

## ЧТО СТРОИТЬ? И ДЛЯ КОГО?

### Кризисная перезагрузка

Конференция «Опыт и перспективы формирования жилой страны в российских городах» анонсировалась давно, но никому, кроме организаторов, о ней заранее не было известно практически ничего. Утром 20 марта прессы в ЦДА было не слишком много, а к вечеру, в момент подведения итогов, почти все журналисты уже покинули зал. И были неправы. Резолюция, принимавшаяся высоким собранием по итогам обсуждения, оказалась столь неординарной, что голосования по ее окончательному тексту так и не состоялось. Одного рабочего дня для столь масштабной темы, как выяснилось, явно недостаточно. Времени, по сути, хватило только на постановку вопроса.

Общую задачу конференции – «переосмыслить многое и выработать новые предложения, наметить новое отношение к тому, как формируется жилая среда наших городов» - сформулировал председательствовавший Юрий Гнедовский. Первый из докладчиков, руководитель мастерской «Моспроекта-1» Святослав Миндрул говорил об известных всем москвичам проблемах столицы, уже достигшей предела плотности застройки. Рост города в высоту усугубляет тяжелую ситуацию с транспортом и понижает общее качество жизни в мегаполисе. Единственный выход – в едином градостроительном планировании для Москвы и области с перспективой дальнейшего разрастания столичной агломерации. Ее будущая планировочная структура представляется автору доклада в виде подобия морской звезды с лучами, углубляющимися в подмосковные зеленые массивы. Возможности для улучшения положения дел в уже существующих районах остаются, тем более, что строительство замедляется и есть время продумать, как это сделать. Тему продолжил председатель правления Московского областного Союза архитекторов Сергей Самарин, говоривший о необходимости осуществления политики зонирования высотности в Подмосковье.



Выступавший несколько позднее заместитель главы Москомархитектуры Юрий Григорьев призвал собравшихся «сосредоточиться на вопросах социального строительства, которое за последние десятилетия сильно захирело». Необходимы большие объемы нового массового жилья, тем более что само его возведение – «одна из основных движущих сил нашей экономики». Приходится «лезть вверх», но комплексная застройка периметрального типа –

простой и доступный способ сделать новые московские кварталы более комфортными для жилья, в соответствии с буквой и духом национального проекта. В качестве положительного примера Ю.Григорьев указал на район «Марьинский парк», отмеченный премией федерального правительства.

Спорить трудно – ни от многоэтажности, ни от надоевшей, пусть даже самой модернизированной и усложненной, крупнопанельности Москве в обозримое время, похоже, не уйти. И все же для остальной России гораздо более интересны «образцы» совсем иного рода. Один из них зародился и вырос в самой же столице. Район Куркино, которому был посвящен демонстрировавшийся на конференции фильм телекомпании «Город», задумывался именно как экспериментальный «полигон» межрегионального значения. Он стал опытным полем для отработки методики внедрения элитных таунхаусов в застройку, предназначенную для среднего россиянина. Да, муниципального жилья в этом оазисе индивидуальных малоэтажных домов совсем немного, но главное – и это принципиальный сдвиг – что оно вообще есть. О необходимости преодоления имущественной сегрегации, создающей потенциально опасную социальную напряженность, говорили многие. Нина Крайняя из НИИТАГ напомнила о дореволюционном Петербурге, где даже в самых дорогих центральных районах существовали квартиры, доступные малоимущим слоям населения. Опыт проектирования комплексов доходных домов, объединяющих в одном ансамбле постройки для разных категорий жильцов, должен быть востребован, и это уже происходит, хотя пока и крайне редко. Большие надежды на создание социально ориентированной среды, подчеркнула докладчица, связаны именно с арендным сектором, очень развитым на Западе, но почти отсутствующим ныне на рынке российского первичного жилья. Татьяна Дьяконова из МАРХИ отметила, что в западноевропейских странах необходимость комплексного жилищного строительства для богатых и бедных осознана уже 40-50 лет назад, а развитая система социального субсидирования позволила в принципе отказаться от дешевизны как программной установки. Вопросы гуманизации жилой среды тщательно прорабатываются на экспертном уровне, местная власть свободна от обычного для сегодняшней России экономического диктата девелоперов, и благодаря разумному планированию на уровне частно-государственного партнерства отпадает даже «категорический императив» высокой плотности застройки. Окном России в Европу традиционно считается Санкт-Петербург, однако, к большому сожалению, ни о каких свежих идеях по теме конференции в выступлении представителя северной столицы речи не было. Главным отличием города на Неве от Москвы докладчик Михаил Сальников назвал сохранность исторического центра и показал ряд любопытных примеров средового подхода к возведению новых вкраплений в его плотную ткань. Сообщил он и о строящихся малоэтажных комплексах в Сестрорецке и Павловске, но этот сюжет, значительно более важный в контексте обсуждавшегося, так и остался неразвернутым. Главными ньюсмейкерами дня оказались гости из более отдаленных регионов. Очень содержательным и во многом совершенно неожиданным был доклад начальника Управления архитектуры и градостроительства Белгородской области Виталия Перцева. Несмотря на то, что сам Белгород - город относительно небольшой, нынешняя численность его населения в 360 тысяч человек показалась местным архитекторам и областным управленцам избыточной. Принято решение стимулировать переселение около 100 тысяч горожан в пригородную зону, где есть возможность создать максимально комфортную жилую среду. 26 тысяч гектаров земли уже выкуплено администрацией области для размещения новых градостроительных образований – кластеров. Каждый из этих комплексов будет включать в себя 250-300 индивидуальных домов и 200-250 квартир в многоквартирных зданиях. Под частное жилье отдается 60% общей площади жилой застройки. Значительная часть пространства кластеров отводится под рекреационную зону. Помимо всей необходимой общественной и бытовой инфраструктуры планируется выделение зарезервированных территорий для инновационных производств и малого бизнеса. Рабочие места обеспечат создаваемые в непосредственной близости от селитебных комплексов технопарки. Конструкции и изделия для частного и малоэтажного строительства изготавливаются непосредственно в области. По данным местных источников, крупнопанельное домостроение в этом отдельно взятом регионе России уже сегодня перестало быть доминирующим.

Масштабный проект с долевым финансированием продолжает осуществляться, невзирая на кризис. Областной потребительский кооператив «Свой дом» работает по накопительной схеме, аналогично европейским стройсберкассам.

Вопреки всем мрачным ожиданиям, район «Академический» в Екатеринбурге тоже избежал судьбы произведения бумажной архитектуры. О нем рассказывал главный архитектор уральского города-миллионника Михаил Вяткин. Макет комплекса экспонировался еще на выставке «Зодчество-2006», но строительные работы развернулись только в 2008-м. Большая часть застройки района будет малоэтажной, хотя в его центральной части появятся и несколько башен. Зеленые массивы по периметру и внутри территории разрежают плотность и создают «экологизированное» пространство. Возведение «Академического» - один из самых известных статусных экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий, которым оказывается федеральная поддержка в части строительства инженерной инфраструктуры, объектов социального и коммунально-бытового назначения, а также обеспечения энергетическими ресурсами. Ансамбль проектировался французским архитектурным бюро Valode&Pistre architectes. Район должен стать престижным в традиционном российском смысле - местом проживания наиболее обеспеченных людей города, точнее тех из них, кто готов смириться с соседством многочисленных домов эконом-класса и их обитателей. Так или иначе, продажи идут, и сдача в эксплуатацию первых зданий комплекса намечена уже на лето. В конце февраля было объявлено о намерении правительства Свердловской области выкупить у девелопера «Академического» компании «Ренова-СтройГрупп» целый квартал для расселения льготников. «Для нас равны все: и те, кто купит квартиру на рынке, и те, для кого ее приобретет государство. Главное, чтобы сотрудничество инвестора и государства было экономически и социально взаимовыгодным, ориентированным на будущее», - заявил прокомментировавший недавно это событие для журналистов президент «Реновы» Вениамин Голубицкий.

Вернемся к конференции в Доме архитектора. Еще один крупный региональный проект, интегрированный в федеральную программу «Доступное и комфортное жилье», представил руководитель одного из ведущих столичных проектных бюро Александр Скокан. Речь идет об омском районе «Заречье», получившем недавно новое название «Авангард». Застройщиком выступает корпорация «МИЭЛЬ» в партнерстве с «АлмазИнвестом». Генеральным подрядчиком избрана китайская фирма Hebei Construction Group (HBCG). Контроль за ходом работ осуществляют создаваемые по квартальному принципу ТСЖ. Москвичи занялись этим районом только в прошлом году, ранее на его территории был затяжной долгострой. Подводя итоги, невозможно не упомянуть выступление руководителя частной творческой мастерской из Казани Виктора Токарева. Показанные им образцы авторских многоквартирных построек в столице Татарстана впечатляют по уровню архитектурного мастерства в целом, а по качеству оформления внутривортовых пространств – в особенности. Объявленная докладчиком себестоимость одного из этих «восточных дворцов» сначала вызвала у собравшихся глубокое недоумение, а затем бурные аплодисменты – настолько она оказалась низкой. Поразив воображение коллег, В.Токарев призвал Союз проводить открытые конкурсы на лучшие образцы жилой среды, добавив при этом, что «типовое проектирование – плохое слово, но обычное коммерческое проектирование – еще хуже». А ведь и впрямь, самое время выходить на качественно новый уровень – технологический, социальный, художественно-эстетический. У кризиса тоже есть положительные стороны. Применительно к истории архитектуры и градостроительства эта закономерность проявлялась не раз.

Николай Лукьянов

Постскрипtum «АВ»

К сожалению, в рамках конференции явно в дефиците оказались сообщения, посвященные технологическим аспектам жилищного строительства. Между тем, кризисные эпохи неизменно сопровождаются активизацией творческих поисков, именно в переломных точках истории происходит запуск инновационных процессов, в том числе в технологической сфере,

обеспечивающих модернизационно-прорывной характер социально-экономического развития, в чем так нуждается современная Россия. Г.Менш еще в 1970-е гг. назвал это триггерным эффектом депрессии.

Как полагает А.Акаев, период с 2010 по 2020 гг., приходящийся на переход от эмбриональной фазы к стадии роста в рамках шестого кондратьевского цикла, благоприятствует освоению и внедрению новой волны базисных технологических инноваций, именно в данный краткий миг истории предоставляется возможность «оседлать» очередную длинную волну кондратьевского цикла, занять лидирующие позиции в мировой иерархии (1). И хотя в настоящий момент строительство демонстрирует низкие как восприимчивость, так и готовность к использованию нанотехнологий в рамках нового технологического уклада (в то же время строительные материалы занимают серединную – «умеренную» - позицию по обоим этим параметрам), ядро которого составляют наноэлектроника, молекулярная и нано- фотоника, наноматериалы, нанобиотехнологии, наноборудование и др., согласно модели С.Глазьева, рано или поздно оно должно войти в число т.н. несущих (т.е. играющих ведущую роль не в становлении, но в распространении) отраслей нарождающегося ТУ (2).

Возвращаясь к теме конференции: мы готовы поделиться информацией об одной из строительно-технологических поисковых работ самого последнего времени, поступившей в «АВ» из Ивановского химико-технологического университета – пусть в данном случае она и не имеет отношения к нанотехнологиям.

Речь идет о создании строительного материала, а точнее – технологии, под названием «тканебетон», представляющего собой опалубку из базальтовых и льняных тканей, которая доставляется на стройплощадку в свернутом виде, монтируется, после чего внутри тканевых оболочек прокладываются инженерные коммуникации, а затем – заливается легкий бетон. Таким образом изготавливаются различные сборные конструкции и изделия – начиная от фундаментных плит и заканчивая стенами, перекрытиями и элементами благоустройства. По заверению руководителя проекта О.И.Койфмана и автора изобретения (патент РФ № 2323308 от 27.04.2008 г.) Н.В.Лобаева, малоэтажные тканебетонные сооружения изготавливаются в течение 10 дней, а их себестоимость находится в пределах 2-12 тысяч рублей за 1 м<sup>2</sup> (нижняя граница для жилых зданий – 7 тысяч руб.).

Остается добавить, что 25 марта в Иваново прошла конференция, в рамках которой состоялась презентация новой строительной технологии. В настоящий момент авторы приступают к реализации первых экспериментальных образцов – сначала отдельного дома, затем целого поселка (подробнее об этом см. в настоящем номере «АВ», с. 127).

Дмитрий Фесенко