

# Ситуация с "Домом на Мосфильмовской" – чудовищное недоразумение

16/02/2011

Одна из самых громких историй последних месяцев правления в Москве Юрия Лужкова – обнаружение якобы "лишних" этажей в "Доме на Мосфильмовской" – в феврале 2011 года снова оказалась в центре внимания СМИ. Сначала заммэра Москвы Марат Хуснуллин сообщил, что демонтаж верхушки здания, которого требовали раньше люди из команды предыдущего мэра, может оказаться опасным. Потом к новому столичному градоначальнику Сергею Собянину с просьбой не сносить верхние этажи дома и ускорить его строительство обратились соинвесторы комплекса.

О том, как в Москве на глазах у всех смог появиться "завышенный" небоскреб, почему опасно демонтировать верхние этажи "Дома на Мосфильмовской" и как вообще можно решить проблему "узких" мест в градостроительной политике российской столицы, "РИА Новости – Недвижимость" рассказал архитектор проекта Сергей Скуратов.

– Сергей Александрович, в интервью газете "Ведомости" заммэра Москвы Марат Хуснуллин сказал, что демонтаж верхних этажей в "Доме на Мосфильмовской", которые прежде руководство столицы называло незаконными, может быть небезопасен. Вы могли бы объяснить почему?

– Если не принимать во внимание, что это абсолютно бессмысленное и жестокое мероприятие, прецедентов которому нет, то можно сказать вот что: демонтаж в высотке, пусть даже речь идет не обо всем здании, а о нескольких этажах, технически безумно сложен. Здесь требуются новые технологии, вплоть до технологий "растопливания" бетона. Дело в том, что во всех небоскребах устройство несущего каркаса и монолитного ядра происходит методом непрерывного литья. Абсолютно запрещены так называемые холодные стыки, образующиеся, когда на уже застывший бетон наливают следующую партию жидкого.

Между тем, если все-таки придется демонтировать спорные этажи "Дома на Мосфильмовской", то именно это и произойдет – строителям нужно будет сначала "отрезать" некую часть здания, а потом снова налить ее. Это может быть крайне небезопасно. И, скорее всего – невыполнимо.

– Но, как говорят, опыт демонтажа самовольно построенных верхних этажей в Москве уже есть...

– Очень часто ситуацию в "Доме на Мосфильмовской" чиновники сравнивали со сносом двух этажей дома в Филипповском переулке. Но там ситуация с точки зрения безопасности строительства была принципиально другая: этажи просто снесли, их не надстраивали. В высотке так нельзя. Снеся то, что называют "самостроем", мы дойдем до квартир, и на них небоскреб закончиться не может: сверху должны быть три технических этажа, предназначенные для технологических и пожарных нужд, резервуара с водой, необходимого оборудования, устройства вертолетной площадки. Вот и получается, что сначала надо отрезать, а затем доливать.

Более того, я настаиваю на том, что "Дом на Мосфильмовской", строительство которого было заморожено на время разрешения ситуации с так называемым "самостроем", нужно завершить как можно быстрее. Акцентирую ваше внимание на том, что это последняя зима, которую высотка способна простоять с открытыми бетонными конструкциями, и "закрывать" их необходимо до весенних дождей. Еще одну зиму бетон просто не выдержит: ведь это конструктивный, а не лицевой материал, требующий утепления и наличия защиты от атмосферных осадков. Если подобный бетон попадет в ситуацию замерзания-оттаивания, то вода может сильно повредить его поверхностный слой, и его придется "лечить".

– А сейчас бетон в нормальном состоянии?

– Это очень качественный материал, так что, слава Богу, пока с ним ничего не произошло. Но времени на то, чтобы избежать негативных последствий чудовищного недоразумения, причиной которого стало скоропалительное решение прежней администрации, немного.

– Вы называете ситуацию с "Домом на Мосфильмовской" "чудовищным недоразумением", на разве речь не идет о "самострое"?

– Решение о сносе "лишних", как говорили тогдашние чиновники, этажей мне представляется абсолютно политизированным. Причины такого "решения" никак не связаны и не совместимы с конструктивной целостностью, градостроительным значением и архитектурной ценностью здания. Выдуманное нарушение градостроительного регламента – это лишь отговорка, повод, чтобы политическое негодование перевести в юридическое поле.

Никто втайне не строил "лишние" этажи: разве такое вообще возможно?! Так что трактовать ситуацию как "разрешили построить одно, а построили другое" в корне неверно.

Первоначально на Мосфильмовской улице планировалось построить комплекс из двух небоскребов, высота первого из которых должна была составить 165 метров, а высота второго – предположительно 250 метров, то есть больше, чем у "Дома на Мосфильмовской". Но когда проект прошел экспертизу и мы начали разрабатывать рабочую документацию, стало понятно, что второго, более высокого здания, скорее всего, не будет, в первую очередь – по экономическим соображениям. Тогда заказчик, потративший на разработку проекта колоссальные ресурсы, попросил у властей разрешения на корректировку, а именно – увеличения объема площадей в первом здании, который потом и стал "Домом на Мосфильмовской". Ничего в этом предосудительного и невозможного нет, это общепринятая практика.

Более того, согласие руководства столицы было получено, и сразу же были запущены корректировка проекта и получение согласований на увеличение емкости и высотности здания. Второй проект был сделан, фасады показаны чиновникам из мэрии, а высотность внесена в высотный регламент Москвы, где и фигурировала.

### **– Получается, что прежние власти Москвы знали о том, что инвестор строит здание высотой в 213 метров?**

– Конечно. Хочу подчеркнуть: дом построен в точном соответствии с чертежами, чертежи сделаны в точном соответствии с проектом, а проект сделан в точном соответствии с нормами. Так что никакого "самостроя" не было: все делалось с ведома чиновников, вовлеченных в процесс, причем процесс согласования нового проекта начался еще в конце 2007 года.

### **– Тогда откуда все эти проблемы с проектом?**

– Во многом они связаны с феноменом лужковской власти: экс-мэр хотел командовать всем, что происходит в Москве. Привычки прислушиваться к профессионалам, особенно если речь шла об архитектуре, в нашем городе, увы, не сформировалось – напротив, возникло такое специфическое отношение к зданиям почти как к колбасе, от которой можно отрезать кусок по указке того или иного чиновника.

### **– Это и является причиной возникновения "узких" мест в градостроительной и архитектурной политике Москвы, которые так много критиковались в последние годы правления Лужкова?**

– Отчасти. Поэтому первое, что сейчас я бы сделал, – прежде всего назвал бы главные проблемы столицы в градостроительстве: чтобы бороться со злом, надо определить его причины. Возьмем, например, такую популярную сейчас тему, как транспортный коллапс. Решать эту проблему надо стратегически и глобально. Косметические мероприятия дадут 5% облегчения. Надо решать проблему глобальной занятости населения в стране, привлекательности жизни в мегаполисе и возможности выживания на периферии.

Нужно серьезно задуматься над тем, чтобы построить новую столицу – так, как в свое время это сделали в Бразилии и Казахстане. В той ситуации, когда центр столицы, куда направлены все потоки, занимает структура, непредсказуемая по своим трафикам, с транспортным вопросом просто ничего нельзя сделать. Вдумайтесь: сейчас в городе сидит судебная, законодательная и исполнительная власти РФ, столичная мэрия и частично – правительство Московской области.

Есть и еще один момент: в планировании города принимать участие должны урбанисты, а своих профессионалов этой области у нас очень мало. Следовательно, надо привлекать грамотных урбанистов из-за рубежа. Например, из Европы, где, кстати, их очень много – десятки. Тот же Рем Колхас – урбанист с культурологическим мышлением. Ему заказываются концепции развития колоссальнейших территорий, например, на юге Азии.

### **– Как так получилось, что в наших гигантских проектных институтах – НИИПИ Генплана Москвы, НИИПИ градостроительства Московской области – нет отечественных специалистов?**

– Урбанисты, выросшие в советское время, просто остались без работы и умерли в 1990-е. А новые не появились, так как в них не было потребности, для них не было практики. Это как со скрипачом: не будешь каждый день играть на скрипке – перестанешь быть музыкантом. Также и урбанист, который не занимается градостроительством, перестает быть урбанистом.

Все решения, которые принимались в последние 20 лет в Москве, принимались не исходя из научной целесообразности, а исходя из конкретной сиюминутной пользы для девелоперов и заинтересованных чиновников. Институт Генплана превратился в некий обслуживающий центр для зарабатывания денег и решения других задач, а попутно занимался развитием города.

## **– А разве последнее двадцатилетие не принято называть временем возрождения архитектуры?**

– Несомненно. В Москве за это время построены десятки очень удачных современных зданий, которые органично вписались в историческую среду или сформировали вокруг себя свою новую. Но архитектурная деятельность есть следствие деятельности урбанистической. Вначале как стратегический документ должен быть Генплан, внутри него – документы по развитию тех или иных территорий – с точки зрения целеполагания, прерогатив, ресурсов развития. А потом на конкретную территорию приходит архитектор и, получив задание по плотности, высотности и функциональности, рисует конкретные дома. На каких-то территориях в Москве это было, на каких-то – не было, но в целом Институт Генплана увлекся строительством – поиском тех площадок, где возможно новое строительство.

Не особенно хорошо они справились и с задачей сохранения того архитектурного наследия, что было. Правда, следует признать, что Москва получила в наследство гигантское количество некачественной архитектуры. Дожарной Москвы, например, почти не осталось, да и после пожара 1812 года в Москве все равно было очень мало каменных зданий. В советское время, в первые годы после революции, строительство вообще было отвратительным. Так что у нас сохранение исторических зданий – это серьезнейшая проблема: мы, к сожалению, не Париж, где все дома построены из камня. Мы – Москва, все эти особняки, вокруг которых мы трясемся, практически разрушены, и чтобы спасти их, надо работать гораздо больше, чем на Западе в аналогичных ситуациях. Всем этим должен был заниматься, в том числе и Институт Генплана, его задачей было придумывать механизмы сохранения памятников. Разумеется, вместе с Москомнаследием. А механизм они нашли один: найди хорошую площадку для инвестора – получи некую материальную компенсацию труда.

## **– Вы говорите, что в Москву неплохо было бы пригласить зарубежных урбанистов. Значит ли это, что лучшие архитекторы – все-таки иностранцы?**

– При Петре Первом, наверное, имело смысл считать, что самые лучшие специалисты – иностранцы. Но сейчас это категорически не так. Я могу вам назвать как минимум 20 человек среди российских архитекторов, которые работают на том же уровне, что и зарубежные архитектурные гранды.

Что касается же того, почему многие принимающие решения люди у нас в России предпочитают иностранных архитекторов отечественным, то, видимо, это оттого что, приезжая за границу, эти люди – и чиновники, и девелоперы – видят многовековую пластичную культуру в гармоничной среде. В результате они делают вывод, что специалисты из этой гармоничной среды профессионально более подготовлены, чем наши.

В известной степени это здравое рассуждение: проектировщики за рубежом, главным образом, на Западе, живут в совершенно других условиях, в комфортной среде, где образовались свои законы, своя преемственность, свои технологии – это абсолютно сбалансированная, понятная система, функционирующая последовательно многие века. Так что иностранные архитекторы, будучи встроены в эту цепочку, в плане пластического опыта – именно опыта – выше наших архитекторов.

Но наши архитекторы – они просто какие-то ледоколы, самородки. Прежде всего потому, что сумели выжить, хотя со времени революции и советского периода вся система была направлена на выхолащивание профессионализма из архитектурного сообщества, а возрождение российской архитектуры вообще совпало с периодом "дикого капитализма" 1990-х годов. Однако за последние 10 – 15 лет мы сделали колоссальный рывок. Мы объективно можем выиграть любой международный архитектурный конкурс, получить контракт на объект любой сложности, и работы этой самой "первой двадцатки", о которой я говорил, не будут уступать иностранцам ни по уровню принятия решения, ни по уровню исполнения, ни по пониманию, как все должно быть устроено.

К тому же, как это ни банально это звучит, при проектировании зданий в России действительно есть своя климатическая и культурная специфика, в которую у зарубежных специалистов далеко не всегда получается вписаться. Почему-то иностранцы воспринимают нашу страну на уровне фолк-арта. Проекты, которые я вижу, оставляют впечатление того, что зарубежные архитекторы, ограниченные в своих родных странах жесткими требованиями по сохранению прежней застройки, приезжая сюда, просто "дорываются" до наших просторов, поскольку работы у нас реально больше и поле для деятельности непаханное. Возьмем, например, меня: я с 1991 года построил 30 зданий. Для архитектора это очень много, это "везуха", которая не у всех бывает в жизни. Не всякий западный архитектор может похвастаться подобным. В крупных европейских городах много времени тратится на согласования. Вот они и рвутся в Эмираты, в Китай, в Россию.

## **– Как же найти баланс между отечественным и иностранным?**

– Я считаю, что пускать зарубежных специалистов в нашу страну можно только через конкурсы, причем конкурсы, в которых и российские, и иностранные архитекторы будут допущены в равной мере – путем паритетного распределения мест для участия в конкурсах.

Но самая большая проблема – это выбор, который должен быть беспристрастным и неангажированным. Мне часто вспоминается конкурс на восстановление Самарканда, который я с Александром Дмитриевичем Лариным выиграл в 1991 году. Он был абсолютно анонимным: все проекты приходили в Женеву оформленными так, что было непонятно, кто их делал. Думаю, надо пользоваться опытом подобных международных конкурсов.

[http://riarealty.ru/analysis\\_interview/20110216/109462.html#ixzz39WaURGsn](http://riarealty.ru/analysis_interview/20110216/109462.html#ixzz39WaURGsn)