома индустриального домостроения. Большинство горожан похожею архитектуру также воспринимает как некий статус-кво, и спрос будет с десяток лет благодаря ассоциации с добротными домами середины прошлого века, считает Синилова. Благо, что планировка «современной классики», как правило, больше соответствует требованиям сегодняшнего дня. Впрочем, предупреждает она, новое поколение покупателей может расценивать подобную архитектуру как «уходящую натуру». И конечно, такие проекты должны быть вписаны в окружающий контекст, а не противоречить ему, чтобы не выглядеть инородно. К примеру, «классический» фасад может странно смотреться в контексте Москвы-Сити.

С точки зрения архитекторов, визуально не разрушать сложившиеся деся-



тилетиями ансамбли новыми формами, не делая город в то же время скучным набором «а-ля сталинок», – задача, которая становится все сложнее. Особенно страдают от неуместного вмешательства «красные линии» стилистических «парадных проспектов», когда новые проекты встают в ряд с архитектурой прошлых десятилетий и важно сохранить «дух и слово» прошлого, визуально поддержав его.

Например, Ленинградский проспект – прямой наследник выдающихся образцов «большого стиля» 30–50-х гг. XX в. – активно осваивается застройщиками благодаря процессам редевелопмента. В большинстве своем новые проекты стараются соответствовать окружению. Например, «Искра-парк» (проект ГК «Галс» 116 820 кв. м общей площади сдан в эксплуатацию), продолжающий линейку зданий Ленинградского проспекта, ориентировался отчасти на знаменитый Ажурный дом архитектора А. К. Буrowsа, расположенный здесь же, на проспекте, – теперь он оказался на пересечении с ТТК. Комплекс «Искра-парк» проектировало архитектурное бюро SPEECH. Геометрия фасадов жилой его части достаточно строгая, но их украшает серия авторских рисунков паттернов от «Студии Артемия Лебедева», отражающих достижения СССР в период 30–60-х годов XX в. в таких отраслях, как авиостроение, космическая индустрия, нефтяная и атомная промышленность и т. д., а в отделке использовали натуральный отделочный камень. Здание офисного центра более современное, но, на взгляд архитектора, не противоречит истории, а подчеркивает ее. «Ключевой градостроительной особенностью Ленинградского проспекта является ширина этой магистрали, – говорит руководящий партнер архитектурного бюро SPEECH Сергей Чобан. – Это именно трасса с многополосным движением, и застройка этому масштабу должна соответствовать. Поэтому в случае с комплексом «Искра-парк» нам хотелось, с одной стороны, продолжить традиции 1940–1950-х гг., столь характерные для проспекта, с другой – тактично актуализировать ее масштаб и дополнить одним подчеркнuto современным акцентом, который выразителен и своим силуэтом, и пластикой фасадов. Я имею в виду офисное здание в составе комплекса с его активными «сдвижками» консолей и

характерной бриллиантовой огранкой полностью остекленных фасадов».

Всего в «Искра-парке» 772 апартмента, 80 % лотов уже продано. На сегодняшний день в продаже представлены апартменты от 56,5 до 125 кв. м стоимостью от 18,65 млн руб. С момента начала продаж некоторые лоты подорожали более чем на 50 %. Есть подземная автостоянка на 1061 машиноместо с зарядными станциями для электрического транспорта.

Еще один парадный проспект Москвы – Кутузовский нередко называют «правительственным». Здесь в середине прошлого века возводили дома для чиновников «высшей лиги», членов партии и правительства. Проспект, идущий строго на Запад, застраивался сразу после войны красивыми домами с теми самыми «классическими» фасадами – с красивыми ордерами, колоннами, фризами.

В настоящее время Кутузовский получил современное продолжение. В этой локации возводятся несколько дорогих проектов, но большая их часть визуально не связана с единой линией Кутузовского проспекта. Квартал Match Point напротив Поклонной горы уже введен в эксплуатацию. Это проект «Группы АБВ» под руководством Никиты Бирюкова. Как говорят архитекторы, и в данном случае решение диктовала окружающая застройка, хотя комплекс

«Искра-парк» продолжает линейку зданий Ленинградского проспекта

Квартал Match Point на Кутузовском проспекте



общей площадью 205 900 кв. м постарались сделать «не тяжеловесно-солидным, а молодым и современным», даже близость ММДЦ «Москва-Сити» учли. Фасады облицованы бежевым юрским мрамором и оттеняющими мрамор стальными панелями, но большая часть площади фасадов остеклена. Декоративные элементы: карнизы, вертикальные и горизонтальные молдинги, решетки и ограждения лоджий с узорами придают фасаду особый шарм и респектабельность. Комплексы-соседи предпочли современный язык архитектурного высказывания.

Жилая часть квартала Match Point (без малого 90 000 кв. м) состоит из четырех секций переменной этажности от 13 до 28 этажей, в которых расположен 1551 апартамент площадью от 28 до 185 кв. м. В продаже осталось менее 20 % лотов площадью от 29,6 до 140 кв. м, а цены начинаются от 10,7 млн руб. Есть трехуровневый паркинг на 1602 машиноместа, предусмотрены зарядки для электромобилей.

## Магия двора

«При выборе жилья покупатели ориентируются не только на архитектуру, но и на инфраструктуру, считает директор департамента продаж ГК «Галс» Екатерина Батынкова. Им нравится, если в комплексе есть все для жизни, особенно если это семейные покупатели». Общепит и ритейл, детские центры и даже спортивные объекты уже стали общим местом большинства новостроек во всех сегментах. Дворы, казалось бы, – самое простое, что может предложить застройщик, но по факту только последние несколько лет дворы жилых комплексов стали именно местом для людей (потому что они занимают «площадь» и стоят денег). Отчасти в этом тоже можно увидеть интерес к дворам «старой Москвы», только более благоустроенным в соответствии с запросами жителей и более приватными, куда не страшно отпустить гулять детей, где приятно посидеть на лавочке с книжкой, где нет припаркованных на газонах машин. «Это один из критериев при выборе высокобюджетного жилья», говорит директор департамента городской недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев.

На территории «Искра-парка» двор занимает 15 000 кв. м, он естественным образом огорожен по периметру корпусами с апартаментами. Внутренний двор в Match Point площадью около 4500 кв. м демонстрирует новый подход, отчасти обусловленный пандемией: жизненное пространство выходит за пределы жилых корпусов, а прогулочная зона продолжает входные группы. Есть игровой комплекс, зона воркаута и беговая дорожка. К кварталу примыкает крытая спортивная волейбольная арена, фасады которой из стеклянных витражей, юрского известняка и ламелей с вертикальными солнцезащитными панелями дополняют архитектурный образ. «Для компании это уже не первый случай, когда проекты удачно интегрированы в окружающую застройку, в пример можно привести также квартал на Преображенской «Наследие» и квартал в Кунцево «Достоиние», которые по достоинству оценены целевой аудиторией и стали доминантой района», – говорит Батынкова.



## Животные в городе

Девелоперы  
обратили  
внимание  
на друзей  
человека

Софья Ручко

**Рост числа домашних животных и соответствующих запросов со стороны покупателей мотивирует застройщиков развивать pet-friendly инфраструктуру**

Собаки легализовали прогулки, когда всех закрыли по домам, кошки оживляли зум-конференции, шмыгая перед камерой, – в пандемию горожане без домашних питомцев имели все основания позабавиться тем, у кого звери дома есть.

## ЦИФРЫ И ЗВЕРИ

По данным ВЦИОМ за 2019 г., Россия вошла в список стран – лидеров по количеству домашних животных: они есть в 68% семей. Впереди только Мексика, Аргентина, Бразилия и США. Опрос жителей 75 городов РФ с населением более 500 000 человек, проведенный в феврале 2021 г. компанией «Сбербанк страхование», дал даже большую цифру: 73% держат дома хотя бы одного четвероногого питомца. В столице кошки живут у 46% жителей, собаки есть у 31% москвичей.

Участник сообщества «Живые города», эксперт Минстроя РФ по вопросам развития городской среды Артем Гебелев ссылается на исследование «Яндекс.Маркета» и Mars Petcare (сентябрь 2019 г.), согласно которому в стране больше 34 млн кошек и 20 млн собак. Однако при проектировании городов удобство домашних питомцев и их владельцев почти не учитывалось, отмечает он. «В городах практически отсутствуют площадки для выгула животных, питьевые фонтанчики для собак, «парковки» для них возле общественных зданий. В Москве, где обитает более 4 млн собак, есть всего 260

Пока только 3% владельцев собак в Москве могут комфортно дойти пешком до площадок для выгула  
ЕВГЕНИЙ РАЗУМНЫЙ / ВЕДОМОСТИ

площадок для дрессировки и выгула, только 3% владельцев могут комфортно дойти до них пешком», – делится наблюдениями Гебелев.

Между тем московской программой «Развитие городской среды» предусмотрено в том числе обустройство мест для выгула собак. С 2017 г. при благоустройстве парков, бульваров, скверов создали или обновили 92 площадки: в усадьбе «Грачевка», Братиславском парке, зоне отдыха Левобережный, парке им. Святослава Федорова, Парке света и т. д. Также за последние два года девять площадок появились на территориях, прилегающих к станциям метро или МЦК: «Лефортово», «Улица Дмитриевского», «Окская», «Савеловская», МЦК «Лихоборы», ТПУ «Ховрино». «Площадки для выгула собак обустраиваются при наличии свободного пространства на этих территориях. Для этого может быть выделена часть пешеходного бульвара, как, например, на улице Герасима Курина, или дворовых территорий, подэстакадного пространства», – рассказали в пресс-службе департамента капитального ремонта Москвы.



Руководитель ассоциации «Благополучие животных» Мария Лежнева говорит, что в центре Москвы площадок мало, но чем дальше от центра и чем ответственнее муниципалитет, тем чаще они встречаются. А в новых жилых кварталах быть более pet-friendly застройщиков мотивирует явный запрос потенциальных покупателей, отмечает директор по маркетингу Level Group Александра Мамохина. «Внутренняя статистика» девелоперов это подтверждает: 60% покупателей жилья бизнес-класса и элитного считают площадки для выгула животных серьезным преимуществом проекта, выяснили в Capital Group; для 5% покупателей комфорт для питомцев становится решающим при покупке квартиры, сообщила пресс-служба «Донстрой».

«Запрос со стороны потребителей на pet-friendly инфраструктуру есть», – говорит и директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест» Ян Фельдман. – При проектировании семь лет назад «Янино» (микрорайон Янино во Всеволожском районе Ленобласти) мы изучали опыт других ЖК, спрашивали жителей, чего не хватает во дворе. Выяснилось,

что часто людям негде цивилизованно провести время с животными: позаниматься с ними, отпустить побегать без поводка, не переживая, что собака напугает детей или побежит наперерез автомобилю». По словам Кирилла Разумова, руководителя пресс-службы ГК «Балтийская недвижимость», в основном делают площадки для выгула собак, места для мытья лап и стойки с дог-пакетами. «Все это не требует серьезных инвестиций от застройщика, интересуются подобными вещами далеко не все, поэтому их нельзя назвать значительным конкурентным преимуществом», – уточняет он.

«Во время локдауна спрос на домашних животных увеличился почти в полтора раза – люди почувствовали необходимость эмоциональной поддержки, и, как следствие, возросла необходимость в обустройстве для питомцев специальных мест в доме и во дворе. Подобные запросы можно отнести к трендам», – отмечает директор Института современной урбанистики Ольга Чудинова. 9% респондентов в февральском опросе «Сбербанк страхования» заявили, что собираются завести четвероногого питомца.

## Для Айболитов из Сколково

«Я не знаю других примеров в России, где архитектура была бы обращена к этим клиентам» – так прокомментировал гендиректор ABD architects Борис Левянт открытие в январе 2021 г. ветеринарного госпиталя Skolkovo Vet, строительство которого началось в 2018 г. Заказчиком стала принадлежащая Роману Абрамовичу компания Millhouse, которая вложила в проект \$13,5 млн.

Ветклиника площадью 2000 кв. м построена по проекту ABD architects с дизайном интерьеров от английского бюро Scott Brownrigg. По словам главного архитектора ABD architects Анны Кофман, медицинская специфика не отменяет эстетическую составляющую, а красота проекта – в его лаконичности. «В отделке использовалась листовни-

ца – материал, который выдерживает любые погодные условия, не подвержен гниению, не впитывает влагу. Ее не стали красить, только нанесли определенный состав для повышения огнестойкости», – рассказывает она.

В госпитале есть бассейн для гидротерапии, одна стенка которого стеклянная, благодаря чему можно снимать занятия пациентов. Впоследствии планируется выводить видео на экран в холле – так хозяева смогут наблюдать за своими питомцами. Зал ожидания для кошек отдельный, чтобы они не получали стресс от встречи с собаками. Всего 47 кабинетов. Есть комната для кошек-доноров, которые раз в полгода сдают кровь, спасая жизни своих собратьев. За первый месяц работы в клинике приняли 650 пациентов.



## МИЛЛИОН ДЛЯ ЛУЧШИХ ДРУЗЕЙ

Российские девелоперы реагируют на запрос, организуя места для выгула собак во дворе или лапомойки в холлах на первых этажах.

Затраты на обустройство собачьей площадки в масштабах проекта настолько незначительны, что в ряде компаний даже затруднились вспомнить, сколько это стоило. В Level Group между тем подсчитали: на площадку для собак с тренажерами площадью 385 кв. м в «Level Амурская» потратили около 1 млн руб.: стоимость специального оборудования – 640 000, покрытия – 170 000 руб., подготовительных работ – около 200 000 руб.

Руководитель отдела продаж Ikon Development Александр Трыкин согласен, что быть pet-friendly не слишком обременительно для застройщика, особенно если речь о комплексном развитии территории. Расходы на организацию такого пространства в ЖК «Новый Зеленоград» (Солнечногорский район МО, общая площадь – 92 га) составили примерно 1,5 млн руб. при общей сумме инвестиций в проект более 50 млрд руб. «В ЖК живет около 2000 человек, и у трети семей есть потребность в площадке для выгула собак, ее каждый день посещает не меньше сотни человек со своими питомцами», – рассказывает Трыкин. Площадка занимает 260 кв. м, есть инструкции по использованию тренажеров, советы по воспитанию животных.

В 1 млн руб. оценивается стоимость площадки ЖК «Гринада» в Северном Бутове (группа ПСН). «Мы изначально заложили ее в проект. Когда на обсуждении с покупателями еще раз подняли вопрос о необходимости места для выгула собак, то получили однозначный ответ: да, мы хотим такую площадку в шаговой доступности от домов», – рассказывает вице-президент по маркетингу и связям с общественностью группы ПСН Екатерина Кутумова.

Площадку размером 20 на 20 м на территории ЖК «Кварталы 21/19» (застройщик «Векторстройфинанс») обустроили уже после ввода домов первой очереди. Вольер огорожен, есть урны для мусора и тренажеры для животных. Все элементы выполнены из дерева, чтобы соответствовать общей концепции оформления бульвара в экостиле, и, по словам представителя компании, все собачники ЖК ею пользуются. Не пустует ни одна из трех площадок и в ЖК «Рассказово», говорит Ольга Барабанова, коммерческий директор Sezar Group: «Это территория, где знакомятся, организуют совместные занятия с кинологами и собачьими психологами». Сейчас в ЖК «Рассказово» сдано шесть домов из 10, в них около 4000 квартир.

В ЖК бизнес-класса «Манифест» (застройщик «Красные зори»), строящемся в Западном округе Москвы, в лобби предусмотрено помещение для мойки лап животных. Наталья Шаталина, ген-

## Когда вход с животными воспринят

Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов отмечает, что после периода самоизоляции на рынке аренды увеличилась доля арендаторов с домашними животными (с 12 до 27%).

	С ДОМАШНИМИ ЖИВОТНЫМИ	БЕЗ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ	РАЗНИЦА
СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ	46,5	49,3	ЖИЛЬЕ ДЛЯ ЛЮДЕЙ С ПИТОМЦАМИ В СРЕДНЕМ НА 6% ДЕШЕВЛЕ
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ, КВ. М	51,4	56,9	ЖИЛЬЕ ДЛЯ ЛЮДЕЙ С ПИТОМЦАМИ В СРЕДНЕМ НА 11% КОМПАКТНЕЕ

ДАННЫЕ ЦИАН



директор сервиса «Синица», замечает, что это must have для жилых проектов такого уровня.

На территории квартала RedSide (введен в эксплуатацию в 2017 г.) животных можно причесать и накормить. «Pet Star Spa&Shop – одновременно и салон, и зоопарикмахерская, и зоомагазин. Среди услуг – груминг, продажа кормов, аксессуаров, косметики, чистка зубов, озонотерапия и лапакор. В округе подобной инфраструктуры нет», – рассказывает директор по продажам ГК Insignia Ирина Лосева. В ЖК на Красной Пресне восемь домов и без малого 1000 квартир по цене от 37 млн до 207 млн руб.

Элитный проект Roza Rossa в Хамовниках рассчитан на 120 апартаментов. Итальянский дизайнер Пьеро Лиссони, который работал над проектом, на работу ходит с любимой собакой и обычно все фишки для животных сразу закладывает в проект как само собой разумеющиеся. «В комплексе три жилые секции и отель, и в каждом «жилом» лобби есть специальное помещение для мойки лап. Будет груминг-салон, подогреваемые дорожки во внутреннем дворе, благодаря кото-

рым ни людям, ни собакам не придется ходить по льду. Ступеньки во входных группах запланированы меньшей высоты, чем обычно, чтобы даже самым маленьким собачкам было комфортно передвигаться по дому. Есть сервис от отеля Metgorol, в частности, владельцам апартаментов могут оказать услуги по выгулу питомцев», – перечисляет директор по продажам KR Properties Екатерина Фонарева.

По словам директора по продажам и маркетингу ГК «Страна девелопмент» Александра Гуторова, застройщики в Москве стали более pet-friendly лет пять назад, а сейчас этот подход начинает внедряться в регионах. Например, в ЖК «Звездный» в Тюмени на собачьих площадках установлен воркаут для тренировок зверей. «Сейчас по просьбе жителей обсуждается проектное решение по зонам для выгула отдельно для маленьких пород, которые боятся находиться на одной территории с большими собаками», – рассказывает Гуторов.

При необходимости питомцев можно оставить и в отеле для животных, они тоже есть в городе – там, где позволяют нормативы. Например, одному из кинологических центров пришлось искать новое место после строительства рядом ЖК и переезжать из Балашихинского района в Видное. Сейчас на территории кинологического центра «Атаман» есть гостиница для четвероногих на 36 номеров. В каждом из них может размещаться до трех собак одного владельца. Обычная заполняемость – 70%, цена – около 800 руб. в сутки, рассказывает заместитель гендиректора «Атамана» Надежда Глебова. «Зоогостиница должна быть оборудована в нежилом помещении или помещении свободного назначения, удалено от жилого дома. Если это отель для собак, то нужна отдельная огороженная территория для выгула и дрессуры», – отмечает Маргарита Никитина, основатель сети BookingCat (гостиницы для животных). По ее словам, минимальная экономически рентабельная площадь помещения составляет 20 кв. м под груминг-салон и 40 кв. м под отель. Планировку лучше иметь правильной формы, без выступов

Инфраструктура для друзей человека станет такой же привычной в городе, как зоны воркаута или велопарады, в которых иногда участвуют и собаки

АНДРЕЙ ГОРДЕВ / ВЕДОМОСТИ

и колонн. Важно проверить соседей арендодателя и не открываться рядом с продуктовыми магазинами и другим общепитом. Целесообразно для трафика находиться поблизости от зоомагазинов, ветклиник. По данным BookingCat, среднегодовая заполняемость по сети сравнима загрузке отелей для людей, а стоимость проживания зависит от региона, вида питомца и типа номера. Для кошки отель в Москве стоит от 399 руб. в стандартном номере, 599 руб. – в номере комфорт с видеонаблюдением. Для собаки – от 899 руб.

## ЖИВАЯ ЭКЗОТИКА

В Москве на территории жилых комплексов встречаются зооуголки, где есть не только утки с кроликами, но и фауна с других континентов. Например, в зоопарке ЖК «Миракс парк» на проспекте Вернадского обитают верблюд, ламы, олени, еноты и фазаны. «Конечно, зоопарк создавался в свое время не без целей «вау-эффекта»: кто мог представить себе верблюда во дворе многоквартирного дома? Но это ощущение новизны на грани кича быстро сменилось искренней привязанностью жильцов, которые любят уток лебедями, водят детей почесать пушистый нос ламы, порадоваться новорожденному олененку. Зоопарк не раз оказывался на грани банкротства, но жители семи домов каждый раз вновь поднимали его на ноги», – рассказали в агентстве недвижимости Verges of estate (продает «Миракс парк»). Другому зверинцу от «Миракс групп», в ЖК «Золотые ключи 2», повезло меньше – его жестко ликвидировали в 2015 г.

Концерн «Крост» в 2016 г. при строительстве ЖК «Невский» благоустроил набережную Головинского канала: в очищенный водоем запустили рыбу и раков, построили небольшой контактный живой уголок. Среди его обитателей кролики породы немецкий ризен, французский баран, белки, бойные голуби, казурские цоцки, золотые фазаны. «Учителя школ района проводят здесь уроки зоологии», – рассказали в пресс-службе компании.

Большинство опрошенных «Ведомостями» застройщики уверены: скоро инфраструктура для животных станет

## Интерьеры кроличьей норы

Обустройство места для животных, можно не только привлечь соответствующую аудиторию, но и заработать. Издание Realtor Magazine приводит в пример дом в штате Калифорния (США), где внутри самой квартиры спроектированы прогулочные маршруты для кошек с лежанками, туннелями, когтеточками. По словам директора строительной компании Trillium Enterprises Питера Коэна, один такой проект принес ему \$35 000. Американская студия Spring Creek Design подумала о кроликах, сделав в одном из домов комнату для них – угловую, потому что эти животные любят свет. В квартирах могут быть душевые для питомцев, комнаты с местом для лежанки, мисок и электрической розеткой, куда подключается самоочищающийся туалет.

такой же привычной вещью, как зона воркаута или закрытый от машин двор. И даже предкают появление тематических ЖК. «Например, загородного, в составе которого есть конюшня и ипподром», – рассуждает Андрей Колочинский, управляющий партнер «Векторстройфинанса».

Позаботиться об удобстве домашних питомцев в тесной городской застройке сложнее. «Города могут по-другому поддержать владельцев животных. Например, разрешить проходить с собакой (в наморднике) в магазины и кафе или выгуливать ее в любых общественных местах – на поводке. Главной проблемой остается нежелание хозяев убирать за своими питомцами. Здесь помогут только штрафы», – отмечает архитектор, менеджер проектов КБ «Стрелка» Алина Медведева.

## На шопинг с муреной

Самый высокий в мире 23-метровый цилиндрический аквариум, внесенный в Книгу рекордов Гиннеса, находится в торгово-развлекательном центре «Авиапарк» на Ходынском поле. «Аквариум задумывался как уникальное сооружение, привлекающее внимание посетителей», – говорит директор по коммуникациям «Авиапарка» Мария Бежанова. Здесь плавают больше 500 морских тропических рыб. От самых маленьких – желтохвостых хризиптер около 5 см длиной – до сетчатой полуметровой мурены Анастасии. Рыб кормят водолазы. Каждый день в 19 часов посетители торгового центра могут увидеть это.





# Жилье умнеет постепенно

Дмитрий Синочкин  
Для Ведомостей

**Один из итогов глобальных процессов цифровизации – появление умного, комфортного и безопасного жилья, управлять которым также надо с умом. Спрос на такое жилье уже формируется**

В СССР в 1984 г. на одном из предприятий ВПК начали серийно выпускать домофоны «Визит». С тех пор система сильно эволюционировала. Но любой владелец дома, напичканного интеллектуальными системами, знает это чувство отвратительного бессилия, когда отключают интернет. Или, что совсем худо, электричество.

## ИНТЕЛЛЕКТ И ТРАДИЦИИ

Цифра в моде. В Санкт-Петербурге в режиме онлайн проходит большая часть согласований в строительстве (лишь Агентство по управлению памятниками упорно держится за бумагу); растет доля BIM-проектирования; рабочие чертежи выполняются в AutoCAD и т. д. Встретить на стройке прораба с «синькой» – экзотика. Но динамика цен и регулярно случающиеся в новостройках скандалы показывают: пока ни BIM, ни AutoCAD не привели к снижению себестоимости строительства. И революцию в качестве построенного тоже пока не обеспечили.

Пандемия и самоизоляция дали сильный импульс внедрению интеллектуальных систем в строительстве, ЖКХ и продаже недвижимости. Дистанционные сделки, показы жилья онлайн помогли отрасли пережить кризис. Но главное в другом: формируется новый спрос, рождающий предложение. А новые кварталы – автономные, комфортные, приближенные к природе – претендуют на качественно новый уровень управления домашним хозяйством.

Обкатка цифровых технологий управления жилыми домами пока происходит в домах, построенных вполне традиционными способами, в отдельных проектах, реже (при комплексном освоении) – в границах кварталов. И преимущественно в категории жилья от бизнес-класса и выше (по данным Kalinka Group, в высокобюджетном сегменте Москвы каждый пятый проект уже оснащен полным комплектом системы «умный дом», а отдельные элементы применяются в 90% новостроек). В СССР новый «дом с домофоном» тоже можно было отнести к бизнес-классу. Просто бизнеса еще не было.

Общепотребительского определения «умный дом» нет и сейчас – скорее, некое облако смыслов. Застройщики говорят о «внедрении отдельных элементов интеллектуальных систем» и все чаще – о создании «цифровой среды» в проектах.

Компания «Юникорн» в марте 2021 г. выиграла конкурс на проектирование, поставку и монтаж оборудования для объектов ГК ФСК. В комплекте: удаленное управление освещением и розетками, оповещение о протечках, автоматическое перекрытие воды в случае аварии, управление микроклиматом. Датчики и приборы интегрированы в экосистему Ujin и действуют на базе облачной платформы Ujin Os. Проект будет реализован в ЖК «Режиссер», Sydney City и «Архитектор», всего около 3000 квартир. Как сообщают представители «Юникорна», система Ujin внедрена также на объектах компаний



Дом, который подстраивается под человека, вполне уже можно себе представить. Настраиваемый город – пока еще нет. Люди разные, их интересы часто не совпадают. Но они умеют находить компромисс  
СЕРГЕЙ ПОРТЕР  
ВЕДОМОСТИ

«Кортрос», «Основа», MR Group. Также разработчик подписал соглашение с группой «Самолет», и, как сообщил девелопер, группа планирует закупить смарт-инфраструктуру на сумму более 1 млрд руб. за 5 лет. «Ujin может интегрироваться с 95% существующего на рынке оборудования. Платформа объединяет все сервисы, необходимые для функционирования умного ЖК, в том числе связанные с ЖКХ, системами безопасности и инженерными системами. Кроме того, платформа включает в себя маркетплейс – сервис для покупки товаров в магазинах, находящихся как на территории жилого комплекса, так и в непосредственной близости от него», – говорится в пресс-релизе «Самолета».

MR Group, в свою очередь, в ближайшие пять лет планирует инвестировать в «цифровую среду» 3,5 млрд руб., рассчитывая занять лидирующие позиции в сфере цифровизации инженерных систем зданий и сервисов для жителей», сообщила в пресс-релизе компании. «Умный город» с помощью «Юникорна» планирует построить в проекте Russian Design District в новой Москве группа «Родина». И так далее.

Концерн ЮИТ недавно приобрел екатеринбургскую команду IT-разработчиков «Диспетчер 24» вместе с продуктом. «Д24» позволяет централизованно собирать и хранить обращения жильцов, передавать заявки в РСО, отслеживать качество и сроки выполнения заявок, фиксировать данные по приборам учета и т. д. По данным «ЮИТ сервиса», к системе уже подключено более 500 000 квартир в 26 городах. И пермский «Юникорн», и «Диспетчер 24» – резиденты фонда «Сколково».

В феврале «Сбер» заявил о создании

платформы умного дома; пока скромно – лампочки, розетки. Но это лишь начало.

В проектах компании «СПб реновация» сервисные системы дополнены такими опциями, как WiFi и точки зарядки на всей территории комплексов, камеры слежения на детских площадках, которые можно подключить к приложению для родителей. IP-домофония переадресует вызов с домофона на смартфон жильца.

По словам Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group), холдинг оснащает проекты класса «комфорт плюс» и выше системой «Дом.онлайн». Схема та же: сервис собирает показания датчиков, передает данные в УК, позволяет оплачивать счета, не выходя из дома. В ЖК бизнес-класса жители также смогут управлять доступом в парадные со смартфонов.

Но уже сейчас стоит обратить внимание на важный момент. Если, например, жители умного дома решили поменять управляющую компанию – у новой УК должно быть такое же ПО? Это, мягко говоря, ограничивает выбор. И допустим, УК собирает и обрабатывает заявки. Затем передает их в тот же ЖЭК или аварийную службу. Если там по-прежнему трудится легендарный Афоня – «цифровая эпоха» на этом и закончится. Задачу подружить отдельно взятый умный дом с кварталом надо решать на старте и до старта, а не в процессе.

«В наших новых проектах закладываются множество опций, которые призваны обеспечить функционирование умного дома», – говорит Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с госорганами «СПб реновации». – Некоторые из них уже не ограничиваются пределами собственно квартиры, а распространяются на весь район».

## НОВЫЙ УРОВЕНЬ

Переход от квартиры к дому, от дома – к кварталу и микрорайону таит в себе определенные риски. На заре «цифровизации» учреждения и ведомства наперегонки бросились обзаводиться сайтами, кто как умел. В итоге появились десятки разрозненных баз данных, которые не стыкуются друг с другом, на повторную оцифровку документов тратятся огромные деньги. Этой ошибки (разрозненности решений) еще можно избежать.

В 2019 г. два города в Ленобласти – Сосновый Бор и Гатчина – были официально включены в федеральную программу «Умные города». Соглашение о цифровизации городского хозяйства подписали на Петербургском экономическом форуме. Обозначили три ключевых направления: экономия

энергоресурсов и бюджетных средств, безопасность жителей и вовлечение их в процесс управления городом. Затем добавилось четвертое – транспорт.

По словам Людмилы Нецадим, главы администрации МО «Гатчинский муниципальный район», совместно с Минстроем разработана дорожная карта. В этом году финансирование скромное: 8 млн руб. из местного бюджета. В Гатчине рассчитывают на помощь области (36 млн руб. для программы умных остановок), а затем и на федеральное софинансирование. Тем более что в 2021 г. Гатчина официально стала столицей региона, а столичный статус обязывает. Уже внедрен сервис для обращений «Активный гражданин»; следующий шаг – «Монитор мэра»: система позволяет следить за коммунальной спецтехникой. «Важно, чтобы программный комплекс мог использоваться любым муниципальным образованием, не только Гатчиной», – говорит Нецадим. – Каждый город или поселок имеет особенности, но должны быть общие подходы, которые можно тиражировать». Основной партнер проекта – Сбербанк. В разработке решений участвуют вузы и местные активисты. Система будет синхронизирована с платформой «Госуслуги» и подсистемой «Безопасный город».

Есть и внешние факторы. В Гатчине запущен исследовательский реактор в Петербургском институте ядерной физики (ПИЯФ); открылся индустриальный нано-парк, в город пришли предприятия фарминдустрии. Меняется состав населения: резидентом ПИЯФа или нано-парка как-то не к лицу спорить с управдомом. Кстати, цены на строящееся жилье в Гатчине за 2020 г. выросли на 43,6% – рекорд для региона. Да и для России, пожалуй, тоже.

Цифровые технологии будут использованы в проекте города-курорта Gatchina Gardens, который строится около Вырицы. Направления те же: энергоэффективность и экономия ресурсов, логистика (безопасность перемещений), единая система платежей, комфорт. Проект реализуется с участием концерна «Ростелеком». «Цифровая платформа управления комплексом создается не из соображений моды, а в ответ на растущие запросы жителей», – говорит Наталья Осетрова, руководитель проекта, вице-президент Ассоциации умных городов. – Важно, чтобы ее архитектура была открытой и легко дополнялась новыми опциями. Второе условие: она должна быть интегрирована в платежные системы, должна работать с муниципальными и федеральными платформами, включая, разумеется, «Госуслуги».

Пока система развивается органично, шаг за шагом, не отменяя предыдущих ступенек. В конце концов, если климат-контроль работает только при закрытых окнах – может, в загородном доме он не так и нужен?

Ирина Ирбитская, архитектор, руководитель европейского проекта «Цифровые города», предсказывает переход от закрытых (проприетарных) дорогих систем – к открытым, адаптивным, которые будут собираться из готовых «кубиков»: «Современные цифровые технологии позволяют подогнать систему персонально под вас. Все зависит от приоритетов пользователя. Датчики, сенсоры, камеры становятся массовым продуктом, архитектуру управления можно заказать почти так же просто, как мы заказываем проект вентиляции. Значительная часть цифровых систем настраивается под клиента и зависит от его предпочтений».

По мнению Ирбитской, существующая модель города (Smart City 5.0), скорее всего, будет последней. На следующем этапе «начнется эволюция новых моделей, относящихся уже к цифровому градоустройству».

АВТОР – ШЕФ-РЕДАКТОР ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКА «НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕТЕРБУРГА»

## Продавцы умных устройств видят перспективы

Затраты в сегменте устройств для умного жилища достигнут \$62 млрд в 2021 г. – такие прогнозы от Strategy Analytics звучали на встрече Clubhouse, которую в марте организовали коммуникационные агентства Kestler & Wolf и JetCom. На российском рынке продажи в этой категории стремительно растут: представители электронного дистрибутора «Ситилинк» заявили, что в 2020 г. продажи подобных устройств выросли на 62% в штуках и 64% – в денежном выражении, у Ozon в прошлом году спрос на умные устройства увеличился в 2,5 раза – гораздо больше, чем на электронику в целом. «Связной» говорит о росте товарной категории в I квартале 2020 г. в 23 раза. Эксперты из «Ростелекома» прогнозируют, что рынок умных технологий продолжит расти в среднем на 30% в год. Драйвером роста может стать усовершенствование законодательства в сфере обеспечения комфорта и безопасности жилых зданий, экономии ресурсов. Тормозят процесс высокая цена системы «умный дом», дефицит квалифицированных специалистов и консервативный менталитет как застройщиков, так и потребителей.

## Нельзя строить дороги без системы координат

**М**инистерство транспорта России с 1 января 2021 г. ввело обязательное использование современных технологий информационного моделирования в новых транспортных проектах (распоряжение АК-177-р от 17 сентября 2020 г.), но на практике реализовать весь потенциал этих технологий пока нельзя.

Ценность инструментов информационного моделирования в том, что при проектировании и строительстве новых объектов учитывается существующая инфраструктура и застройка. Но эту ценность нельзя раскрыть из-за отсутствия нормативов и координации в транспортной сфере. Без BIM-технологий сложно увязать, например, строительство нового транспортно-пересадочного узла и торгового комплекса рядом с ним или возведение аэропорта и гостиницы, а также транспортные объекты друг с другом.

С точки зрения проектировщиков, чтобы технологии информационного моделирования заработали, необходимо решить две проблемы внутри транспортной сферы. Первая, на мой взгляд, наиважнейшая, связана с отсутствием в подзаконных Градостроительному

### Точка зрения



**ВАЛЕРИЙ ГАЙДУКОВ\***

директор по управлению проектами Градостроительного института пространственного моделирования городов «Гипрогорпроект»

объектов строятся не более 10%, а из построенных эксплуатируется не более 1%. С помощью инструментов информационного моделирования производился капремонт участков федеральной трассы М-7 «Волга». Технология цифровых двойников применялась при строительстве Крымского моста.

В декабре 2020 г. мэрия Москвы анонсировала завершение проекта по информационному моделированию участка метро Троицкой линии. Пилот позволил отработать механизм решения сложных задач, сопряженных с увязкой проектируемых решений с существующими инженерными сетями. Но ни этот, ни другие проекты пока не дали полного ответа на вопрос, как технология будет применяться на линейных объектах большой протяженности – например, на тех же железнодорожных магистралях между соседними регионами.

У BIM в сфере транспорта очень хорошие перспективы – технологии позволяют строить любые объекты быстрее и дешевле. В 2020 г. в мире было реализовано несколько комплексных проектов информационного моделирования инфраструктуры. В числе ярких примеров – проект расширения скоростной железной дороги в Бергене (Норвегия). iTwin и лучшие BIM-практики помогли 18 компаниям из пяти разных стран скоординировать процесс, сократив затраты и ошибки при строительстве на 25%. Развитию направления информационного моделирования линейных объектов наряду с совершенствованием программного обеспечения и ростом квалификации специалистов способствует распространение технологии лазерного сканирования и фотограмметрии территорий будущих застроек. Эти технологии позволяют быстро собирать данные об участках проектирования и формировать пространственную цифровую основу модели. Оперативный сбор этих данных упрощает разработку цифровых двойников больших территорий: городов, областей, округов.

Несмотря на осознание участниками рынка всех плюсов BIM, на внедрение этой технологии в России, на мой взгляд, понадобится больше времени, чем ожидают в министерствах. В сегодняшних реалиях существует риск, что распоряжение об обязательном применении BIM-технологий при проектировании объектов транспортной инфраструктуры начиная с 1 января 2021 г. будет исполняться формально. Поэтому сейчас так важно поддержать данное распоряжение сопутствующими нормативно-правовыми документами, которые разрешат проблемные вопросы (включая и балансовый учет информационных моделей).

По нашим оценкам, основные пробелы в нормативной базе должны быть заполнены в течение ближайших двух лет. На 2022 г. намечен выпуск ключевых нормативных документов, регламентирующих сферу информационного моделирования линейных объектов. Сейчас в проекте два ГОСТа Р (10.5.01, 10.5.02), которые будут описывать информационное моделирование автодорожного хозяйства и железнодорожного транспорта. Вышедший в конце 2020 г. классификатор строительной информации учитывает нужды инфраструктурного проектирования.

Дополнительным стимулом для развития рынка информационного моделирования в сфере транспорта может послужить предоставление налоговых преференций тем организациям, которые применяют эти технологии при строительстве и эксплуатации объектов транспортной инфраструктуры. Организация такого рода господдержки, в свою очередь, подразумевает наличие системы индикаторов для оценки и контроля факта использования BIM-решений.



WIKIPEDIA

кодексу документах и практике применения понятия соответствия объекта проектной документации, а также критериев для сверки плана и факта.

Проектная документация на строительство линейного объекта (линии электропередачи, трубопровода, автодороги, железнодорожной линии и т. п.) фактически представляет собой минимальный набор документов, необходимый для получения разрешения на строительство. Требования к соответствию геометрических параметров объекта, а тем более его местоположения в пространстве проектным решениям в нормативной базе отсутствуют и на практике не соблюдаются. То есть в проекте участок железнодорожного пути, здание аэропорта, мост или транспортная развязка могут быть с одними параметрами, а построить их могут с другими, заниженными по сравнению с проектом характеристиками.

Вторая сложность, техническая, связана с отсутствием на территории страны единого координатно-временного пространства (ЕКВП). Без ЕКВП можно создавать транспортные модели только для объектов, не выходящих за границы одной административной единицы (городского округа, сельского поселения, области, края и т. д.). Кроме того, даже если участок дороги планируется за проектировать только в пределах одной области, при разработке его модели невозможно учесть пересечения с ЛЭП, магистральными газопроводами и другими объектами транспортной инфраструктуры.

Сейчас мы стартуем с низких позиций – с применением информационного моделирования в России проектируется пока не более 10% транспортной инфраструктуры (в основном отдельно стоящие здания). Из числа запроектированных с использованием BIM-технологий

## Как победить в цифровой гонке

**У**же сейчас застройщики инвестируют сотни миллионов, если не миллиарды рублей в разработку IT-решений. И если большие компании могут выступать как венчурные инвесторы, то для девелоперов не из большой пятетки крайне важно найти то поле, на котором можно получить максимальный результат, не потратив слишком много средств на IT. Один из способов разумной экономии – искать на рынке готовые решения. В 90% случаев они уже существуют. Иногда – не слишком известные или не полностью соответствуют идеальным параметрам запроса, но поиск и взаимодействие с внешними командами помогают в короткие сроки и с существенной экономией автоматизировать какой-то процесс.

Но есть процессы, автоматизация которых может помочь застройщику сэкономить десятки миллионов и которые никто, кроме самого девелопера, осуществить не в состоянии. Главное мастерство застройщика состоит в управлении подрядчиками. От того, как хорошо он это делает, зависят не только сроки выполнения проекта, но его экономика, качество продукта, а значит, и все остальные составляющие успеха, вплоть до репутации. Когда проектов много, полезно иметь систему, которая сама будет анализировать эффективность подрядчиков и своевременно определять, кого пора менять.

На одном строительном объекте может работать 200 подрядных организаций, и, по нашему опыту, за весь двухлетний девелоперский цикл до трети из них застройщик меняет. Если компания ведет 5–7 масштабных строек, одновременно необходимо управлять тысячами подрядчиков. Какими бы талантливыми управленцами ни были менеджеры проектов, они зачастую принимают решение о смене того или иного контрагента с опозданием на два-три месяца. Бывают ситуации, когда уже давно надо было разорвать контракт и отдать другой компании, но вместо этого продолжается борьба за результат. И здесь легко упустить момент, когда замена возможна и

### Точка зрения



**РОМАН КУБАСОВ**

директор по цифровым технологиям и операционной эффективности Level Group

экономически целесообразно. Поэтому часто девелопер обнаруживает себя в ситуации, когда уже нет времени менять нерадивого поставщика и приходится терпеть до финала проекта, теряя ресурсы и часто деньги, затрудняя работу других звеньев этой сложной технологической цепочки.

Причин, по которым человек не реагирует вовремя на первые сигналы возможных проблем, может быть множество, но главная – человеческий мозг просто не способен обработать такой огромный объем информации из разных источников. Машинный интеллект на основе анализа больших данных даст сигнал тревоги вовремя. В основу анализа мы сможем погрузить самые разные информационные сообщения. Изменение характера переписки с нейтральное делового на напряженный,

процент выбранных авансов, показатели финансового состояния подрядчика, первые, самые незначительные нарушения графика работы. По определенному алгоритму система даст сигналы тревоги менеджеру проекта, потом его руководителю и, при отсутствии нужной реакции, гендиректору компании. На этом этапе у менеджера проекта будет возможность, зафиксировав собой, подстраховаться и начать поиск альтернативных команд, одновременно принимая все необходимые меры, чтобы отладить работу подрядчика. При негативном развитии событий он уже будет готов быстро и безболезненно произвести замену без ущерба для производственного цикла.

Чтобы создать такую систему, девелоперу необходимо оцифровать все рабочие процессы, все документы и алгоритмы их прохождения, все финансовые отчеты. Возможно, на первом этапе сам сбор данных может занять пару лет. Но оно явно того стоит. Именно в IT-специалистов, способных отстроить работу с большими данными внутри девелоперской компании, и имеет смысл вкладываться.

Полная версия статьи: [www.re.vedomosti.ru](http://www.re.vedomosti.ru)

**Продажа офисов от 175 м²**

**С/Т/У**

Для класса небоскребов класса «А» в Москва-Сити

**от 285 000 руб/м²**

Телефон: (495) 032 50 40



# Загородный шум



Людмила Чичерова  
Для Ведомостей

## Поднявшаяся волна спроса на загородное жилье оживила поселки, уже давно известные рынку

Загородные застройщики активизировали работы на объектах: кто-то вкладывался в развитие инфраструктуры, кто-то начинал активное строительство домов или вносил изменения в концепцию поселка, актуализируя предложение. Еще один показатель того, что загородный рынок воспрял духом, – в этом году вновь пройдет премия «Поселок года», которой предстоит оценить 80 проектов, вышедших на рынок с 2017 г. Последний раз выбирали в 2017-м из 50 участников. О загородных проектах задумались даже девелоперы, которые до пандемии руководствовались в основном принципом «больше и выше».

Рынок оказался не готов к войне, т. е. к пандемии и локдауну, которые спровоцировали спрос на собственное свободное жизненное пространство даже у закоренелых горожан. Того, что в Подмосковье могли предложить весной прошлого года, оказалось недостаточно, хотя, казалось бы, проектов масса. Только они не все подходят, а многие дома и поселки попросту не были достроены (там, где их начали достраивать и выводить на рынок «новые очереди», продажи пошли).

Причины остановки проектов разные и от класса недвижимости практически не зависят: прошлые кризисы, слабый в течение многих лет спрос, нет всех документов у застройщиков, нет коммуникаций к домам – перечисляет Олег Новосад, замдиректора департамента «Инком-недвижимости». По словам Марины Толстик, председателя совета директоров сети офисов «Миэль», в эконом-сегменте поселков с готовыми домами и так было мало, в основном предлагались участки без подряда (УБП, способ максимально оптимизировать затраты на проект в предыдущий кризис). Больше всего накануне нежданной лавины спроса просел бизнес-класс. Задержки по сдаче объектов могли быть в основном из-за проблем с согласованием коммуникаций, уточняет Толстик. Почти все начатые проекты от премиума и выше завершились вполне удачно, дома достроили до

состояния «под ключ», говорит Нина Резниченко, директор департамента загородной недвижимости Savills, называя в качестве примера поселки на Рублево-Успенском и Новорижском шоссе: «Раздоры-2», «Жуковку-3», «Миллениум парк», «Ренессанс парк», «Малое Сареево» и др.

### РЕЗКИЙ СТАРТ С НИЗКОЙ БАЗЫ

Сделок с элитной загородной недвижимостью в Подмосковье в прошлом году было около 270, на 40% больше, чем годом ранее, подсчитали в Kalinka Group. Суммарно купили 99 500 кв. м, это без учета земельных участков, в 1,7 раза больше, чем в 2019 г. «Скупали даже неликвид, который до введения режима самоизоляции не продавался по несколько лет», – говорит Андрей Елисеев, гендиректор Insolver. По состоянию на I квартал 2021 г. на первичном рынке продажи велись в 27 организованных поселках класса делюкс и премиум, это около 475 лотов, уточняет Екатерина Румянцева, председатель совета директоров Kalinka Group. По оценке Резниченко, в совокупности в 2020 г. было заключено около 340 сделок в бюджете 40–45 млн руб., на 29% больше, чем годом ранее. Покупатели выбирали объекты в таких проектах,

Восстановление спроса может помочь компаниям, остановившим работы из-за финансовых трудностей. Например, в проекте малоэтажного комплекса «Сказка» в Павловской Слободе соинвестором «Специализированного застройщика МАГИ» станет УК «Конкордия эссет менеджмент», сообщили в «НДВ – супермаркет недвижимости». В «Сказке» возвели 12 домов (24 000 кв. м) из 33 и всю инженерную инфраструктуру. По данным застройщика, в проект вложено 3 млрд руб. Предстоит построить еще 50 000 кв. м. Общая стоимость проекта – более 5 млрд руб. ндв

как «Лион» и «Березки. River Village» (ранее известные как «Резиденции Березки») на Рублево-Успенском шоссе, «Ильинка лейнхаус» и «Прозорово» на Ильинском, «Монтевилль», «Онегино», «Покровское – Рубцово» – на Новорижском, все поселки давно известны на рынке, перечисляет Резниченко. В Knight Frank добавляют к списку лидеров продаж «Княжье озеро», ParkFonte, а также «Мэдисон парк» и «Ренессанс парк» (полностью продан в 2020 г.). Хорошо все продавалось в «Шато соверен» на Новой Риге. В КП «Березки. River Village», по словам Екатерины Батынковой, директора департамента продаж ГК «Галс», «в прошлом году продали 40% всех свободных лотов, в 8,5 раза больше, чем в 2019-м». Олег Михайлик, директор по загородной недвижимости Knight Frank, напомнил, что в 2016–2019 гг. здесь фиксировалось 1–3 сделки в год. Зато «Галс» полностью завершил все работы по благоустройству «Березок» и в феврале открыл на территории поселка спорткомплекс с крытой ледовой ареной. Инфраструктура (включает детский сад и кампус «Горки» международной Cambridge International School) на данный момент занимает 15% территории и будет расширяться по мере того, как поселок станет наполняться жителями, обещает Батынкова.

По словам Антона Детушева, гендиректора Ikon Development, в ParkVille продажи за 2020 г. выросли более чем на 30%, средняя стоимость сделки – \$4 млн за участок с домом и \$60 000 за сотку УБП (Ikon Development – партнер этого проекта, который стартовал в 2014 г.). Сейчас в ParkVille продано 52 лота из 60, продажи могут быть завершены в начале 2022 г., рассчитывает Детушев.

В «Лионе», по словам Андрея Хитрова, заместителя гендиректора «Газпромбанк-инвеста», к началу октября

2020 г. распродали все лоты (всего было 50 домовладений, участки от 12 до 29 соток, дома 457–557 кв. м по четырем проектам). В «Покровском-Рубцове» на Новорижском шоссе (70 домовладений, дома 513–700 кв. м на участках 20–67 соток) только за I квартал 2021 г. был выполнен полугодовой план, добавил Хитров. Поселок вышел на рынок в 2008 г. В марте «Газпромбанк-инвест» объявил о старте продаж в третьей очереди КП «Эсквайр парк» (45 км от Москвы по Новой Риге, участки от 11 соток).

На Николиной Горе, по словам Резниченко, осенью 2020 г. вышел на рынок «Квартал Никологорский» (9 домов от 330 кв. м, участки 8 соток), из них один готов под ключ, в остальных домах застройщик планирует завершить отделку к концу 2021 г. Цены – от 72,6 млн руб.

Покупатели уровня deluxe в 2020 г., по словам Румянцевой, в основном ориентировались на участки без подряда (59% сделок), впрочем, как и годом ранее. Например, активно брали землю в «Новом Николине» на Рублево-Успенском шоссе и Agalarov Estate на Новой Риге. Доля коттеджей в спросе составила 40%, в основном продали вели названные уже «Раздоры-2» (здесь рынку смогли предложить новые дома по 480–540 кв. м), «Барвиха 21» на Рублевке. Покупатели в сегменте премиум предпочитали уже готовые коттеджи (86% сделок в этом сегменте, данные Kalinka Group).

В комфорт-классе – свои передовики продаж. Новосад называет «Спас-Каменку» с готовыми домами (29 км от МКАД по Дмитровскому шоссе), «Васильевское», тоже готовые дома (15 км от МКАД по Ярославскому), «Воскресенские берега» (29 км от МКАД по Щелковскому шоссе). В «Московских дачах» (40 км от МКАД по Киевскому шоссе) после старта продаж в мае 2020 г. продавались участки без подряда, но во второй очереди планируют продажи готовых домов, аналогичные планы строит застройщик «Березового парка» (27 км от МКАД по Новорязанскому шоссе) для четвертой очереди проекта. Приток покупателей позволил многим поселкам с УБП пересмотреть концепцию и найти средства для развития инфраструктуры.

По словам Ольги Магилиной, заместителя гендиректора «Kaskad недвижимости», по итогам 2020 г. на объектах компании количество сделок выросло на 30%, а выручка – на 53%. Так, в проекте «Март хаус» (37 домовладений, дома 130–167 кв. м на участках 5–10 соток, в 25 км от МКАД по Киевскому шоссе) все, что предлагалось с финишной отделкой и в состоянии white box, раскупили в середине прошлого апреля, к настоящему времени остался непроданным только шоурум. Магилина также отметила востребованность домов площадью до 100 кв. м. Спрос «до 100 кв. м» был и раньше, но в «дачном» формате, сейчас такие дома спрашивают и в проектах для постоянного проживания.

Полная версия статьи:  
[www.re.vedomosti.ru](http://www.re.vedomosti.ru)

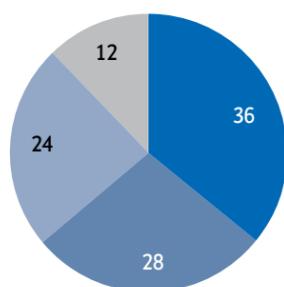
# 562 000 руб.

в среднем рассчитывают потратить на приобретение дачи россияне. Москвичи готовы отдать 968 000 руб., выяснили «Ингосстрах» и Финансовый университет при правительстве РФ. Помимо Москвы наибольшие суммы на приобретение загородной недвижимости готовы выделить жители Санкт-Петербурга (688 000 руб.), Ярославля (659 000 руб.), Воронежа (636 000 руб.) и Казани (588 000 руб.). О покупке дачи в 2021 г. задумались 16% петербуржцев и 8% москвичей, подсчитали авторы исследования

### Показатели спроса

БЮДЖЕТЫ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ %

- до 3 млн руб.
- 4–5 млн руб.
- 6–10 млн руб.
- более 10 млн руб.



ИСТОЧНИК: ЦИАН

ЧТО ХОТЯТ КУПИТЬ %

- готовые объекты
- земельные участки



ГДЕ ИЩУТ ДОМА И УЧАСТКИ %

- в организованных КП
- в садовых товариществах
- в сельских поселениях
- в городской черте

