

Медиахолдинг «Эксперт»



Общероссийский народный фронт



При поддержке

Института общественного проектирования



КАК СДЕЛАТЬ РОССИЙСКИЕ ГОРОДА КОМФОРТНЫМИ

ПЕРЕЗАГРУЗКА

ГОРОДСКАЯ СРЕДА / ПЕРЕЗАГРУЗКА

8 апреля 2014 года

InterContinental Moscow — Tverskaya

зал «Родченко»

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВОДНАЯ СТАТЬЯ	стр. 3
УЧАСТНИКИ	стр. 4
СТЕНОГРАММА Городская среда. перезагрузка. Как сделать российские города комфортными	стр. 8
ДОКЛАД ЧАСТЬ 1. Пять вызовов для российской урбанистики.	стр. 54
ЧАСТЬ 2. К вопросу о квартальной застройке. Микрорайонный тупик.	стр. 59



8 апреля 2014 года в Москве в рамках проекта «Как сделать российские города комфортными» прошла Всероссийская конференция «Городская среда. Перегрузка», организованная медиахолдингом «Эксперт» при поддержке рабочей группы «Качество жизни» Общероссийского народного фронта.

28 сентября 2010 года был уволен с поста московский мэр Юрий Лужков. Эту дату можно считать днем рождения новой российской урбанистики. При Лужкове ситуация казалась забетонированной: изменений не может быть в принципе. После его отставки открылось окно возможностей, и в обществе начался взрывной интерес к городу. Новая администрация Сергея Собянина предъявила спрос на идеи относительно того, что же дальше делать с Москвой. Началось активное строительство метро и дорог, преобразование Парка Горького, прокладывание велодорожек и многое другое. Вслед за столицей тренд на изменение городов подхватили регионы, хотя из-за недостатка финансов их возможности не так велики.

Сегодня урбанистика — модная тема. В городских кафе нередко слышны споры об общественных пространствах или о Генплане. Впрочем, разговоров пока намного больше, чем дел. Реальные перемены затронули разве что Москву, Казань, Владивосток и олимпийский Сочи, в которых пролился дождь федеральных финансов. Полноценного видения, как же сделать российские города

комфортными, пока нет. При этом наша ситуация по многим параметрам не имеет аналогов. Например, задачу трансформации социалистического и самого холодного на планете мегаполиса в комфортный город никто в мире не решал.

Но есть шанс, что процесс будет ускоряться. На градостроительство и качество городской среды обратили внимание федеральные власти. Например, первый заместитель руководителя администрации президента Вячеслав Володин собрал мэров городов на двухдневный семинар по урбанистике. А в декабре 2013 года на съезде ОНФ президент Владимир Путин дал правительству распоряжение подготовить предложения по совершенствованию законодательства касательно «благоустройства территорий поселений, улучшения качества городской среды, развития территорий, повышения роли граждан в принятии градостроительных решений».

Возможно, эти события не стоит переоценивать. Но после двадцати лет полного невнимания властей к сфере урбанистики это выглядит знаком. Появляется шанс, что тематика города войдет в повестку дня.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА. ПЕРЕЗАГРУЗКА

Как сделать российские города комфортными

ВОПРОСЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ

- Что такое современный комфортный город? Какими могут быть стратегии модернизации российских городов?
- Кварталы вместо микрорайонов? Каковы альтернативы микрорайонной застройке?
- Насколько существующие в России градостроительные, пожарные и санитарные нормативы и регламенты позволяют создавать качественную городскую среду?
- Эффективны ли существующие городские программы улучшения городов? Как учесть в этих программах реальные потребности жителей?
- Как сделать комфортной улицу — основной элемент городской застройки? Мировой и российский опыт.

МОДЕРАТОРЫ ДИСКУССИИ:



*Гурова Татьяна Игоревна
Шеф-редактор медиахолдинга
«Эксперт»*

*Фадеев Валерий Александрович
Генеральный директор
медиахолдинга «Эксперт»,
руководитель рабочей группы
«Качество жизни» ОНФ*



*Жукин Алексей Валерьевич
Специальный корреспондент
журнала «Эксперт»*

АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В ДИСКУССИИ ПРИНЯЛИ:



Андреев Сергей Игоревич
Мэр города Тольятти



Аппенцеллер Маркус
Директор MLA+, главный архитектор
и разработчик генерального плана ОМА
для White City в Лондоне



Атаянц Максим Борисович
Руководитель Архитектурной
мастерской Максима Атаянца



Витков Глеб Владимирович
НИУ «Высшая школа экономики»



Воронцов Алексей Ростиславович
Начальник Главного управления
архитектуры и градостроительства
Московской области



Гуськов Андрей Евгеньевич
Председатель Российского переселенческого
движения, председатель совета директоров
Союза землеустроителей России, руководи-
тель группы по земельно-аграрной и пере-
селенческой политике, член экспертного
совета комитета по аграрным вопросам
Государственной Думы РФ



Делис Александр Петрович
Генеральный директор компании
«Квартстрой», сопредседатель
Московского областного отделения
ООО «Деловая Россия»



Дридзе Дина Борисовна
Заместитель главного архитектора ГУП
«НИ и ПИ Генплана Москвы»



Жоголев Алексей Евгеньевич
Главный архитектор Твери



Заливухин Илья Вячеславович
Архитектор, генеральный директор ООО
«Юзапроект — градостроительство и архи-
тектура», член бюро совета по территори-
альному планированию и градостроитель-
ству Союза архитекторов России



Крючков Сергей
Директор по проектированию компании
Rose Group



Ксинопуло Анести Панайотович
Генеральный директор управляющей
компании «Проект 21»



Кудрявцев Федор Сергеевич
Заведующий лабораторией
градостроительных исследований МАРХИ



Ликин Дмитрий Андреевич
Партнер архитектурного
бюро Wowhaus



Лозинский Сергей Викторович
Партнер компании
Strategy Partners Group



Муринец Евгения Дмитриевна
Начальник управления архитектурного
совета, комитет по архитектуре и
градостроительству города Москвы



Полиди Татьяна Дмитриевна
Исполнительный директор Фонда «Ин-
ститут экономики города»



Стариков Павел Викторович
Временно исполняющий обязанности
главы Красногорска

Стенограмма.

ГОРОДСКАЯ СРЕДА. ПЕРЕЗАГРУЗКА.

Как сделать российские города комфортными.

Фадеев В. А.: Доброе утро, уважаемые коллеги. Позвольте открыть нашу конференцию «Городская среда. Перегрузка» в рамках нашего большого проекта «Как сделать российские города комфортными». После краха СССР власти совсем не интересовались этой темой, хотя в советское время вопросы градостроительства, устройства городской среды традиционно были в повестке дня. Сейчас проявляются очевидные признаки интереса власти к этой теме. Особенно ясно тема градостроительства прозвучала в декабре 2013 года на форуме «Народного фронта», где президент Путин дал поручение начать прорабатывать эту проблематику. Поэтому сейчас мы выходим в то пространство, где возможны практические решения.

Мы просили участников сегодняшней конференции помимо освещения теоретических аспектов выходить именно на практические решения: что нужно сделать, какие законодательные решения нужны, какие общественные и профессиональные институты необходимо создавать, что необходимо делать в сфере образования и так далее. Мы полагаем, что необходимо организовать очень энергичное обсуждение этой проблематики в средствах массовой информации. И я хочу заметить, что если в Москве эта тема как-то обсуждается, то в большинстве регионов страны это не так.

Многие из нас бываю в других городах, и, конечно, большинство наших городов, мягко говоря, не могут похвастаться какими-то успехами в части градостроительства. Таким образом, практический аспект сегодняшней конференции я считаю очень важным. Нужны практические предложения, а политическое пространство меняется так, что появляются шансы их реализовать.

Позвольте мне представить участников сегодняшней конференции, первой нашей сессии.

Дина Борисовна Дридзе, заместитель главного архитектора Научно-исследовательского и проектного института Генплана Москвы. Алексей Ростиславович Воронцов, начальник Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области. Маркус Аппенцеллер, главный архитектор-разработчик Генерального плана WhiteCity в Лондоне, известный архитектор. Илья Заливухин, архитектор-урбанист, руководитель компании «Яузaproект». Федор Кудрявцев, заве-

дующий лабораторией градостроительных исследований МАРХИ. Татьяна Дмитриевна Полиди, исполнительный директор фонда «Институт экономики города». Дмитрий Ликин, партнер архитектурного бюро Wowhaus. Вот участники нашей первой сессии.

Мы также пригласили на конференцию участников рабочей группы «Городская среда» «Общероссийского народного фронта», которую я возглавляю. Сейчас акцент рабочей группы делается на проблемах ЖКХ, на росте тарифов. Но тема городской среды — одна из приоритетных для рабочей группы. Некоторые могут иронично относиться к общественно-политическим институтам, но уверяю вас, этот институт непосредственно взаимодействует с президентом. И это очень хороший канал работы с властью. Понятно, что строить города без власти и перестраивать их невозможно.

Позвольте предоставить слово Дине Борисовне.

Дридзе Д. Б.: Добрый день, уважаемые коллеги! Мой сегодняшний доклад будет посвящен базовым принципам формирования городской квартальной планировки и застройки.

Межмагистральное пространство или квартал? В традиционном понимании жилой микрорайон — это некая территория, ограниченная улицами или, в традиционном понимании, улично-дорожной сетью, внутри которой есть территории крупных дворов. Внутренние улицы, как правило, не сформированы, внутри в произвольном порядке расставлены достаточно крупные дома. Когда мы говорим о квартальной планировке, мы ясно видим четкую структуру, система улиц читается, приватные пространства дворов видны сразу и проблем с ориентированием и нахождением себя в пространстве, как правило, не возникает.

Взаимодействие общественных и частных пространств — очень важный момент при сравнении принципов проектирования микрорайонного и квартального пространства. Когда мы смотрим на характерный пример жилого микрорайона, мы не можем определить, какое пространство является приватным, а какое — общественным. Что, собственно, является двором, а что — улицей. В ситуации, когда мы смотрим на квартальную планировку, структура абсолютно ясна и, что особенно важно,

приватные пространства могут быть выделены. Размер этой ячейки, которая формирует городскую ткань, позволяет человеку чувствовать себя комфортно и защищено. Что происходит в ситуации, когда человек себя чувствует незащищенным? Он пытается отгородиться, каким-то образом выделить то пространство, которое станет его двором. И в жилых микрорайонах очень часто все огораживается забором. Люди пытаются как-то отгородиться в ситуации, когда фронтальная застройка не защищает, не разделяет пространство. В квартальной планировке значительно легче логически разделить пространство.

Теперь обратим внимание на масштаб. Как мы знаем, традиционный жилой район, как правило, сформирован достаточно крупной многоэтажной застройкой. В такой ситуации обнаружить свою квартиру или свой подъезд, как-то самоидентифицироваться довольно сложно. И пространство человека в этой среде, как правило, начинается с двери его квартиры. Подъезд считается пространством транзитным, его нужно преодолеть максимально быстро и оказаться наконец у себя дома. В ситуации, когда мы говорим о среднеэтажной застройке, когда мы воспринимаем двор как свой и ясно можем определить, где наше окно и где гуляют наши дети, такая среда становится значительно более дружелюбной, комфортной и, что особенно важно, безопасной. Когда не сформирована сеть улиц, когда нет ясности, где пространство двора перетекает во всю остальную территорию, которую даже толком нельзя никак назвать, возникают проходные пространства, пространства бесхозные, которые хаотично занимают парковками. Такое пространство невозможно контролировать, уровень безопасности достаточно

низкий. В ситуации традиционного микрорайона пространства, которые не могут являться ни площадью, ни сквером, ни улицей, так и остаются ничьи. В ситуации, когда создана ясная уличная сеть и есть четкие границы, где заканчивается площадь и начинается улица или сквер, градостроительная логика читается значительно легче.

Теперь об использовании первых этажей в жилых домах микрорайонов, которые, как правило, занимает частный бизнес или объекты социальной инфраструктуры. В ситуации, когда мы пытаемся приспособить инфраструктурный объект к тому зданию, которое уже есть, этот объект не дает достаточной выгоды хозяевам бизнеса, не вызывает доверия у жителя. В ситуации, когда мы подумали об этом заранее, приспособили территорию, на которую выходит наш жилой дом, к тому, чтобы функционировал малый бизнес, мы значительно улучшаем среду в микрорайоне и даем возможность развития.

То же справедливо в отношении конфликта интересов пешеходов и автомобилей. Когда у нас узкие проезды и автомобили не имеют возможности припарковаться, как им удобно, и при этом отсутствуют физические разграничители для людей, возникает конфликт. В ситуации, когда мы сформировали тротуар исходя не из расчета минимальной пропускной способности, а из логики размещения объектов, когда мы физически огородили каким-то препятствием возможность парковаться прямо на тротуаре, мы таким образом объяснили автолюбителю, где, собственно, он оставляет машину, а пешеходу показали, где зона безопасности и, соответственно, можно чувствовать себя комфортно.

Теперь хотелось бы остановиться на вопросе развития улично-дорожной сети. Мы для себя решили,



Квартал

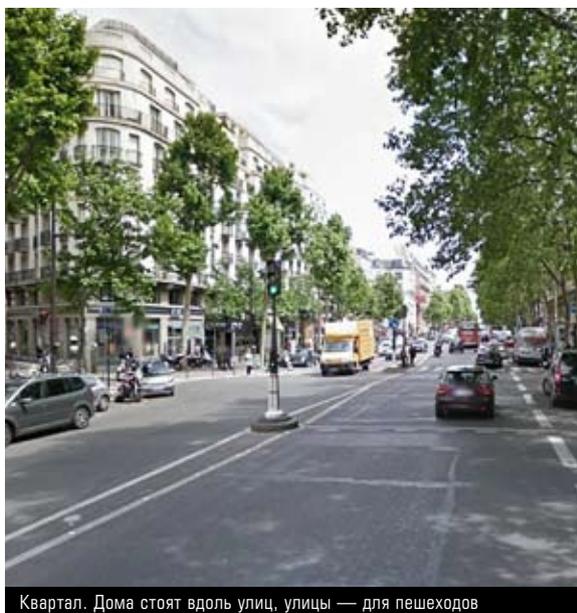


Микрорайон

что понятия улицы и дороги должны быть четко разделены. И конечно, мы в этом не одиноки, многие специалисты согласны с нами в этом вопросе. Дорога — это транспортная артерия, это магистраль, которая предназначена для того, чтобы соединять одну точку с другой. Вдоль этой магистрали никакой городской жизни и активности не происходит. Это транзит. В ситуации, когда мы говорим об улице, — это общественное пространство, которое должно быть максимально дружелюбно, насыщено городскими функциями и должно одинаково комфортно обслуживать и пешеходов, и автолюбителей, учитывая, что это, как правило, вообще-то одни и те же люди, которые в какой-то момент пешеходы, а в какой-то момент автолюбители.

Как выглядит магистраль? Она рассекает город. Вдоль своего прохождения она забирает огромное количество территории, которая также становится пешеходным транзитным пространством. А какова ситуация в случае улицы? Если улица достаточно широка, если застройка сформирована и общественное пространство первых этажей приглашает к себе, то возможно создать вполне дружелюбную среду, которая будет работать. Конечно, в жилых микрорайонах планировочно не предусмотрена та связанность и та проницаемость, которую мы видим в ситуации с квартальной застройкой: сориентироваться достаточно сложно, установить логику сложно, и надо очень хорошо знать этот район, чтобы попасть из одной точки в другую не потерявшись.

Квартальная планировка традиционна. Она работает и для дореволюционной России, и для лучших современных городов мира. Эта логика работает. Хаотичные парковки — это тоже следствие отсутствия сформированной уличной сети внутри микрорайонов, когда невозможно припарковаться

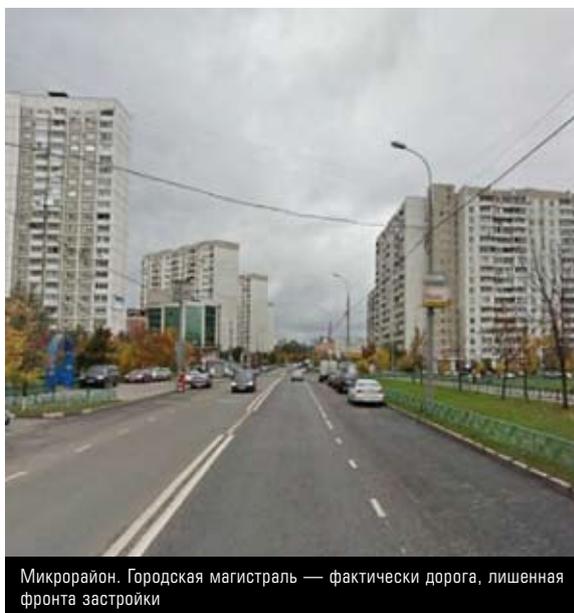


Квартал. Дома стоят вдоль улиц, улицы — для пешеходов

вдоль дорог и все связи в микрорайоне осуществляются по внутриквартальному проезду. Возникает вполне знакомая всем ситуация.

Что мы предлагаем? Ясную планировочную структуру. Матрицу улиц различной категории: городские, пешеходные, районные, квартальные. Городские и районные улицы с обслуживанием общественного квартала, квартальные с возможностью проезда. Это именно улицы, это не внутриквартальные проезды. С шагом, который позволяет обеспечить достаточную плотность и проницаемость уличной сети. И эта ячейка по размерам представляет собой что-то среднее между Чикаго и Барселоной, 160 на 160 метров. Это такая клетка, которая при клонировании должна давать городскую ткань. Возможны разные примеры профилей, но важно обеспечить связность и комфортное существование транспорта и пешеходов, ограничение движения. Существует масса мероприятий, которые могут быть применены для того, чтобы эти улицы начали работать. Наш традиционный микрорайон представляет собой пространство километр на километр. Мы уже убедились, что здесь ни связности, ни проницаемости мы не получим. Наши знаменитые кварталы размерами 300 на 300 метров (например, Кутузовский проспект) замечательные, но ячейка все еще недостаточно маленькая. Вообще, чем меньше эта ячейка, тем очевиднее, что большее количество фронта может быть отдано под какие-то функции, коммунально-бытовые объекты, торговлю.

Такая промежуточная ячейка протяженностью 160 или 140 метров дает возможность очень активно развивать малый бизнес. Поэтому мы решили, что, когда мы говорим о квартальной планировке, мы также можем говорить об индексе коммерческой привлекательности. Конечно, есть масса факторов, которые влияют на это, но близость городской ули-



Микрорайон. Городская магистраль — фактически дорога, лишённая фронта застройки

цы, активность пространства — одни из самых значимых. Вот на схеме вы видите самые темные участки (коричневый и темно-бордовый цвета) — это наиболее коммерчески привлекательные площади, красные — чуть менее привлекательные, желтые — это те, в которых самый маленький транзит, где можно размещать или объекты, которые не требуют высокой коммерциализации, или квартиры для маломобильных групп населения. Это нужно делать не по остаточному принципу, а планировать заранее. Мы, конечно, понимаем, что этот принцип не догма и это не означает, что нужно разлиновать все пространство в клеточку. Но принцип проницаемости, связности, защищенности дворового пространства и четкого отделения приватной территории от общественной нам кажется вполне правильным и очевидным. Спасибо за внимание.

Фадеев В. А.: Спасибо. Дина Борисовна, вы легко показали, что квартальная застройка лучше той, которая доминирует у нас. Но ведь наша микрорайонная застройка создавалась великими архитекторами прошлого века. Почему вдруг их решения перестали быть актуальными и оказались даже вредны в каком-то отношении?

Дридзе Д. Б.: Просто изменились требования к жизни. Эти районы формировались, безусловно, очень профессиональными архитекторами, и люди обдумывали очень многое, когда принимали эти решения. Но в то время архитекторы отталкивались от идеи, что все является общим и никакая приватность не является ценностью. Архитектура отвечала на этот призыв и, соответственно, формировала огромное общее пространство. Усомниться в том, что вы там ощущаете себя маленьким, а все пространство вокруг огромное, в общем-то довольно несложно, учитывая, насколько мало в городе приватного частного пространства. Конечно, требования человека к защищенности, безопасности сегодня очень актуальны. И мы должны понимать,

в каком дворе гуляют наши дети. Когда вы выпустили ребенка в какой-то абстрактный километровой двор, это довольно страшно. В то же время мы с большим уважением относимся к людям, которые работали до нас, многие из них и сейчас еще работают и делают очень хорошие проекты.

Фадеев В. А.: Я, правда, не жил в сороковые или в пятидесятые годы в Москве во дворах, но говорят, что они были очень веселые и небезопасные, хотя и маленькие. Еще последний вопрос: кто-нибудь откликается на ваши идеи в стране? Какие-то руководители городов, районов? Где-то используют эти идеи?

Дридзе Д. Б.: Да, откликаются, и мы понимаем, что эти идеи работают. Сейчас, разрабатывая новые проекты планировки в Институте Генерального плана, мы применяем эти принципы, и это не вызывает отторжения. Другой вопрос, что есть сложность применения этой схемы полностью с учетом нашей нормативной базы. Но мы и в этом направлении работаем, и я уверена, что со временем эти вопросы откорректируются.

Фадеев В. А.: То есть речь идет о нормативной базе, которую надо поправлять?

Дридзе Д. Б.: Да.

Фадеев В. А.: А кто занимается предложениями по изменению нормативной базы? Скажем, в Государственной думе у вас есть контрагенты, которые помогли бы вам это делать?

Дридзе Д. Б.: Я не готова ответить.

Фадеев В. А.: Есть ли какая-то политическая партия, которая помогала бы это делать? Для того чтобы изменить нормативные акты, нужно менять какие-то законы, возможно Градостроительный кодекс. Кто-нибудь этим занимается?

Дридзе Д. Б.: Я знаю, что Москомархитектура совместно с Институтом Генерального плана активно этим занимается. По поводу федеральных структур ответить не готова.

Таблица 1. Максимальная этажность жилых зданий в городах Московской области, согласно новым региональным нормативам градостроительного проектирования

Население, тыс. человек	Устойчивая система расселения								
	Городская			Рекреационно-городская			Рекреационно-аграрная		
	Городские населенные пункты		Сельские населенные пункты	Городские населенные пункты		Сельские населенные пункты	Городские населенные пункты		Сельские населенные пункты
Города	Поселки городского типа	Города		Поселки городского типа	Города		Поселки городского типа		
свыше 100	17	—	—	17	—	—	9	—	—
от 50 до 100	9	—	—	9	—	—	7	—	—
от 15 до 50	7	7	—	7	7	—	5	5	—
от 15 до 50	7	5	3	5	5	3	5	4	3
от 1 до 3	—	5	3	—	4	3	—	3	3
менее 1	—	—	3	—	—	3	—	—	3

Алексей Воронцов, главный архитектор Московской области: «Предельная высотность новой жилой застройки в области теперь 17 этажей»

Фадеев В. А.: Спасибо.

Реплика: Этот вопрос как раз можно будет задать Сергею Кузнецову, он будет во второй части нашего мероприятия.

Фадеев В. А.: Спасибо. Алексей Ростиславович Воронцов, начальник Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области.

Воронцов А. Р.: Я хочу сказать, что субъекты Российской Федерации имеют право заниматься нормативным творчеством. Сейчас в Московской области идет общественное обсуждение региональных нормативов градостроительного проектирования. Мы начали эту работу еще в прошлом году, было высказано много разных точек зрения. Самые горячие споры шли вокруг этажности, которую мы предлагали в новой редакции нормативов. Первая редакция нормативов градостроительного проектирования Московской области появилась в 2010 году, и эти нормативы благополучно действовали. Затем, в 2012 году, появилась их новая редакция, в которой предлагалось ограничить этажность в городах Московской области 17 этажами. Чем это было вызвано? Тем, что до 2012 года включительно (да, собственно, и по сей день), ведется довольно активная застройка средних и малых городов Московской области домами высотой больше, чем 17 этажей. Это не всегда хорошо и красиво.

Новой редакцией нормативов мы показываем, что сегодня приветствуется в архитектуре Московской области. Мы предлагаем новый зрительный ряд, с тем чтобы инвесторы, заказчики, застройщики, строители понимали, какого направления эстетика приветствуется на территории Московской области. Прежде всего это разнообразное по пластическим и цветовым характеристикам малоэтажное строительство. Самое главное, чтобы проекты были нескучными, чтобы мы перестали тиражировать устаревшие серии, которые механически переносятся с московских ДСК на территорию Подмосковья (не только городов, но и сельских поселений), а также экспортируются из прилегающих к Московской области регионов. И конечно, мы все немного устали от неумелых упражнений в классицизме. Упражнения в исторических стилях требуют особого мастерства, глубокого знания истории искусства, истории архитектуры. А когда проекты выполняются наспех, к тому же неумехами — троечниками или заочниками из архитектурного

Таблица 2. Новые нормативные показатели обеспеченности социальной инфраструктурой жилой застройки в Московской области

	На 1 тыс. жителей
Детский сад	65 мест
Школа	135 мест
Поликлиника	22,6 посещения в смену
Кладбище	0,24 га

института, они выглядят убого и дискредитируют прекрасные исторические стили. Поэтому мы говорим о том, чтобы в стилистике преобладали модные сегодняшние тренды, что дает достаточное разнообразие и пластических, и функциональных решений.

Теперь вернемся к нормативам. Изобразительным средством в градостроительстве являются, собственно, генеральные планы городов и других населенных пунктов, а также схемы территориального планирования муниципальных районов и субъектов Российской Федерации. Схема территориального планирования Московской области была утверждена правительством Московской области в 2007 году. Тогда же был принят закон «О Генеральном плане Московской области». И, как я уже говорил, в 2010 году появилась первая редакция региональных нормативов градостроительного проектирования. Это основные, базовые документы, которые составляют блок градостроительной документации для территорий области. Новая редакция РНГП, Региональных нормативов градостроительного проектирования, ориентирует нас на то, чтобы средствами градостроительного проектирования изменить советский стиль в градостроительстве. Отказаться от микрорайонного проектирования с размерами микрорайонов в один километр и более, со свободной планировкой, когда в свободном порядке расставленные корпуса образуют некие абстрактные композиции, хорошо воспринимаемые с самолета и вертолета, но совершенно непригодные для повседневной жизни. И перейти к использованию принципа квартальной застройки. В отличие от москвичей мы предлагаем несколько иной размер квартала — 120 на 120 метров приблизительно, чтобы эта модульная сетка образовывала сетку жилых улиц, улиц районного значения, межрайонного значения, чтобы эта сетка улиц сопрягалась с городскими магистральными улицами, с дорогами регионального значения.

Что касается этажности, то мы в нашей сегодняшней версии нормативов закладываем девятиэтажную застройку. Сейчас этот документ размещен на сайте Главархитектуры Московской области и на сайте правительства Московской области для проведения общественного обсуждения. В середине мая мы должны будем внести окончательные поправки в проект РНГП и выйти на утверждение этих нормативов в правительстве Московской области. Мы продекларировали жесткое ограничение этажности, и оно вызвало бурные дискуссии, поэтому мы так долго заканчиваем работу над РНГП. Правда, обсуждение не вылилось на страницы прессы, на экранах телевизоров не мелькали возмущенные лица, но тем не менее борьба ведется и сейчас. Надо сказать, что мы пошли на некий компромисс (возможно, персонально я в этом виноват), а именно:

в городах Московской области с численностью населения свыше 150 тысяч человек мы допускаем строительство жилых домов этажностью 17 этажей. Таких городов в области семь. То же самое в отношении еще тринадцати городов с численностью населения от 100 до 150 тысяч человек. Там, где сложилась застройка в 17 этажей и выше, мы говорим о 17 этажах, но при этом ограничиваем этажность известными оговорками. У нас много таких примеров: в городах, прилегающих к МКАД, целые микрорайоны застраивали домами в 22, 25 этажей.

Правда, нас уже начинают упрекать, что тут может возникнуть коррупционная составляющая, но мы предлагаем целую систему ясных общественных процедур: общественное обсуждение, публичные слушания, потом обсуждение на градостроительном совете и только после этого принятие решения о конкретной этажности в конкретном проекте. В случае, если решается проблема расселения аварийного и ветхого фонда в этих конкретных городах, если решается проблема ликвидации дефицита в улично-дорожной сети, дефицита в объектах социальной инфраструктуры, мы готовы пойти на повышение этажности. Если формируются высотные многофункциональные комплексы, которые дают большое количество рабочих мест горожанам, мы тоже готовы пойти на увеличение этажности. Обеспеченность рабочими местами — это еще одна проблема Московской области. У нас почти два миллиона жителей Московской области каждый день едет в Москву и обратно, что весьма затрудняет нашу повседневную жизнь — и москвичей, и тех, кто приезжает на работу в Москву. Кроме того,

создается довольно интересная ситуация. Жители Подмосковья требуют улучшения и развития социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры. Но эти два миллиона жителей платят налоги в Москве по месту работы, соответственно, в казну области поступают достаточно небольшие средства, которые мы можем использовать на решение этих проблем.

И конечно, в отношении зданий и сооружений религиозного назначения никаких особых ограничений по высотности быть не может. В этом случае работает традиция религий с их формами и архитектурными решениями.

В 22 исторических городах мы тоже дифференцировали этажность. Например, Сергиев Посад с численностью населения свыше 150 тысяч получил ограничение этажности до девяти этажей, а город Зарайск ограничен четырьмя-пятью этажами. Эти материалы представлены в проекте нормативов в табличном виде. Мы все 77 городов расписали по этажности и предлагаем эту довольно жесткую редакцию к рассмотрению общественности.

Я приглашаю вас выступить с критикой этого проекта, время для этого еще есть. Мы должны взаимодействовать с обществом, с бизнес-сообществом. Но то, что происходит в последние годы, когда ты не понимаешь, где находишься — в районах массовой застройки Москвы или в Звенигороде, стало уже просто нетерпимым. В Звенигороде появились целые микрорайоны, застроенные домами в 25 этажей. Это звучит совершенно дико. Я прекрасно помню, когда, будучи студентом МАРХИ, ездил туда на этюды. Это был чудесный, необыкновенно со-



Жилые здания, секционные дома 5–9, 10–12 этажей. Новая Москва, поселок Коммунарка. Концерн «Крост»

хранившийся подмосковный городок — то, что называлось подмосковной Швейцарией в свое время. Сейчас забыто это чудесное название, так красиво звучавшее. Правда, надо отдать должное, мы все-таки сохранили исторические панорамы раскрытия Звенигорода, раскрытия на Саввино-Сторожевский монастырь. Пойменную часть застроили (правда, малоэтажной застройкой), но это тоже необратимо изменило характерные подмосковные пейзажи. Мы потеряли многоплановые панорамные раскрытия, когда при подъеме по дороге на какую-то возвышенность, даже не очень большую, открывалась перспектива на многие километры. Эти кулисы создавали ощущение бесконечности нашей родины. Это очень сильное эстетическое чувство, я его хорошо помню. Мы это почти потеряли, и одна из задач (и схемы территориального планирования, и всей градостроительной документации, которая сейчас разрабатывается) — сохранение того, что сегодня осталось. Эта культурологическая составляющая является для нас очень важной. В документах планирования Московской области есть схема особо охраняемых природных территорий. Там есть подсхема сохранения ландшафтов панорамных раскрытий...

Фадеев В. А.: Алексей Александрович, регламент, покороче, если можно.

Воронцов А. Р.: У нас не развита улично-дорожная сеть, я буду пользоваться терминологией, которая сегодня существует. Сейчас на квадратный километр площади города приходится в среднем всего лишь 380 метров дорог. Мы хотим к концу расчетного срока увеличить этот показатель до 480. В то же время в Восточной Европе этот показатель составляет 1400. А если мы вспомним Барселону, то там 1600 метров на квадратный километр. У нас по этому показателю чудовищное отставание, которое надо скорее гасить.

Перед нами стоят задачи по размещению производственных предприятий на территории области. Мы приглашаем всех, кто собирается построить объекты материального производства, инвестиционные производства, развивать бизнес, связанный с медициной, обучением, различными высокими технологиями. Область будет такие проекты приветствовать и помогать. Я как главный архитектор Московской области обещаю откликаться на такие предложения, делать все возможное, чтобы наше ведомство вам не мешало, а помогало. Мы должны здесь исходить из того, что половина населения Московской области (по результатам переписи 2013 года это 7,2 миллиона человек, но, думаю, на самом деле численность выше) трудоспособна. То есть 7,2 миллиона граждан Московской области должны иметь 3,6 миллиона рабочих мест. Сегодня у нас около двух миллионов рабочих мест в области.

Что касается социальной инфраструктуры, то

есть колоссальное отставание и по детским садам, и по школам. Поэтому в проекте РНГП мы резко увеличиваем показатели обеспеченности для новых проектов, новых кварталов и районов застройки. Мы устанавливаем норматив: на тысячу жителей 65 мест в детском саду и 135 мест в школе. Мы будем этого требовать. Парковки исходя из показателя 420 мест на тысячу жителей, или одно машино-место на одну квартиру или одну семью. Но это единственно возможный путь в ситуации, когда 25-этажные дома поднимаются в микрорайонах, где дороги построены только в строительном исполнении, для нужд стройки. И еще сегодня мы требуем, чтобы первые этажи улиц отдавались под объекты малого бизнеса. Кстати, мы все время говорим «малый бизнес», а основную массу бизнеса составляет микробизнес. Я знаю, что коллеги в Москве собираются еще нормативы править, а у нас эта редакция обсуждается последний месяц.

Фадеев В. А.: А можно вопрос по поводу 25-этажных домов, Алексей Александрович?

Воронцов А. Р.: Да, конечно.

Фадеев В. А.: Я понимаю застройщиков, которые умеют строить эти дома. Возможно, они ничего другого больше не умеют. Их интерес мне понятен. А какие еще есть резоны, кроме интереса застройщика, строить 25-этажные дома? Хотя бы один. У меня не к вам претензии. Почему трудно запретить это делать?

Воронцов А. Р.: Мы пытаемся это сделать в Московской области.

Фадеев В. А.: Неужели лоббистские возможности этих строителей столь мощны, что общественность, политика, новый губернатор не в состоянии поправить эту ситуацию?

Воронцов А. Р.: Да, мощны. Потому что ныне действующие домостроительные комбинаты по большей части до сих пор используют технологии советской строительной индустрии. Это предприятия, на которых работают сотни и тысячи людей. Рабочие места, занятость, налоги — это социальная проблема. И когда они об этом говорят, их начинаешь понимать. Насчет кварталов: я рос на улице Грановского, сейчас она превратилась в Романов переулок. У нас двор там был сорок метров на двадцать. И прекрасно мы росли, и действительно ходили драться двор на двор. И у нас был рядом Зоологический музей, чуть подальше Музей изящных искусств...

Фадеев В. А.: Спасибо.

Воронцов А. Р.: Типичная городская среда формирует горожанина. Она утеряна.

Фадеев В. А.: Спасибо. Маркус Аппенцеллер, наш коллега из Европы, у него большой опыт работы в разных российских проектах. Кроме того, он работает и в Китае. Было бы интересно посмотреть на то, что у нас происходит, с его точки зрения. Маркус, если у вас будет хотя бы один аргумент в пользу 25-

этажных домов, я прошу вас его высказать.

Аппенцеллер М. (перевод): В Китае есть тенденция строить высокие здания, чтобы город в целом был более компактным. Я хотел рассказать о том, что мы довольно много работаем в Китае и видим там целый ряд очень интересных направлений. Я бы не хотел, чтобы вы воспринимали мое выступление как некую рекомендацию, как некий набор рецептов, которым нужно следовать в России. Но мне кажется, что это может несколько обострить наше обсуждение и дать новый взгляд, возможность посмотреть под новым углом зрения на те тенденции, которые имеют место в России. Я бы хотел кратко выразить такую мысль: успешные города успешны благодаря тому, что очень хорошо отражают основные потребности, которые существуют в стране. И опыт очень многих городов во всем мире показывает, что успех городов во многом определяется способностью понять эти потребности и отразить их. И наоборот, часто города потому не достигают успеха, что не сумели понять и отразить потребности жителей страны.

Каждый город, конечно, имеет некую свою ДНК, чувство своего «я», свой образ. Здесь пример Китая может быть весьма уместен, потому что у Китая были похожие стартовые условия в отношении принципов, которые использовались для городского строительства и планирования. Социалистическая система была направлена на потребности среднего человека, среднего гражданина, подразумевая, что все люди более или менее единообразны, более или менее одинаковы. Сейчас мы видим, что общество меняется. В России есть разные слои населения, отличающиеся по образованию, по доходам. Стало больше колорита в общественной жизни. Но впечатление такое, что сама система планирования, хотя и поменялась, по сути осталась прежней. Я не призываю к каким-то революциям в градостроительстве, я считаю, что в этом случае нужно идти путем эволюционным. Китайский пример очень интересен тем, что они довольно далеко продвинулись с точки зрения смены принципов градостроительства. Но справедливости ради надо сказать, что они начали лет на десять раньше, чем Россия.

Есть еще несколько соображений, почему было бы интересно посмотреть на культуру, которая находится вне Европы. Москва — это мегагород, это самый крупный город в Европе, и он больше соотносится с мегагородами, которые располагаются в Азии. И мне представляется, что перед мегагородами именно из-за их размера стоят проблемы, с которыми не сталкиваются европейские города. Поэтому мне кажется, что европейские города вряд ли могут предложить какие-то ответы на проблемы мегагородов.

Есть несколько факторов, которые побуждают развивать города и улучшать их. Для того чтобы город рос, а его экономика развивалась, нужно иметь

возможность привлекать хороших специалистов, толковых людей и заинтересовывать их, чтобы они оставались в городе. И с этой точки зрения качество городской среды играет очень важную роль. Это обстоятельство китайское правительство понимает, хотя я не могу сказать, что они все делают идеально. Возьмем пример с загрязнением воздуха, окружающей среды. Это очень яркий пример того, что существуют проблемы, которые не только наносят вред здоровью людей, но и являются препятствием в развитии экономики городов. В Китае уже приняты ясные решения об инвестициях в улучшение качества городской среды. Качество городской среды играет очень важную роль наряду с качеством образования, качеством медицинского обслуживания. То есть фактически, если город перестает инвестировать в улучшение качества городской среды, он сводит на нет все надежды на свое развитие.

Если сравнить градостроительные принципы Китая и России, то, конечно, есть различия, но есть и много сходства в самих принципах, которые лежали в основе градостроительства. В Китае и России разные временные масштабы. В России на проведение индустриализации ушло от 80 до 100 лет. В Китае этот процесс был сильно сжат во времени. Наверное, самый яркий пример для иллюстрации — город Шэньчжэнь на юге Китая. Посмотрите: вот вид города в 80-е годы. А это десять лет спустя. Мы явно видим промышленный город практически советского образца. Там использовались панельные дома с очень быстрым промышленным изготовлением. А здесь вы видите, как город выглядит сегодня. То есть фактически город совершает переход из стадии индустриальной в стадию постиндустриальную. С этим связан целый ряд перемен. И мне кажется, что очень многие российские города сейчас находятся на такой стадии, когда им нужно серьезно задуматься о тех шагах, о тех возможностях, которые будут способствовать переходу в следующую фазу, постиндустриальную.

Здесь можно извлечь несколько уроков. Первый урок — больше инвестировать в общественную инфраструктуру. Скажем, в Шэньчжэне власти развивают систему метро, которая за десять лет вырастет в восемь раз. Сейчас в городе шестнадцать миллионов человек, и власти специально разрабатывают систему общественного транспорта. Также очень много инвестиций в разные виды общественных пространств. Вот это центральная часть старого города. Еще пять-шесть лет назад даже невозможно было представить, что люди будут этим пространством пользоваться таким образом, как сегодня. Причем это не просто открытые пространства, это очень хорошо продуманная среда, которая хорошо интегрирована. Вот интересный пример изменения культуры и отношения к поведению. Когда десять лет назад начинал работать в Китае, мне говорили,

что китайцы ни в коем случае не захотят сидеть вне помещений. Постепенно появляется подход террас, и все больше и больше людей склонны сидеть просто на улице. Это происходит не так быстро, но постоянно. Здесь мы видим, что меняется само общество, а город старается не отстать, успеть и даже где-то опередить общество в этих переменах.

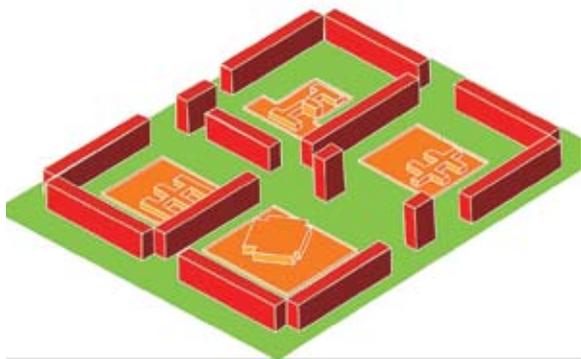
Интересно посмотреть, сколько новых пляжей, сколько прибрежных парков появилось за последние четыре-пять лет. Причем, с одной стороны, это фактор озеленения городов, а с другой — очень сильный фактор его экономического развития, потому что в таких местах располагаются научно-исследовательские учреждения, которые напрямую вносят вклад в развитие города.

Мне кажется, этого часто недостает в обсуждениях в России, недооценивается роль общественного пространства. Причем в данном случае недостаточно плана для Москвы. Нужно иметь стратегию, которая должна подходить ко всем городам, ко всем регионам. В Китае есть интересные примеры инвестиций в культурные мероприятия, например архитектурные биеннале. Все эти мероприятия проводятся на объектах индустриального и постиндустриального плана, для того чтобы одновременно с проведением культурных мероприятий подумать, обсудить, какие еще есть возможности для движения в постиндустриальную эру. Или пример больших культурных, спортивных мероприятий, которые проходят в определенный срок. Правительство получает крайний срок для проведения мероприятия, для подготовки нужной инфраструктуры, и это служит очень мощным толчком ускорения развития города. Крайние сроки имеют большую стимулирующую побудительную силу. Если бы не было жесткой необходимости, то все могло бы затянуться и не быть столь концентрированным. В каждом большом городе Китая проводится своя программа, свои мероприятия: либо это Универсиада, либо это Олимпийские игры. И такие

большие события очень полезны для привлечения инвестиций.

Второй урок. Мне кажется, в Китае пришли к выводу, что меньшее пространство может быть лучше обслужено, его легче поддерживать, и большее количество таких полуприватных пространств дает людям чувство сопричастности, ощущения, что они этим владеют и на это влияют. Эта тема перекликается с уже начавшимся обсуждением квартального планирования. Вот типичный план микрорайона, там есть частные дома, квартиры, получастные детские сады и огромное пространство с неопределенным статусом. Вы хорошо знакомы с тем, как это все выглядит. Возникают многие бытовые проблемы, когда место запущено, набирается мусор. Они связаны с тем, что никто за это место не отвечает, у людей нет истинного чувства сопричастности.

В Китае была принята другая модель, там это называется компаундами. Это модель полуобщественного, полуприватного пространства. В этом случае для того, чтобы отделить общественное пространство от полуобщественного, полууличного, используются ворота. Общественное пространство должно обслуживаться городом, а внутреннее пространство — это ответственность и интерес людей, которые там живут. Часто первые этажи используются под какие-то бизнесы. Если посмотреть на компаунды, то можно увидеть хорошо продуманное пространство для местного населения. Я хотел подчеркнуть, что ворота имеют и символическое значение. Они больше для обозначения, где проходит граница, а не для того, чтобы кого-то не пускать или ограничивать. В Китае, когда они начинали, ситуация была очень похожа на ту, что можно видеть во многих микрорайонах Москвы. Но с тех пор, например, паркинги были уменьшены, может быть, появилась подземная парковка. Постепенно появились кварталы, где еще есть машины, но все больше появляется зеленых насаждений, деревьев. И люди это видят, у людей появляется к этому личное отно-



Русская модель — микрорайон: частное пространство — в квартире, все остальное — общественное

шение, другое чувство, стремление это сохранить, поддержать. И это очень сильно отличается от пространства, которое только общественное.

Третий урок, как мне кажется, переключается с теми мыслями, которые сегодня высказывались в ходе нашего обсуждения: нужно отходить от системы жесткого планирования. Здесь я хотел бы привести пример нашей работы — проект, который мы реализуем уже около двух лет. Это промышленный район за пределами Шэньчжэня. Этот промышленный объект устарел, его нужно было застраивать. Но существовавшие методы планирования не позволяли с этим работать, потому что очень разные люди, разные места. Что-то нужно было убирать, что-то сохранять. Первое, что мы рекомендовали, — чтобы город создал бюро, агентство по реализации этого проекта, чтобы были люди, которые постоянно этим занимаются. Это новый орган, который, с одной стороны, очень близко связан с местной властью и сотрудничает с ней, а с другой стороны, имеет возможность действовать как коммерческая организация. Это был первый шаг для того, чтобы управлять трансформацией, преобразованием города. Люди, которые были назначены в агентство, вели этот процесс. Они были координаторами, были в курсе всего, проводили необходимые решения и постоянно поддерживали взаимодействие со всеми важными игроками. Было несколько стадий планирования, но самое главное, что я хотел бы подчеркнуть, это не была система проведения решений сверху вниз. Это была система, где были сведены вместе для взаимодействия все самые важные участники, где они могли обмениваться мнениями и договариваться. Все участники — девелоперы, местная власть, мы как проектировщики, представители общественности, — все встречались, чтобы выработать общую идею, как нужно развивать это пространство. То есть цель — достичь как можно более широкого согласия в том, что мы собираемся делать. И само по себе достижение согласия позволяет получить

поддержку для реализации наших замыслов.

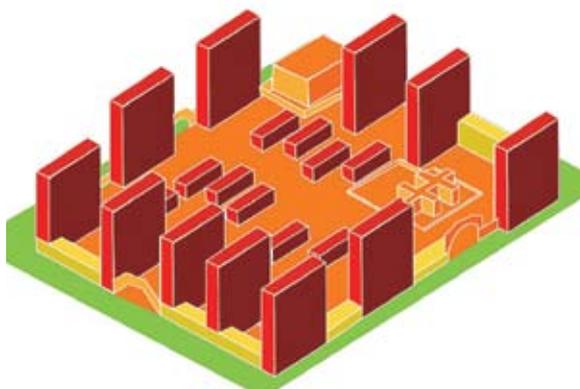
Последний урок, очень короткий: хорошо начинать с копий, но важно перейти к выработке собственных решений. У китайцев хорошо получается копировать машины. Линейные модели городов они также копировали с большим успехом, но следующий шаг — адаптация этих моделей, этих идей к местным условиям, к новому городу, который появлялся. Мне кажется, эти положения могли бы подтолкнуть к продолжению этого обсуждения. Нужно ли Москве развиваться по квартальной модели? Мне кажется, Москва не должна на этом останавливаться, она должна искать и находить свои решения, которые для нее уникально подходят. Понятно, что город должен развиваться, что развитие будет сопряжено с изменением очень многого. И поэтому нужно ясно отдавать себе отчет, насколько предлагаемая концепция поквартального планирования будет работать. Переход из одного состояния города в другое — очень долгий процесс, и очень важно, что будет происходить между двумя крайними точками. Развитие микрорайонов, полуобщественного пространства может быть источником очень интересных идей. Мне кажется, китайский опыт здесь очень интересен. Я на этом завершу.

Фадеев В. А.: Спасибо. Уважаемые коллеги, можно задавать вопросы и высказываться по уже выслушанным докладам. Мы видели фотографию, где в идиллической атмосфере, обстановке сидели планировщики, представители общественности, очень скромные девелоперы. Мне кажется, там не было одной, главной фигуры — секретаря партийной организации. Не поверю, чтобы в Китае эти люди без руководящей силы спокойно договорились и девелоперы оказались на краю. Вы же работаете в Китае, вы же понимаете, как это происходит, да? Давайте, пожалуйста, вопросы, предложения по высказанному.

Щукин А. В.: Можно я задам вопрос?

Фадеев В. А.: Да.

Щукин А. В.: Маркус, вы были вовлечены в созда-



Китайская модель — компаунд. Три вида пространств: частные — в квартирах, полуобщественные, соседские — на территории внутри ворот, общественное пространство — за воротами



ПРЕДОСТАВЛЕНО ЖУРНАЛОМ «ПРОЕКТ РОССИЯ»

Некоторые предложения мастер-плана:

- разделение транспортных потоков;
- превращение набережной Камы в общественную зону



ПРЕДОСТАВЛЕНО ЖУРНАЛОМ «ПРОЕКТ РОССИЯ»

ние мастер-плана в Перми. Это один из самых ярких примеров попытки свернуть с инерционного пути развития российского города, задать новый вектор. Но эта попытка, как мы знаем, захлебнулась. Как вы видите, в чем были ошибки Перми? И в чем уроки пермского эксперимента?

Аппенцеллер М. (перевод): Хочу обратить внимание на два обстоятельства. Во-первых, важно учитывать, что мы начинали пять лет назад, и ситуация была другая, у нас не было тех возможностей, которые есть сейчас. У нас были и успешные находки, и неудачи. И кстати, с этим связан мой некоторый скептицизм по отношению к квартальной застройке, потому что именно эту идею мы пытались воплотить в Перми, и у нас это не получилось. Наверное, наша главная ошибка — предположение, что можно легко перейти из одного состояния в другое: из планирования по социалистическим принципам к модели квартальной застройки. Как мы убедились на нашем опыте, это гораздо более долгий и более сложный процесс. Есть очень много

факторов, каждый из них непростой. Скажем, нормативы должны меняться. И сама практика работы компании, которая занимается застройкой, постепенно, но существенно должна меняться.

Почему я сказал, что я теперь не верю в революцию в области градостроительства? Я верю только в эволюционный путь развития. Конечно, важно иметь ясное представление о цели, которую вы хотите достичь, но нужно также принимать во внимание и помнить, что у вас есть структура и нужно ее наилучшим способом использовать и развивать. Мы получили много уроков, но это была самая ценная находка, которую мы извлекли. Мне кажется, было бы очень интересно попробовать применить в России модель китайских компаундов, взять пространство, которое считается общественным, и сделать его полупубличным. И посмотреть, что получится, что изменится.

Фадеев В. А.: Спасибо. Пожалуйста, вопросы.

Вопрос: Маркус, почему вы все время показываете то восточные, то западные проекты? Где русское? Как вы считаете, как русская душа может быть вы-

ГЛАВНЫЕ ИДЕИ МАСТЕР-ПЛАНА ПЕРМИ:

- отказ от экстенсивного развития города,
- переход к квартальной застройке,
- приоритетное развитие общественного транспорта,
- трансформация существующих общественных зон,
- развитие города через строительство ключевых культурных объектов



ражена в градостроительстве и архитектуре?

Аппенцеллер М. (перевод): Поскольку я не русский, то русская душа для меня непонятна. Но как раз поэтому я и говорю, что мы постоянно слышим примеры с Запада, но интересны могут быть и примеры с Востока. Нужно искать свое понимание, свои подходы. Если взять мегагорода, у каждого из них своя ДНК. Нельзя сравнивать Шанхай, Гонконг, Москву и Барселону. Каждый город уникален. Причем зачастую в городах не столько важно, что построено, кто построил, а как это используется, как воспринимается. Я преподаю в Санкт-Петербурге, центр города старый, на 95 процентов построенный иностранцами, но это русский город, потому что важны не только сами здания, но и как там живут люди. Мы сейчас подошли к обсуждению, что есть русское, но это, наверное, тема, о которой вы мне можете рассказать больше, чем я вам. Поэтому я скорее оставлю это на ваше рассмотрение и усмотрение.

Щукин А. В.: Маркус, спасибо большое. Я вижу большой интерес к исследованию русской души вместе с Маркусом, это можно будет сделать в перерыве, приватно побеседовать, потому что у нас

еще есть три спикера в первой части конференции. И сейчас я предлагаю выступить Илье Заливухину, урбанисту, руководителю компании «Яуза-проект». Почему выступление Ильи может быть особенно интересно? Потому что, как мне кажется, несмотря на громкую риторику в Москве и огромные деньги, которые тратятся на развитие инфраструктуры, развитие у нас пока идет по инерционному сценарию. Грубо говоря, к существующим линиям метро пристраиваются новые станции, расширяются уже существующие улицы. Мне кажется, подход Ильи предполагает выход в некоторое другое видение. Десять минут, пожалуйста.

Заливухин И. В.: Здравствуйте! Нельзя решить проблему на том уровне, на котором она возникла, нужно подняться на уровень выше. Это сказал, кажется, Альберт Эйнштейн. И это верно в отношении территории Москвы. Решить проблему Москвы можно, только рассматривая всю историю страны, московского региона целиком. Я как член рабочей группы Минрегиона по развитию агломерации абсолютно в этом уверен. Презентация, которую мы сделали, показывает не проект пространственной

стратегии развития Москвы, а предложение по развитию всей агломерации. Что нужно сделать — это мы сейчас обсудим, но важно ответить на вопрос, как это сделать.

То, что вы видите на этой схеме, я надеюсь, на экране тоже видно, это так называемая лужковская модель развития улично-дорожной сети, которая с 1991 года начала функционировать на нашей территории. И сейчас она распространяется, к сожалению, на всю страну. Что это за модель? Модель эта связана с тем, что нет разделения, как во всем мире, на скоростные дороги и городские улицы, идет просто расширение улично-дорожной сети. К чему это приводит? Это проспект Мира в районе метро «Алексеевская». Здесь есть и деревья, и троллейбусы, и автобусы, и трамваи. Эта улица в 2000-х годах была превращена в некий гибрид «улица-магистраль», который все равно не справлялся с ситуацией. Гибрид как идеология действительно отличается от улицы с разделенными слоями. Интегрированные хайвеи, которые проходят по территории агломерации, могут иметь две полосы в одном направлении и две полосы в другом. Они не обязательно должны занимать по десять полос. А гибриды действительно требуют огромного количества места, потому что там и общественный транспорт, и транзитный поток, и парковки — все это вместе в итоге вызывает заторы.

А вот здесь мы видим Кутузовский проспект, в свое время это тоже было прекрасное место. Как вы видите на картинке, на этом Кутузовском проспекте жить нельзя. Сверху он выглядит как Елисейские поля в Париже, но мы видим отличия — в деревьях, в широких тротуарах, в только наземных пешеходных переходах (потому что ни подземных, ни надземных пешеходных переходов над улицами быть не может — это противоречит требованиям инвалидов, велосипедистов и так далее). Вопрос в том, как остановить градостроительную политику, благодаря которой возникли сегодняшние Кутузовский проспект, проспект Мира и другие улицы.

Та стратегия, по которой городская дорожная сеть развивается сегодня, была заложена еще в 60–70-е годы. Генплан, который был разработан архитектором Улласом, предусматривал разделение на два контура. Но, к сожалению, эта идея не была реализована на практике в связи с экономической ситуацией в стране. Цены на нефть стали падать, потом началась перестройка, но земельный резерв под новые дороги держали до 1991 года. Потом автомобилизация в городе начала расти и одновременно были проданы многие из резервных территорий. Поэтому сейчас очень важно понять, какой резерв территорий остался и что с ним можно сделать.

Еще один важнейший момент — следующий за МКАД скоростной каркас, железнодорожный каркас всего региона. Мы рассматриваем территорию до

ЦКАД в Московской области. Железнодорожный каркас московского региона предусматривает тупиковые направления. То есть он не был рассчитан на перевозки сквозь агломерацию. Он не предусматривал хордовые направления передвижения, например из Мытищ в Коммунарку или в Нагатино, и так далее. Существующий каркас предусматривал приезд людей на вокзалы и дальше в центр города.

И следующий каркас агломерации, который у нас есть, — это метрополитен. Что здесь важно отметить? Посмотрим на границы метрополитена в Париже. Это круг диаметром десять километров, что примерно соответствует территории в пределах Третьего транспортного кольца. Это расстояние понятного города, в котором можно пользоваться метрополитеном. Сталинский Генплан, предусматривавший метрополитен, был чуть больше этого кольца — около 15–18 километров. Но потом метрополитен стали развивать дальше, вести линии на территорию области. Но мы видим, что метрополитен в любом случае всю эту территорию покрыть не может. Поэтому нужен принципиально другой скоростной транспорт агломерации.

Что можно предложить? Во-первых, нужно разделить городские улицы и скоростные дороги. Сделать это можно двумя способами. Первое — обязательно закрепить это законодательно на уровне Российской Федерации. Это сделано во всем мире, и не надо изобретать велосипед. Во-вторых, нужно интегрировать скоростной каркас авто- и железнодорожного транспорта в проекте трансформации промзон. Естественно, это нужно сделать с учетом интересов собственников и РЖД. Это возможно, такие проекты делаются в Японии, во всем мире.

Мы предлагаем создать еще один каркас — каркас скоростных автодорог как агломерационного транспорта. Против системы скоростных хайвеев никто не может даже возразить, это обеспечивает возможность развития всей территории агломерации. Каждая система каркасов должна быть изолирована. Есть улицы и проспекты со скоростью 60 километров в час и новые скоростные дороги — 130 километров в час. Но скоростные магистрали не могут идти над железной дорогой, утыкаться в перехватывающие парковки рядом с железнодорожной станцией.

Посмотрим на Париж. Сейчас власти в Париже пытаются развивать систему общественного транспорта, которая была создана в 1965 году. Это система RER. В Париже есть двухконтурная схема дорог. Есть скоростные дороги, а есть улицы и бульвары, по которым люди ездят на общественном транспорте, идут пешком, едут на велосипедах. Никто улицы и бульвары никогда не трогал и не разрушал.

Мы предлагаем каркас скоростного агломерационного транспорта — экспресс московского региона, который по аналогии с парижским RER должен идти в Москву из области, от границ ЦКАД. И глав-

ное, он не должен приходиться на тупиковые вокзалы. Кольцо МЖД, которое сейчас рассматривается как часть наземного метро, должно стать частью каркаса скоростного экспресса региона. Это позволит передвигаться по хордовым направлениям из одной точки агломерации к другой точке агломерации.

Давайте посмотрим на территорию Коммунарки, Москва активно развивается в том направлении. Чтобы поддержать развитие качественного градостроительства, нужно сделать каркас. От станции «Внуково» можно сделать транспортное сообщение с Коммунаркой. И тогда движение от Коммунарки до центра будет занимать 35 минут. К 2040 году можно замкнуть единый каркас, интегрированный с системой метрополитена. Если мы примем такую идеологию, мы сможем интегрировать транспортный скоростной каркас в территорию промзон и развивать их. Мы сможем вернуть улицы и городские проспекты людям, которые там живут, потому что развивать нужно не за счет людей, которые теряют инвестиционную стоимость своего жилья. Спасибо.

Щукин А. В.: Я на днях общался с нашим транспортным гуру Блинкиным и вот что выяснил: большинство иностранцев-специалистов, которые приезжают сюда, спрашивают: а зачем вы вообще строите хайвеи? Даже в Америке сейчас перешли от политики стимулирования предложения к ограничению спроса на передвижение. Они поняли, что чем больше они строят хайвеев, тем больше появляется машин.

Заливухин И. В.: В Америке начиная с 20-х годов

было построено огромное количество скоростных хайвеев. Действительно, там были допущены ошибки, 80 процентов людей ездили на автомобилях. Сейчас они пытаются решить эту проблему. Мы только начали работать с территорией в постсоветском пространстве, нам предстоит проделать огромную работу. Мы в начале пути. У нас нет того минимального количества скоростного транспорта, который обеспечивал бы передвижение по территории агломерации, не мешая жить людям. Это нужно создавать.

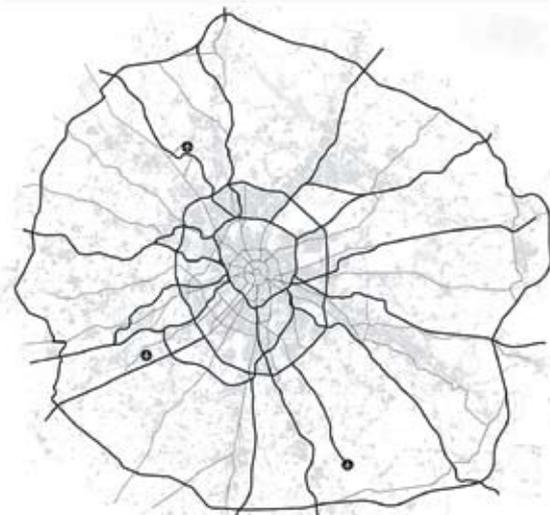
Щукин А. В.: Так, может быть, нам просто надо совершить leapfrog, прыжок лягушки? И сразу перепрыгнуть в то, чем занимаются сейчас в Европе? То есть вкладывать деньги не в тот путь, который привел Америку к тупику, не в хайвеи, а в общественный транспорт?

Заливухин И. В.: Есть два типа транспорта, в том числе скоростного: общественный и личный. Автомобили все равно будут. Какое-то количество людей (порядка 20–25 процентов) будут стремиться к возможности свободного передвижения на машинах, этого не избежать. И для этого количества людей нужно организовать этот каркас, тогда они не будут мешать остальным жить на улицах.

Вопрос из зала: Илья, скажите, а как вы видите главную задачу транспорта? Какую задачу решает транспорт?

Заливухин И. В.: Транспорт может решать только одну задачу: он является каркасом и скелетом территории. Он должен давать возможность людям, живущим в любой точке территории, свободно

«Новый каркас скоростного (агломерационного) транспорта для Москвы» (проект)



— улицы и проспекты (60 км/ч)
— новые скоростные дороги (130 км/ч)

Двухконтурная транспортная схема Парижа



Два типа дорог:
— транзитная непрерывная сеть скоростных фреев (130 км/ч) / автотранспорт;
— городская улично-дорожная сеть (60 км/ч) / общественный транспорт, пешеходы

Илья Заливухин: «В Париже уже существует двухконтурная система автодорог. Такую систему нужно создать и в Москве»

перемещаться в любую другую точку территории. Тогда у нас не будет перегруженного центра. Если мы не решим задачу создания такой сетки, в которой я могу развивать любой кусочек территории, никакой экономики не получится. Мы должны обеспечить скелет и возможность передвигаться по всей территории агломерации.

Вопрос из зала: Вообще-то она как раз не будет развиваться, если все будет равномерно. В таком масштабе этого не бывает. А задача транспорта — переместить человека из пункта Б1 в пункт Б2, как говорил Веничка Ерофеев. Так вот, смотрите, из Мытищ в Коммунарку потока не возникнет, и не нужно его пытаться проектировать. Я вообще не понимаю, как можно говорить о какой-либо транспортной системе агломерации, если вы не предполагаете каких-либо центров развития. Или вы предполагаете, что большинство рабочих мест останется в Центральном административном округе? Сам по себе транспорт не существует, он только перевозит людей и грузы. Сначала нужно концептуально понять, где будут центры роста, а потом обустраивать транспорт, а не наоборот.

Заливухин И. В.: Мне не очень понятно то, что вы говорите.

Из зала: Смотрите, еще раз. Методологически невозможно, утверждаю я, нарисовать транспортную систему, не понимая, где будут места жительства, места приложения труда.

Из зала: Я бы хотел поприветствовать то, что от градостроительства мы перешли к градоустройству. В связи с этим три маленьких замечания. Во-первых, надо подходить к вопросу комплексно, рассматривать и скоростные магистрали, и увеличение плотности дорог в Москве вместе, и метро вместе. Потому что, скажем, Перовская ветка метрополитена сейчас проектируется так, что она только усложнит передвижение. Необходимо рассмотреть такой резерв, как расположение в Москве институтов власти. Они разбросаны и на федеральном, и на городском уровне так, что это создает чудовищные проблемы для передвижения по городу. С моей точки зрения, необходимо формирование чего-то похожего на административный квартал. Там были бы сосредоточены и федеральные, и городские структуры власти с транспортной инфраструктурой, которая позволяла бы чиновникам передвигаться друг к другу, не загромождая улицы. И люди, которые вынуждены посещать эти учреждения, тоже не передвигались бы по всему городу, чтобы решить один вопрос. Такого рода сектор мог бы быть протянут от Дома правительства, скажем, до Лубянской площади. И по этой траектории можно было бы организовать все структуры власти.

Щукин А. В. Спасибо большое. Я предлагаю выступить Федору Кудрявцеву, заведующему лабораторией градостроительных исследований МАРХИ.

Кудрявцев Ф. С.: Спасибо. Мне показалось важным выделить некоторые вопросы, чтобы выбрать стратегически правильный путь для дальнейшего развития. В чем они заключаются? Если отталкиваться от названия конференции, мы говорим о перезагрузке. Поэтому я решил посмотреть, от чего мы все время пытаемся перезагрузиться, и сделать это на примере города Надым. Это не единственный пример, но он мне нравится тем, что представляет собой чистое воплощение той идеи, которую я хочу донести. Он находится, как вы понимаете, в Сибири. Здесь видны все свойства социалистического города, я не буду на них останавливаться, но хотел бы выделить три важных аспекта, которые сразу не видны. Это, во-первых, безотносительность к месту. Так мы можем строить и в пустыне, и в тайге. Я даже не говорю, хорошо это или плохо. Второе — это отчуждение от жителей. Это некая данность, которая сконструирована, и нам, жителям, можно жить только здесь. Вот эта зона, чем она интересна? Архитектура ничем не интересна, но это гаражи. То есть то, что в схему не было вложено, внутри схемы нереализуемо, оно реализуемо только вне ее. Жители сами сделали — построили гаражи. Третье — это то, что всегда есть некая претензия на законченность и самодостаточность. То есть все, что нужно, здесь есть. Вот эти три момента.

Казалось бы, Советский Союз давно почил, но мы все время перезагружаем эту идею и, главное, эту систему. Что здесь важно? Город Надым — это продукт очень цельной и единой системы, которая начинается с идеологии и заканчивается строительным комплексом, нормами и тому подобным. За последние двадцать с небольшим лет подобной по цельности альтернативной идеи мы не предложили. Я имею в виду нас всех вместе, от застройщиков до градостроителей и властей. Мы перезагружаем то, что нам досталось до прошлой эпохи. Например, вот Марьино, здесь структура застройки близка к квартальной, правда, с некоторой натяжкой. Но результат примерно узнаваем. Вот другая перезагрузка, малоэтажная. Здесь все те же качества, которые я перечислил ранее. Причем, обращаю ваше внимание, это проект, который признан не одним из лучших, а просто лучшим. То есть он рекомендован для тиражирования.

Еще одна перезагрузка — это Новая Москва. Из нашего исследования Новой Москвы видно, какая модель сформировалась к настоящему времени. Примерно из 14 миллионов квадратных метров нового жилья 12,5 — это все та же модель: микрорайоны, многоэтажки. Немножко измененная, но все та же. Если мы ее еще раз перезагрузим, допустим, с кварталами, я думаю, что мы получим результат иной, но опять неудовлетворительный.

У нас есть много примеров в Китае — исследовательских и проектных. Например, город Шаньтоу.

Это маленький по китайским меркам город. У нас мы не можем получить даже того уровня благоустройства, который мы видим здесь. Хотя это далеко не идеал. Отсюда вывод первый: перезагружать эту систему нельзя и не нужно. Мы находимся сейчас в состоянии, когда мы должны придумать, создать, разработать, продвинуть совершенно другую систему. Чем я могу это подтвердить?

Мы сделали исследование того, что нужно гражданам? Мы просто посмотрели, как в Новой Москве рекламируются новые проекты. Потому что никто не находится в таком тесном контакте с потребителем, как застройщик. Мы сделали предположение: то, что рекламируется, то и востребовано. Что же люди хотят получить? Это природа и инфраструктура. Москва может дать жителям природу? Уже нет. Подмосковье дает инфраструктуру? С большим трудом, я думаю, но может. Это разговор не о том, микрорайон это или квартал. То есть не этот вопрос волнует наших граждан в данном случае. И если посмотреть с градостроительной точки зрения, у нас сейчас происходит развитие не городов, а субурбий. Комплексная застройки находится именно здесь.

В центре города есть по меньшей мере две задачи, у которых пока нет решения. Во-первых, что делать с советским промом? С той застройкой, которая была создана до революции, нет проблем. Хорошие здания кирпичные, они легко реконструируются и так далее. Что касается остальных зданий — ответа нет. Это гигантские территории, новой промышленности они не нужны, потому что действительно происходит переход в постиндустриальное общество, вся промышленность уходит из города. Это все известно давно и изучено. Есть этапы этого ухода, начиная с жилья, офисов и так далее.

Второй вопрос: огромное количество жилой застройки. Это в основном даже не 60-е годы, а 70-е и 80-е. Это те же самые законченные, не зря во французском языке используется для них термин *grande ensemble*, большие ансамбли. Законченные вещи, и в принципе, дальше у них развития нет. И никакой модели развития этой застройки не предложено. Сразу скажу, не поделим мы ее на кварталы, это даже не надо обсуждать. Только если мы ее снесем. Но готовы ли мы снести 50–60 процентов территории? Нет, не готовы, нет денег у нас таких. На эти вопросы надо искать ответы. И мы их найдем, я думаю, но это не вопрос о квартале или микрорайоне.

Сам подход должен быть другим. А каким, на наш взгляд? Во-первых, все-таки нужно понять, а какова вообще цель градостроительной политики? Как она сформулирована? К моему большому сожалению, до сих пор она только так формулируется: сколько квадратных километров будет построено. Безотносительно того, зачем они будут построены. Нужно ли, там, десять миллионов, а может, надо двадцать

миллионов? К сожалению, даже в программе градостроительной политики Новой Москвы, где, казалось бы, учитываются современные веяния, поставлены только две задачи. Первая — выпустить Генплан, это задача такая организационная. Вторая — построить энное количество коммерческой недвижимости. По-моему, этого все-таки недостаточно для градостроительной политики. Первая цель, с нашей точки зрения, на всех уровнях, от федерального до самого локального, — это создание условий для развития человеческого потенциала. Это первая задача, собственно, и единственная. Что это значит? Первое: человек должен иметь возможность самореализоваться в этой среде. Второе: чтобы самореализоваться, он должен ее легко менять. Вот это два принципа, которые, на мой взгляд, важные, но они не единственные.

Поставив цель, мы можем двинуться дальше. Почему? Потому что мы можем ввести какие-то критерии для этой цели. Опять же это вопрос будущей разработки. Но, рассуждая просто, какие еще критерии могли бы быть? Естественно, это разнообразие. Каждый человек, для того чтобы самореализоваться, должен иметь большой выбор всяких пространств. Как только мы ставим этот критерий, то понимаем, что под большим сомнением оказывается вся система комплексной застройки, которая у нас есть. Эта система с мегазастройщиком вряд ли способна произвести разнообразие. Не потому, что там плохой застройщик. Система не может это сделать, точно так же как человек не может прыгнуть на три метра. Система не приспособлена для того, чтобы делать разнообразную застройку. Второе: понятно, что такая среда в любом случае должна быть многофункциональной. Как только мы вводим этот критерий, мы ставим подвопрос: а может ли быть вообще функциональное зонирование в той форме, к которой мы привыкли? Ответ однозначен: конечно, не может. Может быть, допустим, ограничение вредных воздействий каких-то, может быть запрещение каких-то функций. Но никак не детерминирование: только жилая функция! Почему только жилая? Только промышленная! Почему только промышленная? Почему не промышленная и жилая вместе, если это не вредная промышленность? Таких комбинаций может быть очень много, зачем нам их прописывать?

Третий вопрос — мультимодальность. Почему? Потому что мы должны давать человеку разнообразие использования транспорта. Как только мы ставим этот критерий, то уже отпадает возможность строительства в полях. Потому что там будет только один вид транспорта — это автомобиль. Других там просто нет.

Еще один момент, может быть примитивный, но он важный: как в этой среде детям развиваться? Я приведу пример, насколько эта тема оказывается

неразвита. Мы можем легко найти данные, сколько квадратных метров приходится на человека, по любому субъекту федерации. Но если вы спросите, а какой у нас уровень обеспеченности жильем в семьях с двумя детьми? Это семьи, которые волею судеб или демографии обеспечивают просто воспроизводство этого самого человеческого капитала. Таких данных мы найти не смогли. Я спрашивал, по моему, двух наших известных социологов, они сказали: нет, мы не знаем, где эти данные. Для Москвы они, по моему, точно неизвестны. А я больше чем уверен, что там будут такие смешные цифры, что вообще будет просто стыдно говорить о них. Я не говорю, что нужно думать только о детях. У взрослых будет другая тема, у пенсионеров — иные задачи. Как их «поженить» — это отдельная тема.

Еще одна тема — доступ к природе. Мы прекрасно знаем, какой колоссальный есть потенциал и тяга в нашем народе к природе, как важны, условно говоря, выезды на дачу. Вся наша система пространственная, планировочная это игнорирует. И вот типичная ситуация, когда местные жители, которые имеют дачу, говорят: «Давайте наш ЖЭС переведем в поселение, мы его обустроим». И им отвечают: «Нет, мы не можем, потому что у нас как у поселения нет возможности вам предоставить ни школу, ни детский сад, ничего». Но тяга-то туда идет. И вообще, на мой взгляд, вектор сейчас идет в этом направлении, а не в развитие городов. Но он не встречает никакого адекватного ответа, к сожалению.

И последнее важное, извините, что так долго. Это некая сомасштабность в социальной структуре. Смысл такой: на каком-то уровне эта среда должна допускать изменение одним человеком. Приведу простой пример: мы прекрасно знаем, что в пятиэтажной застройке, как правило, вся зелень под окнами культивируется людьми, они сажают что-то и так далее. Очень хорошо, что эта среда это позволяет. Уже в 17-этажной застройке этого нет. Должна быть какая-то серьезная социальная группа, которая может обустроить двор. Некая оптимальная соразмерность должна быть найдена. И, что самое важное, сама система поиска этих решений должна быть другой.

Это поиск с открытым ответом. Может быть, кварталы? Да, конечно. Но кварталы, как известно, были еще в самом начале истории архитектуры. Как это называлось, «город строителей пирамид»? Уже там есть кварталы, это хорошо, кто же спорит. Но вот мы любим Голландию. Что, там только квартальная застройка? Нет. Бывают и микрорайонные части, что-то большое, такой самодостаточный планировочный элемент. Но есть некие мелкие ячейки, допустим, как бы квартал. Но некоторые ячейки не похожи на квартал — это более сложная система. Могут быть проекты, которые на макроуровне

как микрорайон, без сквозных магистралей, а на микроуровне в него легко врисовали кварталы. Все это спокойно комбинируется, нет проблемы здесь в этом. Может быть много гибридов. Беда в том, что примеры таких сложных проектов почти все зарубежные, у нас такой типологии нет. Можно придумать массу схем, вопрос в том, чтобы их было можно придумать и было кому их слушать. Пока застройщик был готов слушать это отчасти, в том числе потому, что есть жесткие, не всегда обдуманные ограничения, введенные местными властями.

Сама идеология построения новой системы, некоего образа будущего или новой парадигмы, в которой мы хотели бы жить как общество, будет найдена не на путях директив и нормативов. Да, они нужны, конечно, их никто не отрицает. Решения будут найдены на уровне создания условий и прецедентов. Что это значит? В нашей стране есть такая дилемма: расширение или сжатие системы населенных мест. До сих пор она в основном шла в сторону сжатия. По принципу, что это не нужно, этого не надо, это умерло. Но это неправильно, с моей точки зрения: вектор должен быть обратный — расширение. Без инфраструктуры этого не произойдет. А что происходит в реальности? У нас общество пыгается расширяться за счет дач, до которых непонятно как добираться, где нет инфраструктуры. Решение? Строительство инфраструктуры и единая региональная и агломерационная система зеленых пространств. В той же Англии давным-давно принят закон о природных парках. Это приемлемое влияние федеральных властей на региональные вопросы. Вот это две вещи, на которых можно построить все остальное. Ни того ни другого у нас нет.

Фадеев В. А.: Федор Сергеевич, регламент.

Кудрявцев Ф. С.: Я заканчиваю. У нас должен появиться один из главных субъектов этой деятельности — богатый и инициативный муниципалитет. Пока у нас в основном, насколько я знаю, он небогатый, и, что особенно грустно, он не инициативный. К нам в МАРХИ часто приезжают слушатели для повышения квалификации. Они не говорят: «У нас в городе есть проект. Что вы можете нам подсказать? Как это решить?» Нет у них проектов, нет инициативы.

Шукин А. В.: Спасибо.

Делис А. П.: Разрешите? Меня зовут Делис Александр, «Деловая Россия», Московская область. В ряд таких маститых архитекторов хочется вставить голос представителя предпринимательства. Федор, то, что вы говорите, это называется «надо просто всем нам стать ежиками». Надо, чтобы были богатые муниципалитеты. Вот мы нарисуем красивую комплексную застройку — и мы ее точно реализуем. Я могу сказать так: вот для того, что здесь нарисовано, это приблизительно полтора миллиона метров. Для того чтобы полтора миллиона метров

построить, нужно приблизительно лет пятнадцать, чтобы это все продавалось, а не отдавалось, и было качественным. Люди пятнадцать лет будут жить на стройке. Единственный нормальный вариант — сегментировать на кварталы или очень маленькие сегменты и шаг за шагом эту историю развивать. Это в качестве комментария.

У меня есть вопрос к Алексею Воронцову. Алексей, скажите, пожалуйста, вот очень понятное стремление обеспечить новые застройки, новые территории инфраструктурой. Но у нас есть несколько примеров, когда девелоперы отказываются от освоения территорий в 10-, 15-, 20-километровой зоне. Связано это с тем, что как только начинают считать инфраструктуру, то получается, что это приблизительно столько же, сколько построить жилье. Это неинтересно. Нет такого ощущения, что такими градостроительными нормами мы прижмем всю застройку к МКАД?

Воронцов А. Р.: Опасность, что мы можем убить предпринимательский интерес к этому виду деятельности, безусловно, есть. Я себе много раз задавал вопрос, хорошо зная центральную часть Москвы: «Вот стоят дома многоэтажные, многоквартирные дома капиталистического последнего периода в арбатских переулках. И вдруг тема обрывается: два подъезда построено в Кривоарбатском переулке, потом дом Мельникова, потом дома купцов, двух-трехэтажные. Почему это произошло?» Я, честно говоря, думал, что это в революцию произошло, после 1917 года. Ничего подобного. Это произошло сразу после начала Первой мировой войны в 1914 году, потому что оказалось, что для бизнеса выгоднее вложиться в поставки для армии — продукты, сапоги, обмундирование, лошади. И инвесторы, которые строили эти доходные, очень интересные дома, бросили этот бизнес и рванули сразу в спекулятивный бизнес поставок для армии. Поэтому может произойти так, что мы можем пережать и бизнес просто уйдет в другие сферы. Такая опасность существует.

Но есть и другое мнение. Дело в том, что сегодня рынок, я думаю, что и московский тоже, но давайте я скажу за область, перенасыщен квадратными метрами жилой площади. Перенасыщен. В основном сейчас уже покупают как инвестицию, чтобы спасти накопленные денежные средства, их превращают в метры квадратные, там люди не живут, и это хорошо видно. Напротив здания правительства Московской области в Красногорске есть знаменитая Павшинская пойма. Окна там вечером не светятся, но квартиры все раскуплены. Стоят мертвые эти дома, потому что это инвестиции, бегство от инфляции. Но все-таки люди начинают и эту Павшинскую пойму осваивать, и тогда они начинают задавать простые вопросы: где дороги, по которым я могу ходить и ездить? Где места парковок? Где школы и детские

сады? Очень остро и конкретно задаются вопросы. Конечно, я с господином Кудрявцевым во многом солидарен, но нужно решать практические вопросы сегодняшнего дня. И сегодня уже люди хотят другого продукта — не метры квадратные хотят, а комплексную среду обитания. Понимаете? Эта ситуация заставит застройщиков перейти к созданию хорошего, и этот процесс уже начался.

Стариков П. В.: Позвольте я, очень коротко. Павел Стариков, я исполняю обязанности главы городского поселения Красногорск, де-факто город является столицей Московской области, здесь расположен комплекс зданий правительства. Наша проблема такая же, как всех близлежащих к столице подмосковных городов. Город наш имеет не очень большую историю, он развивался четырьмя этапами. Первый этап — послереволюционный, до Великой Отечественной войны, второй — после Великой Отечественной войны, потом — 70–80-е, бурный рост микрорайона. И наконец, современная история России, современные застройки, которые мы сегодня обсуждали. Так вот, город, претерпев еще административную реформу, включил в себя и поселения, сельские территории, которые с частными строениями и которые сносить нельзя. Но единого городского пространства город не имеет. И тема, которая сегодня была поднята, действительно чрезвычайно важна, нужна и востребована жителями. И я поддержал бы Алексея Ростиславовича в том, что город сегодня, с точки зрения инвесторов, не столь нуждается в количестве квадратных метров жилья. Города и так сильно уплотнены, жизненное пространство сужено, особенно в новых микрорайонах. Поэтому я с благодарностью организаторам этой конференции хочу сказать, что посыл Федора Кудрявцева насчет пилотов надо поддержать. Красногорск готов стать таким пилотным проектом. Мы приглашаем всех к сотрудничеству.

Фадеев В. А.: Предлагаю пойти дальше и предложить слово Татьяне Дмитриевне Полиди, исполнительному директору фонда «Институт экономики города».

Полиди Т. Д.: Постараюсь уже не утомлять всех длинным выступлением. Я бы хотела приподняться немножко над обсуждением города Москвы и Московской области и перейти на уровень страны, потому что проблема отсутствия качественной городской среды у нас в российских городах присутствует. И перейти поближе к практике, поскольку мы, Институт экономики города, активно участвуем в формировании жилищной и градостроительной политики в течение всего периода рыночной экономики. И я хочу немножко коснуться законодательных проблем.

Очень простой тезис: отсутствие качественной городской среды в российских городах — это проблема именно отсутствия инвестиций в эту самую

городскую среду. Тут можно очень долго обсуждать, почему так получилось, почему современная рыночная экономика так и не смогла преодолеть этот барьер и создать наконец новый продукт на рынке, а мы постоянно воспроизводим бесконечно советский продукт. Но есть коллапс вот этого дефицита восстановительных инвестиций, то есть инвестиций в существующую застройку, в ее улучшение.

Прежде всего я хочу обратить особое внимание на то, что российским городам развиваться вширь, расплзаться — это нерационально. Не только потому, что концепция компактного города более экономически обоснованна, но и потому, что, к сожалению, в большинстве российских городов мы наблюдаем либо стабильную, либо снижающуюся численность населения. Поэтому дальнейшее расплзание границ городов нерационально экономически, не говоря уже о том, что требуется увеличивать инвестиции в инфраструктуру. Посмотрим на очень простой показатель, на состояние жилищного фонда. Из 3200 миллионов квадратных метров жилья сейчас в стране примерно 20 процентов на 2012 год требуют восстановительных инвестиций в различном формате — в форме капитального ремонта, в форме реконструкций, в форме вообще сноса и нового строительства. Темпы ввода жилья с 2000 года увеличились в два раза. Но, к сожалению, на структуре жилищного фонда это никак не сказалось. Мы бесконечно воспроизводим и строим все новое и новое жилье на новых территориях, мы не занимаемся вообще развитием застроенных территорий. Соответственно на сегодня мы имеем ухудшающуюся в этом плане ситуацию, поскольку структура жилищного фонда по качеству ухудшается.

К сожалению, стратегическая цель государственной политики у нас выражается почему-то в одном только индикаторе — увеличении объемов строительства жилья на душу населения. И почему-то всегда приводится в обоснование этой цели миф, который состоит в том, что во всех развитых странах строительство составляет метр или даже два метра на человека. Это миф. Да, есть определенные страны, как правило, это развивающиеся страны с большим текущим дефицитом жилья, там действительно много строят. В развитых же странах, естественно, застройка сформировалась и таких темпов нового строительства уже нет.

Перейду к денежным показателям. Надо что-то делать с 20 процентами жилищного фонда, это примерно 600 миллионов квадратных метров жилья. При такой безумной потребности в восстановительных инвестициях мы в год вводим нового жилья 60 миллионов вместе с индивидуальным жилищным строительством. Если выбросить индивидуальное жилищное строительство, получится 30 миллионов. Это то, что делают профессиональные застройщики. Каков в денежных единицах этот дефицит?

Сколько нужно инвестировать в существующую застройку сегодня в российских городах? По нашей оценке, это 35 процентов ВВП российского, 23,5 триллиона рублей. По факту инвестируется один процент от необходимой суммы. Мы наблюдаем каждый год примерно в размере 70 процентов текущий дефицит этих инвестиций.

Но здесь очень простой расчет. Примерно раз в сто лет жилищный фонд имеет некое обновление. Обновление — это не означает, что обязательно надо снести дом и построить новый. Вы должны постоянно поддерживать некий уровень инвестиций в этот объект, поскольку этот объект — благо длительного пользования. Нельзя просто построить дом и дальше ничего уже с ним не делать. У нас со второй половины 50-х годов, когда начался строительный бум, в два раза ровно подскочили объемы ввода жилья к сегодняшнему дню. Независимо от того, что у нас формат жизни экономики поменялся за этот период. За этот период так и не было создано экономических и законодательных механизмов для того, чтобы происходили регулярные поддерживающие инвестиции в жилищный фонд. То есть мы создаем эти объекты, и они постепенно у нас изнашиваются, теряют свои потребительские свойства, в конечном счете рушатся. Каждый год по 13 миллионов квадратных метров аварийного жилья надо расселить. И никогда никакого бюджета государственного на это, конечно же, не хватит. Теперь, я думаю, масштаб проблемы всем понятен. Естественно, я оперирую сейчас данными только о жилищном фонде, но, понятное дело, это минимальная оценка потребности в таких инвестициях. Если мы добавим сюда еще и транспортную инфраструктуру, эти цифры еще и увеличатся.

Теперь перейдем к жилищной политике, градостроительной. В нашей стране все девелоперские проекты, грубо говоря, можно разделить на три типа. Первый — точечная застройка, один домик где-то там построили многоквартирный в сложившейся застройке на свободном земельном участке или приобрели какое-то помещение, снесли и построили дом. Сейчас уже потенциал точечной застройки практически исчерпан, поскольку все-таки за двадцать лет уже выбрали такие земельные участки. Второй вариант — комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства, если использовать терминологию Градостроительного кодекса. Самый популярный по частоте использования вид девелоперского проекта.

И третий тип, который, как я уже сказала, практически нигде не реализуется, — это проекты редевелопмента. Проект развития застроенной территории, когда берется довольно большая территория в сложившейся застройке, с различными дифференцированными правообладателями, и начинается проект редевелопмента. На такой тер-

ритории должны находиться по закону, напомним, аварийные дома, признанные в установленном правительством порядке аварийными, либо дома, включенные в адресную муниципальную программу переселения граждан. В настоящее время этот институт имеет очень слабое распространение в российских городах, и это естественно. С одной стороны, это проекты значительно более сложные по реализации, поскольку там требуется вести переговоры с правообладателями, требуется совершенно другой объем инвестиций. Они более длительные, требуют более долгосрочных инвестиций. Но это даже не самая главная проблема. Самая главная проблема состоит в том, что вся политика, начиная с федерального уровня до местного, настроена на достижение одного единственного результата — это объем ввода жилья на душу населения. И все губернаторы и главы городов так или иначе нацелены на то, чтобы показать именно этот индикатор, и его продемонстрировать, и им отчитаться. И это, конечно, совершенно неправильная постановка проблем, потому что в этой повестке дня никакая городская среда и близко не звучит. Мы, Институт экономики города, принимали участие в разработке «Стратегии-2020», и там в концепции государственно-жилищной политики, конечно же, отразили наше видение, которое основано на том, что не нужно основывать всю политику на достижении, на максимизации одного-единственного индикатора. Это однобоко, это нерационально. Нужно улучшать городскую среду, и желательно как раз сохранять все-таки нашу застройку в уже существующих границах. Все-таки при такой динамике населения распознать до бесконечности невозможно, дорого, необоснованно.

По поводу законодательных инициатив. Сейчас девелоперы, застройщики действительно начинают чувствовать некоторый предел для дальнейшего развития своего бизнеса в форме комплексного освоения земельных участков. Потому что, как уже отметили, по мере отдаления от сложившихся городов стоимость инфраструктуры становится уже запредельной. Спрос не в состоянии предложить такую высокую цену на этих отдаленных территориях. И экономически такие проекты становятся необоснованными. Слава богу, в этом хотя бы за счет механизмов рыночной экономики мы можем ограничить это безобразное расплощение.

И появляется запрос на совершенствование теперь уже правоотношений по развитию застроенной территории. В настоящее время по заказу двух национальных объединений: Национального объединения строителей и Национального объединения застройщиков жилья, мы подготовили комплексную концепцию, и она содержит довольно революционные предложения по совершенствованию правоотношений в сфере развития застроенных территорий.

Кстати, 14 числа пройдет общественное обсуждение этой концепции. Сейчас я буквально вкратце за пять минут основные две идеи расскажу.

Щукин А. В.: Попрошу тезисно.

Полиди Т. Д.: Существуют две самые главные проблемы, связанные с проектами на уже застроенных территориях. Первая — проблема, связанная с переселением граждан с застроенной территории, которые являются частными собственниками своих объектов. Сложность в том, что там не возникает правовых оснований для принудительного изъятия земельных участков для муниципальных нужд. Соответственно этот процесс никак не формализован, и фактически существует только один путь — договориться. Договориться, предложить ту цену, за которую правообладатель будет готов отказаться от своего, может быть, даже очень старого жилья и уехать. В нашей концепции мы предлагаем ввести более современные, более совершенные правовые механизмы для таких переговоров в виде публичных слушаний по проекту редевелопмента, в рамках которого будут приниматься решения о том, производить редевелопмент на территории или нет. И если производить, то по какой цене выкупаются объекты. Это делается для того, чтобы, если большинство жителей «за», меньшинство было обязано подчиниться этой общественной воле. И по установленной цене свои объекты продать.

Вторая важная проблема, которая будет решена в рамках данного законопроекта, связана с тем, что сейчас аукционы по предоставлению права заключить договор на развитие застроенной территории наши города могут проводить только в отношении довольно узкого типа территорий. Это территории, на которых расположены аварийные дома либо дома, включенные в адресные муниципальные программы. А в них, как правило, включаются именно аварийные. Поэтому все ограничивается только этим сектором. В то время как во всех миллионах существуют довольно крупные территории городов, занятые одноэтажной ветхой застройкой. Там, конечно, все частные правообладатели, в отношении которых никак невозможен редевелопмент. Они, конечно, создадут очень большие проблемы для качества городской жизни, внешнего облика и так далее, вплоть до социальных проблем. Вот это основные такие моменты. Если будут какие-то вопросы, я готова ответить уже в интерактивном режиме.

Щукин А. В.: Спасибо. На закуску у нас остался, как мне кажется, очень красивый проект. Если спросить, есть ли какие-то сильные проекты трансформации города, то вот проект Крымской набережной — это такой очень сильный жест. И вот сейчас Дмитрий Ликин из бюро Wowhaus расскажет о нем.

Ликин Д. А.: Меня зовут Дмитрий Ликин, мне, честно говоря, даже немного неловко после уровня

обсуждения страны спускаться на уровень каких-то отдельных кейсов, тем более внутригородской территории. Но тем не менее меня попросили чуть-чуть рассказать о Крымской набережной, о нашем опыте работы с городской властью, в данном случае московской. Я постараюсь, для разнообразия хотя бы, уложиться в десять минут.

Что спорить? Действительно, Россия нуждается в новой градостроительной политике, как здесь блистательно написано, ее приоритетом должно стать высокое качество городской среды. Поди поспорь, что называется. Частью этой городской среды, разумеется, является общественное пространство. И, видит бог, это важная тема. Мы даже говорим, что общественное пространство самоидентифицирует город не меньше, чем памятники и мифы. Можно приводить здесь тысячи разных примеров начиная с Барселоны, какой-нибудь Люксембургский сад в Париже, Таймс-сквер в Нью-Йорке, который сейчас, как вы знаете, реорганизуется. Какая-нибудь Exhibition Road в Лондоне — недавний пример необычайно удачного общественного пространства.

Но тем не менее тут возникает такой смешной вопрос: а что, собственно, делает это общественное пространство успешным? И что отличает успешный кейс от неуспешного? Есть совокупность признаков, по которым мы можем идентифицировать общественное пространство как успешное. Безопасность — это понятно. Понятно, что у него должен быть какой-то выразительный дизайн, что там должно быть удобно. Есть еще два пункта под названиями «контент» и «идентификация». Собственно, под контентом, под содержанием мы до известной степени полагаем его назначение, что, собственно, там происходит. И идентификация — это, можно сказать, некая его максимальная концентрация, в известной степени это предельно ясно выраженный ответ на вопрос, для чего это нужно, что там делать. Вот хрестоматийный пример — площадь средневекового города с часами. Понятно, что часы когда-то были чрезвычайно дорогим механизмом. Частное лицо позволить себе часы не могло, часы заказывал муниципалитет, вешал его на башню. Естественным образом часы становились центром притяжения общественной жизни. Было бы крайне странно это проектировать сейчас. Хотя по традиции это очень часто делается, рисуется башенка с часами — даже в Сочи это есть в проекте «Горки город». Но тем не менее довольно смешно говорить, что часы до сих пор являлись бы, например, методом или символом успешности вновь проектируемого городского пространства. Часы есть у каждого во многих видах — в телефоне, на руке.

Очевидно, что общественное пространство должно предоставлять какие-то другие сервисы, какие-то другие возможности для своих пользователей. Например, изучая в таком инициативном порядке различные потребности разных слоев городского на-

селения, мы пришли к выводу, что одна из главных нужд молодежи, которая пользуется общественным транспортом, — некая точка, где можно быстро подзарядить гаджет, севший телефон, ноутбук, что-то еще, послать маме сообщение: «Не волнуйся, я еще в дороге», «Я еще у подружки». И, например, одна из таких вещей, которую мы в инициативном порядке предлагаем, о которой мы предлагаем подумать мэрии Москвы, — это такие маленькие общественные павильончики, снабженные различным составом розеток, с помощью которых можно подзарядить свой гаджет и заодно выпить чашку кофе. В общем, такие мелкие, мелкотравчатые убежища для такой мобильной группы молодежи.

Но возвращаясь к теме общественных пространств, хочется сказать, что очень часто благими намерениями дорога в ад вымощена. Когда городские власти берутся устраивать общественное пространство, они делают это, разумеется, исходя из своих представлений о прекрасном. В результате очень часто мы имеем такое растиражированное Николо-Пискаревское кладбище, где все отделано невыразительным, но невероятно качественным гранитом. Этим же гранитом обсажены клумбы, там сидят какие-то пихты. Очень часто это оправдано какими-то соображениями здравого смысла. Потому что вся городская территория, в особенности московская, те профессионалы, которые здесь сидят, знают термин «геоподосновы», для остальных просто скажем, что это совокупность кабелей, сетей и прочих городских коммуникаций, которые скрываются под поверхностью земли и очень часто не дают возможности воткнуть в землю ничего, кроме маленькой пихточки в клумбе. Поэтому все вопли общественности «дайте нам побольше зелени» — это вещи прекрасно понимаемые, но чрезвычайно сложно реализуемые.

Вот недавний кейс с Триумфальной площадью, о которой городские власти объявили конкурс, это показал. Там произошла удивительная ситуация. С одной стороны, город хотел сделать очередную благодетельную трансформацию, с другой стороны, пошли традиционным путем — заставили это делать ведомство Петра Павловича Бирюкова. Они, разумеется, разыграли тендер, нашли подрядчика. Дальше это каким-то таинственным образом все слилось несколькими активными блогерам, поднялся невероятный хай: что вы делаете, зачем нам это надо? И вроде бы хорошая ситуация, город говорит: окей, давайте спросим вообще, что нам здесь надо. Давайте. Кого спросим? Давайте спросим профессионалов. Спросим профессионалов о чем? Профессионал может ответить только в рамках своей профессиональной компетенции, то есть предложить некоторое архитектурное решение. Дальше начинается удивительная ситуация, на которой, собственно, очень хочется заострить ваше внимание. То есть вроде бы есть благая воля, есть желание

понять, что нам здесь надо. Устраиваем конкурс, на конкурс присылаются идеи, в которых профессионал в хорошем случае выражает себя, как может, то есть предлагает максимально выразительный, с точки зрения профессионала, способ решения городского пространства. Очень часто он не имеет ни малейшего отношения ни к действительности, ни к реальным потребностям горожан. То есть это конкурс таких самовыражений профессионалов. Ну, в лучшем случае — талантливых. Например, победивший проект немецкой студии, который, слава тебе Господи, не стали реализовывать, предлагал на Триумфальной площади фонтан над туннелем, над Садовым кольцом. Пример вопиющей безответственности. Например, когда делали фонтан на Крымской набережной, дальше я это покажу, фонтан должен быть обеспечен насосной станцией и котлованом примерно 80 на 20 метров, глубиной 10 метров.

Шукин А. В.: Дмитрий, очень хочется уже увидеть саму Крымскую набережную.

Ликин Д. А.: Да-да, я покажу Крымскую набережную. Ее можно увидеть и глазами.

Шукин А. В.: Вы хотите скрыть от нас проект теоретической частью?

Ликин Д. А.: Окей. Завершая теоретическую часть, хочется сказать, что, как нам кажется на основании нашего опыта взаимодействия, должна быть следующая ситуация, следующая ступенька.

Довольно бессмысленно спрашивать, к сожалению, народ на тему что он хочет, в плане «как он это видит». Потому что начинается конкурс бессмысленных самовыражений, поиск особенного русского стиля и прочий вот этот удивительный креатив. Но чрезвычайно важно спрашивать людей, что бы им там хотелось видеть с точки зрения содержания. И казалось бы, если бы был придуман какой-то механизм двухэтапный, тогда для начала городские власти тем или иным способом делают достоянием общественности те или иные кейсы будущего года или будущих трех лет, какой-то ближайшей перспективы, в которую они собираются вкладывать средства. Собирали бы мнения горожан, осуществляли бы такой реальный краудсерфинг идей о наполнении, о программировании этого общественного пространства. А дальше уже в качестве техзадания это бы выставлялось на архитектурный конкурс. В таком случае архитектор решал бы уже вполне конкретную задачу, задачу, сформулированную властями совместно с населением. И на мой взгляд, именно этого механизма сейчас не хватает ни Москве, ни всем другим российским городам. Вот этого механизма четких коммуникаций, намерений, финальная точка которых — это техническое задание, которое вывешивается на архитектурный конкурс.

Собственно, возвращаясь уже к Крымской набережной, быстро расскажу, что идея возникла у нас



Крымская набережная — пример нового подхода к созданию общественных пространств

довольно органическим путем. Мы обратили внимание, что часть территории «Красного Октября», по которой движутся бесконечные потоки людей и машин, представляют собой абсолютно невообразимое и невозможное для использования место. Люди идут вперемежку с машинами, чуть ли не падают под колеса. Мы предложили руководству «Красного Октября» сделать так называемые низкие набережные, или, попросту говоря, идея была в том, чтобы взять тротуар и вывесить его за пределы улично-дорожной сети, попросту повесить его над водой, отдав ту небольшую часть, которая нужна машинам, для машин, а людей повесить над водой. Затяга недорогая, сделать ее не удалось только потому, что там по дну проходит один из этих... как есть Царь-пушка, Царь-колокол, вот там проходит Царь-кабель, который идет в Кремль. И воткнуться в него было страшно.

Но тем не менее дальше мы начали бегать с этой идеей низких набережных, как бы так разместить часть пешеходных потоков. Потом обратили внимание, что есть вот эта зеленая сопля, или, как ее теперь стало более модно называть, зеленая петля, вот этот бесконечный пешеходный маршрут, который объединяет в себе Воробьевы горы, парк Горького и будущую Крымскую набережную. И нам страшно захотелось сделать ее пешеходной, включив ее вот в такой бесконечный, самый длинный в Москве пешеходный маршрут. Для пеших прогулок, велопробегов, для пробежек — в общем-то, маршрут здоровой жизни. Мы стали бегать по всяким департаментам транспорта, пользоваться своими какими-то еще институтскими знакомыми, говорили: «Ребята, помогите посчитать трафик, а что будет, если мы выкинем машины с Крымской набережной». К нашему удивлению, выяснилось, что ничего не будет. Вообще пробки не увеличиваются. И тогда мы стали разрабатывать предложение о том, чтобы взять Крымскую набережную, вывести ее из состава улично-дорожной сети и отдать ее пешеходам.

В мечтах еще было соединить ее в правой части с «Красным Октябрем». Получался идеальный пешеходно-прогулочный маршрут, который финальной своей точкой имел бы музейный кластер. Потому что одной из идеальных задумок было упражнение соединить две Третьяковки — старую и новую. Сделать возможность пройти от старой Третьяковки до новой каким-то пешеходным способом, вдоль воды, в плоскости воды, пригибаясь под мостами, не пересекая все эти бесконечные транспортные потоки и не ныряя в подземные переходы. Ну, мы над этим продолжаем работать.

Тем не менее, когда вся эта концепция была более или менее разработана и мы всем ее показывали, в какой-то момент Сергей Александрович Капков сказал: «Слушайте, а чего, сейчас будет сформирован новый орган — Общественный совет при мэре Москвы, давайте, идите и докладывайте». Мы пошли

и доложили. Мэр посмотрел и сказал: «Хорошие сапоги, надо брать». Дальше мы, конечно же, сказали: «Как здорово! Давайте сейчас мы потратим какое-то время на социальное исследование, на опросы, на программирование, все мы это забюджетуем. Вот у вас как раз аккурат под выборы мэра 2014 года будет такой новый городской кейс. Вы отлично перережете ленточку». Нас послушали уважаемые старшие братья и сказали: «Вообще со всем согласны. Во всем вы правы, молодцы. С вами можно иметь дело. Одна проблема, то есть даже не проблема, одна просьба — одну цифру переправим, четверочку на троечку. Не в 2014-м, а в 2013 году сдаем объект».

Дальше опять же все профессионалы могут себе представить, что начинается. Начинается освоение всех этих подземных сетей, запрашивание секретных данных в ФСБ, где у них там чего пролегал. В общем-то весь этот ад, когда выясняется, что дерево нельзя воткнуть там, где оно запроектировано. И самое главное, что, возвращаясь к программированию этого места, вокруг есть «Музеон», где выдающийся архитектор Евгений Асс проектирует свой такой ландшафтный парк созерцательных прогулок. Наша часть Крымской набережной примыкает к нему непосредственно, но является частью бесконечного вот этого транзита. И поэтому сам функционал Крымской набережной, основным ее пользователем является не прогуливающийся человек, а человек несущийся. У меня сейчас нет времени на данные исследований и рассказ о том, как мы это вычислили, кому это заказывали, но главным результатом этого явилось то, что мы стали понимать, что набережная — это не совсем парк для прогулок, это парк для того, чтобы по нему проноситься, проноситься на роликах, на скейтборде, чтобы проносилась орава с детьми, при этом еще могла пройти мама с коляской. Понятно, что должен быть пожарный проезд и все, что положено нашими нормативами. В результате в сумме ограничений, наслоенных на некую карту программирования, составленных на соцопросах, родилась довольно прихотливая планировочная структура, которая довольно тщательно, как ни странно, была реализована. И несмотря на бесконечное количество косяков, связанных с укладкой камня.

Кстати, был запроектирован и построен сухой фонтан. И набережная снабжена каким-то количеством павильонов, павильоны даже с эксплуатируемой кровлей, дети там с визгом и восторгом катаются на роликах. Там было решено какое-то количество довольно смешных задач. Действительно, как сделать лавку, чтобы на ней можно было сидеть и одновременно лежать. И одновременно чтобы по ней можно было проноситься на роликах.

Были придуманы довольно сложные системы интегрирования дерева, потому что дерево не растет в московской почве в ряде случаев, оно промерзает. Каждое из деревьев, которое высажено на

Крымской набережной, сидит в такой специальной клетке, к которой подведены шланги подачи воздуха, шланги подачи воды. Оно снабжено довольно сложной системой дренажа, который уходит в канализацию. Все это можно выпустить вот в такой том документации, если кому-то интересно. Мы даже думаем о том, чтобы сейчас издать такую работу, просто в порядке ознакомления всех желающих с тем количеством инженерных решений, которые здесь были найдены.

Но, в общем, что, собственно, хотелось сказать... Довольно важным является следующее, как нам кажется, утверждение. У места, у общественного пространства должен быть, во-первых, внятный социальный заказ — внятный заказчик, который понимает, как он будет это общественное пространство использовать. И здесь нужен тот самый термин «программирование». Второй момент: к сожалению, недостаточно просто построить сказку, отдать людям, а они ее обязательно изгадят. И вот тут мы приходим к такому выводу, что у этого общественного пространства должен быть хозяин. В плохом случае хозяином являются бомжи. В среднестатистическом случае хозяином являются сотрудники охранных агентств. В хорошем случае хозяином являются ключевые арендаторы тех небольших ключевых активностей, которые находятся на территории пространства, которые заинтересованы в том, чтобы поддерживать там порядок, создавать там какой-то пространственный фэншуй и реализовывать то самое программирование, которое было заложено на начальной стадии.

Поэтому резюме моего выступления примерно такое: проект — это замечательная штука, но он ничего не стоит без некоего внятного целеполага-

ния, в котором должны сойтись воля властей города, механизмы для того, чтобы собирать мнение жителей, претворять их в техзадание, выдавать его уже профессионалам на креативное осмысление, чтобы ни в коем случае архитектор не думал над тем, что мы здесь делаем. Потому что тогда появляются все эти странные вещи, как с Триумфальной: подвесные сетки над площадью и прочие чудеса, которые очень трогательно рассматривать на концептуальных комплексах, но которые абсолютно нежизнеспособны ни в нашем социуме, ни в нашей климатической среде. Ну и, наконец, нужен внятный отбор арендаторов, тех самых хозяев этого места, которые не дадут ему погибнуть, хотелось бы верить, тем благим намерениям, которые были заложены в проект и в реализацию на первых двух этапах. Большое спасибо.

Щукин А. В.: У меня одна знакомая в фейсбуке регулярно печатает фотографии с сообщениями: «Январь. Была в среду на новой набережной. Там было пять-семь человек. Прошел месяц, видела десять человек». Вы когда это устраивали, предполагалось, что это будет как бы в основном летняя все-таки история в связи с нашим климатом? Или, может быть, можно было создать какую-то историю, чтобы зимой это использовалось? Как-то усилить центры притяжения, какие-то развлечения?

Ликин Д. А.: Увы, пока работает только одно кафе из всех. Там еще не реализован один центр притяжения. И действительно, сейчас, этой зимой набережная работала не в полную силу, не так, как она запрограммирована. Летом, во-первых, еще вырастет то, что там посадили. Допоставятся и включатся какие-то светильники, потому что, например, этой зимой я много раз там проходил,



Новый павильон-ресторан на Крымской набережной

очень часто, это уже вопрос к эксплуатации, что-то не работает, что-то не включено. Наши нежные галогенные грибочки, которые мы там выставили на всех клумбах, они не светились или светились таким приятным поганочным бледно-синим светом вместо тепло-оранжевого. Но это опять же вопрос к службе эксплуатации, которая вкручивает туда те или иные лампочки. Но тем не менее летом через эту набережную каждый день проходит 220–240 тысяч человек. Это невероятно.

Щукин А. В.: Большое спасибо. Можно вопрос, и тогда на перерыв, может быть, уйдем?

Вопрос: Я сразу скажу, что я как потенциальный пользователь вашего проекта выступаю. И хочу сказать, что мне он страшно не нравится, это такой образец бессмысленности, которой много в нашем городе. Предположим, все это можно терпеть, хотя никуда там и ниоткуда пройти нельзя. Но вопрос такой: представим, что это хорошо. Но скажите, пожалуйста, почему вот это «хорошо» стоило четыре миллиарда рублей из городской казны? Спасибо.

Ликин Д. А.: Вопрос, конечно, по адресу.

Вопрос из зала: Можно еще вопрос? А вы осознаете, насколько вы усугубили транспортную проблему в городе, лишив ее такой вот небольшой, но работающей капиллярной сети? Раньше мы могли приехать в ЦДХ, за две минуты доехать до Третьяковки, до «Красного Октября», за пять минут доехать до «Винзавода» и обойти какие-то такие культурные события города. А сейчас мы вынуждены полчаса стоять вот в этой очереди и искать там место на парковку, потому что дальше некуда выехать. Приехали в этот тупик, из которого выезд только на Крымский мост, и еще 20 минут стоять и ждать разворота уже где-то за три километра у Зубовской площади. То есть город лишили связности, ухудшили капиллярную сеть улиц. Вот это вот яркий пример, когда вы лишаете город капиллярной сети и усугубляете и без того огромные транспортные проблемы. Неужели нельзя было там сделать парк, оставив транспортную составляющую?

Ликин Д. А.: Спасибо за вопрос. Очень хороший вопрос. Безусловно, можно было. И один из вариантов проекта его предполагал. Но поскольку, я еще раз повторю, мы носили это в департамент транспорта и он заказывал довольно подробные экспертизы, то было принято решение, что не хрен ездить.

Продолжение

Гурова Т. И.: Я думаю, можно начинать. Первую часть конференции я сидела в зале, и, мне кажется, наше обсуждение получилось очень продуктивным. Выступления Федора Кудрявцева и Ильи Заливухина навели меня на размышление, что все мы, рядовые жители городов, Москвы, ждем некой гуманизации градостроительной политики,

наступления гуманных времен, которые позволят нам жить комфортно.

Эту конференцию мы начали с того, что здесь, недалеко от Белорусского вокзала, на Тверской улице, был снесен часовой завод. А поскольку я живу рядом, на улице Правды, то мне кажется, что это самое плохое место в городе, где можно жить. Несмотря на то что это центр, здесь фактически нельзя совершать пешие перемещения. Если ты хочешь пойти в магазин, ты должен сесть в машину. Если хочешь погулять с ребенком, с собакой, ты должен сесть в машину. Это очень странное явление в центре Москвы. Когда снесли часовой завод, я подумала: «Вот здорово, если бы здесь организовали парк». Но вероятность, что здесь будет парк, мала, а что построят торговый центр — велика. Мы решили воспользоваться своим служебным положением и провести конференцию на тему гуманизации городской среды. Сейчас я хочу передать слово Сергею Лозинскому, партнеру Strategy Partners Group. Тема его выступления «Главные проблемы российских городов и пути их решения».

Лозинский С. В.: Да, тема ни много ни мало «Главные проблемы российских городов и пути их решения». Изложение только нашего подхода, нашей компании к этой теме заняло бы, наверное, несколько дней. У меня только пять-десять минут, поэтому я постараюсь осветить только один из аспектов этой темы.

Город живет в нескольких основных измерениях. Качество жизни должно быть достаточно высоким. Это вопрос конкурентоспособности: город должен быть привлекательным для размещения в нем бизнеса. Другой важный блок — ресурсоэффективность города и безопасность для жизни. Эти темы в городах играют все большее и большее значение. На слайде показаны семь возможных групп факторов, на которые можно влиять. Это влияние на структуру экономики и на условия для бизнеса, на развитие транспортно-логистической структуры, на развитие жилищной инфраструктуры. Но в конечном итоге все это делается для того, чтобы город был, во-первых, привлекательным для жителей, во-вторых, привлекательным для бизнеса и, в-третьих, эффективным с точки зрения использования ресурсов, сравнительно эффективным и безопасным для проживания.

Я остановлюсь на качестве жизни по той причине, что, как показывают опросы бизнеса, тема качественных человеческих ресурсов играет все большее значение. И чем больше город развит, тем ближе он к уровню развития постиндустриального города, тем выше его привлекательность для квалифицированных, искушенных кадров. В таком городе и группируются отрасли, которые требуют качественных ресурсов. И предпринимательство связано в основном с постиндустриальными отраслями, по крайней мере с теми отраслями, где важны креативность, уровень квалификации и прочие факторы. Поэтому качество

жизни приобретает все большее значение. Можно сказать, что города в первую очередь конкурируют за таланты. Понятно, что и другие факторы имеют значение, но мы в силу ограниченности времени посмотрим на проблемы в сфере качества жизни.

Почему это, на мой взгляд, важно? Потому что здесь нужно соблюдать правильный баланс. Первая часть конференции была посвящена проблемам именно городской среды, общественных пространств, планировки. И это логично, потому что в этой сфере у российских городов есть много проблем и их надо решать. Но здесь важно не упустить и другую часть: жизнь в городе состоит не только из того, каким образом пройдут велодорожки, где будут парковки и как будут организованы общественные пространства. Есть и другие не менее важные факторы. На условия жизни в городе на самом деле влияют другие факторы, а все эти факторы развития городской среды, о которых мы говорим, уже во вторую очередь.

В прошлом году мы проводили в рамках нашей работы опросы населения в различных российских городах, в том числе в Москве. Мы опрашивали несколько тысяч жителей по стандартному срезу населения: и через квартирный опрос, и через интернет — молодежь менее доступна через квартирные опросы. Короче говоря, мы провели опрос, который соответствует структуре населения Москвы. Были закрытые вопросы в этом тексте, мы оценивали качество жизни населения в Москве по восьми основным группам факторов. Вот здесь они на слайде представлены. От сферы жилья — эта группа факторов разбивалась на отдельные атрибуты от покупки жилья, аренды жилья, состояния улиц и дворов, жилищно-коммунальных услуг) — до медицинского обслуживания и работы. Соответственно мы просили оценить отдельные сферы, выделить ключевые проблемы и ответить на вопрос, а в чем, собственно, эти проблемы состоят и как они изменились за последние годы.

Результаты получились достаточно любопытными. Наиболее критически важная, проблемная зона для жителей Москвы — это все-таки экология. Не дороги, не городской транспорт, не коммунальные услуги, а именно экологическая тема. Причем, с точки зрения населения, она за последние три года ухудшилась. Вторая по важности группа факторов, которая также была отмечена, — качество медицинского обслуживания. Большое количество людей отметили эту проблему как приоритетную. Опять-таки, эта сфера за последние годы скорее ухудшалась. На третьем месте оказалось жилье — сфера жилья в широком смысле. Население считает, что в этой сфере ситуации становится хуже.

Фактор рабочих мест: интересно, что для жителей Москвы эта тема, несмотря ни на что, является достаточно важной и значимой. Она занимает в

списке проблем четвертое место, а на отдельных территориях она еще важнее. И это тоже важный момент, потому что вроде бы Москва — это наиболее экономически развитый регион России и в целом в Москве нет проблем с безработицей, а наоборот, есть проблема нехватки персонала. Но если брать отдельные территории, если брать отдельные группы специальностей, то найти работу далеко не всегда так легко, как показал опрос. Ну и тема личной безопасности людей тоже волнует. Другие вопросы волнуют куда в меньшей степени. Улучшения в большей степени связывают со сферой услуг, с рыночными секторами.

Мы проводили, как я уже сказал, опрос достаточно масштабный, и масштаб этого опроса позволял нам не только оценить качество жизни в Москве в целом по городу, но и сопоставить его по отдельным территориям, по отдельным округам и по территориям Новой Москвы. Мы вывели некий такой индекс, чем он выше, тем оценка качества жизни выше. Мы видим, что с точки зрения качества жизни на первом месте у нас Северо-Восточный административный округ. На втором месте — Щербинка, на третьем — Юго-Западный административный округ и так далее. А хуже всего, с точки зрения жителей, качество жизни в Восточном административном округе, в городском округе Троицк. Но тем не менее разрыв этот не столь значимый. Скажем так, опрос показал, что различие между разными территориями в Москве по оценке качества жизни намного меньше, чем, допустим, различия с другими территориями.

И что тоже важно: по большинству территорий Москвы оценки качества жизни и оценки проблемных зон совпадают. Это не касается некоторых территорий Новой Москвы. Вот типичный пример — Юго-Восточный административный округ. Если посмотреть оценки по другим округам, то разница не более одного-двух процентов. На первом месте проблемы с экологией, 20 процентов жителей их отметили. На втором месте медицинское обслуживание, потом идет личная безопасность, жилье, рабочие места. И эта вот последовательность для всех округов Москвы внутри МКАДа сохраняется. Однако если мы посмотрим на те части Москвы, которые находятся за пределами МКАД, то там уже совершенно другие вещи выходят на первый план. В Зеленоградском административном округе выходят на первый план рабочие места, что в общем-то логично, если понять специфику этого округа. А потом уже идет экология, потом жилье, и потом все остальное. А в городе Троицке наряду с рабочими местами, которые являются более проблемными, выходит вверх тема жилья и тема личной безопасности. Тут больше проблем с городским транспортом, а медицинское обслуживание жителей в этом смысле волнует меньше.

КАК СДЕЛАТЬ РОССИЙСКИЕ ГОРОДА КОМФОРТНЫМИ

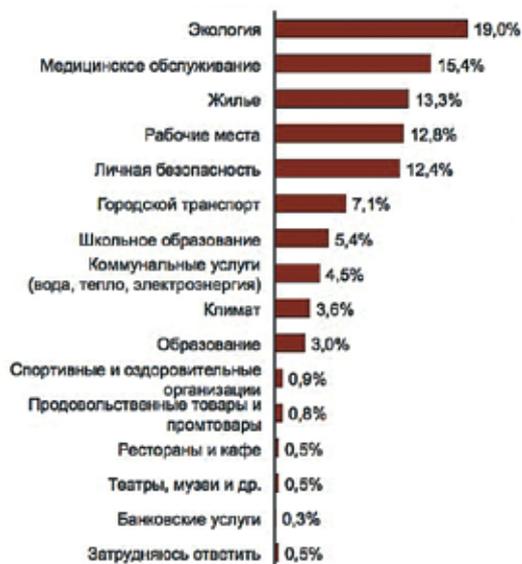
Что мы исходя из этого анализа видим? Люди готовы мириться с пробками, с транспортными проблемами, но для них есть вещи более важные. В этом и состоит одна из причин, почему, несмотря ни на что, Москва является привлекательным городом для проживания в России и соседних странах, несмотря на все проблемы в сфере транспорта, в городской среде, в каких-то экологических моментах. Потому что, во-первых, в Москве рабочие места все-таки есть. И проблем с ними меньше, чем в других регионах. В Москве медицинское обслуживание все равно лучше, чем в большинстве других российских городов, сфера образования лучше, с личной безопасностью опять же ситуация лучше. И с точки зрения экологии, при всех недостатках, если сравнить Москву с крупными промышленными городами, где в России химическая промышленность, металлургическая промышленность и так далее, конечно, экология в Москве тоже несколько лучше.

Но, может быть, это все типично больше для Москвы? Мы проводили аналогичный опрос в Самарской области, в том числе в Самарско-Тольяттинской агломерации — это достаточно крупный конгломерат городов и населенных территорий. В общей сложности там живет более двух миллионов человек. И с точки зрения этого опроса ключевая проблемная зона — медицинское обслуживание. К этому привлекается больше всего внимания. И эта сфера, с точки зрения жителей, нуждается в наибольшем внимании со стороны властей. На втором месте идет проблема рабочих мест. Людям нужны рабочие места с достойной зарплатой, которые по компетенциям и по требованиям будут совпадать с тем, что люди умеют

делать, чему люди учились и чем людям интересно заниматься. Это интересный момент: как показывает мировая практика, в разных странах, находящихся в разных экономических условиях, в разных экологических условиях и так далее, при опросах населения такая тема, как рабочие места, интегрально является, пожалуй, наиболее востребованной. То есть это людей волнует в большей степени, чем все остальное. Несмотря на то что Самара — столица агломерации достаточно экономически процветающего региона страны, экономически развитая территория с большим количеством промышленных предприятий, сервисных предприятий и в общем-то с высоким уровнем благосостояния, сравнительно с другими регионами, тема рабочих мест достаточно сильно волнует жителей. Дальше, по ощущению населения, идут социальные проблемы, социальные болезни. Ну и потом уже идут остальные темы. Экология на пятом месте.

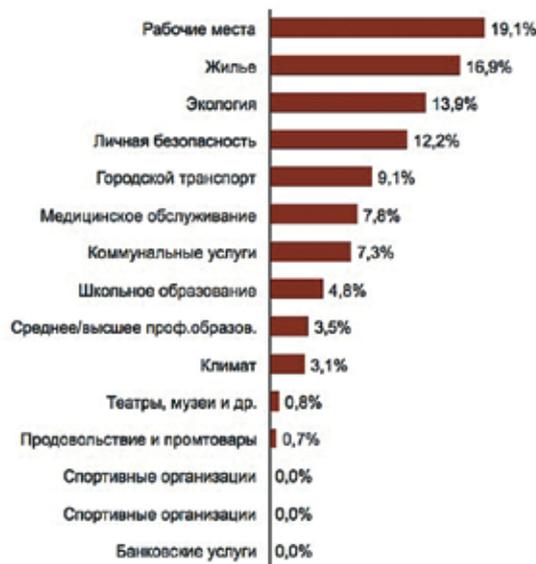
Подводя итоги, качество жизни, по нашему опыту, можно измерить исключительно с помощью опросов. Статистические данные, во-первых, идут с большим временным лагом. Во-вторых, мы знаем о тех погрешностях, которые бывают при оценках статистики. В-третьих, очень многие вещи невозможно измерить с помощью статистики. И здесь важно опрашивать население. По нашему опыту, ни в одном из регионов оценки населения не были какими-то маргинальными. Более того, тоже интересный момент, часто результаты опроса населения во всех регионах, где мы работали, не вполне совпадали с теми представлениями, которые были у действующей власти. Но потом, после того как мы начинали проверять их с помощью статистических данных, экспертных опро-

Ключевые проблемные сферы качества жизни для жителей Москвы



Источник: Барометр качества жизни СПГ

Ключевые проблемы для жителей Троицка



Источник: Барометр качества жизни СПГ

сов и так далее, выяснялось, что действительно эти проблемы имеют место. Вот такая последовательность является вполне оправданной.

Если говорить о главных проблемах российских городов, то наряду с модными темами качества городской среды, ЖКХ, ветхого жилфонда многие вещи, связанные с социальной инфраструктурой, с рабочими местами, приобретают все большее значение. Все большее значение приобретает тема экологии. В ближайшие годы, по нашим оценкам, она выйдет на один из первых планов. Ключевая проблема — медицинское обслуживание. В некоторых регионах оно находится на крайне опасном уровне. Я в данном случае не имею в виду ни Москву, ни Самарскую область. И тема рабочих мест, особенно в условиях нынешней экономической стагнации, также приобретает все большее значение. Поэтому крайне важно, занимаясь проблемами городов, темой инфраструктурных объектов и городской среды, не забывать о других крайне важных составляющих городской жизни, которые, если разобраться, может быть, более важны для населения, чем все остальное. Спасибо большое.

Гурова Т. И.: Спасибо. Как это связано с градостроительством? Есть ли какая-то корреляция между этими исследованиями и решениями в области градостроительства?

Лозинский С. В.: Безусловно, решения с точки зрения градостроительства есть. Во-первых, видя важность рабочих мест, мы должны учитывать это при планировке городских территорий. Например, промышленные зоны, индустриальные парки должны быть предусмотрены. Они должны находиться, не знаю, не в ста километрах от города. Это крайне важный момент, чтобы, проектируя жилье, мы понимали, где эти люди должны работать. Второй момент — это, конечно, обеспеченность социальной инфраструктурой. То есть при планировке территории нужно учитывать эти факторы. И не только планировать территории так, чтобы они были красивы эстетически и функционально, но и чтобы они обеспечивали разные потребности населения, включая медицинское обслуживание, образование, чтобы они обеспечили экологическую защиту и так далее. Наверное, таким образом, связаны эти темы.

Гурова Т. И.: Понятно. Спасибо. Алексей, ты хотел представить следующего выступающего.

Щукин А. В.: Я хотел бы представить следующего выступающего: это архитектор Максим Борисович Атаянц. Сразу скажу, что я в его отношении страстен, потому что тандем Максима Борисовича и девелоперской компании «Урбан групп» мне кажется лучом света в нашем темном царстве. Этому застройщику в дуэте с Максимом Борисовичем удастся почти невозможное — строить жилье комфорт-класса с хорошей архитектурой. Эстетичное и разнообразное. Там даже есть совсем уж роскошь для недорогих проектов — градостроительная красота.

Когда ты стоишь и тебе интересно, как это пространство устроено. Это вообще редчайшая штука у нас. И при этом их пример показывает, что, несмотря на наши нормы, несмотря на всё-всё, качественное жилье комфорт-класса возможно. И оно стоит не так дорого по отношению, например, к обычному панельному жилью. Пожалуйста, Максим.

Атаянц М. Б.: Коллеги, дамы и господа, добрый день. Маленькая реплика: «луч света в темном царстве» предполагает, что потом нужно бросаться с обрыва, согласно литературному произведению. Давайте без этого попробуем.

После таких серьезных социологических и урбанистических обобщений, которые сделал предыдущий докладчик, мне просто по логике собственной профессии придется резко сузить предмет разговора, но остаться при этом в рамках именно градостроительно-урбанистической проблематики. Причем не зря же мы теперь все реже говорим слово «градостроительство» и все чаще говорим слово «урбанизм» или «урбанистика». Ведь это же не прямой перевод. Здесь есть некая разница, я ее сейчас хочу обозначить. Под урбанистикой сейчас принято понимать, как мне кажется, целый конгломерат знаний на стыке социологических и транспортных компетенций, представлений об устройстве среды, точек приложения рабочих мест, поведения больших масс людей, вот этих тенденций. Это очень хорошо, что сейчас серьезно это все и у нас.

Однако есть здесь некоторый аспект, который нужно хорошо понимать. Мышление на уровне тех компетенций и подходов, которые только что я обозначил, хорошо работает на крупных масштабах, когда речь идет о целом районе или месте, где пятьсот тысяч человек живет. Но когда мы доходим до площадок, на которых что-то нужно строить, площадью 20 или 100 гектаров, то вдруг начинаем понимать, что все урбанистические дела уже мало работают. Внутри такой конкретной площадки нужно уже обращаться к старому, доброму градостроительству в старом архитектурном понимании. Тут вопрос: как сделать эту среду качественной?

Уважаемые организаторы сегодняшнего нашего разговора предложили мне выступить с темой, каково давление экономических факторов, что внутри существующей нашей нормативной базы мешает и как это преодолевать. Неожиданно в процессе подготовки к этому разговору я понял, что мне нужно будет совершенно неожиданно быть апологетом каких-то наших нормативных вещей. Потому что в девелоперской коммерческой застройке понятно, что экономика должна быть определяющим фактором. Впрочем, в Юго-Восточной Азии есть удивительные примеры, к чему приводит массовая жилая застройка в отсутствие государственных действующих регулирующих факторов. Дикий девелопмент, который ничем не сдерживается, приводит к диким результатам.

Дальше, собственно, я хочу перейти к той альтернативе, которую мы с девелоперами, в частности с «Урбан групп», пытаемся предложить. Речь идет о застройке в ближнем Подмосковье площадок в 20, 30 или 60 гектаров. С урбанистической точки зрения масштаб маленький. Поэтому серьезных задач и влияния на то, где будут точки приложения рабочих мест этого населения и прочие сложные моменты, внутри решить нельзя. Но тем не менее площадка есть, и вопрос, как сделать ее привлекательной, чтобы экономически это себя оправдывало. В основном мы пробуем остаться в рамках среднеэтажной застройки по причине того, что она достаточную плотность вполне может обеспечивать, но при этом дает и ощущение комфорта.

Я сегодня буду показывать две площадки. Вот, в частности, маленький достаточно объект, здесь, по-моему, около 80 тысяч метров жилья. Это сугубо экономкласс с небольшими квартирами. И здесь есть запросы, действительно, вот то, что коллега упоминал, в том числе и безопасность, и создание дружелюбной комфортной среды. Как это все может быть организовано? Мы сознательно отказались от того, что называлось микрорайонной застройкой, в пользу квартальной застройки. Сейчас об этом все стали говорить, включая представителя областной администрации. Наверное, все здесь и так понимают, что имеется в виду. Но на самом бытовом уровне квартальная застройка означает возвращение к принципиальной разнице между уличным пространством и пространством двора. То есть то, чего в микрорайоне практически нет. Когда ты выходишь из подъезда и

у тебя, так сказать, сразу какая-то такая гомогенная среда, где непонятно, где кончается двор, где начинается улица, и нет вот этой структурированности, иерархии пространства. Для того чтобы такая иерархия возникала, желательно все-таки дворы организовывать, и мы это делаем. Более или менее это, судя по спросу на квартиры, получается.

И здесь возникает сразу же определенная трудность, потому что квартальная застройка начинает вступать в определенные сложные взаимоотношения с нормами инсоляции. И конечно, требуются определенные усилия для того, чтобы эти проблемы решать. Притом, если коэффициент естественного освещения — это нечто действительно категорически необходимое и во всем мире его очень жестко принято отслеживать, то под инсоляцией понимается ведь совершенно другое. Это столетней давности представление ученых-гигиенистов о том, что прямой солнечный свет убивает туберкулезные палочки. Сейчас это привело к тому, что в любой жилой квартире, как минимум в одной жилой комнате, около подоконника два с половиной часа непрерывно должен падать прямой солнечный свет. Причем интересно, что в советское время эти же нормы и в Туркмении применялись, и в Мурманске, где есть полярная ночь. Это, конечно, жить мешает, потому что нормы не на пустом месте создаются, они создаются вместе с развитием архитектурной мысли. То, чем мы сейчас пользуемся в этом отношении, — это наследие 60–70-х годов, хрущевской и ранней брежневской архитектуры. Созданием специальных разрывов между корпусами это удается



«Город набережных» — один из немногих проектов с кварталами в неоклассическом стиле

ПРЕДСТАВЛЕНО КОМПАНИЕЙ «УРБАН ГРУПП»

сделать. Кроме жилых кварталов присутствует еще детский сад, вот он в верхней части виден. И в том месте периметра застройки, где какие-то неблагоприятные соседи в виде котельной, с той стороны мы отделились паркингом.

Двор. Что в нем важно? Важен человеческий масштаб застройки, сопоставимый с тем, чтобы уютно могли себя чувствовать люди. И достаточное пластическое разнообразие, чтобы виды не были одинаковы, чтобы можно было гулять по этой территории комфортно. Дворы защищенные. Что касается фасадов, здесь уже экономика сильно влияет, потому что, как правило, с экономической точки зрения, взятой в лоб, конечно, это дополнительные расходы. Однако расходы на более или менее качественную проработку фасадов (я сейчас про стилистику специально не говорю, бог с ней) не такие большие по сравнению с расходами на квадратный метр. Они добавляют не более 5–7 процентов к себестоимости. Но проверено уже, что это позволяет сильно повысить спрос, продажи ускорить, и тем самым экономически это напрямую даже себя оправдывает.

Понятно, что нужно такие фасадные решения принимать в экономклассе, который рассчитан, к сожалению, на очень низкое качество квалификации строителей. Мы все знаем, кто сейчас у нас строит и как. И в то же время они должны быть такими, чтобы их можно было круглый год применять, поэтому, скажем, какие-то большие плоскости штукатурки у нас работают плохо. Поэтому здесь, видите, кирпич и определенные элементы декора из архитектурного бетона сделаны. Все это довольно большой попу-

лярностью пользуется. Спрос показывает, что люди действительно здесь чувствуют себя комфортно.

На что обратить внимание кроме самих домов? Вот арка, она вроде бы не несет функциональной какой-то нагрузки, но она позволяет визуальный коридор образовать. И человек, который идет по улице, вдруг в этой архитектурной раме все видит. Для него произошло некое событие. Подсознательно все эти вещи работают.

Это на самом деле очень маленький микрорайон, но достаточно разнообразные виды здесь получаются. Очень важно, чтобы такая архитектура работала на разном расстоянии. Ведь в экономклассе потребитель стремится быстрее, зажмурив глаза, пробежать до своей двери, железную эту дверь закрыть, запереться там, и, главное, чтобы в окна не было видно соседних домов, а только наружу чего-то — лес или какие-нибудь горизонты. Но на самом деле площадки, с которых виден лес и горизонты, очень редко попадают под застройку экономкласса, поэтому нужно думать о том, чтобы виды из каждого окна тоже обладали определенной ценностью и интересом. И важно, чтобы и издали, и вблизи на дом приятно было смотреть. Количество декора при этом применено умеренное, никакие дорогие материалы здесь принципиально не применяются. То есть это тоже очень важно, потому что человек ведь платит за эти все вещи, и ни в коем случае нельзя, чтобы это все грузом на потребителя навешивалось.

Насчет норм какие есть проблемы? Нормы, которые все еще действуют, по обеспеченности спортивными площадками, по обеспеченности другими



Жилой комплекс «Солнечная система» с оригинальной планировочной структурой (архитектурное бюро Максима Атаянца, девелоперская компания Urban Group)

ПРЕДОСТАВЛЕНО КОМПАНИЕЙ URBAN GROUP

вещами писались еще в те периоды, когда хотя бы на бумаге, но стремление к коммунизму было актуально. Сейчас получается, что в экономклассе, чтобы выполнить все нормы по наличию плоскостных спортивных площадок, надо отрезать от территории под застройку процентов тридцать. Ведь понятно же, что это не может не перелечь на потребителя в цене квадратного метра. Но люди зачастую не готовы платить больше за то, чтобы, так сказать, у них снаружи было больше комфорта. Большая проблема в экономклассе заключается в том, что со стороны законодателя и автора норм идет подталкивание и жителя, и девелопера к тому, чтобы они не опускались до производства каких-то диких «азиатских» проектов.

Следующий объект, который сейчас вкратце покажу, интересен тем, что это более крупный объем — порядка 240 тысяч квадратных метров. Это Химки, очень близко от активно развивающегося транспортного бизнес-узла. И здесь рядом планируется застройка до 50 этажей. Эти все факторы в среднеэтажке удержаться не позволили, здесь повышение этажности в некоторых местах до 17 этажей происходит. И мы думали: как же с этим работать? Чтобы комфорт и уют этой среды не потерять, а наоборот, какие-то новые качества получить. И получилось, что повышение плотности застройки позволяет реализовать некоторые вещи, которые в среднеэтажном просто по экономике не получаются. Скажем, здесь есть та же система замкнутых дворов, в которые не попадает никакой транспорт, кроме специальных случаев. И туда можно ребенка безопасно выпустить погулять. Да, это вопрос и психологической защищенности, и комфорта, но интересно здесь другое. Дворы более крупные, как раз благодаря инсоляционным нормам, расстояние между домов больше, это позволило организовать в два или в три уровня парковки под территорией каждого двора в кварталах. Дворы оказались на целый этаж подняты по отношению с улицей. Озелененный уровень дворов примерно на 5–5,5 метра выше, чем уровень, где ездит транспорт, и все дворы между собой объединены системой пешеходных мостов, объединены в такие маршруты. По всей этой территории, а она довольно большая, можно гулять, ни разу не пересекаясь с тем уровнем, где ездит транспорт. Из любой точки ребенок может дойти до школы, ни разу не перейдя проезжую часть.

Понимаете, такие вот разнесения уровней любой способный второкурсник архитектурного вуза всегда рисует, но это почти никогда не доходит до реализации. Потому что, во-первых, это экономически начинает работать, только когда с гектара собирается достаточное количество метров. И во-вторых, здесь уже тяжелые проблемы возникают с пожарными требованиями и прочим: мы обязаны обеспечить проезд пожарной машины во все эти дворы. Тут возникают пандусы, тут же доступность маломобиль-

ных групп граждан и так далее. Но все это решается, а эффект может получиться почти революционный. Это и с точки зрения пластики и комфорта среды, с точки зрения разнесения автомобилей и вот этих вот интересных частных пространств.

С высотой зданий связан концептуальный вопрос: как же, собственно, трактовать вот эту архитектуру в нашей традиционалистской стилистике? Дело в том, что можно разгонять традиционные элементы ордерной архитектуры на 17 этажей, таких попыток в Москве было много, и они, в общем-то, плачевно заканчиваются. Потому что есть определенный предел масштаба для любой архитектурной формы. И здесь была такая идея предложена: в несколько уровней создается дом. Первые три или пять этажей — это одна история. Потом дальше, до средней этажности, это по-другому выглядит. А выше уже идут скупые кирпичные фасады, которые издали вполне адекватно работают. Здесь трудность и то, что потребовало высокой квалификации, заключалась в том, что здесь нет типовых этажей. Ширина корпусов должна быть разная. То есть внизу корпус шире, потом он несколько уже, и наверху это сужается уже до минимума. С одной стороны, это требует большей архитектурной квалификации — и девелоперской. С другой — это дает разнообразие типологий квартир и вариативность площадей, чтобы удовлетворить разных покупателей.

Щукин А. В.: Максим Борисович, а можно, пользуясь тем, что я вам вначале спел панегирик, задать коротенький вопрос? Как практику. С вашей точки зрения, какие нормы кроме инсоляции подлежат первой трансформации? Какие нормы совсем устарели и выглядят одиозными?

Атаянц М. Б.: Надо внимательно на пожарные нормы смотреть. Понятно, что нужно требование к инсоляции снижать и, может быть, даже повышать к коэффициенту естественной освещенности, чтобы люди в темных квартирах не оказались. Но самое главное, что нужно приводить в какую-то адекватность современному положению нормы обеспеченности жильем, детскими садами, спортом и всем остальным. Я не говорю, что эти нормы надо автоматически снижать. Нужно просто сделать их актуальными, приблизить к тому, что действительно сейчас людям нужно. Потому что часто бывает, что в каком-то конкретном месте люди не нуждаются в школе десятилетке. Например, им очень нужны совмещенные детский садик и начальная школа, а потом они предпочитают куда-то детей возить. Где-то наоборот. Это уже за рамки моей компетентности явно выходит, но очевидно, что нужно просто посмотреть на то общество, которое есть, и постараться привести нормы к более современному положению.

Вопрос: Максим Борисович, позвольте я маленькую иллюстрацию в ответ приведу. Нормы по благоустройству, например, в обязательном по-

рядке предусматривают во дворах площадки для сушки белья. Абсолютно правильно было сказано, что нужно привести ситуацию в соответствие с современными технологиями и современными жизненными сценариями, но не так, чтобы качество жизни упало.

Атаянц М. Б.: Пусть качество жизни повысится. Но действительно есть такие архаизмы. От них надо уходить.

Гурова Т. И.: Разрешите предоставить слово следующему выступающему — Евгении Дмитриевне Муринец, начальнику управления архитектурного совета Москомархитектуры. Насколько я понимаю, правильно будет вас представить как члена команды Сергея Кузнецова, команды, с появлением которой Москва стала быстро преобразовываться. И многие москвичи смотрят на нее с большой надеждой и ждут, чем же закончится эта длинная эпопея.

Муринец Е. Д.: Здравствуйте! Хотелось бы поблагодарить архитекторов за интересный доклад. Квартальная застройка нами везде, если можно так сказать, пропагандируется. Большинство архитекторов с нами согласны, и мы рады, что сейчас со стороны профессионального сообщества идет такая вот ответная реакция. И инвесторы получают именно такой результат, который мы считаем абсолютно правильным в градостроительном развитии.

Прошу прощения, времени совсем немного, поэтому, видимо, галопом по Европам пробежимся. Я хочу пройти по основным точкам роста, которые сейчас в Москомархитектуре намечены и по которым идет активная работа. Это вопросы развития парка на Ходынском поле и этого района в целом. Вопросы, связанные с конкурсной практикой, в частности Рублево-Архангельское. Сергей Олегович Кузнецов как раз сейчас на заседании жюри второго этапа конкурса по Рублево-Архангельскому. В моем ведении вопросы, связанные с отдельными объектами на территории Лужников, в частности со стадионом.

По парку «Зарядье» был большой конкурс. В подготовке конкурса принимали участие несколько десятков человек, готовили его несколько месяцев. В общем-то, когда Сергей Олегович занял должность главного архитектора, это была одна из его первых задач — развить эту площадку, сделать этот конкурс. Конечно, очень много вопросов по победителям было. Это все нужно еще досматривать, досчитывать, смотреть, как реализовать столь сложный по инженерии проект.

По стадиону «Лужники» очень много вопросов обычно возникает. Сразу скажу: внешний облик не будет меняться. Будет, естественно, переделка внутренних пространств и приведение к максимальному удобству для проведения чемпионата мира. Сейчас много различных сюжетов по телевидению идет по этому объекту. Так что, в общем-то, информация открытая, вы все можете найти в интернет-

ресурсах. Прошу прощения, что не останавливаюсь более подробно.

Территория ЗИЛа, здесь тоже был международный конкурс. Конкурс — это хороший инструмент. Мы этот инструмент продвигаем наряду с какими-то более понятными градостроительными принципами. Конкурс — неоднозначная тема. Есть вопросы и по положению о конкурсах, которое мы сейчас разрабатываем совместно с профессиональным сообществом. Но результаты конкурсов говорят о том, что архитекторы нацелены на европейские тенденции, о которых в предыдущем докладе рассказали. И что это подтверждает правильность нашего направления.

Сколково — тоже очень обсуждаемый проект. Если абстрагироваться от некоего политического плана вопросов, здесь остается в чистом виде тематика комфортной среды, которая создается в Сколково. Тематика многофункциональности пространств, квартальности застроек на ряде участков. Есть много плюсов, которые можно использовать, например, для дальнейшего развития той же территории Новой Москвы.

Коммунарка, на которой сейчас делают большой акцент в Москомархитектуре. Параллельно с нами над проектом работают управление Генерального плана, управление по проектам планировок на присоединенных территориях. То есть это целый ряд специалистов, которые поддерживают нашу основную градостроительную политику.

Очень важна тема Москвы-реки. Что делать с территориями рядом с рекой? Как их развивать? Сейчас ведется работа по сбору исходных данных и планируется объявление конкурса на развитие территорий вдоль Москвы-реки. Это огромные территории, длина реки в пределах МКАД — 83 километра.

Несколько слов об архитектурной политике. Мы провели конкурс на Триумфальную площадь, которую планируется в течение года благоустроить. Был проведен конкурс, участвовали и международные компании. Одно из призовых мест, лидирующее по итогам жюри, заняла немецкая компания, немецкое ландшафтное бюро. По итогам обсуждения и аналитики внутри департаментов правительства победило Buro Moscow, наши очень хорошие коллеги, архитекторы московские Юлия Бурдова и Ольга Алексакова. Проект действительно хороший, и мы надеемся, что все будет реализовано в срок.

Конкурс на парк на Ходынском поле. Победило итальянское архитектурно-ландшафтное бюро. Надо сказать, что эта территория сейчас настолько активно развивается, что нам приходится синхронизировать целый ряд проектов и конкурсов, которые проходят. Вот по ГЦСИ (Государственный центр современного искусства) прошел конкурс, мы его синхронизировали с двухэтапностью парка на Ходынке.

Новое здание Третьяковки. Тоже обсуждаемый проект. Это был один из наших первых конкурсов. В ближайшее время будут объявлены конкурсы, в частности, на развитие кондитерской фабрики «Черемушки». В заключении могу сказать, что тематика улучшения качества архитектурно-градостроительной ткани города, создания комфортной среды неразрывно связана с нашим профессиональным сообществом, и наша основная политика — привлекать архитекторов и всячески способствовать проведению архитектурно-градостроительных конкурсов. Спасибо.

Щукин А. В.: Можно вопрос?

Муринец Е. Д.: Конечно.

Щукин А. В.: Вопрос к вам как к полномочному представителю Сергея Кузнецова. Есть очень важный элемент города — улицы. Если мы на него посмотрим, то складывается весьма интересная ситуация. С одной стороны, у нас есть главный архитектор города Сергей Кузнецов, который отвечает за красоту в городе. С другой стороны, улицы у нас реконструируются хозспособом. Есть департамент ЖКХ, он спокойно осваивает деньги. Я слышал, что сейчас разработаны и чуть ли не приняты некие гайдланы — описания, как должны выглядеть улицы города. Вы не могли бы об этом рассказать?

Муринец Е. Д.: У нас есть управление Татьяны Гук, это заместитель председателя, которая как раз и покрывает вопросы архитектурно-художественного

облика города, в том числе вопросы того, как выглядит, как будет выглядеть улично-дорожная сеть. Да, сейчас разработано постановление, не помню точно его номер, но оно буквально недавно вышло, по тому, как должна размещаться инфографика на улицах, особенно на элитных магистралях, в историческом центре. Это очень важный документ, по которому регулируется размещение не только рекламы, но и вывесок, и вообще всего того, что сейчас так или иначе загромождает и первые, и самые верхние этажи. Да, это сейчас выпущено, совместно с Москомархитектурой была разработка. Здесь мы приняли самое непосредственное участие.

Какая плитка должна быть, где должны быть какие газоны, какой формы и где должны быть посадки деревьев, как должны выглядеть малые архитектурные формы? Эти вопросы действительно в ведении заместителя мэра по ЖКХ Бирюкова Петра Павловича. Москомархитектура, в общем-то, принимает участие в обсуждении, однако наше мнение здесь не является ключевым. Но вот какой важный момент. Сейчас мы провели конкурс на Триумфальную площадь, и конкурс вызвал достаточно позитивные реакции со стороны нашего руководства. Мы надеемся, что нас дальше вовлекут в тематику координации работы по общественным пространствам. И мы тем самым сможем не только чуть больше принимать участие в формировании облика, но и как-то подтягивать и архитектурную общественность в плане обсуждения

Ключевые градостроительные и архитектурные проекты столицы





Проект нового парка «Зарядье» рядом с Кремлем

и получения финального результата. Вот примерно в таком ключе сейчас работаем.

Гурова Т. И.: Спасибо. Будем еще вопросы задавать вам? Да, пожалуйста.

Вопрос: Евгения Дмитриевна, у меня вопрос к названию вашего сообщения. Вы очень здорово рассказали о точках приоритетного внимания. А в чем, собственно, состоят принципы? Раз, два, три. И в чем их новизна? Спасибо.

Муринец Е. Д.: Спасибо. В самом начале говорилось о квартальной застройке — это один из принципов, но я бы не назвала это новизной. Это то, что активно используется в Европе, использовалось у нас до какого-то времени. Принцип, по которому создавался целый ряд российских городов. Мы его интегрируем сюда, и уже большинство, надо сказать, инвесторов переключилось на этот принцип. Мы неоднократно это докладывали и видим хороший, положительный резонанс. И поэтому сейчас тоже я бы назвала его одним из основных.

Второй момент — это, конечно же, смешение функций. Мы сейчас как раз говорим о том, что не должно быть монофункциональных районов и что общественные функции должны быть внутри района. Коммерческие функции должны развиваться в первых этажах, и тем самым можно создавать нормальную, комфортную общественную среду. Вот то, о чем как раз «Урбан групп» говорили в своем докладе и показывали визуализации, в которых явно это и прослеживается. Соответственно, мы считаем, что это направление действительно верное. Мы не

акцентируем какой-либо архитектурный стиль. Наша задача создать комфортную среду, которая обеспечивается смешанностью функций, которая обеспечивается квартальностью застройки и разнообразием фасадных решений. Там фасадные решения — это тема такая не самая топовая, но одна из важнейших. И мы сейчас также активно занимаемся этим с точки зрения индустриальной, так как, скажем так, к нашим заводам есть вопросы по архитектурной стилистике. Существующее производство, к сожалению, не имеет сейчас возможности как-то варьировать эти фасадные решения. Соответственно, тематика индустриального производства сейчас у нас выделяется внутри Москомархитектуры в отдельный отдел, который будет курировать развитие в этом направлении. Вот это основные принципы, которые мы везде показываем.

Ну и отдельный принцип, не связанный с внешним обликом, с архитектурно-градостроительной темой, — это развитие института конкурсов. Мы это адресуем и инвесторам. И будем всячески рады помочь в организации конкурса, и в том, чтобы инвесторы ни в коем случае не теряли время на это. Мы понимаем, что время — деньги, и везде показываем, что конкурс примерно равноценен заказу архитектурной концепции у отдельного бюро. Но только у него гораздо больше плюсов, и не только административных, но и с точки зрения получения результатов, вариативности решений.

Гурова Т. И.: Спасибо. Я позволю себе задать вопрос? Максим Борисович, вот та постройка мас-

совая, о которой вы говорили, сколько стоит метр в итоге примерно?

Атаянц М. Б.: Я, в общем-то, все-таки не девелопер, а архитектор.

Гурова Т. И.: Но, может быть, вы знаете?

Атаянц М. Б.: Я могу плюс-минус на какие-то проценты ошибиться, сейчас тысяч 80, по-моему.

Гурова Т. И.: Сколько?

Атаянц М. Б.: 70–75 тысяч рублей за метр это стоит. Там расчет всегда строится на том, чтобы человек, который работает, мог и в ипотеку это осилить. И именно поэтому еще квартиры делаем малогабаритные, чтобы просто сама сумма покупки была подъемная.

Гурова Т. И.: А малогабаритные, какие, я может прослушала, вы сказали, нет?

Атаянц М. Б.: Я специально не упоминал это. Однокомнатная — 32–33 метра. Двухкомнатная — 45–48 и так далее.

Гурова Т. И.: Понятно. Есть вопросы еще к Максиму Борисовичу? Нет? Тогда давайте двинемся дальше. Я хочу предоставить слово Анести Ксинопولو, генеральному директору компании «Проект 21». Мы встречались до конференции, и у Анести есть, по-моему, очень правильная идея по поводу того, что один из механизмов увеличения разнообразия архитектурных форм в строительстве — это отказ от единого застройщика больших территорий. Если я правильно интерпретирую. Люди обычно готовы покупать жилье в определенных территориальных зонах, и было бы здорово, если бы в этой зоне они видели разнообразие. Пожалуйста.

Ксинополо А. П.: Добрый день. Начну с цитаты известного австрийского архитектора, радикальной цитаты, но в ней есть зерно очень важное. «В 1953 году я понял, что прямая линия ведет человечество

к упадку. Тирания прямой стала абсолютной. Прямая линия — это нечто трусливое, прочерченное по линейке, без эмоций и размышлений. Это линия, не существующая в природе. И на этом насковоз прогнившем фундаменте построена наша обреченная цивилизация. Любой дизайн, основанный на прямой линии, будет мертворожденным». Конечно, творческий человек может позволить себе подобный радикализм, управленец — нет. Но зерно есть.

С чего бы я хотел начать? Мы стремимся быстро строить, быстро жить, занимать минимум места. Прямоугольная архитектура практична, экономична и справедливо доминирует в наших городах. Очевидно, что криволинейная форма явлена сейчас фрагментарно, она связывается с будущим. Но будущее тогда наступает, когда становятся доступными новые возможности, и они сейчас есть. Идеология бионики родилась вообще как одна из форм протеста против такой формализованной архитектуры функционализма, в которой дом — это машина для жилья, человек — статистическая единица. Кто-то вернулся к историческим стилям. Кто-то, уповая на технический прогресс, стал создавать нарочито технократические такие, техногенные сооружения. Ну и немногие сделали выбор в пользу живой архитектуры.

Сегодня живая архитектура — это бриллианты, там нет экономики, это не массовая архитектура. Основоположником стал Антонио Гауди, вы прекрасно знаете его природу в камне. Направления биоархитектуры есть разные, три большие группы. Первая: предполагает использование в строительстве природных материалов — камня, дерева. Существует и другое понимание, подражание живой природе, например дом Константина Мельникова в Москве, форма окон которого напоминает соты.



Оперный театр в Валенсии (архитектор Сантьяго Калатрава) — удачный пример бионической архитектуры

Вторая: биотек, возникший в противовес хайтеку. И третья группа, такая редко встречающаяся, где речь идет вообще о полном слиянии природы и самого здания, стены и крыша здания, бывает, состоят из растений. Есть такое здание в центре Парижа, есть в Японии, в городе Фукуока, и так далее.

Бионика — явление мало изученное. До сих пор среди исследований не существует единогласного мнения, кого относить к этому творчеству. Но это и позволяет сформировать и расширить трактовку бионической архитектуры. И расширить ее не только в отношении зданий и сооружений, но и в отношении принципов организации жизни социума или градостроительства. Сегодня это пока редкие образцы. Одним из примеров приближения бионики к массовой архитектуре является офисное здание компании «Интеллект телеком» в Москве. Подобные здания могли бы стать центром преобразования микрорайонов. Это реконструкция обычной районной АТС в Москве. Биоархитектура пока ассоциируется с дорогим удовольствием. На самом деле это уже не так. Реконструкция фасада все-таки мероприятие более дешевое, чем снос старых домов и строительство новых. Этот объект был признан одним из лучших в России в 2008 году. В качестве примера: он мог бы быть выполнен в сплошном стекле и реализован, условно, за 29 миллионов рублей, но он реализован с применением алюминиевого композита, и стоимость его всего на 20 процентов дороже. Понятно, что это уже более приемлемая экономика.

Вы, может быть, обратили внимание на макет, который стоит в зале, это другой пример биоархитектуры, приближенный к массовому использованию. То есть экономически биоархитектура уже не в разы дороже. Использование тех же газобетонных блоков в этом проекте, которые массово применяются в России последние десять лет, хотя созданы почти век назад, позволило на этом примере построить плавные стены без использования радиусной опалубки и не строить стены из монолита. В итоге стоимость относительно квадратных, прямоугольных строений в том же объеме выросла на 50 процентов. Если бы применялся дорогой вариант с опалубкой, с монолитом, это было бы в три раза дороже.

История показывает и подсказывает, что наибольшие изменения в центрах столиц происходят во времена глобальных социальных, политических и культурных изменений. Архитектура в таком контексте — символическое отражение реальности. Если реальность меняется радикально, то и архитектура начинает меняться. Появляется принципиально новый язык архитектурной эстетики. Судьба российской архитектуры оказывается производной от российского социума. Позитивные перспективы, глобальная привлекательность русского мира связаны с осуществлением тотальной модернизации,

загравивающей все сферы общества. Естественно, любой проект модернизации нуждается в соответствующей мобилизационной идеологии. Архитектура способна и должна выполнить задачу побуждения к такой мобилизации. В 20-е годы прошлого века такую задачу в СССР выполнял конструктивизм. В настоящее время эту задачу способна выполнить бионическая архитектура силами российских архитекторов.

Развитие современных технологий позволяет говорить о том, что настало время для украшения городской среды объектами и кварталами в бионическом стиле. Особенно тех районов города, где стоимость земли выше среднего. Критерии биоархитектуры должны охватывать не только здания, но и микрорайоны и кварталы. В числе критериев новой застройки помимо криволинейной геометрии зданий или фасадов можно назвать снижение плотности населения в разы для мегаполиса в долгосрочном периоде, ограничение высоты строений не выше макушек деревьев. А также плавность и естественность ландшафтных решений с максимальным сохранением существующего ландшафта, наличие водной глади в каждом квартале, наличие ферм со свободным содержанием животных из местной фауны в огороженном контуре.

Если мы себе представляем сотовую застройку, то в центре ее — ферма, где жители могут видеть животных и пользоваться продукцией этой фермы. Криволинейность и асимметричность локальных дорожных сетей именно внутри квартальной застройки. Индивидуальность планирования, лентирование микрорайонов в привязке к истории района, к социальной доминанте населения, географической специфике местоположения.

Москва и другие города будущего в 30–50-летней перспективе имеют небольшую этажность, густо озеленены и не перенаселены. Единичей муниципальной управления может стать квартал с населением 5–7 тысяч человек. В центре — школа, сад, многофункциональный центр, где все встречаются друг с другом регулярно. Это может давать большую безопасность, чем какие-то технические возможности. На определенное количество кварталов, условно говоря на шесть кварталов, а это один микрорайон, должна быть такая одна ферма, источник свежих продуктов, собственно. Микрорайоны и складывающиеся из них районы (условно — шесть микрорайонов по 30–40 тысяч человек) должны быть спланированы в такой сотовой конфигурации.

Принцип, реализованный за последние сто лет, таков: чтобы обеспечить людей дарами цивилизации, нужна высокая плотность застройки. В новое время благодаря опыту мегаполисов, новым технологиям строительства, автомобилизации, скоростному движению, оптимальным технологиям в ЖКХ

и энергетике принцип должен измениться: чтобы сблизить людей, нужно их рассредоточить друг от друга. Высотное строение в такой концепции может быть сконцентрировано на, условно, 10 процентах территорий городов в качестве деловой и развлекательной инфраструктуры и в форме уникальных архитектурных бионических решений.

Самое главное, что я хотел бы сказать: массовое использование новых материалов и технологий сегодня реально позволяет удерживать дополнительные затраты на бионическую архитектуру в размере 20–50 процентов к обычной прямоугольной архитектуре. Такие дома не изменят людей, но поражают их глаз. А вот новые города вернут людям цивилизованность и дух вечности. Я очень рад, что сегодня ряд докладчиков не напрямую, но косвенно ощущают вакуум идей в сфере градостроительства. Убежден, что на Западе нет готовых решений, у них больше комфорта, но они все равно не на том пути выхода из тупика, который мы в России можем увидеть и реализовать.

Гурова Т. И.: У меня вопрос к Максиму Борисовичу. А вы как относитесь к такого типа архитектуре? Насколько широко она может быть распространена?

Атаянц М. Б.: Вы знаете, я и сам приготовился уважаемого докладчика спросить. Кроме криволинейности стен и того, что это примерно втрое дороже обычного строительства, какие еще есть критерии принадлежности к бионической архитектуре?

Ксинопуло А. П.: Критериев тут может быть много. Какие-то критерии я назвал, и они касались градостроительных требований. Есть критерии к зданиям, но кроме криволинейности и использования природных материалов они для меня сейчас на втором плане. Главное, что я хотел бы подчеркнуть, — это применение духа бионической архитектуры к градостроительству. Эта тема пока не обсуждается. В целом же сегодня стоимость такой архитектуры не позволяет говорить о том, что таких зданий может быть больше 10–15 процентов в городе.

Гурова Т. И.: Хорошо, спасибо. Я хочу предоставить слово, немножко сбив монотонный наш ритм, Жоголеву Алексею Евгеньевичу, архитектору города Твери. Небольшое выступление на четыре-пять минут.

Жоголев А. Е.: Добрый день, уважаемые коллеги, большое спасибо, что дали слово. Я очень благодарен медиахолдингу «Эксперт» за то, что сегодня такая конференция состоялась. И я надеюсь, что те вопросы, которые здесь поднимутся, выйдут на страницы их журналов и потом, может быть, получат еще и дальнейшее развитие.

Что бы мне хотелось сказать? Сегодняшняя наша дискуссия идет на некоем балансе между Москвой и Россией. То есть даже в тех выступлениях, которые мы сегодня слышим, можно отметить один

аспект — как сделать российские города московской агломерации комфортнее. Немножечко следует взглянуть и на другую сторону этого вопроса: что же происходит с малыми и средними городами в России сегодня. Потому что ситуация в Москве и Московской области, на мой взгляд, еще более или менее благоприятная или, по крайней мере, такой еще кажется.

А на самом деле происходит следующее: население России уменьшается, население малых и средних городов уменьшается еще быстрее. Если сегодня по несколько тысяч населенных пунктов в год исчезает с карты, то завтра начнут исчезать города. На этом фоне старое классическое градостроительство, старая классическая урбанистика, наверное, должна переформатироваться, потому что мы должны иметь дело не со строительством новых микрорайонов, которые экстенсивно развивают территорию городов. Мы должны находить новые пути сохранения той среды, в которой должен жить оставшийся в городе человек. К сожалению, все это еще идет на фоне замещения коренного этноса. И если это интересно, то, наверное, нужно учитывать и некие этнические новые включения в эти города.

Следующий момент, который хочется заострить, — в каком контексте сегодня идет речь вот об этой перезагрузке, об этом переформатировании. Сегодня не самая лучшая экономическая ситуация в стране и, наверное, не самый лучший период для градостроительства. Потеряно направление в стилях и вектор развития. И этот вектор сегодняшняя конференция может начать определять. С каких точек нужно этот вектор определять? Какими методами нужно пользоваться для того, чтобы развитие и сегодняшнее существование городов приобретало звучание, близкое для человека? В первую очередь я бы отметил интенсивность развития городов. Нужно отметить недобрым словом получившую известность крылатую фразу Лужкова о том, что в городе нет места точечной застройке. Этот тезис был выдвинут в угоду крупным строительным корпорациям, он открыл доступ этим корпорациям к огромным территориям, большим свободным территориям, которые начали застраивать все подряд, не неся какого-то качества.

А та городская среда, которая должна восстанавливаться, которая как раз и есть среда обитания человека и о которой мы хотим сегодня говорить, она осталась за кадром. «Мы не будем заниматься точечной застройкой», — сказали нам. Как можно проводить реконструкцию, не проводя точечной застройки? Любой архитектор понимает, что это ложный тезис, это всего лишь популистский тезис.

Сегодня в крупных городах ситуация может быть более или менее нормальная, но в малых городах, особенно в городах не регионального значения,

состояние страшно плачевное. Я могу сказать это на примере Тверской области, у нас есть Торжок, Старица, Волочек — там все очень плохо. И есть другие города, некоторые уже можно даже городами-то не называть. Так вот отношение к ним должно быть совсем иное. Здесь нужна точечная застройка, точно так же, как нужна точечная застройка и в Твери, и в Самаре, и в Нижнем Новгороде. Нижний Новгород сделал на точечной застройке новое лицо современной российской архитектуры. Москва пошла другим путем, прирезав территорию в два с половиной раза больше своей существующей. Где то самое градостроительное развитие, которое создаст перезагрузку? Изменение в понимании качества жизни для человека?

Теперь о методах. Интенсивный метод сложен, потому что он сегодня сразу же заставляет нас столкнуться с проблемами охраны памятников, работы с этими памятниками и с этой исторической средой. Нужна работа с населением, которое в штыки встречает все новое, и работа с чиновниками, которые хотят на дорогой качественной земле получить большой откат. Что же дальше происходит? Застройщик, без которого в принципе строительство невозможно, уходит на периферию. На периферии все, конечно, гораздо проще. На периферии можно строить в поле. Но в тот момент, когда город теряет свое население, экстенсивное строительство на новых территориях растягивает инженерные сети, растягивает дороги, увеличивает объемы благоустройства и обслуживания этих территорий, увеличивает протяженность маршрутов общественного транспорта. И в результате это все ложится на бюджет того самого муниципалитета, который не может справиться и с тем, что у него есть. И вот таким образом, уйдя от точечной застройки, не ремонтируя то, что у нас есть, оставляя центр города запущенным (а через него идут все сети, все дороги), мы занимаемся, в общем-то, тем, что загоняем проблему еще глубже. Экономическая ситуация наших российских городов, небольших городов достаточно тяжелая. И чтобы ее поднимать, нужно очень четко смотреть на создание комфортной среды. Не массового строительства, а комфортной среды в самих сложившихся городах.

Ведущий: Алексей, если можно, тезисно изложите предложения.

Жоголев А. Е.: Последнее, что мне надо сказать. Каким инструментарием мы должны пользоваться для того, чтобы начать реализовывать вот эту перезагрузку? В первую очередь это, естественно, нормативная база, которая сегодня очень устарела. Градодразрушительный кодекс, который у нас сегодня существует, совершенно не отвечает на вопросы отношений к сложившейся городской среде. Плотность застройки, отношение к общественным

пространствам и дворовым территориям, хранение автомобилей — ни один из этих вопросов даже не упомянут. А к этим вещам нужно относиться серьезнее, совершенно по-новому на них смотреть.

Есть, конечно, местные законодательные акты. Сегодня все они сделаны под копирку, повторяют один у другого правила землепользования и застройки. Генеральный план становится как бы декларацией, а правила землепользования и застройки являются уголовным кодексом, с которым мы живем. Но нигде эти правила землепользования не отличаются какой-то оригинальностью и, более того, идентичностью.

Есть и вопрос профпригодности. Сегодня появилось огромное количество проектировщиков и архитекторов, в том числе по должности, но не по образованию, которые работают в городах, с городской средой. Но они работают на потребу застройщикам. У нас как получается? Если Москва — это VIP-зона, то остальная Россия — это галерка. Но и там, и там градостроитель хочет добиться идентички, застройщик хочет получить прибыль. Если проектировщик недостаточно тверд, он работает на застройщика. И как с этим бороться, чтобы наши города не покрывались многоэтажными однотипными зданиями? Часто повышается предельно допустимая этажность. С этими вещами необходимо бороться только исключительно за счет качественного образования, качественного состава проектировщиков, доверия к тому, что эти проектировщики выполняют. Доверие может быть только через открытость и через конкурсы. И вот эта политика конкурсного проектирования, наверное, единственный на сегодняшний день способ показывать, что на этой территории в дальнейшем появится, что потом будет оставаться еще на несколько десятков лет.

Хочется такое заключение сделать. Что же нужно сделать для того, чтобы городская среда стала комфортнее? В свое время Чехов сказал, что у русского одна надежда — выиграть двести тысяч. Так вот у нас, наверное, единственная надежда — то, что новые технологии дадут нам возможность получить беспроводную передачу электроэнергии и прочей энергии. Надежда на глобальное потепление на отдельно взятых территориях. Надежда на новую форму асфальта, который не будет разрушаться через полгода.

Щукин А. В.: Спасибо. Я хотел бы передать слово Глебу Виткову, который представляет Высшую школу экономики. Сегодня красной нитью обсуждения проходит тема гуманизации среды, гуманизации всей градостроительной деятельности, тема учета мнения населения в градостроительных проектах и так далее. Мы пытаемся человека ввести в тему градостроительства, чтобы в ней были не только девелоперы и чиновники. У Глеба есть очень инте-

ресный кейс, как они пытались включить население в проектирование в московском районе Тропарево-Никулино.

Витков Г. В.: Благодарю, Алексей, за представление. Я представляю Высшую школу урбанистики при Высшей школе экономики, руководитель проектов. Проект, который я сейчас хочу представить, тоже выполнен в рамках исследовательской работы в Высшей школе урбанистики. Это факультет при Высшей школе экономики. Я надеюсь, вы еще не очень устали, потому что хотелось бы донести вам этот кейс, этот проект наиболее полно. И очень надеюсь, что в зале не только архитекторы, потому что как раз с ними я хотел бы говорить меньше всего.

Тема доклада — «Благоустройство дворовых территорий с участием жителей», и вот в этом названии у меня буквально, наверное, каждое слово или словосочетание вызывает вопросы. Непонятно, что такое «благоустройство»? Что надо улучшать? Каким должно быть это благоустройство? Что мы под этим подразумеваем? Вот эти красочные покраски, бордюры или какие-то более существенные изменения? То есть что подразумевается под благоустройством? Что такое дворовые территории в ситуации, когда до конца не размежеваны территории и не совсем понятен собственник или субъект, который за них отвечает? Слово «участие». Предполагается, что есть кто-то другой, кто инициирует работу по благоустройству территории? Это явно не жители, наверное, раз их надо вовлекать специально. Кто такие жители? Нужно ли им вообще благоустраивать дворы или надо сосредоточиться на общественных пространствах? Кто такие эти жители, кто они? Мы не знаем толком их портрета, потому что не проводим комплекса социологических исследований.

Мы работали в разных проектах, довольно крупных, стратегических. Мне довелось поучаствовать и в столичном проекте «Большая Москва», и в проекте трансформации территории завода ЗИЛ. Но все эти проекты наталкивались на довольно большое количество сложностей в дальнейшей реализации. Не совсем было понятно, как артикулировать дальнейшую работу с жителями. Потому что речь идет не столько о развитии новых территорий, сколько об освоении и развитии уже существующих городских территорий. Там есть какие-то жители, есть какие-то культурные коды, есть какая-то память места, есть представление о том, что там могло бы появиться и как оно должно развиваться. И фактически не справляясь с крупными территориями, не видя возможности реализации, мы решили обратить свое внимание на дворовые территории.

По сути, это тоже градостроительный проект. В каком-то смысле это город в миниатюре. С этого базового уровня, с представления о том, какое пространство может быть, кто наш сосед, с того, как мы пользуемся этим двором, как строится наш жизнен-

ный ритм — с этого, в общем-то, и начинается город. Можно привести цитату «Город — это люди», ее приписывали Уильяму Шекспиру. Не знаю, правда ли это его цитата, но я с ней абсолютно согласен. Потому что не здания, не улицы, не экономика определяют, какой город будет. Определяют наше представление о том, какой он может быть, как устроены наши взаимоотношения, что такое уважение соседа, что такое политическое действие. Вот исходя из этого императива, что у жителей есть потребность участвовать в обсуждении проектов благоустройства, и вопреки устойчивым стереотипам, что у нас население инертно, что ему ничего не интересно и потому не стоит его спрашивать, мы решили приступить к этому в первую очередь исследовательскому проекту. Это был своего рода метод включенного наблюдения. То есть мы хотели проследить каждый этап того, как устроен процесс благоустройства дворов в настоящий момент. И сделать некоторые предложения по изменению подхода и принципов.

Мы выбрали район Тропарево-Никулино. Выбор был обусловлен не случайным стечением обстоятельств. Мы до этого уже попробовали включиться в благоустройство других дворовых территорий в разных районах и имели некоторое представление о том, как город сейчас функционирует в части благоустройства, какова система управления. Понимали, каким образом город ставит задачу, формирует бюджеты, согласовывает или не согласовывает что-либо с жителями или с представителями исполнительной власти.

Проект 2012–2013 годов был, по сути, приурочен к активным действиям муниципальных депутатов, которые появились с протестного движения «Белая лента». Тогда были проведены соответствующие реформы, были расширены полномочия муниципальных депутатов, и им была дана возможность контролировать и согласовывать бюджеты на благоустройство дворов. Оппозиционные депутаты имели волю и желание на практике, на конкретике показать, что изменения возможны. И представляя как раз жителей, будучи выбранными представителями власти, они инициировали эту работу.

Они пригласили нас для работы и в Тропарево-Никулино. Здесь у нас была надежда, что будут несколько иные условия, чем в других районах. В других районах мы действительно столкнулись с большой апатией, инертностью — подробнее о ее причинах я попытаюсь поговорить далее. В Тропарево-Никулино был и есть очень сильный муниципальный депутат. Был выбран конкретный двор, мы попытались уже не ошибаться, не наступать на предыдущие грабли. До этого мы пытались вписаться в уже существующие городские программы благоустройства, пытались в короткий срок выполнить проектную работу в условиях, когда проект не предусматривается. При чем хотели еще и быть

поддержаны частью жителей. И разумеется, нас в итоге саботировали и управы, и префектуры, потому что они не понимали, чем мы занимаемся. Жители тоже не имели возможности полноценно включиться в процесс. Ни на что не хватало времени, а бюджеты были заранее определены.

В этом же случае мы выбрали двор, который еще не был в титульном списке на благоустройство. И у нас осталась надежда, что если мы инициируем такую работу, заранее подготовившись вместе с жителями, попытаемся представить, что бы там могло быть, то на следующий год этот проект можно включить в программу на реализацию. И таким образом будет исправлен один из ключевых недостатков нынешней системы управления, когда бюджет формируется не на основе предложений, а по принципу «сколько у нас денег есть, столько и размажем по всей территории». Примерно так. Я не хочу очень сильно критиковать этот подход. Я понимаю, почему так делается, что денег, наверное, недостаточно, даже по московским меркам. Понимаю, что власти хотят подарить общественное благо — качественный благоустроенный двор. Тем не менее практика показывает, что в итоге мы получаем весьма слабый результат. Наверное, с точки зрения провинции это прекрасно, но с точки зрения Москвы — не очень.

На этих фото мы не видим здесь людей. Дело не только во времени съемки. Дело в том, что у нас были какие-то гипотезы. Мы предположили, почему люди не пользуются двором. Нам показалось, что, возможно, им не нравится качество элементов. Возможно, их не устраивают дорожки. И в дальнейшем мы попытались эти гипотезы и стереотипы проверить уже в ходе социологического исследования. Вот так примерно выглядел двор до нашей работы. Люди, разумеется, там будут гулять даже вопреки всему, это их территория. Это территория примерно 2,3 гектара — по сути, размер городского сквера. Двор не насыщен никакими видами активности. Это многоквартирный дом. Предполагалось, что жители 660 квартир должны так или иначе договориться между собой о том, как они совместно будут использовать это пространство.

Что мы сделали? Мы решили узнать, кто же наши жители, кто же наши потенциальные заказчики. Мы использовали для этого анкеты, сделали социально-демографический анализ. Для этого собрали команды волонтеров и использовали ящики для коммуникаций. Сделали сайт. Тот, кто более продвинут и пользуется мобильным приложением, мог с телефона на него зайти. На сайте аккумулировалась вся информация о ходе проекта, о



Бионическая вилла Capital Hill была построена знаменитым архитектором Захой Хадид в подмосковной Барвихе

ходе исследования. Там был агрегирован ресурс для общения, для обратной связи. И мы опросили 120 квартир из 887.

Какова ключевая тема для этого двора? По результатам опросов — это фонтан. Правда, в нем вода от дождя, а не от того, что он функционирует. Он не подключен к воде. И я могу показать таблицу, где мы выявили положительные и отрицательные представления жителей о текущем состоянии двора. Мнения были, разумеется, различные. Кто-то отстаивал: «Давайте сделаем во дворе только парковку». Кто-то, разумеется, просил, чтобы мы исправили дорожку. Мнения, разумеется, были прямо противоречащие друг другу. Но был один объект, этот фонтан, который удивительным образом объединял практически всех жителей, которых нам удалось опросить: фонтан всех не устраивал.

Интересна история появления фонтана. Это подарок городской администрации благодарным жителям. Никого не спрашивая, по специальной программе, широким жестом в модернистский район, где есть местные жители, которые там живут с самого появления этого района. Есть такие жители, которые приехали позднее, но тем не менее могут адекватно оценить, как соотносится этот элемент с застройкой и с масштабом. Они были резко против фонтана, поскольку это просто памятник безразличия к их мнению. Да, двор не размежеван, да, жители, возможно, не настолько активны, чтобы...

Гурова Т. И.: Глеб, я вынуждена вам напомнить о регламенте.

Витков Г. В.: Простите, постараюсь ускорить. Тем не менее именно этот фонтан стал подтверждением того, что на их территории их никто не спрашивает. Разумеется, было недоверие жителей к нам. Нам отказывались открывать двери, не понимая, кто мы и кого представляем, что происходит. Было недоверие жителей к власти, поскольку люди привыкли ожидать подвоха, были проблемы коммуникации. На некоторых дверях отсутствовали дверные звонки на всякий случай. Ну и, разумеется, железные двери тоже были наглядной иллюстрацией, как жители пытаются защититься от любых внешних проявлений.

Есть проблема непрозрачности интерфейса систем принятия решения властью. Непонятно, где сейчас можно предложить свои замечания, как эти замечания потом обрабатываются. Да, сейчас появляются городские порталы для обратной связи и общения. Тем не менее все равно непонятно, куда уходят эти обращения, как они в этой темной таинственной канцелярии дальнейшим образом обрабатываются. Самое главное, как они в дальнейшем решают проблемы противоречия различных решений, когда одни просят поставить лавочку, а другие хотят ее убрать.

Есть кризис доверия: жители не соотносят себя с городским пространством, поскольку не ощущают

его как раз частным и своим. Есть транзит идентичности: некоторые люди снимают квартиры или пользуются двором, не живя в нем. Эта отдельная группа, которая обычно не учитывается. Есть проблема отсутствия локальных сообществ. Тут важно уточнить, что это локальное сообщество привязано к конкретной территории. Есть, разумеется, группы молодых мам, есть группы автолюбителей, но нет того сообщества, которое четко бы ассоциировалось с конкретной территорией. То есть, по сути, у нас нет субъекта, с которым мы могли бы в дальнейшем вести диалог о комплексном развитии и о комплексном благоустройстве.

Мы инициировали коммуникации, пробовали разные форматы объявлений, которые развешивали в подъездах. Одно было более гуманное — и пришло мало людей, хотя было развешено в каждом подъезде. Второе объявление было довольно провокативным. Оно гласило, что если жители не придут, то двор просто заасфальтируют весь. Пришло гораздо больше людей. Хотя был один человек, который попытался отстаивать вот именно такой вариант двора. Мы пробовали разные способы, как обратиться к жителям, выйти к ним на связь, обозначить себя, идентифицировать как проектировщиков, потому что проектирование обычно не предполагается. Есть еще одна проблема: толком нет и здания, которое на Западе называются community center. То есть местного здания, которое бы четко у всех жителей ассоциировалось с центром их территории. Муниципалитет не выполняет этих функций, он ассоциируется с властью. В условиях Москвы дважды непонятно, поскольку есть управа, у которой есть реальный административный ресурс и деньги. Муниципалитеты не выполняют этой роли и не могут.

Жителей приходит, разумеется, мало. Они с большим трудом коммуницируют на тему, что именно они хотят. Они гораздо лучше знают, чего они не хотят, чтобы делали другие. В ходе диалога на первом этапе мы попытались представить им разные пространства и разные концепции двора. У нас уже были на руках социологические данные, выкладки, и мы знали, какую функциональную программу стоит предложить для этого двора. Было описание натурального обследования. И мы предложили на обсуждение эти три варианта. Потом у нас появился проект. Он, может быть, сколько угодно неправильный, но наша задача была в том, чтобы растормозить жителей, чтобы они начали в принципе что-то обсуждать. И на примере этого проекта жители могли четко сказать, что им конкретно не нравится, что бы они конкретно хотели. Важно было, чтобы жители увидели друг друга. Чтобы они поняли, что существуют разные интересы и они часто могут противоречить друг другу.

В ходе обсуждения нашего финального проектного предложения удалось найти довольно интересные решения. Например, подростки просили

спортивную зону, а бабушки говорили, что у нас нет подростков, пускай гуляют в другом месте. Они смогли встретиться и договориться о том, что будут использовать это пространство в разное время. И конечно, в итоге нам не удалось реализовать баскетбольную площадку во дворе. Но тем не менее сам факт того, что люди увидели друг друга и смогли договориться, для нас является куда более важным результатом, чем конкретный реализованный архитектурный проект.

Дальше городская власть увидела возможный политический бонус от такого проекта, и поэтому в обход всех правил и программ смогла выделить деньги на специальный городской конкурс, для того чтобы реализовать этот проект уже в этом году. Это при том, что у нас не было рабочего проекта, был только концептуальный эскиз. Но это не беда, у нас так умеют. Поэтому нам предложили быстро переформировать этот проект для участия в конкурсе. Мы взвесили все «за» и «против», участвовать или нет. То есть предавать ли идеалы правильного подхода или нет. И в конце подумали, что прецедент важнее, чем игнорирование такой возможности.

Мы подготовили предложение для конкурса. Конечно, это отдельный вопрос, с кем мы конкуриро-

вали. Разумеется, с жителями. Отдельный вопрос — как был организован конкурс. Сейчас не буду на этом останавливаться, потому что этот процесс шел спонтанно, неадекватно, из лучших побуждений. И конечно же, профессионалов пускать соревноваться с любителями — это нечестно. То есть, возможно, каждый в отдельности проект, я даже не хочу их обсуждать, по-своему прекрасен и выражает тоже определенные интересы каких-то групп жителей. Но это должна быть отдельная история, которая должна также комплексно рассматриваться и вряд ли должна решаться в режиме конкурса.

Что у нас в итоге получилось? В итоге получилось реализовать нечто похожее на наш проект. Правда, мы в этом опять-таки не участвовали. Мы не участвовали ни в разработке чертежей, ни в авторском надзоре, потому что все это не было предусмотрено. Только силами местных жителей и оппозиционной власти Ассоциации ТСЖ и ЖСК. По крайней мере, она воспринимается как оппозиционная. А вообще-то это ассоциация местных активистов, оппозиционных депутатов, которые создали управляющую компанию и пытаются с фактами коррупции бороться. Именно они вели надзор за этой площадкой и за реализацией. В ре-



Первая попытка создать дворовое пространство, согласно пожеланиям местных жителей, была сделана в 2012–2013 годах в Тропарево-Никулино

зультате сотрудница ГУИСа, это управление по инженерной службе, и подрядчики были приятно удивлены: у них по результатам осталось дополнительно 40% средств, которые обычно шли на коррупцию. Как только появился контроль, то моментально остались деньги и на качественные элементы, и на многое другое.

Сейчас территория пользуется большой популярностью у жителей. Не только самого двора, но и соседних дворов. Это действительно стало городским сквером по насыщенности. Нам, к сожалению, не удалось решить практически ни одной ключевой задачи именно благоустройства территории, а не просто наведения марафета. Нам не удалось сделать ливневку во дворе, не удалось провести освещение, потому что бюджет это не позволял и не предусматривался.

Щукин А. В.: Глеб, извините, пожалуйста.

Витков Г. В.: Я сразу тогда обобщу, какие существуют проблемы. Отсутствует возможность выполнения эскизного и рабочего проекта. Это просто не предусмотрено. Есть постановление правительства Москвы о том, как выполняется инициирование проектов. Но оно, на наш взгляд, в недостаточной степени описывает, как этот проект можно совершенствовать. Городской бюджет на благоустройство города Москвы на 2013 год составил 18 миллиардов рублей. Они все были благополучно распределены равномерно по городу. К сожалению, не были выделены хотя бы какие-то территории, которые могли бы стать прецедентами, образцами другого качества и другого подхода. По сути, все сводится к текущему ремонту, вместо того чтобы комплексно решать проблемы.

То есть у нас отсутствует комплексное планирование. Городское планирование сводится к девяти-месячному сроку по внесению объектов в титульный список и подписанию акта о закрытии работ. Другая перспектива отсутствует. На наш взгляд, стоило бы добавить работу с жителями и активистами по всему району в целом для формирования программы благоустройства. И только после этого формировать общий бюджет. Возможно, часть денег действительно пойдет на текущий ремонт, но часть пойдет на работы по комплексному благоустройству, которые позволяли бы решать стратегические задачи. И конечно, лучше не заниматься благоустройством, а вовлекать жителей, только потому, что с их участием, возможно, даже с меньшими бюджетами можно получить качество благоустройства и удовлетворение им, поскольку люди будут чувствовать свою причастность с тем, что происходит.

Щукин А. В.: Спасибо. Глеб. Правильно я понял, что вы инициировали проект, участвовали в конкурсе, но на каком-то этапе из него все равно выпали?

Витков Г. В.: Совершенно верно. На этапе, когда был готов эскизный проект и, по идее, мы должны

были бы выйти на муниципальное собрание инициировать запрос об изменении бюджетов. Будучи членом Общественного совета при мэрии по развитию общественных пространств, мы имели возможность на самом верху донести свои предложения по изменению подхода, и то, что должны участвовать разные субъекты в этом процессе. Был запущен процесс по изменению городской программы на благоустройство. Тем не менее процесс до сих пор не доведен до конца. Двор реализован в таком виде, в каком он и есть. И системно пока что еще ничего не изменилось.

Щукин А. В.: Спасибо. У нас осталось два выступления. Но я хотел бы чуть-чуть нарушить регламент и передать слово мэру Тольятти Сергею Андрееву и поставить ему достаточно сложную задачу. С одной стороны, рассказать в чем проблематика города Тольятти. И второй вопрос: что из услышанного можно применить в регионах на практике?

Андреев С. И.: Спасибо. Регламент уже исчерпан, и я претендую на самое короткое выступление сегодня. Скажу три вещи. Много вещей, которые говорились относительно использования новых территорий, тут много идей. Больше простора для творчества. Понятно, нужно побороться с санитарными нормами, с пожарными нормами и так далее. А то, что касается территорий, которые уже давно застроены, а их у нас большая часть, здесь требуется поиск отдельных подходов и, видимо, законодательные решения. Ведь мы уникальная страна, нигде больше нет такого количества собственников жилья в одном доме. Когда-то было принято решение о приватизации, мы все получили имущество. Но когда у человека арендное жилье, значит, у дома есть хозяин, который понимает, что лет через пятьдесят ты либо теряешь доход, либо тебе что-то нужно делать с этой территорией. У нас же, когда речь идет о том, что на девятом этаже надо ремонтировать крышу или в подвале что-то делать, жители пятого этажа равнодушно к этому относятся, до них еще снизу ничего не дошло, сверху еще не капает. А когда принимать надо решения по дому и территории, одна бабушка скажет, что я здесь живу и ничего не хочу менять, — и это ломает всю концепцию. Здесь нужно искать законодательные решения. Это к теме для «Народного фронта»: нужно какие-то инициативы конкретные выдвигать, как нам, не имея даже, может быть, большинства, принимать те решения, которые необходимы для того, чтобы заниматься инновацией территории.

Второй важный момент — согласование интересов. Когда Дмитрий Ликин рассказывал про Крымскую набережную, выступления были разные. Одни говорили: «Какие негодяи! Как все плохо сделали!» Но были и выступления велосипедистов: «Как все здорово! Нам все нравится!» Нужны механизмы согласования интересов. Возможно, здесь нужно

думать не только об общественных слушаниях, но и об элементах электронной демократии, чтобы через интернет можно было принять участие в голосовании. Может быть, надо подумать, как законодательно можно было бы это закрепить, придав необходимую легитимность. Ну и последнее выступление про вовлечение горожан во дворы — это то, что нужно использовать везде. Мне кажется, специальную открытку с фонтаном белым можно сделать. Как символ совершенной безалаберности, бесхозяйственного подхода. Там же и деньги потратили наверняка. И приличные, наверное.

Щукин А. В.: Я хочу предоставить слово Сергею Крючкову, директору по проектированию RoseGroup. Попрошу тогда коснуться именно тех моментов, которые, может быть, сегодня не были еще озвучены.

Крючков С.: Спасибо. Добрый день, коллеги. Я тоже постараюсь быть кратким. Обобщающее слово — это очень заманчиво: поставить точку в конференции. С другой стороны, то, что я говорю последним, к сожалению, приводит к тому, что большое количество заготовленных идей уже высказано коллегами. Это не может не радовать, потому что это говорит о том, что все-таки существуют определенные тенденции в осмыслении проблем.

Я по большей части согласен с выводами анализа предыдущих выступающих. Вот только метод решения этих проблем, к сожалению, с удручающей меня последовательностью, назывался такой: необходима некая градостроительная политика или какая-то иная политика, которую директивно можно применить. Я не побоюсь этого слова, это говорит о том, что мы буквально должны сейчас выбрать: мы демократическое общество или нет. Потому что директивная политика — это атрибут общества иерархии, общества распределения, но никак не общества договора, каковым является демократическое общество, основанное на рыночной экономике, в котором, как мы думаем, мы сейчас живем. Я думаю, что причина-то на самом деле в том, что мы все еще являемся обществом переходного периода. И, вероятно, довольно долго будем являться. Двадцать лет назад сигнал был подан, и за это время худо-бедно в экономике рыночные отношения построены. Можно дискутировать о степени свободы или зарегулированности этого рынка, но тем не менее рынок имеет место быть. В частности, рынок недвижимости. И градостроительство в экономическом смысле существует именно в условиях рынка недвижимости. И я тоже думаю, что не будет возражений против того, что город — это производное от социальной модели. Устройство города — это всего-навсего материальное воплощение тех процессов, тех сценариев, которые происходят в обществе между людьми, которые вступают во взаимодействие. Либо между людьми в форме администрации

и населения, которые вступают во взаимодействие, и тогда это действительно плановое развитие города, плановая экономика и так далее. Либо это какие-то саморегулируемые системы, о попытках создания которых говорил только что Глеб. Действительно, это две противоположные тенденции. Вполне естественно, что наше общество, наследующее советскому, иерархически распределительному, но уже вступившее в новые рыночные отношения, сейчас мечется между этими двумя состояниями. Я думаю, что это просто надо принять как данность и дальше на этом основывать анализ.

Я отнюдь не хочу совсем лишит государство его роли в градостроительной политике, но, думаю, основные усилия должны сейчас лежать в плоскости исследований. Потому что исследований мало. Они ведутся, но в масштабах страны, поверьте, это крохи. И конечно, нужны усилия государства в области создания инфраструктуры. Да, вот это онтологическая функция государства, это его роль в экономике — предоставление того, что никак не может быть решено за счет частного бизнеса, девелоперского. То, о чем говорил Илья Заливухин, скоростной каркас московской агломерации, — это буквальная, прямая функция государства. Все, что между линиями этого каркаса, в ячейках этой сети, — это предмет развития саморегулируемых сообществ. И такие сообщества так или иначе возникают, потому что из этих двадцати лет становления рыночных отношений в течение последних пяти наконец стали реализовываться более или менее крупные проекты, часть из них показал Максим Борисович.

У нас колоссальный дефицит жилья. Что бы ни говорили о миллионах новых квадратных метров, на самом деле у нас есть дефицит. Может быть, это правомочно сказать только о Москве. Но пока все 130 миллионов россиян, живущих за пределами Москвы, хотят в нее переехать, в Москве есть дефицит жилья. И абсолютно очевидно, что этот ажиотажный спрос сводит на нет все объективные причины хоть как-то повышать качество, потому что структурированный таким образом спрос поглощает абсолютно все, что ему предлагают. И ключевым решением, поверьте, является стоимость билета на этом рынке. Вы дешевле квартиру продаете, и тут же ее купят. Это аукцион на понижение, в чистом виде.

Тем не менее существует еще две категории потребителей помимо тех, кто хочет удовлетворить свой базовый спрос — переехать в Москву или в Москве из совсем уж ужасных условий переселиться в более пристойные. Во-первых, это инвесторы. Вот Алексей Ростиславович Воронцов говорил о пустых новостройках, которые раскуплены инвесторами, но это очень понятная экономическая модель. Потому что квартира — это же золотой слиток, даже лучше. Потому что золотой слиток можно только

хранить в банке и потом перепродать, а квартиру можно еще сдавать по ходу дела, получать с нее дополнительную прибыль или даже при изменившихся жизненных обстоятельствах ею можно и попользоваться. А так это золотой слиток. И определенные условия регулирования нашего рынка позволяют, до сих пор позволяют застройщикам отливать эти слитки с минимальными издержками. И именно это гальванизирует труп нашего панельного домостроения. Потому что эти советские ДНК они могут до бесконечности мультиплицировать.

Гурова Т. И.: Сергей, я даже вам вынуждена напомнить о регламенте.

Крючков С.: Да, извините ради бога. Еще пара минут. В общем-то, есть вторая категория потребителей — это инвесторы. Они существуют, их нельзя сбрасывать со счетов. И есть третья категория потребителей, к сожалению, самая узкая, — это те люди, которые действительно хотят повысить качество жизни. Это тот самый зарождающийся средний класс. Он маленький пока еще, этой категории трудно, ипотека дорогая, но эти люди, несмотря ни на что, храбро покупают квартиры в районах вроде того, что показывал Максим Борисович Атаянц.

Я быстренько покажу такой рискованный девелоперский проект. Это «Микрогород в лесу», Московская область, близко от границы Москвы. Потому что та самая качественная среда, которую мы продаем, — это тонкий-тонкий слой потребителей. Это люди, готовые создавать сообщество, которого хотел Глеб в Тропарево. Это люди, которым важна иерархия пространства и нужно, чтобы и квартира, и подъезд, и двор, и улица обладали определенными качествами. Это люди, которые проявляют повышенную заботу о своих детях. Это



Жилой комплекс «Микрогород в лесу» (Московская область, Пятницкое шоссе) — одна из первых попыток создания жилой среды по принципам квартальной застройки

люди, которые начинают общаться до того, как они стали жить в этом проекте, в промежутке между выбором квартиры и заселением. Примерно полтора года они ждут квартиры, и вот они создают это сообщество уже виртуально. Таких людей мало, и мы продаем по 50–70 квартир в месяц, в отличие от трехсот в панельном домостроении. Но у нас и квартиры, правда, больше по размеру, поэтому в пересчете на квадратный метр это не такая катастрофическая разница.

Интересно, что у нас почти нет инвесторов: 83 процента купили квартиры для того, чтобы сразу жить. Я это говорю к тому, что качество — это риск. Радость только в том, что все-таки таких людей становится больше, и есть надежда, что износ жилого фонда приведет к тому, что замещение будет производиться за счет более качественной среды.

Гурова Т. И.: Спасибо вам. Я везде вижу вашу рекламу и понимаю: продается плохо...

Крючков С.: Нет, продается. Но это очень тяжелый продукт. Максим Борисович Атаянц правильно сказал, что для того, чтобы хорошо продавалось, нужно, чтобы билет был доступным. То есть квартира 32 метра по 80 тысяч — это вот отлично. А квартира 76 метров по 120 тысяч — это уже гораздо тяжелее.

Гурова Т. И.: Конечно. Тем более что вы делаете это для среднего класса.

Крючков С.: Да, тут что считать средним классом. Мы занимаемся своей внутренней социологией, статистикой, сбором информации. И конечно, у нас уже ко второй очереди обратная связь какая-то появляется. Но зарабатывать доверие, продвигать этот продукт трудно. И что еще хочется сказать: есть очень большой запрос на искренность среди потребителей. То есть этот принцип «не врать и не воровать», если его соблюдать, очень помогает продавать квартиры. Потому что даже если как-то конкретно пришедшему покупателю объяснить честно, почему именно ему эта квартира не подходит, мы вполне получаем бонус в виде десяти знакомых, которым он порекомендовал к нам обратиться, потому что именно в этом месте не врут.

Щукин А. В.: Сергей, извините, а вот у меня когнитивный диссонанс. Может быть, вы его сразу разрешите, чтобы я не ушел в таком подвешенном состоянии?

Крючков С.: Да, пожалуйста.

Щукин А. В.: Называется «Микрогород в лесу». А вы показывали на слайдах — это такой огромный двор и ни одного дерева. Подразумевается, что лес вокруг? Или как?

Крючков С.: Сейчас расскажу. Это действительно так, у нас...

Гурова Т. И.: Да, а почему все-таки ни одного дерева нет?

Крючков С.: Часть территории вокруг нас — это лес, земли гослесфонда. Сказать, что мы прямо со всех сторон окружены чащей, нельзя. Но с двух сторон лесной массив у нас есть. Кроме того, у нас еще есть зеленый массив на нашей территории. Это существующая роща, которую мы сознательно исключили из застраиваемой территории, хотя она таковой является с нормативной точки зрения. Это тоже очередной элемент себе в ущерб.

Гурова Т. И.: А во дворе будет хоть какая-то растительность?

Крючков С.: Конечно будет. Просто не выросло еще ничего, но деревья посажены. То есть через какое-то время они вырастут, станут большими. Зацветут.

Гурова Т. И.: А где находится «Микрогород в лесу»?

Крючков С.: Это Красногорский район, за Митино.

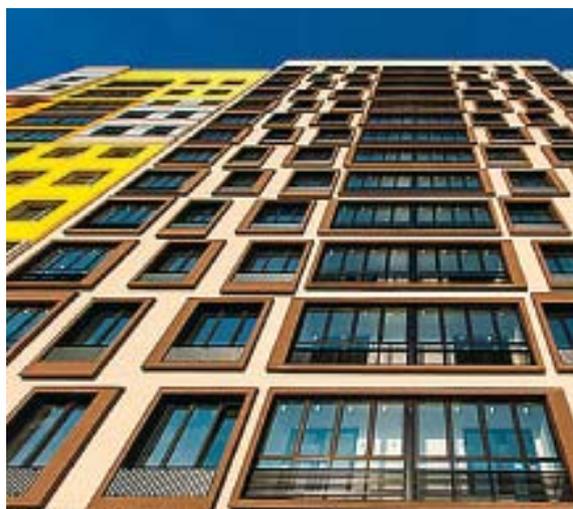
Гурова Т. И.: Спасибо. Вы хотите сказать что-то, Максим Борисович?

Атаянц М. Б.: Я одну реплику добавлю по поводу упоминаемого много раз среднего класса. Это как чаша Грааля такая: ее все ищут, искать не перестают и найти не могут. Что же такое средний класс? Почему он все зарождается, зарождается и никак не зародится? Лучшее определение среднего класса, которое я встретил в частном разговоре в Киеве в 2007 году, когда мой собеседник, везя меня в BMW, в лимузине, сказал: «У нас среднему классу очень трудно. Первые пять-десять миллионов долларов дают заработать, а выше уже не пускают».

Гурова Т. И.: Ну да. Может быть и такое определение.

Атаянц М. Б.: Давайте вместо слов «средний класс» просто слова «нормальные люди» будем говорить. По-моему, мы ничего не потеряем.

Гурова Т. И.: Давайте. Я предлагаю все-таки закончить конференцию. Мы будем развивать эту тему. Следующий номер «Эксперта» будет посвящен как раз перезагрузке городской среды. Спасибо всем за внимание.



У всех секций комплекса «Микрогород в лесу» свой фасад, что должно создавать эффект исторического квартала из отдельных домов

Доклад.

ЧАСТЬ 1.

ПЯТЬ ВЫЗОВОВ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ УРБАНИСТИКИ.

Тема модернизации городов сегодня одна из ключевых для России. Большинство городов было создано в рамках социалистической модели градостроительства, которая все меньше отвечает ожиданиям населения и требованиям сегодняшнего дня. Россия пропустила смену мировой урбанистической парадигмы, которая началась двадцать-тридцать лет назад. В мире процесс трансформации городов с повышением качества жизни входит сегодня в новую фазу. Речь уже идет о ресурсосберегающих, креативных, цифровых и экологических городах. Нашей стране предстоит быстрыми темпами наверстывать отставание.

Россия нуждается в новой градостроительной политике. Ее приоритетом должно стать высокое качество городской среды. И это не только вопрос эстетики. В условиях глобализации качество среды один из ключевых факторов экономического роста, «оружие» в борьбе за инвестиции и лучшие умы человечества.

Трансформация российских городов могла бы стать одним из приоритетов внутренней политики и одним из моторов экономики. Это был бы полноценный модернизационный проект с ясными целями, который мог бы кардинально улучшить настроения в стране: отдачу от такого проекта почувствует каждый. Потенциальный спрос на инновации в этой сфере необъятный.

Поскольку градостроительная повестка дня в России только формируется, полезно выделить основные развилки текущего момента.

Кварталы или микрорайоны?

Одна из самых обсуждаемых градостроительных идей сегодняшнего дня — переход от микрорайонной застройки к квартальной. Микрорайон, идеи которого связаны с именем швейцарского архитектора **Ле Корбюзье**, был основной типологией застройки в Советском Союзе с 1960-х. Живучесть этой типологии представляет собой удивительный феномен. Микрорайон полвека назад пришел на смену «капиталистическому» кварталу. Жилые многоэтажки и огромные общественные пространства идеально подходили именно для социалистического строительства. Можно было предположить, что крах социализма повлечет за собой и смену типологии застройки. Однако микрорайон благополучно дожил до сегодняшнего дня.

Когда говорят о достоинствах квартала, обычно делается акцент на следующее. Улицы по фронту квартала становятся общественными пространствами с расположенными на первых этажах магазинами, кафе и т. д. Объекты же точечной застройки обычно окружаются заборами, они рвут город на части, не дают ему общественных пространств. В кварталах создаются уютные приватные дворы, где могут в безопасности гулять дети. Кварталы значительно меньше микрорайонов, за счет чего застройка воспринимается более человечно. Плюс обеспечивается большая транспортная проницаемость города. В общем, в идеале квартальная застройка должна быть похожа на западноевропейский город.

В Москве переход к квартальной застройке был провозглашен нынешним главным архитектором города **Сергеем Кузнецовым** примерно год назад. Поскольку продвижение этого концепта стало принимать характер кампании, имеет смысл выслушать и доводы сомневающихся в новой панацее.

Во-первых, вряд ли есть смысл возводить квартал в однозначно высший тип застройки. В зависимости от задач и условий можно и применять высокоплотную малоэтажную или коттеджную застройку, и строить высотные башни. В некоторых случаях уместна и точечная застройка. Есть люди, обожающие центр Москвы с кварталами, а есть те, кто больше ценит просторы и природу Ясенева.

«Раньше гуманизмом считался “Лучезарный город”, теперь — квартальная планировка. Но не все так просто. Дискуссия о том, каким быть современному городу, идет во всем мире. Если бы мы поговорили с голландскими или финскими архитекторами, то они бы усомнились в однозначной апологии квартала. В финских городах, например, нет квартальной регулировки, но есть фантастического качества среда», — заметил на презентации идеи квартала в Москомархитектуре руководитель архитектурной школы МАРИШ **Евгений Асс**.

Во-вторых, пока не ясно, в каких случаях квартал оптимален. Сейчас своего рода «город кварталов» планируется в районе Коммунарки в Новой Москве, и это весьма многообещающий проект. Но при попытке внедрить один квартал в существующую застройку часть его плюсов исчезает. В частности, те, что связаны с транспортной проницаемостью.

В-третьих, первые попытки квартальной застройки в Москве выглядят весьма неоднозначно. В рай-

оне Северное Дегунино свободно расставленные дома-пластины по совету из Москомархитектуры просто разместили более четко вдоль границ участка. Панельные 17-этажки, из которых строится этот квартал, слишком велики для такого формата. Двор выглядит длинным и узким каньоном между очень высокими домами. Среду комфортной не назовешь. По принципам квартальной застройки осуществляется и проект «Микрогород в лесу» за Митином: в нем дома тоже слишком велики — примерно 14 этажей. Уже есть квартальные проекты с домами выше 20 этажей, что, конечно, дискредитирует идею.

Как один из возможных типов застройки квартал очень хорош. Но вряд ли имеет смысл считать его панацеей. Интересно, что на последней выставке МIPIM европейцы не показывали проекты кварталов. В идеале город должен быть собранием разных типов застройки, чтобы люди могли выбрать то, что им по душе. В конкуренции форматов могло бы родиться что-то интересное.

Реформировать систему норм или не трогать?

Создание среднеэтажной квартальной застройки сегодня почти несовместимо с российскими градостроительными и санитарными нормами. Проблема в том, что наша система норм — это просто описание, как строить советский микрорайон. Это

было прогрессивно для 1960-х. Но беда в том, что система регулирования с тех пор практически не изменилась. И часто, несмотря на намерения девелопера и архитектора, после применения норм на выходе получается все то же: высокие дома с огромными пустырями между ними.

Очень «влиятельной» оказалась норма по озеленению, которая предписывает определенное количество зеленых насаждений вокруг нового жилого здания. В результате невозможно, например, создать несколько кварталов плотной застройки рядом с бульваром. Застройку Чистых прудов сегодня нельзя воспроизвести — зелень предписано равномерно размазать вокруг каждого дома.

Градостроительные нормы не позволяют создать плотную городскую среду. В нормах жестко прописываются большие расстояния от школ, детских и спортивных объектов до жилых домов. Дворы не могут быть маленькими: многоэтажные здания со всех сторон следует окружать пожарными проездами с разворотными площадками. Проезды должны идти на определенном расстоянии от стен домов, а пожарные разрывы между зданиями должны составлять 10–25 метров.

При знакомстве с российскими нормами возникает сильное желание разрубить этот гордиев узел одним ударом. Собрать комиссию и оперативно пересмотреть систему норм, взяв за основу евро-



Жилой комплекс «Микрогород в лесу»: за счет простой работы с фасадами можно сделать жилую среду более разнообразной

пейские. И с ходу отменить кажущуюся одиозной норму по инсоляции, которая описывает прямое попадание солнечных лучей в квартиры в течение нескольких часов. Нормы по инсоляции были введены в Советском Союзе еще в 1920-е годы для борьбы со вспышками туберкулеза и профилактики рахита. В Европе ни в одной стране такой нормы нет, вместо нее есть более гибкий коэффициент естественного освещения. Но все не так просто.

Во-первых, европейские нормы выстроены в принципиально другой логике. Российские директивно приказывают делать определенным образом, а европейские описывают некоторые целевые показатели, которых должен добиться застройщик. Например, скорость эвакуации из здания при пожаре должна быть такой-то. Пути достижения этого показателя выбираются в каждом конкретном случае индивидуально. Императивный переход к европейской системе норм парализует российскую стройку и приведет к непредсказуемому результату.

Во-вторых, наши нормы завязаны на массу других факторов. Например, пожарные нормы связаны с существующими пожарными машинами. Возможен ли переход на новую технику и сколько он будет стоить? Пока таких расчетов никто не делал, такая проблема даже не ставилась.

В-третьих, есть большой риск, что поспешная либерализация системы норм приведет к ухудшению качества застройки. Так, отмена инсоляции позволит строить дома «окна в окна». Могут начаться такие эксперименты девелоперов, что депрессивные питерские дворы-колодцы покажутся раем. Надо учесть и российский климат: солнца у нас мало. Отмена инсоляции будет для властей политически проигрышным шагом, как еще одно наступление на население.

Хотя, если вдуматься, инсоляцию уже частично отменили без всякого пересмотра нормативов. Третий строящийся жилья в Москве проходит по бумагам как апартаменты. Возводя их, девелопер может не учитывать инсоляцию и не соблюдать нормы по озеленению, количеству парковочных мест, социальной инфраструктуре. Уже начато строительство высотных апартаментных комплексов с плотностью застройки, которая не снилась даже родственникам Юрия Лужкова. Результаты мы увидим через несколько лет.

Реформа норм представляется весьма сложной и из-за бедственного положения российской градостроительной науки, ситуация в которой сильно ухудшилась за двадцать лет государственного недофинансирования. А реформе норм должна предшествовать большая аналитическая работа. Впрочем, первые шаги по работе с системой градостроительного регулирования государство сделало. В феврале глава нового Минстроя **Михаил Мень** назначил бывшего главного архитектора Москвы **Александра Кузьмина** руководителем НИЦ «Строительство», который станет базовым научным институтом от-

расли. И одна из задач, которая поставлена перед Кузьминым, — совершенствование всей системы градостроительного и строительного регулирования. Понятно, что эта работа, если делать ее ответственно, займет много времени.

Компактный город или «город расплзающийся»?

В мире существует много моделей развития города. В последние годы в Европе доминирует концепция «компактного города», или «города коротких расстояний». Эта модель предусматривает отказ от расширения города из соображений экономии на инфраструктуре и транспортных издержках, поощряет пешеходное и велосипедное движение. В противовес этому китайские города активно растут вширь. Несмотря на то что население российских городов не растет так, как в Китае, их застройка тоже выплескивается за городскую черту.

В наиболее чистом виде борьба между этими концепциями проявилась в Перми, где бывший губернатор **Олег Чиркунов** заказал мастер-план голландским планировщикам из KСАР. Учитывая, что Пермь — город весьма рыхлый и вытянутый, голландцы предложили не расти вширь, а заняться территориями внутри города. Однако реализация предложений мастер-плана столкнулась с сильным сопротивлением местных элит. Девелоперы, скупившие сельскохозяйственные земли вокруг города, не оставили попыток их застроить. Несколько лет продолжалась борьба, а после отставки Чиркунова градостроительная политика развернулась на 180 градусов. Новый глава Пермского края **Виктор Басаргин** объявил о начале массовой застройки окрестных земель. Правда, пока судьба проекта под вопросом. Расчеты показали, что для строительства нового района многоэтажек Бахаревка площадью миллион квадратных метров нужны бюджетные инвестиции в инфраструктуру в размере 15 млрд рублей. И теперь элиты расколоты: многие недовольны тем, что эти деньги будут вложены не в существующий город, а в поля.

Впрочем, расплзание российских городов принципиально отличается от китайского варианта. В Китае новые районы или города-спутники нанизываются на мощные транспортные артерии. Жилье высокой плотности обычно строится около железнодорожных станций или метро. Подход TOD (transit oriented development) используется и во многих странах Европы: зоны около железнодорожных станций становятся территориями многофункциональной плотной застройки. Если же участок находится вдали от станции, то возможно лишь малоэтажное низкоплотное строительство (car oriented development). В России выдача разрешений на строительство не коррелирует с развитием системы общественного транспорта. И поэтому до сих пор строят районы

многоэтажек в полях, вдали от всякого общественного транспорта.

Наиболее сложная ситуация в Подмоскowie. Высокий спрос на жилье позволяет девелоперам строить жилье не просто вдалеке от рельсового транспорта, но и в местах с уже крайне сложной транспортной ситуацией на автодорогах. Один из примеров: огромный массив многоэтажек в районе поселка Московский на Киевском шоссе строится в месте, где уже давно наблюдается транспортный коллапс.

Попытки подмосковного губернатора повлиять на застройку не дают результатов. Например, уже давно длится детективная история с принятием новых региональных норм градостроительного проектирования. Новые нормы предполагают, что основная застройка в области будет не выше девяти этажей и только в крупных городах можно возвести 17-этажки. Для сравнения: сейчас в Красногорске строятся и 45-этажные дома. Нормы не могут принять уже несколько лет.

Строительство крупных районов за пределами городской черты несет в себе и другой риск. Если в городском бюджете деньги еще есть, то у сельского поселения их нет совсем. Велика вероятность, что к таким новостройкам не будет проведена хорошая дорога и здесь не появится социальная инфраструктура.

«Прыжок лягушки» или инерционный транспортный сценарий?

«Зачем вы строите все эти эстакады? Почему вы не пытаетесь совершить learpfrog, прыжоклягушки?» —

спрашивает у столичных коллег чуть ли не каждый западный транспортник, приезжающий в Москву. Для москвичей очевидно, что чем больше строится дорог, тем лучше. Однако это не так. Дело в том, что от политики «увеличения предложения автодорог» в Европе отказались несколько десятилетий назад, а в автомобильной Америке — в последнее десятилетие. Оказалось, что новые дороги только привлекают все новых и новых автомобилистов и ситуация не улучшается.

На смену этой стратегии пришел концепт «подавления спроса». Через высокие налоги, дорогие парковочные места, существенную стоимость владения машиной и развитие общественного транспорта автомобилистов заставляют отказаться если не вообще от автомобиля, то хотя бы от части поездок. Это срабатывает: количество автомобилей на тысячу человек в последние годы в развитых странах не только не растет, но в некоторых городах (Милан, например) даже снижается. Более того, все чаще реализуются проекты, когда эстакады и хайвеи в центре города ломают, чтобы сделать на этом месте общественные пространства.

Москва же, по мнению западных транспортников, могла бы не повторять ошибок с масштабным строительством дорог, а сразу перешагнуть через один этап — начать вкладывать средства в мощный общественный транспорт. Надо учесть, что инвестиции в строительство автодорог вряд ли приведут к существенному результату. В Москве на одну машину приходится 23 кв. м дороги. Для сравнения: в Токио — 63 кв. м, в Лондоне — 98, в Сан-Франциско



В бразильском городе Куритиба специальная система Metrobus заменяет классическое метро. В час пик магистральные автобусы движутся с интервалом не более минуты

— 176. Для того чтобы удвоить столичный показатель, достигнув половины лондонского, по подсчетам профессора Высшей школы экономики **Михаила Блинкина**, необходимо потратить 70 млрд долларов. И получается, что, даже потратив такую астрономическую сумму, Москву нельзя превратить в автомобильный город.

Вдвойне плохо, что столичные власти выбрали для решения транспортного вопроса самый простой и ущербный путь — расширение существующих дорог. Используя еще лужковские наработки, они последовательно расширяют вылетные магистрали и хорды, делая их бессветофорными. Беда в том, что, лишь чуть-чуть увеличивая скорость движения, они параллельно убивают существующие улицы. Хайвэй по мировой практике надо строить вне уличной сети. В Москве есть возможности построить дополнительный транспортный каркас из скоростных дорог. Но для этого надо либо договориться с РЖД, либо с сотнями владельцев предприятий в промзонах, что очень трудно и долго.

Проблема усугубляется еще двумя моментами. Во-первых, строительство дорог и эстакад ведется в Москве без общей транспортной стратегии, а по принципу «раз здесь пробка, то надо что-то сделать». В некоторых случаях это не решает проблемы, а только передвигает пробку в другое место. Во-вторых, налицо отсутствие должной координации внутри самого столичного правительства. Главный московский строитель **Марат Хуснуллин** заинтересован строить как можно больше, чтобы освоить бюджеты. А главный транспортник **Максим Ликсутов**, уступая в аппаратном весе Хуснуллину, не может включить общественный транспорт в строительные мегапроекты. Пример: широко известный проект расширения Ленинского проспекта не предусматривает ни скоростного трамвая, ни скоростного автобуса. Новый Ленинский будет работать как автодорога, без развитого общественного транспорта.

Российским городам масштабное транспортное строительство в ближайшее время не грозит из-за недостатка денег. Однако и те, на кого золотой дождь пролился, видят, что результат весьма ограничен. В Казани, например, к Универсиаде было построено с десяток больших по российским меркам развязок. Однако власти уже понимают, что этого задела хватит только на несколько лет. Эффективную транспортную политику в ближайшие годы городам еще предстоит искать.

Для людей или для девелоперов?

В треугольнике власть—девелопер—общество жители по своему влиянию — самое слабое звено. В руках общественности только один инструмент влияния на градостроительную деятельность — публичные слушания. Люди могут прийти на них и выразить свое отношение к проекту. При этом сами

публичные слушания носят только рекомендательный характер. Только в случае дикого скандала одиозная стройка может быть остановлена.

Такое положение закреплено и в Градостроительном кодексе. В нем нет ни слова об общественных интересах или о качестве среды. Градкодекс, по сути, обслуживает только девелоперов, описывая процессы получения земельного участка и его последующей застройки. Такая ошибка в целеполагании дорого обходится, игроки рынка считают, что их прибыли намного важнее общественного блага. Разговоры о корректировке сырого Градостроительного кодекса ведутся уже много лет, но ни к чему пока не привели.

Интересы жителей плохо учитываются даже в муниципальных проектах. Система, выстроенная в логике top-down, не замечает человека, перебарывая деньги, как она умеет. Это ярко проявляется в Москве — городе с одним из крупнейших в мире бюджетов. К примеру, на благоустройство дворов в год тратится 18 млрд рублей. Деньги тонким слоем размазываются по городу, и в результате без всякого проекта старые детские площадки меняются на новые без улучшения качества. Меняют бордюры, везде ставят ненужные заборы. По этой же причине в Москве очень любят именно однолетние растения — их надо каждый год заново высаживать. В итоге огромные деньги тратятся, но существенного повышения качества дворов нет.

Пожалуй, единственная группа населения, интересы которой власти специально учитывают в своих проектах, — это модная молодежь, хипстеры. Ради них власти трансформировали Парк Горького, вытеснив оттуда немосквичей, любителей аттракционов и десантников. С прицелом на них был сделан проект Крымской набережной. Для них прокладывают велодорожки, организуют велопарковки, проводят Wi-Fi и так далее. Такой урбанизм, связанный с общественными пространствами с пуфиками и велодорожками, социолог **Виктор Вахштайн** назвал хипстерским. Его метафора: город — это машина развлечений, город — это весело. Идеолог этого направления датский архитектор **Ян Гейл** пишет: «Город — как хорошая вечеринка. Если я возвращаюсь домой до трех часов ночи, это значит, что он не удался».

Интерес власти к этой группе населения легко объясним. Москва не хочет оттока активной части молодежи за границу и при этом, развлекая, отвлекает хипстеров от политической деятельности. Не случайно проекты хипстерского урбанизма совпали по времени с расцветом белоленточного движения. При этом очевидно, что ориентация только на хипстеров — более чем ограниченная позиция. В конце концов, в городе кроме них живет еще очень много разных людей. Механизмы учета мнения разных групп при реализации проектов только предстоит найти.

Доклад.

ЧАСТЬ 2.

К ВОПРОСУ О КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКЕ. МИКРОРАЙОННЫЙ ТУПИК.

Современные подмосковные новостройки вызывают неприятное дежавю: это те же микрорайоны многоэтажек, что строили сорок лет назад. За полвека лишь чуть добавилось цвета да дома выросли с 17 до 24 этажей. В остальном это все те же многоэтажные однотипные здания посреди огромных дворов-пустырей: не среда жизни, а пространство выживания.

Парадокс в том, что в Западной Европе, откуда к нам пришел этот концепт застройки, от него отказались еще в 1970-е. Россия же, несмотря на переход от социализма к капитализму, продолжает двигаться по этому тупиковому пути.

Россия — последняя страна в Европе, продолжающая возводить микрорайоны железобетонных многоэтажек. Виною тому устаревшие нормы строительства, а также нежелание властей и девелоперов что-то менять.

Потерявшиеся во времени

Микрорайон — парадигма российского градостроительства с начала 1960-х. Тогда идея казалась свежей и модной: вместо небольших «капиталисти-

ческих» кварталов — огромные территориальные единицы, жилые микрорайоны. Они составлялись из свободно размещенных многоэтажных жилых домов и зданий соцкультбыта и представлялись концептом из будущего. Архитекторов завораживала смена масштаба: если квартал занимал площадь сто на сто метров, то микрорайон представлял собой структуру протяженностью с километр. Если в квартале здания располагались по периметру, вдоль улицы, то в микрорайоне многоэтажные дома расставлялись хаотично, не следуя каким-то правилам, — это создавало ощущение свободы.

Модернистская градостроительная парадигма микрорайона пришла в Советский Союз из Европы: в 1950-е и 1960-е именно так застраивались города, пострадавшие от войны. Концепт микрорайона хорошо сочетался с идеей панельного домостроения — строить надо было много и быстро. Однако уже к началу 1970-х в Европе стали отказываться от микрорайонов, а чуть позднее и сносить их. Почему?

Недостатки микрорайона к тому времени стали уже совершенно очевидны. Такая застройка не со-



В начале 1970-х власти снесли район Прюит-Игоу в Сент-Луисе, состоявший из 33 одиннадцатизэтажных домов. На этом история многоэтажных жилых микрорайонов в США была завершена

размерна человеку. Большие дома давят, огромные пустые пространства трудно освоить психологически — они остаются чужими. Большие общественные дворы можно очеловечить, но это очень затратно, и на практике они оказываются просто огромными и неблагоустроенными пустырями. Многоэтажная застройка в большинстве случаев монотонна, что неблагоприятно сказывается на психическом здоровье людей. Микрорайон, зажатый между двумя крупными магистралями, оказался в транспортном смысле менее эффективным, чем квартальная структура с системой маленьких улочек. Разделение города на монофункциональные жилые микрорайоны и деловые районы резко увеличивало транспортные перемещения горожан. Наконец, в микрорайоне не возникало комьюнити: люди были отчуждены друг от друга. Все вместе это способствовало росту криминала на таких территориях. Во Франции связь преступности и негуманной жилой среды панельных микрорайонов сегодня общее место в рассуждениях урбанистов.

В США история модернистской градостроительной традиции оказалась еще более краткой. В Сент-Луисе в середине 1950-х был возведен район Прюит-Игоу, состоящий из 33 11-этажных домов. В то время это был самый крупный жилищный социальный проект в Штатах. Район со всеми прелестями цивилизации, включая водопровод и электричество, получил кучу архитектурных премий и был заселен. Но уже через десять лет он превратился в криминальное гетто. На первом этапе отсюда начали массово съезжать белые семьи. На втором — обширные общественные пространства стали местом проявления вандализма. Коммунальщики не справлялись с поддержанием в порядке дворов и подъездов. Полиция перестала приезжать на вызовы. После того как власти повысили стоимость аренды, последовали многочисленные неуплаты по счетам. Все кончилось развалом коммунальной системы и отселением жильцов. В 1972–1974 годах район снесли — здания были взорваны. Это событие считается переломным моментом: закат эпохи модернистского градостроительства стал очевиден.

В таком контексте еще более парадоксальным кажется наш опыт. В Советском Союзе микрорайоны продолжали строить и в 1970-е, и в 1980-е, так как они отлично подходили под панельное домостроение. Более того, сама структура «здания посреди огромного общественного пространства» соответствовала концепции социализма. Затем последовал крах социализма и переход к капиталистической системе, однако микрорайон до сих пор является господствующей схемой при масштабном новом строительстве. Удивительную его живучесть можно объяснить только двумя причинами: невероятной инерционностью российского стройкомплекса и полным невниманием государства к градостроительству в целом.

Альтернативы микрорайону

Каковы же альтернативы микрорайону? Есть коттеджная застройка, на которую сделана ставка в США. Но вариант одноэтажной Америки отличается дороговизной (кроме США, ни одна страна этот концепт не реализовала в полной мере) и низкой плотностью застройки. Если мы говорим о высокоплотной застройке, то есть два альтернативных варианта: кварталы с домами в 6–9 этажей и высокоплотная малоэтажная застройка.

Преимущества квартальной застройки очевидны. Это привычный всем классический западноевропейский город с очень живыми и активными улицами, где на первых этажах — кафе, рестораны и магазины. Размер квартала (в среднем сто на сто метров) и высота зданий в 5–9 этажей комфортны для человека. Особенность квартальной схемы — четкое разделение публичного пространства (улицы, бульвары, площади) и приватного. Приватное пространство располагается в глубине квартала и доступно только его жителям. В общем, это традиционная схема европейского города, отработанная тысячелетиями. Доказательство его гармоничности — количество туристов со всего мира, желающих хотя бы какое-то время провести в такой среде.

Менее известна в России высокоплотная малоэтажная застройка, которая следует из англосаксонской системы с акцентом на блокированные трехэтажные дома. Современный пример — район Борнео-Споренбург, возведенный в Амстердаме на месте бывших доков. Изначально площадку планировалось построить 10–14-этажными домами, однако исследования показали, что такое жилье будет дешевым — несмотря на дефицит земли, голландцы не любят многоэтажки. И тогда архитекторы из компании WEST 8 разработали решение, позволяющее при трехэтажной застройке получить такое же количество квадратных метров, как и при застройке многоэтажками. Чтобы избежать монотонности, они предложили сразу несколько типологий жилья: с обычными блокированными домами, таунхаусами с выходом на воду, с квартирами вокруг маленьких двориков. Одно из решений — две линии таунхаусов, расположенные близко друг от друга (впрочем, расстояния хватит, чтобы поставить столики, кресла, кадки с цветами). За счет ряда остроумных решений голландцам удалось получить более 100 жилых ячеек с гектара земли. Сверху кажется, что застройка слишком плотная. Однако когда попадаешь в такой район, быстро убеждаешься: там весьма комфортно.

Высотки на пустырях

И здесь уместно еще раз упомянуть о градостроительных и санитарных нормах. Вариант застройки Борнео-Споренбург не мог бы быть реализован в России. Наши нормы с 1960-х годов привязаны к микрорайону как основной типологии жилой застройки.

В итоге у российского стройкомплекса, что бы он ни хотел сделать, на выходе получается одно и то же — «автомат Калашникова»: микрорайон с высокими домами и огромными пустырями между ними.

Издатель архитектурного журнала «Проект-Россия» **Барт Голдхорн** так описывает ситуацию с российскими нормами: «Московский девелопер пригласил голландских архитекторов и сказал, что не хочет строить микрорайон из многоэтажек. И попросил спроектировать что-то европейское, среднеэтажное, современное. Сделанный голландцами проект, основанный на сетке небольших кварталов, заказчику понравился. Количество жилья, получаемого с участка, его тоже удовлетворило. Проект передали российским архитекторам для адаптации к местным нормам. И тут началось: дома стали раздвигать, кварталы стали расти в размерах. Чтобы компенсировать потери на большие дворы, стали увеличивать этажность. Когда девелопер посмотрел на итоговый проект, он ничего европейского там не увидел. Получилось как всегда: высокие здания и огромные дворы-пустыри».

Одна из определяющих застройку норм — инсоляция, которая описывает прямое попадание солнечных лучей в квартиры. В двух-трехкомнатных квартирах должна инсолироваться (не менее двух часов в день) хотя бы одна комната, в четырех-пятикомнатных — две. Как уже упоминалось, нормы по инсоляции были введены в Советском Союзе еще в 1920-е годы для борьбы со вспышками туберкулеза и с бактериями, для профилактики рахита. Наверняка норма была очень нужна в то время, но сегодня ее можно считать устаревшей: туберкулез с рахитом уже не бушуют, с бактериями можно бороться и с помощью ультрафиолетовой лампы, к

тому же квартиры на первых этажах все равно не инсолируются из-за зелени. Заметим, что в Европе в большинстве стран нет жесткой нормы по инсоляции — там действуют комплексные нормы по освещенности жилых помещений.

Главный аргумент против отмены инсоляции: «Наглым девелоперам только дай волю, и они настроят домов-колодцев или зданий с квартирами окна в окна». Такое опасение имеет свои резоны. Однако плотность застройки должна регулироваться правилами землепользования и застройки — в российских городах многие годы специально тормозят их выпуск, чтобы существовал правовой вакуум. К тому же на практике норму по инсоляции в Москве научились обходить. Сейчас более четверти жилья на продажу по документам проходит как апартаменты, то есть нежилые помещения, для которых норм по инсоляции нет.

Сильное влияние на застройку оказывают, как мы уже говорили пожарные нормы. Между домами предусмотрены пожарные разрывы в 10–25 метров. Многоэтажные здания со всех сторон следует окружать пожарными проездами с разворотными площадками. Причем эти проезды должны быть на установленном расстоянии от дома: существующие пожарные машины могут выдвигать лестницы только под определенным углом. В итоге пожарные нормы диктуют, что дворы не могут быть маленькими.

Кстати, другая пожарная норма — шесть метров между соседними коттеджами — не дает строить и «одноэтажную Америку», где дома могут стоять намного ближе. Большие расстояния между зданиями не дают возможности строить небольшие домики на компактных участках. Это одна из причин, почему коттеджная застройка у нас очень дорога. «По-



В России уже почти полвека воспроизводят устаревший тип застройки — хаотично расставленные одинаковые многоэтажки с дворами-пустырями

жарные нормы чуть ли не ежегодно ужесточаются. Сегодня даже невозможно построить классический сталинский квартал», — жалуются архитекторы. Получается, вместо того чтобы применять новую пожарную технику или современные огнеупорные материалы, мы жертвуем качеством среды. При этом пожарные имеют сильное лобби на государственном уровне, и эксперты уверяют, что говорить с ними о смягчении каких-то норм невозможно.

Третий блок ограничений связан с градостроительными нормативами, которые у нас заточены под микрорайон. «Наши нормы позволяют построить только очередное Бирюлево, очередной социалистический микрорайон, — говорит архитектурный критик, член Архитектурного совета Москвы **Григорий Ревзин**. — Возьмем дорогу. Дома от нее надо отнести на 24 метра — там тротуары, какая-то зелень. Два раза по 24 — это почти 50 метров. В результате получается широченный Новый Арбат. Это могло быть уместно где-то в центре мегаполиса, но у нас такие дороги получаются даже в небольших поселениях».

Другой пример — жестко предписывается строительство отдельно стоящих школ и детских садов, а также большие расстояния от них до жилья. Нормы эти наверняка рождались из прекрасных интенций, но на практике в жилой зоне получаются большие пустые пространства. Они обычно плохо благоустроены и выглядят как пустыри. Другое следствие: теряя территории на всевозможные отступы, застройщик потом компенсирует недополученные квадратные метры повышенной этажностью. И получается весьма рыхлая, но высотная застройка.

Еще один пример — наши нормы предписывают расстояние от стадиона до жилья не менее 500 метров. Поэтому в Москве кластер из спортивных объектов находится только на удалении от центра, на окраине района Крылатское, например. Но туда не ездят люди, и в итоге соревнования проходят без зрителей. Деньги на строительство потрачены зря, зал пуст. А, к примеру, в Мадриде стотысячный стадион «Сантьяго Бернабеу» окружен жилыми кварталами, но вряд ли кто скажет, что городская среда испанской столицы хуже.

«В европейских странах каждые пятнадцать-двадцать лет актуализируется представление о том, что такое современный город. Проводится анализ построенного, изучаются новые концепции. В Голландии каждые десять лет идет корректировка норм. В России проблема в том, что последняя серьезная корректировка была проведена во времена Хрущева. С тех пор, по большому счету, ничего не менялось», — говорит архитектор **Ярослав Ковальчук**.

Меньше этажей, но больше квадратных метров

Дело, однако, не только в устаревших нормах. Они позволяют создавать продукт пристойного качества

— правда, для этого надо проявить изобретательность, потратить время и силы. Проблема в том, что российские девелоперы мало заинтересованы в новом продукте: строится в стране мало, конкуренции практически нет. «Мое начальство понимает, что строить панельные микрорайоны — это отстой и позавчерашний день. Но квартиры продаются, и ничего менять не хочется», — говорит руководитель маркетинговой службы крупной девелоперской компании.

У девелоперов есть свои оправдания. В стране очень дорогие деньги, ставка дисконтирования составляет не менее 15% годовых. Поэтому на первый план выходит не качество, а скорость реализации. Риски проекта тоже прямо пропорциональны времени его реализации. За последние два года сменился мэром Москвы и уже дважды — губернатор Подмосковья. Каждый новый начальник пытается разобраться со стройкой и пересмотреть правила игры. Регулярно случаются кризисы, которые банкротят чуть ли не половину застройщиков. В этих условиях девелоперам не хочется тратить время на эксперименты и поиски — выгоднее тиражировать устаревшие, но еще работающие модели.

Есть и еще один момент. Большинство российских застройщиков не разбираются ни в архитектуре, ни в урбанистике. Стройка им интересна только как финансовая операция: вложил деньги — продал — получил прибыль. Соответственно, важно только одно — плотность застройки. То есть количество квадратных метров, которые можно извлечь из данного участка.

Из-за лени девелоперов и узости их кругозора (после кризиса значительное число девелоперов — это новые компании, реализующие первый объект) чрезвычайно живуч стереотип «чем выше здания, тем больше плотность застройки». Но это не так. К примеру, квартальная застройка девятиэтажными домами может дать даже большее количество квадратных метров, чем многоэтажки. В мире это аксиома, в России приходится использовать исследование. Такие расчеты, к примеру, были приведены в ведущем российском архитектурном журнале «Проект-Россия». Для сравнения был выбран построенный панельными многоэтажками П44Т (17 и 22 этажа) квартал в районе Коньково. Плотность застройки составила 19,6 тыс. кв. метров на гектар. На том же участке архитекторы разместили шесть кварталов с девятиэтажными домами и обеспечили плотность застройки даже выше — 24 тыс. кв. метров на гектар.

Высокую плотность можно получить и малоэтажной застройкой. «Почему нельзя создавать хорошую среду для жизни? Застройщики часто говорят, что экономика проектов требует высокой плотности, а значит, большой этажности. Это ложь. Трехэтажной застройкой можно получить плотность чуть ли

не в 20 тысяч квадратных метров на гектар. Надо только вложить душу и ум. Для сравнения: плотность исторического центра столицы — 16 тысяч квадратных метров на гектар», — заметил на последней выставке «АрхМосква» главный архитектор города Сергей Кузнецов.

Госстрой не помощник

Кто мог бы стать в стране агентом, инициирующим переход от микрорайонной застройки к альтернативным вариантам? Застройщики вряд ли тянут на эту роль. Всего несколько девелоперов сегодня пытаются строить что-то новое. Один из наиболее ярких примеров — компания «Урбан групп».

Главный запрос на качественную жилую среду должно формировать общество. Но оно не имеет рычагов влияния на градостроительную деятельность и необходимых знаний. Пока россияне голосуют против убогой застройки только деньгами, скупая недвижимость за границей. Понятно, что соотношение цена/качество квартиры в железобетонной многоэтажке в затерянном в Подмоскowie микрорайоне ужасающе.

Градостроительство, конечно же, государственное дело. Работу по совершенствованию нормативной базы и внедрению новых типологий жилья должен вести Госстрой. Над нормами работают постоянно, но результаты неутешительны. Нынешняя ситуация такова, что надеяться на активную и конструктивную позицию Госстроя не приходится: организация переживает не лучшие времена, за двадцать лет катастрофически растеряв кадры и влияние. Теперь это малая и не очень боеспособная часть Министерства регионального развития, из-

мученная чехардой министров. При этом в самом Госстрое, по мнению экспертов, практически нет специалистов по градостроительству. А в стране практически нет градостроительной науки. Что говорить, если годовой бюджет на НИОКР Госстроя составляет 10 млн рублей. Для сравнения: салют на острове Русский на саммите АТЭС обошелся в 40 миллионов с лишним.

Была надежда на пилотные проекты, инициированные государством. Пилотом в области градостроительства должен был стать инновационный центр Сколково, куда пригласили европейских урбанистов и архитекторов. В Сколково можно было не применять российских строительных норм и поэкспериментировать. Полученный результат можно было бы трансформировать в новые градостроительные нормы и тиражировать по стране. Но еще до нынешних проблем с инноградом надежды на Сколково в этом смысле испарились. Никто из руководства не взял на себя ответственность за эксперимент, и проектирование пошло все по тем же российским нормам.

В условиях, когда федеральная власть практически устранилась от градостроительной деятельности, единственным агентом изменений могут быть власти региональные. Но очагов нового крайне мало. В Белгороде губернатор **Евгений Савченко** ведет сильную политику по малоэтажной застройке. В Перми продолжается эксперимент по трансформации мастер-плана, сделанного голландскими урбанистами, в конкретные градостроительные проекты. После ухода губернатора **Олега Чиркунова** развитие проекта, естественно, замедлилось, хотя он и не отменен окончательно.



В амстердамском районе Борнео-Споренбург были найдены решения, позволившие трехэтажной застройкой получить такое же количество квадратных метров, как и многоэтажками