

# МОСКОВСКАЯ перспектива

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ВЫПУСК

СЕНТЯБРЬ 2023

В76  
ДЕНЬ ГОРОДА



## АРТЕРИИ ГОРОДА

Андрей Бочкарёв о том,  
как создание транспортной  
сети повлияло на развитие  
мегаполиса

4

## КОМАНДА НА ВЗЛЕТ

«ИБТ» завершила работы  
на двух знаковых городских  
объектах

6

## ГОРОД И ДЕВЕЛОПЕР

ASTERUS о совместных  
решениях для будущего  
развития столицы

22

На фото: фрагмент  
художественного  
оформления станции  
«Аэропорт Внуково»

ПРОЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИЯ

5

# строительных премьер второго полугодия

о НАТАЛЬЯ КРОЛЛ

О том, что планы по городскому строительству 2023 году выполнены на 100 процентов, руководство города объявило уже в конце августа. Но и в последние месяцы горожане получат очередные подарки в виде дворцов, станций метро и прочего, что будет служить Москве долгие десятилетия. Редакция МП составила перечень из пяти пунктов, которые войдут в историю столичного строительства.



Одно из ярких событий этой осени – ввод в эксплуатацию Центра фигурного катания в Ясенево. На месте нового объекта находился старый торговый центр. «Мы расторгли контракт, землю забрали, недострой снесли. За два года по просьбе Этери Тутберидзе здесь построен уникальный дворец, где будут заниматься наши прославленные фигуристы, которых мы любим, знаем, которых знает вся страна. Я думаю, что им здесь будет комфортно тренироваться, и они станут достигать новых вершин. Рядом с дворцом на месте пустыря будет разбит первоклассный сквер», – заявил мэр Сергей Собянин при посещении строящегося объекта этим летом. Комплекс сможет принимать и хоккейные матчи, а в свободное время он будет открыт для всех желающих. Площадь здания составляет 20,7 тыс. кв. метров. В нем расположены две арены: соревновательная, с трибуной на 500 мест, и тренировочная. Проект разрабатывался по техническим заданиям Этери Тутберидзе.



На территории ВДНХ в ноябре будет открыт павильон «Атом». Еще на этапе строительства в его отношении озвучивались самые лестные экспертные оценки, причем с учетом целого набора характеристик. Главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов назвал три позиции, позволяющие рассматривать «Атом» как нечто выдающееся: инновационную систему вакуумной дождевой канализации, систему мониторинга строительных конструкций и энергоэффективность. Однако самым наглядным и эффективным решением стала сама архитектура здания, его открытая «парящая» консоль, которая выступает на 53 метра, а также остекление фасада с самонесущими 12-метровыми прозрачными панелями. Проект павильона выполнило бюро UNK Project.

Фото: strana-rosatom.ru



Ко Дню города полностью достроили Московский скоростной диаметр. Объект складывается из множества участков. И последний, южный, не исключение. Он протянулся от шоссе Энтузиастов до МКАД и стал наиболее сложным для строителей: в его зоне проходит много железнодорожных путей. Южный участок улучшил дорожную ситуацию сразу в пяти районах Москвы, где проживает 630 тыс. человек. В составе объекта – две эстакады протяженностью 1,5 км, проложенные через ж/д пути МЦД в районе станции Красный Строитель; тоннель длиной 46 метров на пересечении с путями Павелецкого направления МЖД; реконструкция и стройка прилегающей улично-дорожной сети – всего 10,4 км дорог.



Территория Новой Москвы поражает рекордами на ниве культуры и образования. «В ближайшие годы ТиНАО станет не только местом жизни и работы для горожан, но и территорией культурного досуга. Так, до конца 2023 года в Новой Москве откроют десяток домов культуры, центров и школ искусств», – заявил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев. В планах сдача и разработка проектов реконструкции старого Дома культуры в поселке Ватутинки, строительства культурных центров в поселках Московский и Шишキン Лес, а также школы искусств в Михайлово-Ярцевском, культурных центров в поселках Воскресенское, Щапово, деревнях Рассказовка, Красная Пахра и в Троице. В текущем году будут сданы 30 образовательных объектов.



Недавно на схеме столичной поземки появились пять станций метро: «Пыхтино» и «Аэропорт Внуково» Солнцевской ветки, «Физтех», «Лианозово» и «Хроманская» Люблинско-Дмитровской. Первые две станции создали прямую связку метро и воздушной гавани столицы, что стало новшеством не только для Москвы, но и для всей России. «Пыхтино» возводилась на участке со сложным рельефом, с конечной остановкой ее связывает мост через реку Ликовая. Проект «Аэропорта Внуково» оказался непростым из-за инфраструктурных объектов аэропорта и ж/д путей для аэропресса. Строительство еще трех станций осложнялось высокой насыщенностью этой территории транспортными объектами, из-за чего месторасположение будущих станций пришлось корректировать.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ.  
КОМПЛЕКС  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ  
ПОЛИТИКИ  
И СТРОИТЕЛЬСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ

АДРЕС РЕДАКЦИИ:  
119019, Москва,  
Романов переулок, д. 5  
Телефон: +7 (495) 419 93 88,  
info@perspektiva.ru  
perspektiva.ru

РЕДАКЦИЯ:  
Корреспонденты:  
Калинин Е.А., Крол Н.В.,  
Маяцова А.А.

ФОТО НА ОБЛОЖКЕ:  
М. Колобаев

И.о. главного редактора:  
Мережникова Е.Ю.

Выпускающий редактор:  
Исаебекова А.Т.

ГАЗЕТА ЗАРЕГИСТРИРОВАНА  
в Комитете РФ по печати. Свидетельство  
о регистрации № 012265 от 30.12.98 г.  
При использовании материалов ссылка на газету  
«Московская перспектива» обязательна. Мнение  
редакции и авторов не всегда совпадают.

КОМПЬЮТЕРНАЯ ВЕРСТКА:  
Родзевич К.А.,  
Цымбал А.С., Явно Р.Д.

КОРРЕКТУРА:  
Завьялова Л.Г., Крикунова Г.В.

ОТПЕЧАТАНО  
ООО «Печатный Дом Ильиных»  
143430, Московская область, Красногорский район,  
р.п. Нахабино, ул. Советская, д. 86  
Заказ № 1713/923  
Общий тираж 50 000 экз.

РАСПРОСТРАНЕНИЕ:  
Газета распространяется бесплатно на собственных стойках  
в Мосгордуме, мэрии Москвы, в комплексе градостроительной  
политики и строительства города Москвы, префектуре,  
Москомархитектуре, Мосгосстройнадзоре, Москомнаследии и  
других комитетах и департаментах правительства Москвы,  
а также в VIP-залах и залах официальных делегаций столичных  
аэропортов, в терминале бизнес-авиации а/п «Внуково», в сети  
кофеен «Кофемания», в выставочных комплексах «Гостинный  
Двор», «Экспоцентр», ВВЦ, «Дом на Брестской»,  
в бизнес-центрах и гостиницах, на территории новой Москвы,  
во всех центрах госуслуг города Москвы.

Подписано в печать: 04.09.2023 г.

**Сергей  
Собянин,**  
мэр Москвы



Уважаемые москвичи!  
Поздравляю вас с Днем города!  
Нашей Москве исполнилось 876 лет. И это не просто абстрактное течение времени, это 35 поколений москвичей, которые трудились и создавали наш город.

Одни из самых радикальных, революционных изменений выпали на долю поколений 30–50-х годов прошлого столетия, когда всего за 20 лет Москва стала одним из лучших городов своего времени. Хрущевский и брежневский периоды принесли территориальное расширение города и быстрый рост численности населения. Москва постепенно теряла свою идентичность и становилась все более похожей на стандартные советские города. Последующая перестройка, изменение политического общества, тяжелые структурные преобразования породили период вседозволенности и расцвета криминала. У многих была уверенность, что ситуация будет только ухудшаться, а отставание от ведущих городов мира станет только нарастать.

Казалось бы, что можно сделать за какие-то 13 лет в огромном городе и тем более в 20-миллионной агломерации? Как можно за это время в полтора раза увеличить протяженность метрополитена, построить свыше 1200 км новых дорог и больше половины транспортных развязок, из «ржавого кольца» создать наземное метро, комфортабельные центральные диаметры и расцвета? Тщательно отреставрировать большинство памятников истории и архитектуры и создать новые сцены для большинства театров Москвы? Как можно за это время сплотить старую коррупционную систему государства и создать лучшие в мире центры «Мои документы» и, по версии ООН, лучшую в мире систему электронных услуг? Как можно войти в пятерку лучших систем школьного образования в мире, нарастить высокотехнологичную медицинскую помощь и перестроить большинство стационаров и половину поликлиник Москвы?

Дорогие мои! Все это и многое другое нам удалось сделать с вашей поддержкой и с вашей помощью, с вашим умом и талантом. И сегодня наша Москва лучше многих городов, которым мы еще недавно завидовали. Желаю вам счастья, здоровья и долгих лет жизни в лучшем городе Земли – Москве!

С праздником, друзья!

Источник: [www.sobyanin.ru](http://www.sobyanin.ru)



Фото: stroi.mos.ru

# Артерии города

На пленарной сессии Московского урбанистического форума Андрей Бочкарёв рассказал, как создание транспортной сети повлияло на развитие мегаполиса

о АЛЕКСАНДРА АНТОНОВА

**Москва является ядром промышленной агломерации центральной части страны. Как и любой мегаполис, она испытывает огромные нагрузки на свою инфраструктуру. Развивая транспортный каркас города, Градостроительный комплекс Москвы учел лучшие мировые практики и синтезировал многолетний опыт.** Как в результате этого получился уникальный индустриальный мега-проект, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарёв рассказал на деловой сессии Московского урбанистического форума (МУФ) «Москва-2030. Город, устремленный в будущее». Глава столичного стройкомплекса, ставший хедлайнером пленарной сессии «Артерии города. Транспортные мега-проекты как драйвер развития мегаполиса», объяснил, какой синергетический эффект для города имеет новый транспортный каркас.

2023 год стал для столицы годом транспортного прорыва. В марте запустили полноценное движение по БКЛ, объединившей 31 станцию. В августе президент России Владимир Путин и мэр Москвы Сергей Собянин открыли пассажирское движение по третьему маршруту Московских центральных диаметров (МЦД-3) «Ленин-

градско-Казанский».

В перспективе этого года запуск МЦД-4, это 86 км путей и 37 станций. Также планируется открытие еще пяти станций метрополитена и запуск движения по южному направлению Московского скоростного диаметра (МСД).

## Строительство лучшего города Земли

В мегаполисе психологически комфортное время поездки составляет не более 45 минут. Если бы Москва оставалась в границах транспортного каркаса 2010 года, то к началу 2020-х в городе начался бы обещанный урбанистами транспортный коллапс. И сейчас москвичи в среднем тратили бы на дорогу до работы 79 минут на общественном транспорте и 90 минут на личном. В 2010 году к прогнозам урбанистов отнеслись более чем серьезно. Команда, собранная новым мэром, понимала, что по уровню загруженности дорог, числу пробок и времени, которое люди были вынуждены тратить на перемещение, Москва подошла к никовому значению. Город требовал перемен.

«Когда уже была собрана новая команда и Сергей Семенович стал проводить совещания, на одной из первых встреч кто-то из коллег спросил, какая перед ними стоит задача. На что Сергей Семенович спокойно и уверенно ответил: «Будем строить лучший город Земли и начнем с решения транспортных задач», – рассказал подробности старта транспортной реформы Андрей Бочкарёв.

**УЖЕ СЕЙЧАС ИСПОЛЬЗОВАНИЕ БКЛ ПОЗВОЛИЛО СОКРАТИТЬ НАПРЯЖЕННОСТЬ ПАССАЖИРО-ПОТОКА НА ДЕЙСТВУЮЩЕЙ КОЛЬЦЕВОЙ ЛИНИИ МЕТРО НА 25%. ЭТО ПОКАЗАТЕЛЬ ЗА ТРИ МЕСЯЦА. И ЦИФРА РАСТЕТ!**

Фото: Денис Воронин / Агентство «Москва»



Новый Карамышевский мост

Главная задача, которую с того памятного совещания все прошедшее десятилетие решал Градостроительный комплекс, – опережающее строительство масштабных объектов транспортной инфраструктуры. В течение почти 70 лет существования СССР в Москве построили 182 станции метро и 301 км линий. За время работы новой команды к этой инфраструктуре прибавили 178 км путей, построили 109 станций метро, МЦД и 31 станцию БКЛ.

«Уже сейчас использование БКЛ позволило сократить напряженность пассажиропотока на действующей Кольцевой линии метро на 25%. Это показатель за три месяца. И цифра растет!» – отметил руководитель столичного стройкомплекса.

## Инвестиции в БКЛ оккупились

Сенсацией пленарной сессии стало раскрытие информации о финансовом значении этого мегапроекта.

«Коллеги из экономического блока подсчитали, что средства, которые Москва вложила в строительство БКЛ, а это сотни миллиардов рублей, уже оккупились. Этого достигли косвенными налогами на недвижимость, построенную вокруг, оборотами со строительных работ, выплатой зарплат, НДС», – рассказал Андрей Бочкарёв.

Эта статистика лишь подтвердила декларируемые на старте реформы транспортного каркаса тезисы о том, что любой новый объект транспорта, любой ТПУ, где пересекаются железнодорожная, метро, линии наземного общественного транспорта, становится драйвером развития района. В радиусе полутора километров от этой

точки наблюдается бум создания новых объектов недвижимости, бизнеса, торговли. Все это ускоряет экономический цикл в городе – быстрее происходит обмен товарами и услугами, ускоряются денежные потоки.

Есть у руководителя стройкомплекса и статистика о том, как запуск БКЛ позволяет москвичам в лучшем городе Земли комфортно не только работать, но и полноценно жить, уделяя больше времени семье. У тех, кто пользуется новым кольцом, значительно сократилось время в пути.

«Это примерно 9–10 часов в неделю, если брать пятидневную систему. 10 часов, умноженные на 52 недели, – это 520 часов.

Если это разделить на 12–14 часов дневного времени, то получается более 30 свободных дней в год. Вот ради чего мы не спали ночами и ради чего строительный комплекс Москвы и мэр Сергей Семенович Собянин ежедневно принимали большое количество порой запредельно сложных финансовых, организационных и политических решений», – подытожил Андрей Бочкарёв.

Фото: Сергей Киселев / Агентство «Москва»



## Расширение дорожной сети

Прилагая большие усилия к развитию рельсового надземного и подземного транспорта, в городе не останавливали работы по развитию улично-дорожной сети.

«Невидимую дефицит дорожной инфраструктуры, мы отдавали приоритет общественному транспорту. При реконструкции вылетных магистралей особое внимание уделяли выделенным полосам для беспрерывного движения автобусов и другого общественного транспорта», – рассказал Андрей Бочкарёв.

С 2011 года протяженность всех московских дорог выросла более чем на 20%. Построено более 1200 км дорог, порядка 370 мостов, тоннелей и эстакад, более 290 пешеходных переходов.

С начала 2023 года завершено строительство 28 км дорог, 11 искусственных сооружений и трех пешеходных переходов. В числе наиболее значимых введенных объектов – участки южного направления МСД от Южной рокады до МКАД. «Суммарно эти мегапроекты были реализованы не только для решения локальной транспортной задачи. Мы постарались сделать жизнь в городе удобнее, комфортнее, динамичнее и интереснее, превращая столицу в драйвер экономики региона и всей страны», – подытожил Андрей Бочкарёв.

Вся информация актуальна на дату проведения пленарной сессии – 28.08.2023 г.



Вокзальный комплекс МЦД-3 Зеленоград – Крюково



# Команда на взлет

Строительная компания «ИБТ» ввела в строй станции метро «Пыхтино» и «Аэропорт Внуково»

о НАТАЛЬЯ КРОЛ

**Если подарки строителей ко Дню города для столицы явление обычное, то подарок в виде двух станций, которые связывают город и метро напрямую, можно считать событием выдающимся. Мы достроили одну из самых протяженных линий метро, Солнцевскую ветку, от делового центра до аэропорта Внуково, для этого пришлось пройти 70 километров тоннелей, один из самых глубоких станций в районе «Парка Победы». Построено 14 станций метро. Сегодня запускаем последние две – «Пыхтино» и «Аэропорт Внуково», – пояснил мэр Москвы Сергей Собянин. Теперь от центра столицы до Внуково можно будет добраться за 40 минут, а раньше на это уходило полтора часа. Особенно востребован маршрут у экипажей компаний «Россия» и «Победа», которые летают из этого аэропорта, добавил градоначальник. А у 350 тысяч человек, проживающих возле данного участка метро, больше не будет транспортных проблем.**

**В**ысокая общественная значимость этого события не вызывает сомнений. Но было бы несправедливо умолчать об уникальных проектах

самых станций, которые реализованы компанией на высоком профессиональном уровне, причем с опережением сроков. По плану стройка, начавшаяся в 2020 году, должна была завершиться в конце 2023 года. Но коллектив компании «ИБТ» сделал все возможное, чтобы метро у аэропорта заработало уже ко Дню города, в сентябре 2023 года. Работы шли в графике 24 на 7. В разные периоды настройплощадках трудились 2–2,5 тыс. человек.

До ввода «Пыхтино» и «Аэропорта Внуково» компания ввела в эксплуатацию пять станций столичного метро – «Мичуринский проспект» и «Рассказовку» на Солнцевской ветке и три станции БКЛ: «Воронцовскую», «Новаторскую» и «Зюзино». Опыт – огромный помощник в любом процессе, а тем более в строительстве. Но метро – это особая история. Хорошо известно, что одинаковых объектов метрополитена не бывает. «Пыхтино» и «Аэропорт Внуково» – это пример целого набора уникальных характеристик, связанных с их расположением, и конструктивными особенностями, и качеством оформления, которое, без всякого преувеличения, можно считать художественным по своей ценности и значимости.

Сегодня, оказавшись возле главного терминала Внуково, трудно себе представить, что еще пару месяцев назад прекрасная, выложенная плиткой площадка у входов

и выходов в аэропорт представляла собой огромный котлован, где работали сотни людей. Сооружение станции открытого типа потребовало создания масштабного котлована протяженностью более двухсот метров. Почти год бригады занимались перекладкой огромных массивов инженерных сетей, которые существовали здесь со начала строительства и были частью инженерной системы аэропорта; общая протяженность сетей составила почти 212 км. Именно с этим связана самая главная сложность возведения станции «Аэропорт Внуково». Отметим также и близость железной дороги, по которой в аэропорт прибывает аэроэкспресс. Весь период строительства его движение осуществлялось по графику.

Для того чтобы процесс шел максимально динамично, котлован был разделен на четыре участка и строительные работы велись параллельно друг другу: по завершении проходки и возведения конструктива в одной части котлована во второй шли работы с сетями, в третьей начиналась отделка помещений, а в четвертой части уже размещали оборудование. Такое управляемое решение оказалось максимально продуктивным, оно позволило не останавливать работы на строительстве объекта.

Важное решение и его реализация связаны с интеграцией входа в метро с терминалом:

**С открытием станции «Пыхтино» 15 тыс. жителей нового микрорайона «Солнцево-Парк» получили метро в шаговой доступности: дорога до метро сократится с 15 минут на наземном городском транспорте до пяти минут пешком**

Фото: tme / uragnokuznetsov



ности стены гибкими тросами. Однако в ходе тестирования стало очевидно: огромные потоки воздуха, возникающие от движения поездов, будут поднимать самолет вверх, а это создаст определенные риски. В итоге было решено жестко закрепить самолет на специальных конструкциях. Большое впечатление, который он производит своим видом, дополняет и другое решение – световой колодец в потолочной части станции. Благодаря ему яркий солнечный свет проникает на платформу, в пассажирскую зону, на модель Ту-144.

Сооружение «Пыхтино» не потребовало таких объемных работ по перекладке коммуникаций, как на конечной станции. Общая длина выносимых из пятна застройки коммуникаций – 47 км, это почти в пять раз меньше, чем возле аэропорта. Однако «Пыхтино» имеет свои особенности, связанные с рельефом местности. Перепады поверхности земли потребовали от строителей воплотить довольно необычную инженерную идею – возвести станцию полуподземного типа. (Что примечательно, второй – и единственный – в Москве проект такого же типа на станции «Мичуринский проспект» тоже реализовала компания «ИБТ».) С одной стороны объект имеет «классическую» закрытую стену платформенного зала, с другой – витражные проемы. Остекленная часть открывает с южной стороны панорамный вид на окрестности, в частности, на долину реки Ликновы. Прекрасно оформлены и фасадная часть станции. Ее внешние формы напоминают силуэты воздушных машин. Отделка выполнялась с применением трех видов натурального камня разных цветов.

В ходе строительства завершающего участка Солнцевской ветки, на перегоне между «Пыхтино» и «Аэропортом Внуково», строители возвели еще и мост через реку Ликнову. В историю столичного строительства он войдет как 12-й метромост. Его протяженность составила 460 метров.

Первые дни после запуска метро показали, с каким воодушевлением встретили это событие горожане – и жители ближай-

**Сергей Воробьев,**  
генеральный директор  
ООО «ИБТ» :

**Дорогие москвичи!**

От всей души поздравляю вас с 876-летием Москвы! Мы видим, как с каждым годом масштабные изменения делают наш город комфортнее, красивее, современное и удобнее.

Умелое сочетание новейших технологий и передового опыта с крепкими трудовыми традициями открывает возможности для реализации новых масштабных проектов. Сегодняшняя Москва – это современный, благоустроенный, динамично развивающийся и комфортный для жизни город, который мы все вместе развиваем, создаем лучшие условия для жизни и работы. Совсем недавно наша компания завершила строительство двух новых станций – красавиц, чтобы было удобно и быстро добираться до аэропорта. Проект сложный, но очень интересный, и коллектив компании «ИБТ» достойно справился с поставленными задачами. Мы уверены, что новые станции метро «Аэропорт Внуково» и «Пыхтино» украсят нашу столицу,



**ИБТ**



**Станцией «Аэропорт Внуково» будут пользоваться свыше 22 тыс. пассажиров в сутки. К 2030 году прогнозируется рост пассажиропотока почти в 1,5 раза – до 31 тыс. пассажиров в сутки**

**АЭРОПОРТ  
ВНУКОВО**

# Новые горизонты Новой Москвы

В рамках МУФ-2023 чиновники и социологи обсудили сбалансированность развития территорий ТиНАО

Владимир Жидкин,

руководитель департамента развития новых территорий города Москвы:



Кирилл Родин,

директор по работе с органами государственной власти, Всероссийский центр изучения общественного мнения:



Ирина Ильина,

профессор, директор Института региональных исследований и городского планирования НИУ ВШЭ:



Халид Эль Адли,

экс-вице-губернатор города Гизы, профессор Каирского университета (Египет):



## Цифровая Москва – для реальных перспектив

Как виртуальный двойник столицы помогает в ее развитии

о Дмитрий Античенко

**Цифровизация стала неотъемлемой частью большинства сфер жизни в Москве. Градостроительство – не исключение. Цифровой двойник города, пожалуй, самый масштабный проект в этом плане. Он не только помогает увидеть столичный мегаполис во всем его многообразии и объеме, но и облегчает практические задачи городским властям, службам и организациям. О том, как устроена виртуальная копия Москвы и какова ее практическая польза в развитии столицы, расскажем в нашем материале.**

### Анатомия цифрового города

«Цифровой двойник Москвы» – это 3D-копия столицы в виртуальной реальности, на которую нанесены все сети инженерных и транспортных коммуникаций. Благодаря этому платформа помогает планировать строительство жилых, промышленных и социальных объектов, принимать управленческие решения и контролировать ход реализации значимых городских проектов.

«Одной из основных функций цифрового двойника города является возможность встраивать в фотограмметрическую модель 3D-копии проектируемых зданий, сооружений и любых других трехмерных объектов», – пояснили в департаменте информационных технологий Москвы (ДИТ). – Это позволяет еще на этапе принятия решения о строительстве оценить, как объект впишется в архитектурный облик города, какую нагрузку создаст на инфраструктуру, спланировать транспортную

доступность. На данный момент в цифровом двойнике города размещено уже более 1000 3D-моделей градостроительного развития».

Также цифровой двойник города помогает планировать проекты комплексного развития территорий. Платформа позволяет разместить на 3D-копии сразу весь комплекс будущих строений, чтобы спланировать застройку целого микрорайона.

В ДИТ добавили, что использование городом таких современных ИТ-проектов, как цифровой двойник, стимулирует в том числе и технологическое развитие всей строительной отрасли. С развитием цифрового двойника города и увеличением доли решений, принимаемых с его помощью, в отрасли постепенно формируется единый стандарт качества 3D-визуализации будущих объектов и использования технологий информационного моделирования.

«Для девелопера цифровая модель города – источник данных, который позволяет принять эффективное градостроительное решение и оценить, как девелоперский проект впишется в архитектурный облик города, какие точки притяжения создаёт, какова будет нагрузка для городской инфраструктуры, а также понять, как изменится территория освоения в исторической перспективе и какое влияние будет оказано на окружающую среду», – отметил Константин Злобин, директор по развитию компании «Астерра».

Он убежден, что как инструмент оперативной оценки такая технология будет все активнее внедряться на рынке недвижимости, в том числе и отечественном. По его словам, очень показателен в этом отношении именно цифровой двойник столицы, где данные постоянно обновляются в режиме реального времени. «Такая цифровизация городов ведет к повышению качества жизни граждан, – продолжил эксперт. – А так как комфортную жизнь

хотят без исключения все люди, то у концепции цифрового города (а в будущем – даже деревни) есть все шансы на активное внедрение и развитие. Об этом говорят и данные исследований MarketsandMarkets: объем рынка разработок в этом году может достигнуть 15,7 млрд долларов».

### Помощник для чиновников и горожан

В свою очередь, 3D-визуализатор Наталья Александрова считает, что основные функции цифрового двойника города – наряду с «наглядностью» – мотивировать жителей включаться в жизнь города и облегчить рабочие процессы строителям ичиновникам.

«Для девелопера цифровая модель города – источник данных, который позволяет принять эффективное градостроительное решение и оценить, как девелоперский проект впишется в архитектурный облик города, какие точки притяжения создаёт, какова будет нагрузка для городской инфраструктуры, а также понять, как изменится территория освоения в исторической перспективе и какое влияние будет оказано на окружающую среду», – отметил Константин Злобин, директор по развитию компании «Астерра».

Он убежден, что как инструмент оперативной оценки такая технология будет все активнее внедряться на рынке недвижимости, в том числе и отечественном. По его словам, очень показателен в этом отношении именно цифровой двойник столицы, где данные постоянно обновляются в режиме реального времени. «Такая цифровизация городов ведет к повышению качества жизни граждан, – продолжил эксперт. – А так как комфортную жизнь

Когда проект новых территорий находился в состоянии старта, не было сомнений, получится ли достичь тех целей, которые ставились изначально. Стоял другой вопрос – как осваивать территории, учитывая их конфигурацию. Основным вектором было развитие комфортной среды для жизни человека. И отчасти эта цель уже достигнута. Концепция развития через 12 точек роста актуальна и сейчас, более того, некоторые из них находятся в высокой степени готовности. За основу был взят принцип трех уровней – устройство придомовых пространств, соединение между собой строящихся жилых комплексов парками, скверами, а также связь крупных точек роста – мест приложения труда, общественных центров – с крупными парковыми зонами.

За эти годы мы практически не отклонялись от реализации мероприятий, намеченных Генпланом и другими документами развития. Можно выделить несколько пучков, которые станут наиболее актуальными в скором времени. Это развитие сети метро – в ближайшем году Троицкая ветка дойдет до Коммунарки. Будут развиваться трамвайная сеть, сеть велодорожек. Начато строительство ТПУ. Втрое за последние годы выросло число рабочих мест – до 200 тысяч. В дальнейшем мы будем добиваться интеграции промышленных территорий формата light industrial с жилой застройкой.

Большинство – 70% – опрошенных социологами жителей Новой Москвы демонстрируют удовлетворение теми процессами развития, которые мы наблюдаем на новых территориях. Особо отметим – этот показатель выше, чем в отношении развития старого города. Причем люди, как правило, реагируют не на сами новации, а на скорость изменений. Как и в любом сообществе, в отношении Новой Москвы существует здоровый запрос на развитие. Это оценивается как позитивный фактор: всегда, в любом социуме есть определенная группа людей, которая высказывает здоровую критику. Без этой группы сообщество не развивается.

Позитивные оценки развития транспорта и благоустройства подчеркивают 71% и 52% опрошенных соответственно. Причем наиболее высокий запрос по этой теме связан с наличием парковок, новых маршрутов и въездов/выездов из района. Степень обеспеченности рабочими местами может также посоревноваться со старой Москвой: 65% населения жителей Новой Москвы живут и работают в ТиНАО, в старой Москве – лишь 33,8%. Именно наличие рабочих мест является для 28,7% жителей наиболее существенным при переезде на новые территории. Высокий запрос сохраняется на объекты отдыха и развлечений. Полное одобрение в этом вопросе вызывают 48% и 44% жителей.

Идеи, заложенные в развитие пространства, становятся очевидны не сразу. Но тут можно руководствоваться важным принципом – идея, замысел должны быть простыми, но сочетаться они должны с изощренными по своему качеству мыслями. Если старый принцип строительства городов формулировался так: «хочешь построить город, иши реку (так как реки выполняли самые важные транспортные функции)», то теперь тему рек заменяют дороги. Мы считаем, что транспортное развитие будет определяющим для Новой Москвы. Даже несмотря на то, что уже многое сделано.

Очень большие надежды мы возлагаем на формирование ТПУ как крупных мультимодальных хабов, которые могут выполнить функцию связок между разрозненными частями ТиНАО. Большое значение имеет и качество архитектурных проектов. Население может поверить в позитивные перспективы, если преобладающей застройкой будут не однотипные кварталы многоэтажек, а что-то более интересное. Семидесят процентов новых территорий занимают леса. В числе 90 парков, которые запланированы Генпланом, семь уже существующих входят в число лучших в Москве.

Хочу поздравить Москву с успехами в ее развитии. Я был в Москве в 2012 году. И сейчас поражен тем, каких высот достигло ее состояние, уровнем комфорта, который создан в городе. Перечислю принципы, которые считаю важными с точки зрения успешности развития среды. Существует такие концепции – умный город, город экологичный, комфортный, все они непосредственно связаны друг с другом.

Не может быть, чтобы, например, город-smart остался незэкологичным. Крутые агломерации должны оставаться местами, в которых человек может свободно перемещаться. Такие центры не должны превращаться в города автомагистралей, а система транспорта должна быть разнообразной. Город также не должен быть нацелен на удобство гостей, необходимо больше учитывать интересы местных жителей. В дальнейшем в городах будут приоритетными электрозварки, технологии зеленой переработки и утилизации отходов.

Имеет значение и равенство – перед возможностью получать те или иные услуги населением. Только при таких условиях человек может ощущать себя счастливым, проживая в том или ином городе.



Фото: агентство «Москва»



Ольдия Романина

**Комплексные проекты развития территорий, на которые, по оценкам аналитиков, приходится до 60% от всех строек Москвы, хороши не только тем, что позволяют создать современную городскую среду с 15-минутной шаговой доступностью до любого объекта районной инфраструктуры. Важно то, что при грамотном подходе со стороны девелопера можно привести в баланс все необходимые жителям функции, повысить качество городской среды, а значит, и жизни в целом.**

### И снова в школу

Мы уже не раз рассказывали об особой, мотивирующей к знаниям среде, которую ГК «А101» создает в каждой из своих уникальных школ. Принципы многофункциональности, трансформируемости и открытости пространств в сочетании со «взрослым» оснащением каждой лаборатории или медиатеки дают хороший эффект. Современные педагоги сходятся во мнении, что лекционный метод трансляции знаний «учитель-ученик» практически перестал быть эффективным. Дети хотят на практике изучать азы профессий, моделировать с помощью компьютерных программ и объединяться в гибкие проектные группы по интересам. Это особенно актуально для дополнительного образования и пространств, позволяющих ученикам попробовать максимальное количество направлений деятельности на практике. Для этого в школах ГК «А101» оборудованы лаборатории, кулинариумы, медиа студии, студии изобразительного искусства и музыкальные залы. По оценкам экспертного сообщества,

сегодня в России такие условия созданы не более чем в 1% от общего числа учебных заведений. ГК «А101», один из крупнейших девелоперов Москвы, уже построил шесть школ нового типа, которые высоко оценили и городские власти, и действующие педагоги. Но, как выясняется, это было лишь начало.

Инновационный подход Группы к архитектурному и функциональному проектированию школьных пространств позволяет превратить школы в настоящие центры общественной жизни районов. Спортивные залы и площадки, мастерские и ИТ-полигоны, атриумы и другие пространства могут использоваться и взрослыми жителями – для курсов и дополнительных занятий, тренировок и соревнований, концертов и семейных праздников. Школа становится своеобразным «домом культуры» для детей и взрослых. Вернуться за парты могут даже пенсионеры – в рамках мероприятий «Московского долголетия».

«Школы и образовательные центры, которые мы создаем в ТиНАО, обеспечивают возможность безопасного доступа жителей района и становятся центром общественной жизни для всех возрастных групп. Создание в школах общественного функционала обходится в 13% от общего объема затрат на создание образовательного объекта. Для школы на 1000 учеников, например, это порядка 330 млн рублей. При этом на создание каждого дополнительного объекта – ФОКа, общественного центра, лектория, бассейна и т.п. – потребуется как минимум аналогичная, а по факту более заметная сумма. Экономический эффект для города или для девелопера, который возводит такие объекты, очевиден», – рассказал на Московском урбанистическом форуме генеральный директор ГК «А101» Игнатий Данилиди.

**Создание в школах общественного функционала обходится в 13% от общего объема затрат**

### Когда всем выгодно

Понятно, что такие универсальные «школы для всех» совсем не отменяют, а наоборот, способствуют развитию общественных пространств, появлению новых объектов для дополнительного образования, саморазвития, ЗОЖ и т.п. Такие объекты крайне востребованы москвичами, однако доходы у них совсем не такие, как у продуктового магазина или аптеки. Еще сложнее экономика комьюнити- и хобби-центров. Это, помимо прочего, «ставит ребром» вопрос аренды поддающегося помещения. ГК «А101» нашла выход в виде создания общественных центров и объектов со смешанным функционалом.

Идея в том, чтобы объединить чисто коммерческие предприятия, те же магазины и кафе, с объектами образовательного, общественного и социального характера. Так бизнес получает хороший трафик, его арендная плата идет на обслуживание всего объекта, и это позволяет значительно снизить ставку объектам социальной значимости.

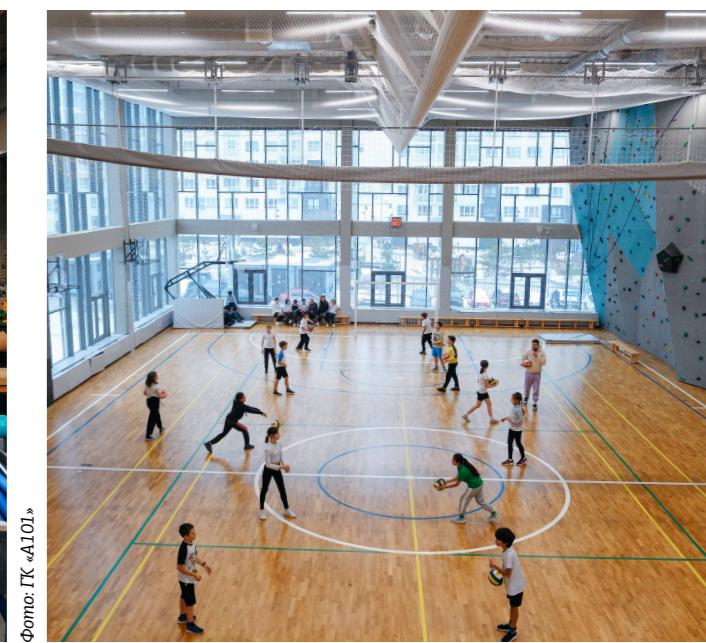
По схожей схеме работает городской центр впечатлений «СКАНДИ» на площади Туве Янссон. Первый его этаж предназначен для гастропространств с ресторанами и кафе, продуктовыми павильонами. А второй – для кружков и секций. Площадь Туве Янссон уже стала значимой точкой притяжения благодаря фестивалям добрососедства, сезонным праздникам и другим активностям, так что «СКАНДИ» становится одним из наиболее популярных объектов районной инфраструктуры.

При этом ГК «А101» уже масштабирует этот опыт. Идет проектирование общественного центра в жилом районе «Прокшино», а на территории Коммунарки уже строятся первые объекты комплекса зданий с коммерческими и социальными функционалом общей площадью 60 тыс. кв. метров. Этот проект получил название Общественный центр Коммунарки. В его состав войдут, в частности, административное здание, где разместятся офисы городских служб и коммерческих организаций, а также школа искусств с библиотекой, коворкингом, актовым и конференц-залами. В школе искусств будут преподавать живопись, рисунок, дизайн и музыкальные дисциплины. Кроме того, здесь появится фуд-молл с гастропространствами и рекреационной зоной, а также детский развивающий центр.

Объекты общественного центра с окружающей жилой застройкой связывают удобные пешеходные променады и закрытые галереи-переходы. Из фуд-молла по галерейному и открытому переходам можно будет попасть в многофункциональный детский центр с большим разнообразием развивающих и развлекательных активностей для детей, детским рестораном и магазином детских товаров. Ожидается, что общественным центром станут пользоваться около 200 тыс. человек, здесь же будет создано около 1300 новых рабочих мест.

### Механизму нужен двигатель

Создание функциональных и наполненных жизнью общественных пространств невозможно без деятельного участия самих жителей кварталов. Для работы над вовлечением детей и взрослых в создание добрососедской среды в структуре ГК «А101» появилось образовательное бюро «Лэрнити А101».



Слово «лэрнити» означает «учащийся город», и любые формы познания – основа всей работы. Проект объединил специалистов с опытом работы в частных и государственных школах, учителей, психологов, педагогических дизайнеров, экспертов в области проектирования учебных заведений. И одна из ключевых задач бюро – формирование во всех построенных ГК «А101» районах образовательной экосистемы, аналогов которой еще не было в России. Специалисты бюро говорят, что в Москве и других больших городах 75% жителей любого дома просто не знакомы с соседями, а ведь это влияет и на качество жизни, и на отношение к району, в котором ты живешь, – оно всегда лучше, если рядом друзья.

Вовлечение жителей в процесс формирования дружелюбной социальной среды происходит путем организации кружков и клубов по интересам, создания разнообразной программы дополнительных занятий для детей и взрослых, проведения районных праздников. Активности бюро проходят в школах, в общественных центрах, собственных мастерских и комьюнити-центрах, даже просто на улицах и площадях. Кроме того, «Лэрнити А101» вовлекает активных жителей в проектирование, давая им возможность поучаствовать в развитии районов, создает

«Лэрнити А101» говорят, что людям часто важно просто показать, что так можно сделать, что обязательно будет поддержка и помощь, что в итоге всем будет интересно. Так у жителей возникает чувство дома, принадлежности к месту. При этом разнообразие площадок, в том числе школьные здания и многофункциональные общественные центры, кратко расширяет спектр возможных активностей.



# Портрет молодого москвича

Жители столицы от 18 до 24 лет интересуются хорошей работой, социальной справедливостью, жильем и экологией

о АЛЕКСАНДРА ИСАБЕКОВА

В конце прошлого года группа социологов в команде с профессором, д.э.н., директором Института региональных исследований и городского планирования НИУ ВШЭ Ириной Ильиной провели большое исследование «Стратегические приоритеты развития городов». В его рамках они опросили несколько тысяч москвичей в возрасте от 18 до 24 лет. Часть результатов исследования социолог озвучила эксклюзивно для «МП».

**М**олодым жителям столицы в возрасте от 18 до 24 лет задавали вопросы по экологии, системе здравоохранения, зеленому каркасу города, созданию удобной системы общественного транспорта, оборудованию остановок. Были блоки вопросов, которые касались физической активности и здорового образа жизни, улучшения жилищных условий, архитектурной и визуальной среды города, качества продуктов питания, возможности социального общения, культурно-досуговых учреждений. Кроме этого, был небольшой блок, связанный с бедностью и социальными болезнями, безопасностью, IT-технологиями и информационным обеспечением. Результаты такого опроса, как считают социологи, получились очень интересными.

«На первое место студенты поставили традиционные цели, прежде всего это наличие хороших мест для работы», – рассказала Ирина Ильина.

– На втором месте были улучшение жилищных условий, производство экологически чистых продуктов и качество окружающей среды. На третьем – обеспечение социальной справедливости, равных возможностей. На четвертом – такие блоки, как общественная безопасность, условия для здорового образа жизни и поддержка социально неблагополучных слоев населения. Дальше шли качество воздуха, возможность удобно передвигаться по городу. Меня это очень удивило, потому что, как правило, транспортное обеспечение является приоритетным у большинства москвичей».

Самыми благоприятными для проживания опрошенные назвали территории в районах метро «Университет» и «Проспект Вернадского», Зеленоград.

Недостаточно комфортными молодые москвичи посчитали Бирюлево, Коптюно, Марьино, Некрасовку.

## Москвичам нужно больше пространства для самореализации

Как считает еще один социолог, основатель Citymakers Пётр Кудрявцев, в современных мегаполисах грань между привычными возрастными группами постепенно стирается. Возраст для современного горожанина становится не первичным отличительным признаком. Во главе всего ставится выбор горожанином своего досуга. «Москва становится местом, где практически все пространство между домом и работой/учебой насыщено разнообразным опытом



Данные от Мосстат  
на 01.01.2023 г.:

6,5% (849 562) –  
процент москвичей от  
20 до 24 лет

52%/48% –  
соотношение  
мужчины/женщины

10,6% состоят в браке  
1,4% разведены

15,2% имеют  
высшее образование,  
полпроцента не  
имеют образования  
вообще

42% работают, из них:  
86% по найму  
4,9% самозанятые

Владельцы/  
совладельцы  
бизнеса – меньше  
одного процента

и впечатлениями – в библиотеках можно работать, в парках – слушать лекции, в метро смотреть фильмы и так далее, – прокомментировал Пётр Кудрявцев. – Город стал комфортным и разнообразным для всех возрастов».

По мнению основателя Citymakers, это все так или иначе может подходить молодежи, но именно эта возрастная группа менее других «обеспечена» в современном городе. Молодым людям нужно больше пространства для само-реализации и творчества. Городу необходимо развивать районные пространства, создавать сильные точки притяжения, культурные, развлекательные, просветительские кластеры, где можно будет не только проводить свободное время, но и открывать и развивать свой бизнес, заниматься творчеством и наукой, экспериментировать и испытывать новинки. «Для этого надо развивать «трети места» и проводить большие фестивали не только развлекательного характера, – уточнил социолог. – Кроме того, молодым людям требуется больше вечеринок, концертов, активных занятий, особенно за небольшие деньги. Для появления этих мест городу необходима помочь девелоперам, бизнесу и, конечно же, активным сообществам. Также не стоит забывать, что между городами сейчас идет конкуренция за людей, в первую очередь за молодежь. В Москве очень важно создавать образовательные, развлекательные, культурные, спортивные кластеры, чтобы сохранять у себя молодежь и давать ей развиваться».

«Согласно нашему исследованию, покупатели квартир в проекте Stories чаще всего руководствовались удачным расположением проекта (45%), большое значение для них имеет современная архитектура (13%) и почти 7% выбирали жилье благодаря камерности и малозатратности проекта. При этом 12,3% собственников жилья – молодые люди в возрасте до 30 лет, 22,4% покупателей квартир в проекте – это семейные пары, состав семьи которых 3–4 человека, около 20% пока не женились, – отмечает Юрий Коган, коммерческий директор Octover Group.

# «В приоритете для нас всегда обеспечение качества, надежности и безопасности проектов»

Мосгосэкспертиза получила право проводить государственную экспертизу объектов федерального значения на территории Москвы

о ВИКТОР ДМИТРИЕВ

Строительство – одна из важнейших сфер экономики, и спрос на него увеличивается даже в период экономической нестабильности. Перед тем как приступить непосредственно к самим работам, согласно требованиям градостроительного законодательства необходимо провести инженерные изыскания, подготовить проектную документацию и получить заключение экспертизы. Все столичные строительные проекты, финансируемые из бюджета города, проходят экспертизу в Мосгосэкспертизе, подведомственном учреждению Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов (Москомэкспертиза). А с недавнего времени организация получила право проводить государственную экспертизу объектов федерального значения, реализуемых на территории Москвы. О новых компетенциях, результатах работы за восемь месяцев и об изменениях в столице мы поговорили с председателем Москомэкспертизы Анной Яковлевой.

► Ани Игоревна, расскажите поподробнее о работе Мосгосэкспертизы с федеральными объектами.

– Четвертого августа президент Российской Федерации подписал Федеральный закон № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым заказчикам предоставлено право выбора экспертизы организаций по объектам федерального уровня, реализуемых на территории столицы без привлечения средств федерального бюджета. Теперь, со вступлением в силу закона, Мосгосэкспертиза наделена расширенными полномочиями: заявители могут направлять в организацию проектную документацию и результаты инженерных изысканий таких объектов.

► А что это за объекты?

– Под эти критерии попадает широкий перечень объектов капитального строительства, выделено наиболее масштабные из них. Это автомобильные дороги и участки вылетных магистралей, объекты инфраструктуры железнодорожного и воздушного транспорта, являющиеся особо опасными и технически сложными, космической инфраструктурой, объекты размещения и обезвреживания отходов, опасные производственные объекты, памятники истории



и культуры, а также объекты, строительство и реконструкция которых планируется на землях особо охраняемых природных территорий (кроме объектов обороны страны, гостиниц и ядерных объектов), и другие объекты, которые попадают под действие этого федерального закона и планируются к размещению на территории Москвы без привлечения средств федерального бюджета.

► Какой эффект вы прогнозируете от реализации новых полномочий?

– Возможность проводить государственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов федерального значения для нас большая часть и ответственность. Эксперты Мосгосэкспертизы имеют колossalный опыт рассмотрения столичных объектов и все необходимые профессиональные знания для успешного выполнения новой компетенции. В приоритете для нас всегда было, есть и будет обеспечение качества,

надежности и безопасности проектов. И теперь мы сможем внести свой вклад в экспертизу проектов федерального значения.

► С начала года прошло уже восемь месяцев. Какие результаты в части рассмотрения проектов?

– С начала года по результатам рассмотрения документации экспертами выдано свыше 5,3 тыс. экспертных заключений. Из них почти 4 тыс. в рамках государственной и негосударственной экспертизы. Подавляющее большинство из них – 3682 – положительные.

► А сколько средств удалось оптимизировать в рамках экспертизы?

– За восемь месяцев по результатам экспертизы обеспечено общее снижение стоимости строительства объектов на 99,5 млрд рублей, что составляет 10,6% от заявленной сметной стоимости.

► Наш номер посвящен Дню города. Что вы, как человек, родившийся в столице и непосредственно связанный со строительством, можете назвать главным достижением в жизни Москвы за последние 10 лет?

– На мой взгляд, самое главное достижение состоит в том, что Москва стала не просто мегаполисом будущего – красивым и современным, – но и городом, ориентированным в первую очередь на своих жителей, на их запросы и потребности. И это результат комплексной многолетней работы мэра и правительства Москвы. Во всех позитивных трансформациях, происходящих в городе, чувствуется внимание к москвичам – открытия новых станций метро, строительство дорог, жилья, социальных учреждений, формирование новых прогулочных и парковых зон... Переиспользование можно очень долго. И меня, как москвичку, эти изменения не могут не радовать. Сегодняшняя Москва – целиком и полностью город для комфортной жизни, в котором есть все необходимое и для работы, и для учебы, и для отдыха.

► Что бы вы хотели пожелать столице и москвичам в этот праздник?

– Желаю, чтобы, несмотря на всю будничную рутину и суету, у вас всегда была возможность остановиться, замедлиться, прогуляться по нашему любимому городу. Москва удивительна и прекрасна, ее можно бесконечно открывать для себя с новой стороны – и каждый раз это будет откровение. Ну а нашей столице хочется пожелать дальнейшего процветания и развития, и мы, со своей стороны, сделаем для этого все от нас зависящее.



## FORMA представила новый формат деловых пространств – workplace

«Продукт застройщиков жилья уже опередил то, что делает классический офисный девелопмент»

ОЛЬГА СТОРОЖКО

► Дмитрий, в этом году FORMA вышла на рынок офисной недвижимости. Раскажите, что, на ваш взгляд, сегодня перспективнее – БЦ или жилье.

– Хороший вопрос, на который нет однозначного ответа, так как на рынке все зависит от задач инвесторов и покупателей. Это очень разные аудитории. Если сравнивать инвестиционную привлекательность, то мы видим, что у офисов на данный момент потенциал выше, исходя из того, что поглощение значительно превышает предложение. Для более консервативных игроков квартиры остаются отличным инструментом для инвестиций и сохранения капитала, особенно с учетом текущего роста инфляции. Для аудитории, которая хочет купить квартиру для себя, сейчас хорошее время. И мы видим, что этот клиент точно не рассматривает альтернативу в виде коммерческой недвижимости.

► Девелоперы жилья активно выходят на офисный рынок в связи с городским планом по созданию рабочих мест. Чем стратегия застройщиков ЖК отличается от моделей классических офисных игроков? Почему первые ориентированы на продажу офисов инвесторам, а вторые в основном сдают бизнес-центры в аренду?

– Что касается схемы сделок, то описанная вами ситуация явно изменилась. Поверьте, сейчас любой застройщик нацелен на бизнес-модель продажи, практически разделяя доходность с новыми собственниками, которые будут сдавать помещение в аренду. Сегодня стоимость проектного финансирования для офисов такова, что арендная бизнес-модель очевидно показывает более низкие показатели, чем продажа.

–

Что сравнивательность, то мы видим, что у офисов на данный момент потенциал выше, исходя из того, что поглощение значительно превышает предложение. Для более консервативных игроков квартиры остаются отличным инструментом для инвестиций и сохранения капитала, особенно с учетом текущего роста инфляции. Для аудитории, которая хочет купить квартиру для себя, сейчас хорошее время. И мы видим, что этот клиент точно не рассматривает альтернативу в виде коммерческой недвижимости.

–

Что касается схемы сделок, то описанная вами ситуация явно изменилась. Поверьте, сейчас любой застройщик нацелен на бизнес-модель продажи, практически разделяя доходность с новыми собственниками, которые будут сдавать помещение в аренду. Сегодня стоимость проектного финансирования для офисов такова, что арендная бизнес-модель очевидно показывает более низкие показатели, чем продажа.

–

Что сравнивательность, то мы видим, что у офисов на данный момент потенциал выше, исходя из того, что поглощение значительно превышает предложение. Для более консервативных игроков квартиры остаются отличным инструментом для инвестиций и сохранения капитала, особенно с учетом текущего роста инфляции. Для аудитории, которая хочет купить квартиру для себя, сейчас хорошее время. И мы видим, что этот клиент точно не рассматривает альтернативу в виде коммерческой недвижимости.

–

Что касается схемы сделок, то описанная вами ситуация явно изменилась. Поверьте, сейчас любой застройщик нацелен на бизнес-модель продажи, практически разделяя доходность с новыми собственниками, которые будут сдавать помещение в аренду. Сегодня стоимость проектного финансирования для офисов такова, что арендная бизнес-модель очевидно показывает более низкие показатели, чем продажа.

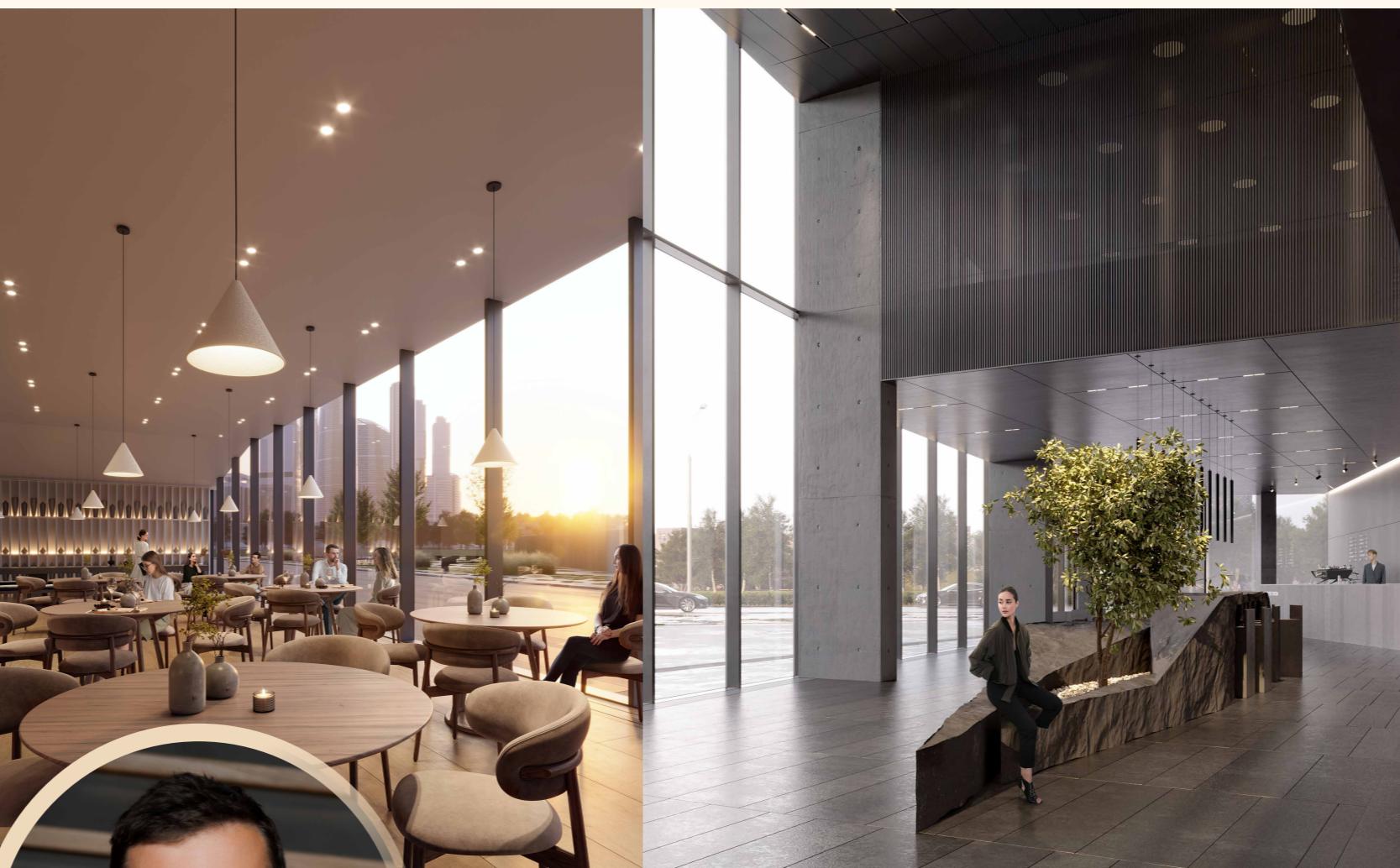
–

Что сравнивательность, то мы видим, что у офисов на данный момент потенциал выше, исходя из того, что поглощение значительно превышает предложение. Для более консервативных игроков квартиры остаются отличным инструментом для инвестиций и сохранения капитала, особенно с учетом текущего роста инфляции. Для аудитории, которая хочет купить квартиру для себя, сейчас хорошее время. И мы видим, что этот клиент точно не рассматривает альтернативу в виде коммерческой недвижимости.

–

Что сравнивательность, то мы видим, что у офисов на данный момент потенциал выше, исходя из того, что поглощение значительно превышает предложение. Для более консервативных игроков квартиры остаются отличным инструментом для инвестиций и сохранения капитала, особенно с учетом текущего роста инфляции. Для аудитории, которая хочет купить квартиру для себя, сейчас хорошее время. И мы видим, что этот клиент точно не рассматривает альтернативу в виде коммерческой недвижимости.

**Дмитрий Власов,**  
коммерческий  
директор FORMA



Другими словами, наши кварталы Forst, Moments, Soul и Portland забрали у старожилов около 7% рынка.

Вся команда гордится такими результатами, но даже не самими цифрами. Нам важно, что люди принимают и поддерживают наше видение, разделяют ценности, которые мы закладываем в проекты. Значит, мы все же смогли почувствовать, какой продукт ждет покупатель, и найти собственную нишу. Конечно, все это требует больших усилий. Для реализации такого подхода мы привлекаем лучшие интеллектуальные ресурсы, сильные команды архитектурных бюро, ландшафтные студии, дизайнеров пользовательского опыта, социокультурного дизайна и др.

► Вы сказали, что на рынке офисов планируете придерживаться аналогичного ценностного подхода. В целом какие планы и насколько уместна «романтика» в этом бизнесе?

– Планы, как всегда, амбициозные. В этом году мы вышли на рынок офисной недвижимости с проектом PORTA общей площадью 43,1 тыс. кв. метров, расположенным возле «Москва-Сити». В течение года начнем строительство еще двух новых деловых центров премиального формата, совокупная площадь которых превысит 100 тыс. кв. метров. И это только то, о чём я уже сейчас могу вам рассказать.

Действительно, в офисной недвижимости мы решили придерживаться тех же ценностей и принципов, что и в жилье. Анализ потребностей клиентов дает понимание, как видят жизненную среду наши будущие резиденты. Мы нашли решение для этого запроса в сегменте ЖК и понимаем, что можем предложить в сегменте офисов. В коммерческой недвижимости можно мыслить не только стандартными категориями арендных ставок, поглощения, вакантности и т.д., но и ценностными. Мы хотим реализовать единственный подход к продукту на разных рынках.

► Поэтому вы решили не называть свои бизнес-центры бизнес-центрами?

– Это, конечно, очень утрированно. Привильнее будет сказать, что мы решили предложить рынку новый формат, который называется workplace. По сути, мы ответили на все актуальные запросы. Если вкратце, то под воркплейсом мы подразумеваем премиум-класс с широким набором lifestyle-опций и высокотехнологичным оснащением, ориентированным на широкую аудиторию (от госкорпораций до стартапов), с гибридной концепцией (от классических офисов и кабинетов до гибких сервисных площадок и ретрит-пространств).

Всё, что я перечислил, на рынке и так частично есть, но задача именно в том, чтобы объединить эти опции в одном формате. Как раз этого еще никто не сделал. Мы сделали ставку на мультифункциональность и адаптивность. Например, в деловом центре PORTA два этажа (3,4 тыс. кв. метров) займут оператор сервисных офисов BusinessClub. Верхние этажи (8 тыс. кв. метров) мы продали под классический премиальный офис с широким набором привилегий: для резидента предусмотрен отдельный вход в деловой комплекс, индивидуальное лобби с двумя лифтами, персональная терраса

на кровле и паркинг для сотрудников. Иными словами, для нас важно создавать разноплановые пространства: от классических кабинетов до ретрит-пространств.

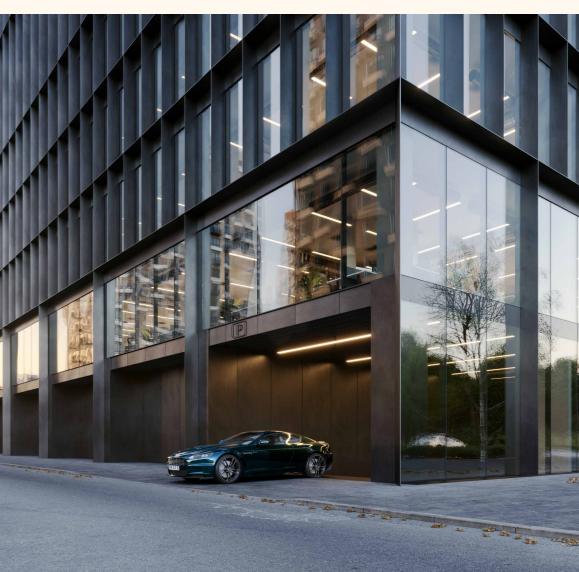
► Дмитрий, с вашей точки зрения, в каком направлении офисные пространства будут развиваться дальше? На что будет сделан основной акцент?

– Скорее всего, мы увидим трансформацию в самом понимании офиса: переход от «объекта недвижимости» к «социальному хабу». Мы уже ставим себе такую задачу и видим БЦ как комьюнити ярких личностей и площадку для обмена идеями.

Допускаю, что такой подход на коммерческом рынке будут развивать именно девелоперы жилой недвижимости. Это то, с чего мы и начинали нашу беседу. Почему? Потому что для нас работа с комьюнити начинается уже на стадии реализации и становится приоритетом после сдачи ЖК в эксплуатацию. Только если в ЖК для этого вам нужна, например, инфраструктура для соцсетей мероприятий, ярмарок, кинопоказов, то в деловых центрах – общие досуговые зоны, амфитеатры, семинары и тренинги для резидентов, мероприятия по обмену экспертизой. То есть офис должен служить площадкой, объединяющей людей вокруг бизнес-инициатив.

Кроме того, мы увидим акцент на более детальной проработке продукта. Выигрывает тот, кто понимает, что счастье в мелочах. Для нас была неожиданной реакция многих интересантов и потенциальных резидентов на, казалось бы, мелкие опции. Например, в PORTA предусмотрены душевые комнаты – это до сих пор редкая «фишка», которую арендатор обычно делает своими усилиями. Мы же решили сделать сами, и уже это имеет визуальный эффект. Другой пример – вентиляционные створки в окнах. Казалось бы, зачем нужны форточки в высококлассном проекте с системами увлажнения, кондиционирования и обеззараживания воздуха. Но мы видим, что для людей возможность просто открыть окно – это значимый психологический аспект.

Все эти «мелочи» – естественное проветривание, усиление сотовой связи и Wi-Fi в зоне паркинга, наличие пропуска на телефоне или FACE ID, зарядки для электромобилей и т.д. – и делают весь проект.



► Скажите, какой продукт сегодня продаётся в жилом сегменте? Почему, например, в премиум-классе 70% спроса сконцентрировано вокруг тройки ЖК? И что уже не продается?

► Дмитрий, у FORMA в целом складывается имидж игрока, у которого один проект концептуальное другого. Расскажите, почему такой подход? Зачем?

## СОЦИАЛЬНАЯ СРЕДА



Фото: Владимир Кулпинов

# Современная школа учит детей самоопределяться

На примере комплекса № 2070 мы изучили, как выглядит образовательное пространство в 2023 году

## о АЛЕКСАНДРА ИСАБЕКОВА

Три года назад в Москве на основе анализа и обобщения опыта проектирования, строительства и эксплуатации объектов образования был создан новый стандарт строительства школ и дошкольных учреждений. Современная московская школа – единое пространство для обучения, общения и внеучебной активности. Новые здания спроектированы по индивидуальным проектам и сочетают в себе качество и безопасность, эстетику и комфорт, а также технологичное оснащение.

**K**ак учатся современные дети, как выглядят их учебные дни – мы решили показать это на примере школы-гиганта № 2070. Это настоящий город профессий. Здесь предусмотрены лаборатории химии, физики и биологии, кабинеты труда с различными направлениями деятельности: от кулинарии до обработки металла, арт-студия и открытая терраса для занятий, кабинеты с компьютерами, микроскопами и интерактивными досками. Комплекс включает в себя начальные классы, среднюю и старшую школы, широкие возможности для организации кружков дополнительного образования – сейчас их почти 2000, и все они самой разной направленности. Школа оснащена современным материально-техническим оборудованием: компьютерами, роботизи-

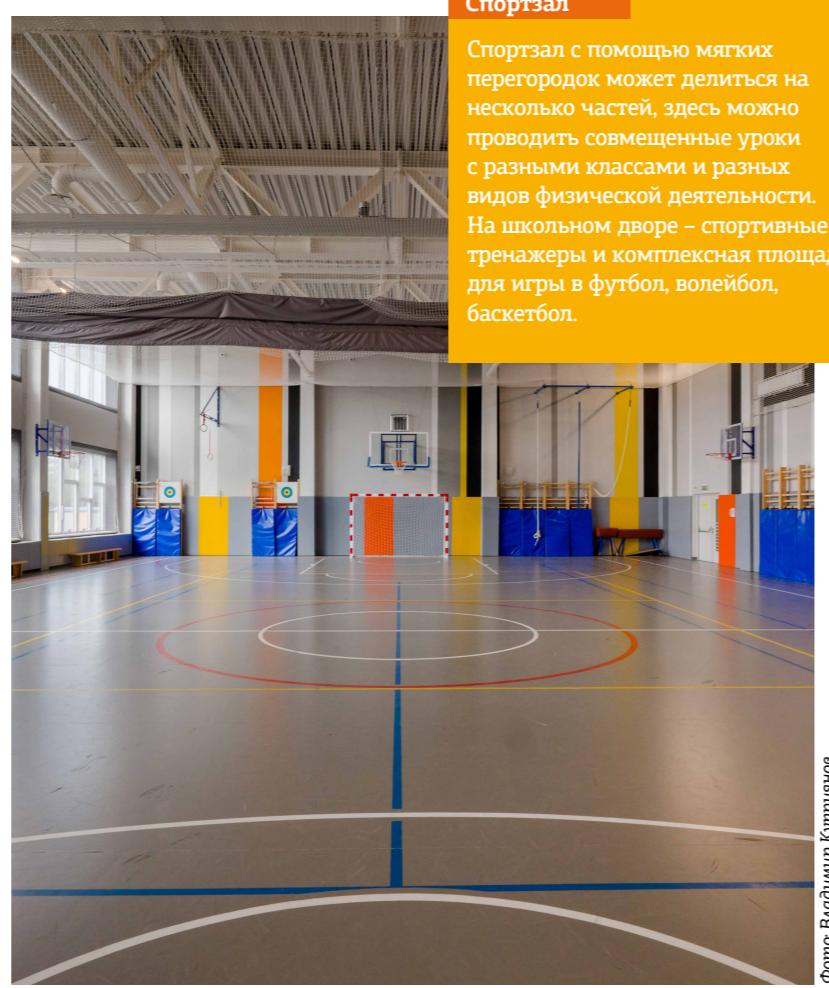
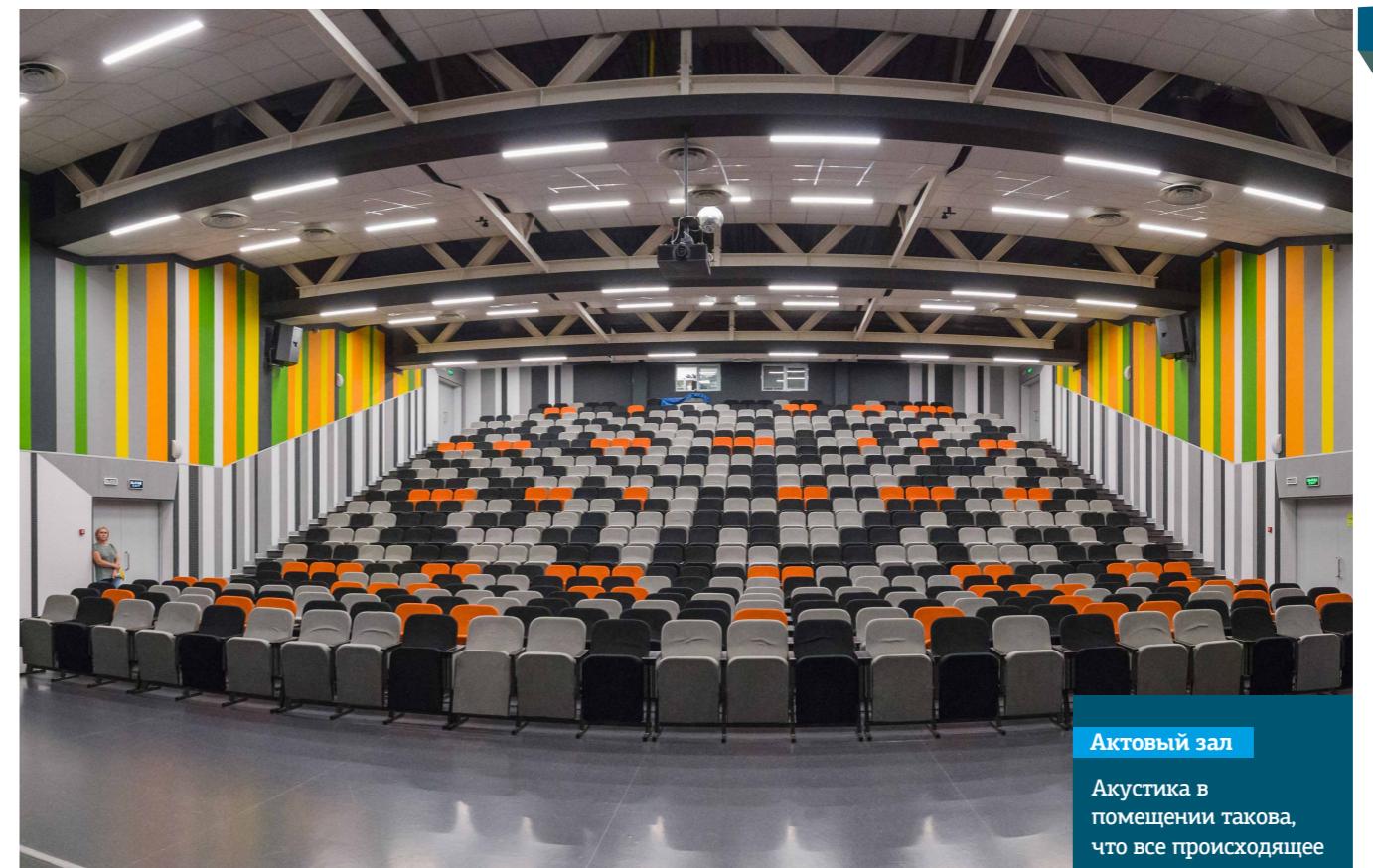


Фото: Владимир Кулпинов

## Спортзал

Спортзал с помощью мягких перегородок может делиться на несколько частей, здесь можно проводить совмещенные уроки с разными классами и разных видов физической деятельности. На школьном дворе – спортивные тренажеры и комплексная газонная площадка для игры в футбол, волейбол, баскетбол.

## СОЦИАЛЬНАЯ СРЕДА



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



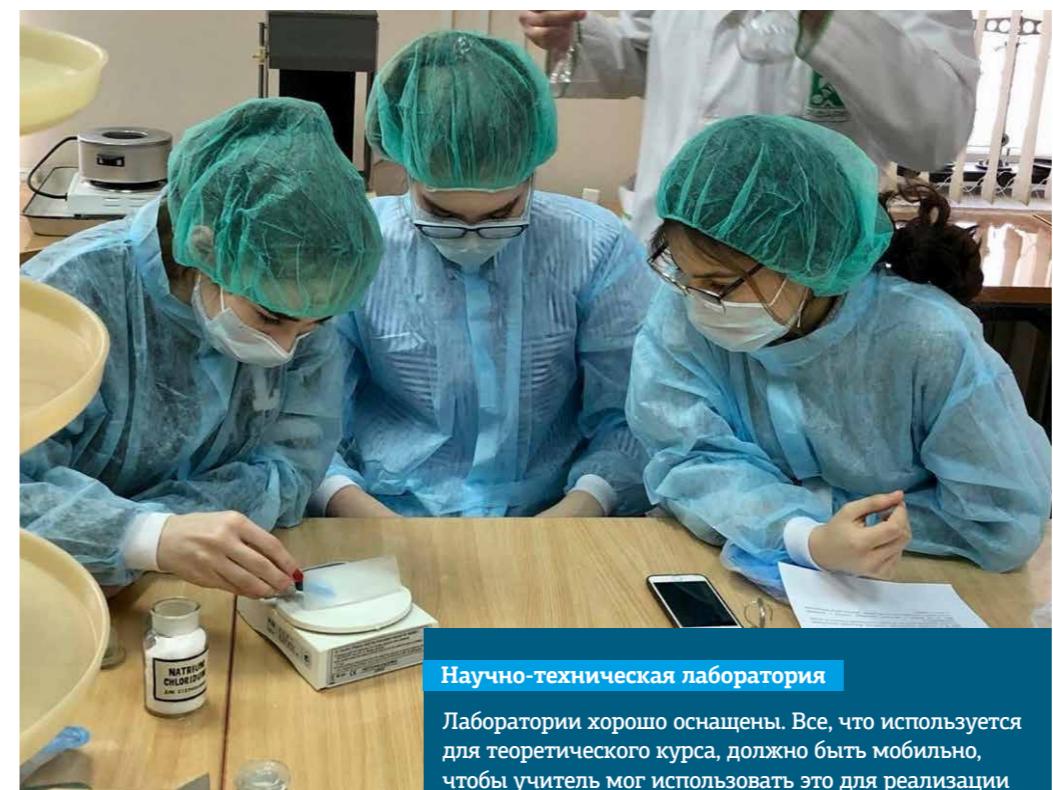
Ольга  
Афанасьева,  
директор ГБОУ  
«Школа № 2070»:

Наша школа – это комплекс из 13 образовательных площадок, восемь из них – дошкольные. На данный момент у нас обучается 11,5 тыс. школьников и дошколья. Для удобства детей и родителей комплексы сформированы по территориальной принадлежности.

Я работаю в школе уже 30 лет, и современная школа уже не похожа на то учреждение, в которое я пришла молодым специалистом. Мне кажется, детям в современных пространствах с оборудованием, с использованием технологий намного интереснее, чем было нам в свое время. Образовательные пространства формируют у детей умение делать выбор. Каждый человек может найти занятие, которое сделает его самодостаточным, счастливым, реализованным. Задача педагогов сейчас – показать ребенку, что существует огромный мир возможностей, в котором важно самоопределиться. Во многом этому способствуют инфраструктура и архитектура образовательных зданий. У нас нет типовых строений, каждое индивидуально и учитывает определенные потребности ребенка. Застройщики тесно общаются с сотрудниками дирекции по строительству школ и строят объекты под задачи образовательной программы. Формируются различные поколения, которые позволяют ребенку использовать все возможности образовательной организации, реализовывать свой интерес в виде каких-то проектов на территории школы.

Простой пример: нам нужно создать шахматную зону. Раньше и очень часто в школе это был отдельный шахматный кабинет, который закрывался на ключ во время перемены, а дети его посещали только во время урока. Сейчас шахматы находятся в рекреации – любой ребенок может повышать навыки игры.

Что важно – поменялся подход к обучению, он стал более практико-ориентированным. Сейчас нет такого понятия, как школьный кабинет. Учитель строит урок и выбирает пространство, исходя из того, что он хочет тем или иным процессом, видом деятельности довести до ребенка, какой результат он хочет получить в итоге.



## Научно-техническая лаборатория

Лаборатории хорошо оснащены. Все, что используется для теоретического курса, должно быть мобильно, чтобы учитель мог использовать это для реализации каких-либо интересных занятий. Изучать материал, например, в коворкинг-зонах на пультах гораздо увлекательнее и удобнее, чем сидя за партой.

## Технологический кабинет

«Наши ребята за последние два-три года занимали первые-вторые места в конкурсах по столярному мастерству. У нас есть курсы кройки и шитья, моделирования, домоведства. Уроки технологии сейчас – это очень творческая работа, в результате которой дети получают практические навыки и готовые продукты, которые могут использовать в повседневной жизни», – рассказала директор школы Ольга Афанасьева.



Фото: Владимир Кулпинов

## Библиотека

Современная школьная библиотека – это многофункциональное пространство. На переменах здесь проводят мастер-классы, дети могут проектировать, участвовать в мини-мероприятиях. Ученики сами выстраивают себе среду так, как им это необходимо и удобно.



**Актовый зал**  
Акустика в помещении такова, что все происходящее на сцене слышно в любой точке зала. Я попросила застройщика убрать сцену, чтобы расширить пространство. И мне пошли навстречу – сделали зал именно таким, каким он был нам нужен», – прокомментировала директор.

## 2 тыс.

– почти столько кружков и секций на данный момент работают в школе № 2070



# Учеба по новым стандартам

о АННА ЛЕВЧЕНКО

Столица давно взяла курс на укрупнение и объединение всех составляющих учебного процесса – детские сады становятся частью образовательных центров, а школы расширяют полезную площадь, включая в себя медиацентры, классы для занятий робототехникой и информационным моделированием, биологические и химические лаборатории и многое другое. Хороший пример комплексного подхода в этой сфере – образовательный кластер в Некрасовке.

**С**егодня Некрасовка – один из самых динамично развивающихся районов на юго-востоке столицы. В 2019 году здесь запустили одноклассовую ветку метро, что вызвало бурный рост прилегающих территорий. «Некрасовка продолжает застраиваться, развиваться. Еще недавно здесь остро стояли три системные проблемы – с социальными объектами, транспортом и экологией. Но все они планомерно решаются. Здесь строятся новые школы, детские сады и поликлиники, метро, также мы провели реконструкцию Курьяновских очистных сооружений», – отметил мэр Москвы Сергей Собянин.

За несколько лет в районе построили миллионы квадратных метров недвижимости, большая часть которой приходится на жилье.

С 2010 года население района увеличилось более чем в пять раз, сегодня здесь проживают свыше 100 тыс. человек, большая часть из которых – молодые семьи, поэтому проблема с садами и школами здесь стала довольно острой. В канун 1 сентября завершено строительство школы на 1150 мест – последнего объекта, входящего в состав крупного образовательного кластера в 17-м квартале Некрасовки. Ранее уже построены учебный корпус на 350 мест, два детских сада на 275 и 300 мест. Все четыре объекта образования формируют единое пространство, расположено на участке площадью свыше 5,3 га. Общая площадь зданий составляет 32,5 тыс. кв. метров.

Все прилегающие к садам и школам территории комплексно благоустроили – общая площадь работ составила свыше 40 тыс. «квадратов». Учиться здесь смогут 2075 учеников. На территории кластера создана комфортная воспитательная и образовательная среда, а учителя смогут пользоваться современными технологическими решениями для организации образовательного процесса. Все здания адаптированы для маломобильных групп населения».



**ПЛАНИРОВКА ДЕТСКОГО САДА ВЫПОЛНENA С УЧЕТОМ ВОСПИТАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА – ВНУТРИ МНОГО СВЕТА, ГРУППЫ ДЛЯ ЗАНЯТИЙ ПРОСТОРНЫЕ И КОМФОРТНЫЕ, А В РАСПОРЯЖЕНИИ ВОСПИТАТЕЛЕЙ НАХОДИТСЯ СОВРЕМЕННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

## Детский сад на 300 мест

Детский сад стал первым объектом образовательного кластера, его ввели в августе 2022 года. Это разноуровневое здание, высота варьируется от 2 до 4 этажей. Общая площадь ДОУ составляет 4,9 тыс. кв. метров, заниматься здесь могут 12 групп – 300 детей дошкольного возраста от 3 до 7 лет. Планировка детского сада выполнена с учетом воспитательного процесса – внутри много света, группы для занятий просторные и комфортные, а в распоряжении воспитателей находится современное оборудование. Архитектурное решение делает здание визуально привлекательным и узнаваемым, ДОУ гармонично интегрируется в сложившуюся среду и природный ландшафт. Группы оборудованы трансформируемыми перегородками. Они дают возможность объединить в одно пространство игровую зону и спальню. Также в группах есть отдельная буфетная зона, где можно приготовить еду для детей-аллергиков. В каждой группе дети могут с комфортом играть, учиться, отдыхать, переодеваться, завтракать, обедать и ужинать. На первом этаже детского сада расположен бассейн с технологиями рециркуляции воды. На втором – зал для музыкальных занятий и кабинеты для развивающих занятий.

На третьем расположен зал для физкультуры, спортивная площадка находится на свежем воздухе – во дворе. Двор полностью благоустроен и озеленен, у каждой группы есть своя зона для прогулок с навесами от солнца и коробами для игрушек.

## Детский сад на 275 мест

Строительство было завершено в декабре 2022 года. Общая площадь детского сада – 4,6 тыс. кв. метров, он рассчитан на 11 групп, заниматься в которых могут 275 детей. Здание спроектировано таким образом, чтобы сформировать оптимальные пути, обеспечивающие комфортное и безопасное перемещение и пребывание детей в садике. В группах есть перегородки-трансформеры, позволяющие по мере необходимости увеличивать полезную площадь игровой или спальной. На первом этаже ДОУ располагается бассейн с раздевалками для мальчиков и девочек, душевыми комнатами и туалетами. Также здесь есть комната медсестры с выходом на обходную дорожку, лаборатория анализа воды, инвентарная, комната инструктора. На втором этаже находится зал для музыкальных занятий и классы для развивающих занятий. У каждой группы есть свою отдельную территорию для прогулок с теневым навесом и отдельным входом. При входе в детский сад предусмотрено помещение, где мамы могут оставить коляски, а дети – самокаты и велосипеды.

## Учебный корпус

Стройка пятиэтажного здания завершилась в декабре 2022 года. Его общая площадь составляет 6,4 тыс. кв. метров, заниматься здесь могут 350 детей. Учебный корпус предназначен для старшеклассников. Здесь обустроены универсальные кабинеты, лаборатории, ИТ-полигон, библиотека с медиатекой и спортзал с раздевалками и душевыми. На территории есть спортивное ядро с футбольным полем, спортивными площадками, в том числе баскетбольной и волейбольной, а также площадки для отдыха и учебно-опытные. Главный фасад учебного корпуса ориентирован



на спортивное ядро. Консольная часть второго этажа на колоннах служит центральным входом в учебный центр, она же дала возможность архитекторам отказаться от применения козырьков.

## Школа на 1150 мест

Площадь здания составляет порядка 15 тыс. кв. метров. В нем будут обучаться 1150 учеников. В качестве основной отделки фасадов авторы проекта выбрали белые керамогранитные плиты, которые разбавляют цветные вставки из того же материала. Различные функциональные объемы подчеркнут с помощью фиолетового, синего, оранжевого, желтого и серого оттенков. Такое колористическое решение придает зданию легкость и узнаваемость. Трехэтажное здание школы разделено на две зоны – блок младших классов и основная школа. Начальная школа рассчитана на 700 учеников, основная – на 450 учеников. В здании предусмотрены две отдельные входные группы –



**СЕГОДНЯ ВСЕ УЧЕБНЫЕ ЗДАНИЯ СТРОЯТ ПО НОВЫМ СТАНДАРТАМ. ОБРАЗОВАНИЕ МЕНЯЕТСЯ, ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ДЕЛАЮТ ЕГО БОЛЕЕ ГИБКИМ, А ЗНАЧИТ – ТРЕБУЮТСЯ И НОВЫЕ УСЛОВИЯ ЕГО ПОЛУЧЕНИЯ**

на усмотрение дирекции можно разделить потоки учеников разных возрастов или сделать одну часть только на вход, а другую – на выход. Внутренние помещения также разделены на два функциональных блока так, чтобы потоки учеников начальных и средних классов не пересекались. Общие зоны – это центр информации, медчасть, спорзалы, актовый зал на 270 мест, столовая и другие. «В школе оборудованы два больших актовых залов вместимостью 420 и 270 мест. Спортивных залов в здании тоже два, что дает возможность проводить уроки в двух классах одновременно», – отметил глава департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов. Поскольку школу возвели в окружении жилой застройки, проектом предусмотрены пешеходные связи с близлежащими домами. На территории школы создано спортивное ядро с футбольным полем, спортивными, учебно-опытными площадками, а также озелененные зоны отдыха.

## Современный формат столичного образования

Сегодня все учебные здания строят по новым стандартам. Образование меняется, цифровые технологии делают его более гибким, а значит – требуются и новые условия его получения. «Поэтому для школ был утвержден новый московский стандарт, которому должен соответствовать каждый учебный корпус. Во всех новых зданиях теперь стало больше света, общественных пространств, где дети могут заниматься творчеством, наукой, спортом. Оборудуются ИТ-полигоны и кабинеты робототехники, благодаря трансформируемым перегородкам можно заниматься по группам или в большом пространстве. Есть залы для занятий хореографией, лаборатории, где ученики смогут осваивать будущую профессию, хорошие библиотеки. Создаем открытое пространства, залы, похожие на университетские аудитории, – современным детям необходимо давать больший простор для общения и творческого развития. Создаем условия для поддержания здорового образа жизни и занятий спортом», – отметил Рафик Загрутдинов. Все здания школ и детских садов, которые возводят КП «ГТС», полностью соответствуют новому стандарту. Стоит отметить, что сдают их полностью укомплектованными, в классах устанавливают парты и компьютеры, в столовых – все необходимое для питания детей.



НЕДВИЖИМОСТЬ АНАЛИТИКА

# Апартаменты: выгодное предложение на рынке недвижимости

о ЕКАТЕРИНА ШОХИНА

**В последнее десятилетие в столице наблюдается бум строительства в сегменте апартаментов премиум-класса. Многие аналитики с уверенностью говорят, что это явление имеет прочную экономическую и социальную базу. По итогам первого полугодия 2023 года на рынке новостроек премиум-класса старой Москвы в предложении находилось 1,1 тыс. апартаментов, говорится в исследовании компании «Метриум». В чем же основные различия между обычными жилыми комплексами и апартаментами?**

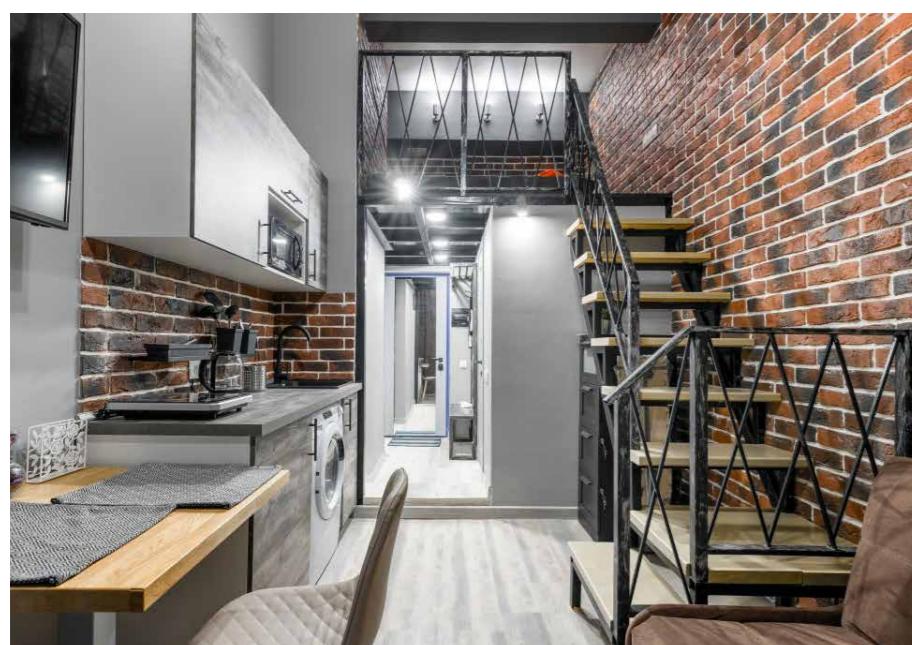
## Локация и архитектура

Апартаменты премиум-класса привлекают своей локацией. У покупателей есть возможность приобрести высококомфортный объект недвижимости по достаточно выгодной цене в границах старой Москвы. Цены лучших проектов в сегменте апартаментов достаточно высокие, но тем не менее стоимость квартир в обычных жилых комплексах аналогичного класса выше. Как отмечают специалисты департамента аналитики и консалтинга компании VSN Realty, сегодня бюджет покупки в строящихся комплексах апартаментов сегмента бизнес и премиум в границах ЦАО начинается с 12,7 млн рублей.

Такое жилье выгодно отличается широким архитектурно-строительным разнообразием. Это связано прежде всего с тем, что у девелоперов, занимающихся возведением апартаментов, есть большая свобода не только в выборе интересных площадок, но и в возможности разнообразия планировочных решений.



**10 лет**  
АПАРТАМЕНТЫ  
окупаются  
при сдаче в аренду



## Быстрая окупаемость

Анализ столичного рынка недвижимости за последние пару лет показал, что значительный интерес к приобретению апартаментов проявляют представители российских регионов, впервые покупающие жилье в Москве. Целей может быть несколько: покупка жилья для детей, поступивших в московские вузы, или возможность иметь удобное место проживания для коммерческой деятельности в столице. Москвичи часто рассматривают приобретение апартаментов как инвестиционный инструмент: апартаменты приносят инвестору устойчивый доход при сдаче такого жилья в аренду. Арендатору дорогое помещение не важен его юридический статус, арендная ставка зависит только от локации, метража, качества отделки и мебели. Поэтому, как утверждают риелторы, даже небольшая разница при покупке жилья в апартаментах по сравнению с квартирами такого же класса при высокой арендной ставке дает возможность получать хорошую прибыль. Эксперты подсчитали, что если обычная квартира при ее сдаче в аренду может окупиться примерно за 15–17 лет, то при сдаче в аренду апартаментов их окупаемость составляет около 10 лет. При сегодняшней турбулентности финансового рынка такая «устойчивость» привлекает будущих приобретателей недвижимости.

## Возможные риски

Основной риск и неудобства для покупателей апартаментов связаны с их правовым статусом. Юридически апартаменты относятся к нежилой недвижимости, поэтому, как правило, в них нельзя оформить постоянную регистрацию – хотя в столице уже был первый прецедент такого оформления. «Коммуналка» в среднем выше на 15–20%, чем для аналогичной квартиры. Налог за квартиру составляет 0,1% от ее кадастровой стоимости, на апартаменты гостиничного типа – 0,5%.

При этом специалисты подчеркивают, что кадастровая стоимость у апартаментов в среднем в два раза ниже. Гарантировать, что налог и квартплата со временем не возрастут, они не могут – нежилой статус дает возможность с легкостью повышать платежи. Но по совокупности всех факторов апартаменты можно назвать самым выгодным вложением в элитную недвижимость. Генеральный директор VSN Realty Яна Глазунова отмечает, что территория старой Москвы небезгранична. Поэтому строящиеся в ее пределах апартаменты премиум-класса тоже имеют границы. Спрос на них стабильно высокий, а предложений будет все меньше. Поэтому у тех, кто хочет жить в престижном районе или стать инвестором «выгодных квадратных метров», не так много времени на раздумья.

# Дом – произведение искусства, или Как оставить след в архитектурной истории Москвы

о БЕЛЛА МИНЦ

**Чем больше город, тем разнообразнее его архитектура. Апарт-комплекс премиум-класса D'oro Mille от девелопера IQ Estate имеет все шансы стать настоящей жемчужиной в коллекции столичного жилого фонда. Задумывая флагманский проект, девелопер руководствовался не только бизнес-интересами – важно было оставить след в архитектурной истории Москвы, преумножив красоту любимого города.**

**Э** тот принцип лег в основу D'oro Mille – дома-достопримечательности, название которого переводится с итальянского как «золотая тысяча». Автор проекта – бюро Станислава Асташевского.

14-этажный апарт-комплекс разместится в районе Дорогомилово в Можайском тупике на участке площадью 0,42 га.

С архитектурной точки зрения D'oro Mille – уникум. Здание сочетает черты нескольких стилей: итальянского зодчества 30-х годов XX века и испанского неомодерна. Его великолепные фасады из 343 разновысотных белоснежных арок выглядят легко и изящно, а разные скосы внутренних поверхностей создают дополнительную игру света и тени, меняя облик здания в зависимости от освещения. Акцент на светлых тонах также сделан во внутреннем пространстве дома, благодаря чему D'oro Mille буквально дышит изысканностью и благородством.

Своим будущим резидентам D'oro Mille предлагает 25 планировочных решений апартаментов с премиум-отделкой white box, в которых предусмотрено от одной до четырех спален, несколько гардеробных, ванные с окнами, просторные гостиные. На верхнем этаже расположится шесть пентхаусов с дровяными каминами, застекленными верандами и эксклюзивной отделкой.

Инфраструктура комплекса задумана под стать его премиальной концепции. На первом этаже разместятся студия персонального тренинга и гастрономическая галерея с особым предложением для резидентов комплекса от известного ресторатора Александра Затуринского: ресторан авторской кухни с террасой и бутиком деликатесных продуктов. Здесь же расположится гостиная общей площадью 300 кв. метров с потолками 5,6 метра, с ресепшен, мягкой зоной, камином и библиотекой.

D'oro Mille – это гарантня комфорта во всем, в том числе благодаря полному набору премиальных круглосуточных сервисов. Служба консьержей, услуги горничных, доставка продуктов и готовых блюд, valet-паркинг, охрана, видеонаблюдение – все, чтобы максимально облегчить резидентов бытовой рутине для жизни в удовольствии. Следующим стало признание D'oro Mille лучшим в номинации «Премьера года» среди проектов премиум-класса международной премии «Рекорды рынка недвижимости-2023».

В настоящий момент продажи в клубном доме D'oro Mille уже идут, а значит, у покупателей есть возможность приобрести «апартаменты» в центре столицы в доме, который войдет в архитектурную историю Москвы, чью годовщину мы отмечаем сегодня.

С днем рождения столицы, дорогие жители и гости города!



# Город и девелопер: совместные решения для будущего развития столицы

Девелопер ASTERUS развивает территорию бывшего Тушинского аэродрома в популярной градостроительной концепции 15-минутного города.



ОЛЬГА СТОРЖКО

Москва давно идет по пути комплексного развития территорий – такой подход позволяет вовлекать в оборот бывшие промзоны и незэффективно используемые участки. По официальным данным, сейчас в столице в разной степени реализации находятся 188 проектов КРТ общей площадью около 2,45 тысячи гектаров.

Именно в рамках комплексного развития территорий сегодня в Москве создаются новые современные районы с комфортным жильем, рабочими местами, всей необходимой социальной и транспортной инфраструктурой, а также коммерческой недвижимостью для ритейла, деловых пространств и высокотехнологичного производства.

При реализации КРТ девелопер, решившийся на масштабный проект, становится полноправным партнером города и вместе с ним решает задачи, важные для будущего столицы.

Одним из таких является девелопер ASTERUS, который занимается комплексным развитием территории бывшего Тушинского аэродрома в популярной градостроительной концепции WORK.LIVE.PLAY.LEARN.

Пустырь в пойме двух рек – Москвы и Сходни – никогда не застраивался и служил лишь местом взлета и посадки авиатехники в бытность базирования здесь авиаклуба. Сейчас об истории места напоминают названия улиц: Виражная, Пилотажная, Небесный бульвар и другие. Но вся территория постепенно преображается, превращаясь в красивый и современный жилой район города на берегу реки, который у нынешних жителей мегаполиса будет ассоциироваться уже с совершенно другими знаковыми объектами.



Теперь участок площадью 65 гектаров на месте бывшего Тушинского аэродрома является одной из наиболее перспективных точек развития Москвы. Его освоение ASTERUS начал в 2018 году с создания рабочих мест и социальной инфраструктуры для города – объектов, которые способны сформировать качественную среду, где люди захотят жить, работать и отдыхать.

Уже в первом полугодии 2021 года были введены крупнейший в России бизнес-парк класса «А» и спортивный многофункциональный комплекс «Чкалов Аrena». Оба объекта собрали «букет» наград в области архитектуры и строительства и стали драйверами развития территории.

«Это знаковые объекты для города, которые сразу вдохнули жизнь в новый район. В бизнес-парке созданы условия для ежедневного пребывания почти 12 тысяч сотрудников. «Чкалов Аrena» ежедневно принимает почти 4 тысячи посетителей, а также регулярно становится местом проведения крупных спортивных событий», – отмечает Вера Стефан.

Поэтому здесь активно развивается сопутствующая инфраструктура: есть несколько кафе, пункт проката и заточки коньков, магазин спортивного инвентаря, прачечная для спортивной экипировки.

Только спустя год после ввода бизнес-парка и «Чкалов Арены» на месте Тушинского аэродрома была введена первая очередь жилого района LIA. И вместе с ним началось строительство необходимых социальных объектов: школы на 825 мест и детского сада на 300 мест. Сегодня всему, что связано с развитием и образованием детей, уделяют внимание и власти, и будущие жители района. Качественные учебные заведения привлекают внимание к району города: многие покупатели жилья при выборе места жительства ориентируются на статус образовательных учреждений.

Объекта созданы известным архитектурным бюро ASADOV и строятся по индивидуальным проектам. Для каждого разработан неповторимый visualный облик, который станет ярким акцентом на фоне жилой застройки.

Новая арена – один из самых крупных многофункциональных спортивных комплексов Москвы. На площади 32 тысячи кв. метров разместились ледовые арены, Центр художественной гимнастики и Центр фехтования.

Здесь созданы условия и для профессиональных, и любительских тренировок, и для посетителей всех возрастов. Эксклюзивная архитектура здания добавляет привлекательности объекту и всей территории: просторные высокие холлы, фасад с ламелями и перфорированными кассетами – все это вызывает желание заглянуть внутрь и стать участником того, что там происходит.

«Важно, что перед передачей городу «Чкалов Арене» девелопер взял на себя разработку финансовой модели спорткомплекса, которая теперь позволяет объекту генерировать доход для самообеспечения», – отмечает Вера Стефан. Поэтому здесь активно развивается сопутствующая инфраструктура: есть несколько кафе, пункт проката и заточки коньков, магазин спортивного инвентаря, прачечная для спортивной экипировки.

Только спустя год после ввода бизнес-парка и «Чкалов Арены» на месте Тушинского аэродрома была введена первая очередь жилого района LIA. И вместе с ним началось строительство необходимых социальных объектов: школы на 825 мест и детского сада на 300 мест. Сегодня всему, что связано с развитием и образованием детей, уделяют внимание и власти, и будущие жители района. Качественные учебные заведения привлекают внимание к району города: многие покупатели жилья при выборе места жительства ориентируются на статус образовательных учреждений.

Объекта созданы известным архитектурным бюро ASADOV и строятся по индивидуальным проектам. Для каждого разработан неповторимый visualный облик, который станет ярким акцентом на фоне жилой застройки.

Детский сад был введен в эксплуатацию в минувшем августе, в ближайшие месяцы он будет передан городу и сможет принять маленьких воспитанников. Трехэтажное здание площадью



Вера Стефан

Нам важно создавать объекты, которые становятся визитной карточкой нашего района. Спорткомплекс, бизнес-парк, физтехшкола – как раз такие. Ради них люди будут приезжать в Покровское-Стрешнево и покупать жилье в этой локации

почти 4 тысячи кв. метров благодаря архитектуре выразительности стало одним из ключевых элементов нового жилого района. Сочный желто-оранжевый фасад украшает витражи, окна имеют необычную асимметричную форму. Внутри все продумано до мелочей: нестандартные планировки, функциональные группы-трансформеры и современное техническое оснащение – все это направлено на создание комфортного пространства для здорового детства.

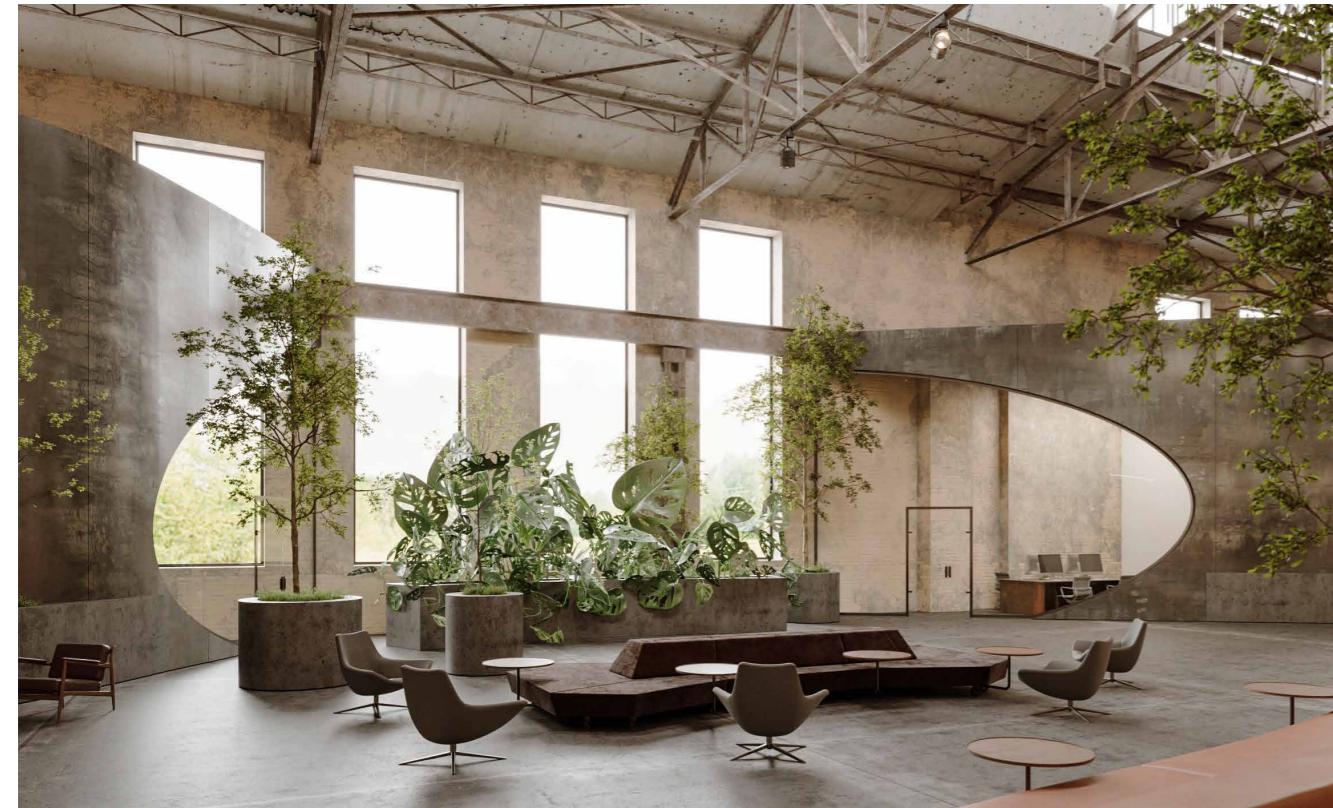
Страхящаяся школа, ввод которой запланирован на следующий год, тоже возводится по индивидуальному проекту, завоевавшему Архитектурную премию Москвы. Помимо уникального облика и планировочных решений отличительной особенностью школы станет образовательная программа.

Девелопер и здесь проявил инициативу, принял участие в разработке и обсуждении образовательной концепции совместно с ведущими техническими вузами Москвы, по итогам которой будет сформирована учебная программа школы.

«Нам важно создавать объекты, которые становятся визитной карточкой нашего района. Спорткомплекс, бизнес-парк, физтехшкола – как раз такие. Ради них люди будут приезжать в Покровское-Стрешнево и покупать жилье в этой локации», – рассказывает Вера Стефан.

Более 45% территории застройки бывшего аэродрома, а это почти 30 га, девелопер отдал под зеленые и общественные зоны. Здесь будет одна из самых протяженных городских набережных вдоль Москвы-реки, восстановлен природный парк, создано несколько парков в жилом комплексе, благоустроены дворы и детские площадки. Концепция озеленения и благоустройства разработана так, что в каждое время года растения добавляют цвета всей территории.

# Как в Москве превращают промзоны в арт-кластеры



о КРИСТИНА ХРАМОВА

Специалисты из Москмархитектуры в рамках проекта «Экскурсия выходного дня» на одной из таких экскурсий рассказывают, как бывшие стодневные промзоны преображаются и становятся полноценными современными творческими кластерами. Мы пообщались с создателями и организаторами этих кластеров и узнали, что нужно сделать, чтобы здания бывших заводов стали арт-пространствами и местами притяжения для москвичей.

**С**ейчас многие заводы и фабрики, построенные в прошлых веках, оказываются заброшенными, чаще всего это связано с банкротством предприятий. Столица очень бережно относится к своему наследию, поэтому перед городом встал вопрос: как сохранить эти здания, постепенно приходящие в упадок? Так родилась идея создания креативных кластеров, которые объединяют различных художников, дизайнеров и архитекторов.

## Один из первых кластеров

Начнем с Басманного района, так как именно эта территория еще в конце XIX века сложилась как промышленная и именно здесь началось превращение промзон в культурные кластеры.

В этом месте расположена ЦТИ «Фабрика», где раньше находилась красильно-аппетурная фабрика «Октябрь». Однако она не осваивала даже половины площадей, поэтому часть территории была отдана под развитие творческих проектов. И сейчас это новое креативное пространство, сосредоточенное на поддержке и экспонировании искусства. Здесь создан музей «Войти и разрешить», где можно узнать, как выглядела прежняя застройка и кто работал на

фабрике. Другой необычный проект – «Карта памяти» – повествует, какие эмоции испытывает человек на этой территории.

## Точка притяжения всех блогеров и фотографов

Следующий не менее интересный кластер – «Суперметалл» расположен на территории ЦНИИЧермет им. Бардина, где в советское время создавали экспериментальные металлургические сплавы. Он состоит из трех корпусов: «Цех», «Гараж» и «Лаб», в которых находятся зоны коворкинга, ритейла и переговорных. Необычно, что здесь сумели сохранить прежние брутальные интерьеры и сталинский ампир. Сегодня «Суперметалл» – точка притяжения блогеров и фотографов. Комнатная зелень и эстетический свет оживляют старое помещение из ржавого металла и бетона, делая его уникальным и комфортным для работы.

Архитектор бюро YOYO Мария Яско отметила, что мощное индустриальное помещение сразу приглашало к смельчакам решениям. «Заложить в пространство сценарий получилось благодаря вытянутой форме здания. Мы решили утрировать ширину помещения и организовать по длинным сторонам полуобъемы, которые сузили центральную часть. А высота лобби позволила возвести антресоль, тем самым создав эффект многослойного пространства», – сказала Яско.

## Эффектный деловой квартал

В часе езды от «Суперметалла», в Савеловском районе, расположился бизнес-парк «Фактория», переделанный из шелковой фабрики в начале 2000-х. Это огромная площадка для проведения различных мероприятий и активностей, также здесь есть рестораны и офисы.

Проект реставрации фасадов и облагораживания территории был разработан бюро MAD



**УСПЕШНЫЙ ГОРОД – ЭТО ГАРМОНИЧНОЕ СОЧЕТАНИЕ РАЗНООБРАЗНЫХ «МЕСТ СИЛЫ», И «19:01 НА КРИСТАЛЛЕ» – КАК РАЗ ОДНО ИЗ ТАКИХ**



**МЫ ХОТЕЛИ МАСШТАБИРОВАТЬ УСПЕХ «ДИЗАЙН-ЗАВОДА», НО НЕСКОЛЬКО ИНАЧЕ, ТАК КАК «ХЛЕБОЗАВОД № 9» – ЭТО ВСЕ-ТАКИ ПАМЯТНИК АРХИТЕКТУРЫ**

Architects. О том, как удалось унылую площадку превратить в эффектный квартал, нам рассказала Мария Николаева, руководитель бюро.

«Мы предложили создать такие решения для людей, которые откроют пространство и впустят больше света. Например, в зданиях мы опустили окна вниз, а на улице убрали бордюры и типизировали входные группы. Также для выравнивания плоскости заменили асфальт брускаткой. Кроме того, мы разработали скамейки с кадками, куда высадили растения».

## Кластеры-соседи

Неподалеку от станции метро «Дмитровская» разместились два креативных пространства – «Хлебозавод № 9» и «Дизайн-завод». Эти два кластера существовали как единое целое, пока их не разбили из-за Московских центральных диаметров.

«Дизайн-завод», переделанный из Хрустального завода, выделяется обилием молодежных граффити и отсутствием единого дизайн-кода. Каждый арендатор может создать на своей площадке все что угодно, руководствуясь принципом «творите что хотите».

По мнению основателя двух кластеров, Николая Матушевского, такие площадки привлекают предпринимателей дешевой арендой и возможностью самовыражаться, завлекая гостей с помощью нестандартных инструментов – мастер-классов, мероприятий и интересного дизайна. Огромный плюс такой концепции – в быстрой реализации без больших затрат.

Расположенный рядом «Хлебозавод № 9», разработанный по инженерному проекту Георгия Марсакова, стал менее востребованным в начале XXI века. Если раньше важно было обеспечивать рабочий класс сотнями тонн хлеба, то сейчас в этом нет нужды. Но памятник конструктивизма решили все равно сохранить, создав в нем новые торгово-офисные места.

Алексей Капитанов, автор проекта, считает, что в таких промышленных объектах важно понять задумку создателей и найти этому новое применение: «Мы хотели масштабировать успех «Дизайн-завода», но несколько иначе, так как «Хлебозавод № 9» – это все-таки памятник архитектуры. Нужно было осознать, что это большой проект, собранный из разнородных зданий, и поработать с зонированием. И, на мой взгляд, мы довольно хорошо справились с идеей Марсакова – подчеркнули все его замыслы».

## Новое пространство столицы

На берегу реки Яузы 25 августа свою двери распахнуло пространство «19:01 на Кристалле», спроектированное в лучших традициях промышленной архитектуры XX века. Над преобразованием территории работала команда Citymakers, у которых в портфолио немало проектов, связанных с разработкой социокультурных концепций. Основатель Citymakers Петр Курдяев уверен, что в скором времени проект станет одним из актуальных пространств столицы: «Успешный город – это гармоничное сочетание разнообразных «мест силы», и «19:01 на Кристалле» – как раз одно из таких».

# Архитектор должен быть ментально и физически здоров

Андрей Асадов о специфике и сложности проектирования медицинских учреждений

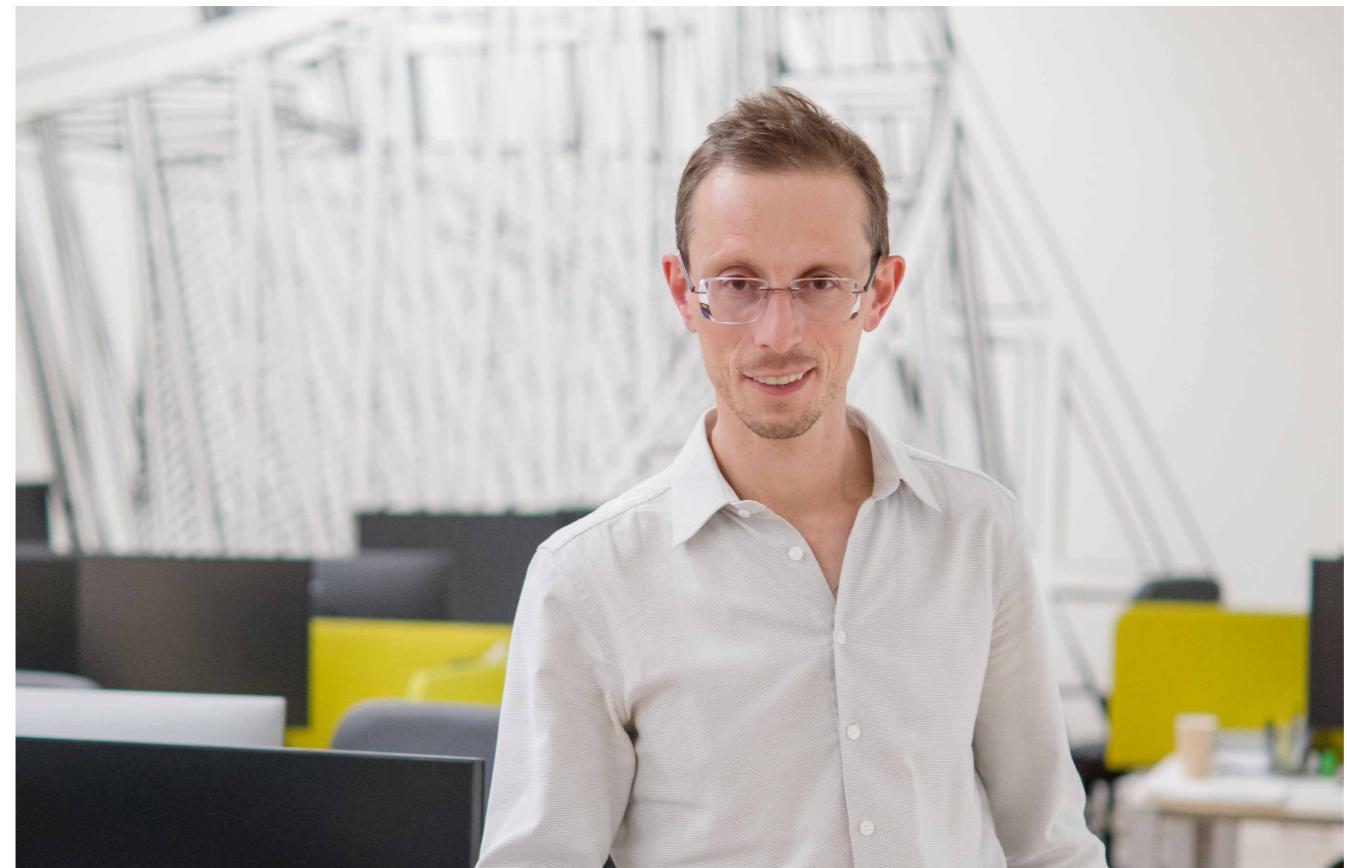


фото: Владимир Кулаков

о АЛЕКСАНДРА ИСАБЕКОВА

За последние шесть лет облик московских поликлиник сильно изменился. Они не просто становятся современными и удобными – зачастую обновленные медобъекты задают тон всему району. Андрей Асадов, руководитель архитектурного бюро ASADOV, рассказал, по каким принципам проектируются объекты здравоохранения, в чем их отличия от других общественных пространств и какими качествами должен обладать архитектор, берущийся за создание проекта медучреждения.

## С чего началось ваше знакомство с проектированием медобъектов?

– Первый знаковый объект, который мы проектировали, – НМИЦ ДГОИ им. Дмитрия Рогачева на Ленинском проспекте. Это один из ведущих центров детской гематологии в мире. Он открылся в 2011 году.

Нам поставили сверхзадачу – создать живую воодушевляющую среду, так как пациенты – дети. Нужно было разработать комплекс, который максимально не будет похож на больницу. Задача была непростая. Мы долго работали над концепцией, вдохновляясь рисунком Димы Рогачева, одного из пациентов этого центра. К сожалению, мальчик не дожил до открытия. Дима нарисовал разноцветный город. И у нас появилась идея – воплотить этот образ через архитектуру корпусов. На территории центра все здания белоснежные, с цветными вставками, и эти цвета собираются в корпусе пансионата, своеобразном «Дереве жизни».



**ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ ТРЕВОЮТ ОСОБЕННОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ. ЛЮБАЯ БОЛЬНИЦА – ЭТО ФАБРИКА ПО ПРОИЗВОДСТВУ ЧИСТОГО ВОЗДУХА С ОЧЕНЬ СТРОГИМИ ТРЕБОВАНИЯМИ К КОНДИЦИОНИРОВАНИЮ И ВЕНТИЛЯЦИИ**

Мы, как архитекторы, пришли к выводу, что в целом это должна быть никакая не больница, а, скорее, центр заботы о здоровье. Чтобы сама атмосфера этого центра могла бы поддерживать, воодушевлять, успокаивать, оздоровливать. Дальше мы стали думать, за счет чего это можно реализовать, и разработали пять принципов оздоровливающей архитектуры.

Первый – это позитивный облик здания. Больница в «Сколково» имеет легкие, прозрачные фасады, с большим количеством дневного света.

Второй принцип – энергоэффективная оболочка. Несмотря на легкость, стены и кровля здания максимально энергоэффективны.

Третий принцип: внутреннее пространство – это продолжение природной среды. Когда посетители заходят в клинику «Хадасса», они попадают в большой внутренний двор под стеклянной крышей. Это своеобразная городская площадь, она продолжает улицу через прозрачные стены, уличные элементы благоустройства «перетекают» внутрь через стеклянный фасад.

Четвертый – это многофункциональность. Этот принцип важен для всех современных

общественных пространств, они должны быть гибкими, настраиваемыми, трансформируемыми. Пятый принцип: пространство помогает человеку в решении конкретных задач. Все элементы здания, включая мебель и отделку, содействуют тому или иному процессу – лечению, общению или отдыху.

Хотя мы разработали эти принципы для медицинских учреждений, они подходят для всех общественных пространств.

## Какие интересные нюансы проекта вы могли бы отметить?

– Мы привнесли элементы настоящей природной среды в интерьер – кадки с большими деревьями, зеленые зоны. Также максимально раскрыли небесный свод в атриуме, применив современную светопрозрачную оболочку, подобную «стеклянной коре» в «Зарядье».

## В чем специфика проектирования именно медицинских объектов?

– Это технологически сложные объекты. Они сравнимы с фабриками, заводами, аэропортами.

Каждый такой проект мы делаем в партнерстве с медицинскими технологами. Они разрабатывают состав помещений, функциональную программу блоков и варианты взаимодействия этих блоков друг с другом. Палатный корпус, операционный корпус, процедурный корпус должны максимально удобно соединяться с учетом мобильного перемещения пациентов. Нашими партнерами в центре гематологии и в «Сколково» были компании «Транзумед».

Такие объекты требуют особого инженерного обеспечения. Любая больница – это фабрика по производству чистого воздуха с очень строгими требованиями к кондиционированию и вентиляции. Воздух должен очищаться от микробов, инфекций.

У медобъектов сложная функциональная начинка каждого блока, сложное инженерное оборудование. Один операционный блок чего стоит. Все отдельные материалы должны обладать антибактериальным эффектом и быть удобными в мойке и чистке. Все должно быть герметичным, стерильным.

Все эти принципы реализуются сейчас в рамках проекта «Моя поликлиника». Я сам это вижу, как житель одного из московских районов, где недавно обновили поликлинику. Раньше это было морально устаревший объект во всех смыслах – и в обслуживании, и в дизайне, а после обновления стал вдруг лучшим зданием в районе.

Вот как город при достаточной решимости может задавать новый уровень стандартов качества.

## Каким должен быть архитектор, проектирующий медобъект?

– Мне кажется, он в первую очередь должен обладать позитивным мышлением. Потому что какой автор, такой и объект. Ему нужно стараться быть ментально и физически здоровым, я бы даже сказал, обладать высокими личностными качествами. Это не значит, что – по умолчанию – мы сами подходим под эти требования, но к такому уровню нужно стремиться!

# ПРАЗДНОВАНИЕ 800-ЛЕТИЯ СТОЛИЦЫ: ГЕТИЯ

ФОТОХРОНИКА



7 сентября 1947 года Москва отпраздновала 800-летие. Ровно в 13.00 в честь юбилея одновременно были заложены восемь сталинских высоток — по одной на каждый век, который исполнился столице. Само строительство началось позднее, но дату закладки первого камня важно было сделать символичной. К 800-летию Москвы также приурочили возведение бронзового памятника Юрию Долгорукому и сделали еще один подарок — около 1,7 миллиона человек наградили медалью «В память 800-летия Москвы». Столицу украсили цветными иллюминациями, по городу прошли массовые шествия и гуляния. Люди несли в руках плакаты «Славься, родная Москва!» и портреты великих вождей. И конечно, вечером дали праздничный салют.



С Днем рождения,  
Москва!

KidZania

В честь праздника  
Кидзания дарит скидку 15%  
по промокоду MOSCOW

Скидка действует при покупке  
билетов на сайте kidzania.ru  
до 30.09.2023 г.

РЕКЛАМА

# С ДНЁМ ГОРОДА!



MOSINZHPROEKT.RU

65  
МОСИНЖПРОЕКТ  
ОСНОВАН В 1958 Г.



Реклама