

Тема проектирования и строительства загородных поселков усилиями директора компании «Архстройдизайн» Алексея Иванова поднималась на страницах «АВ» еще во второй половине 1990-х гг. (см.: АВ, 1997, №2, 1998, №2, 2000, №4) - до эпохи их распространения как вширь, так и вглубь. Мы продолжаем мониторинг за состоянием данной отрасли, динамично развивающейся - хотя не исключено, что в тупиковом направлении. С подачи А.А.Иванова редакция подготовила примерный перечень основных тенденций, наблюдаемых в данной сфере и по возможности охватывающих социально-экономические, планировочные, архитектурные, стилистические и прочие аспекты. Мы предложили архитекторам, девелоперам и риэлторам, специализирующимся в данном сегменте проектно-строительного рынка, прокомментировать, опровергнуть или дополнить наш список.

Дмитрий Фесенко  
Алексей Иванов

## Загородные поселки - к «gated community» сезонного проживания?

### Мониторинг «АВ»/«АСД»

1. С начала 2000-х гг. загородные поселки, построенные по единому генплану и имеющие общее архитектурное решение, бывшие до этого единичными феноменами в российской практике, получили широкое распространение в Подмосковье. В последние год-два наблюдается их географическая экспансия - в основном в относительно экономически благополучные регионы России, а также ближнего зарубежья.

2. Загородное поселковое строительство вошло в ширящуюся с конца 1980-х гг. (анти)общественную кампанию по стихийному, хотя и институционализированному уничтожению ЛПЗП столицы. Экологизация общественного сознания, восходящая еще к 1970-м гг., имеет результатом, с одной стороны, облагоустроенные ландшафтным дизайном частные придомовые участки, а с другой - вырубленные леса и застроенные водоохранные зоны.

3. Перспективы сохранения нововыстроенных загородных поселков в формате постоянного (круглогодичного) проживания по типу западной субурбии весьма сомнительны в силу непреодолимых в обозримые сроки транспортных проблем, невозможности обеспечения адекватной инженерной и социальной инфраструктуры, а также исторически сложившихся социокультурных предпосылок\*. В ближайшие 10-15 лет неминуемо произойдет вынужденный возврат к апробированной модели «второе жилище горожанина» с ограниченными в большинстве случаев возможностями адаптации новоявленного жилья к иному режиму функционирования. Иск-

лючение, подтверждающее правило - Рублевка, образующая собственно «империю внутри империи».

4. Вызов российского рынка недвижимости самого последнего времени - «массовизация» спроса на загородные поселки в их эконом-версии, который, по признанию девелоперов, вряд ли имеет шансы быть удовлетворенным в ближайшей перспективе в силу прежде всего неблагоприятных обстоятельств социально-экономического свойства. Заметим: с точки зрения приспособления под стандарт временного проживания вмещаемое по своим габаритам, составу помещений, а также насыщенности инфраструктурой загородное жилье эконом-класса выглядит не столь безнадежно, как поселки люкс- и бизнес-класса.

5. В последние годы наметилась тенденция смещения в пределах одного поселка жилья, ориентированного на соседние социальные страты, в частности, бизнес- и эконом-класса. Насколько эта тенденция, характеризующая в последние десятилетия жилищную политику западных стран, взрывоопасна или, по крайней мере, дискомфортна в российских условиях, покажет ближайшее будущее.

6. Вызывающий общую тревогу и ожесточенные дискуссии на Западе феномен «gated community» в отечественных условиях обретает гораздо более отчетливые контуры в связи с прогрессирующей социальной поляризацией. Это справедливо не только по отношению к огороженной Рублевке, но и к пока немногочисленным поселкам эконом-класса, ориентированным на средний слой, который вряд ли превы-

шает 10% от общей численности российского населения (в отличие от 60-70% в странах Запада).

7. Устойчивое стремление отечественных девелоперов подняться над «прозой жизни», сугубым утилитаризмом, обнаружить в любом проекте, в том числе эконом-класса, «изюминку» проявляется как на уровне генплана, так и в архитектурном решении жилых домов и объектов социальной инфраструктуры. Нередко подобная литературность перерастает в привычные для нас декоративизм и изобразительность.

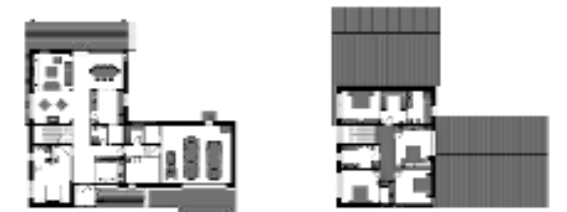
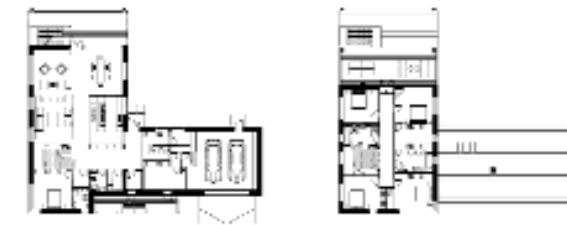
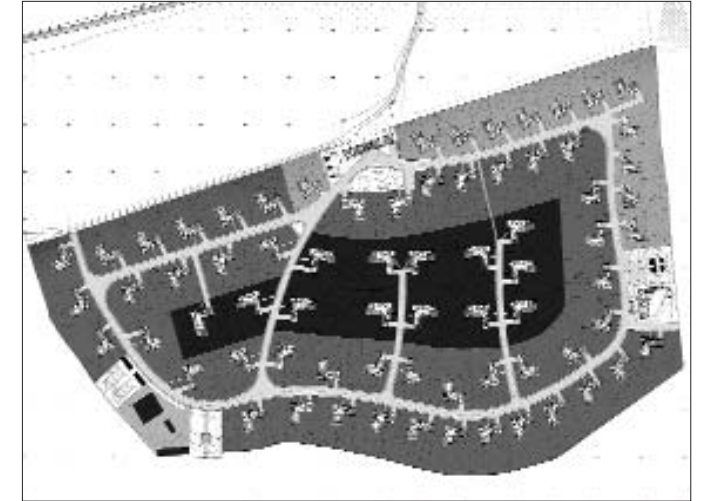
8. Преимущественный спрос на традиционализм и ретроспективизм в трактовке архитектуры загородных поселков исходит от девелоперов, следующих то ли своим собственным представлениям о должном, то ли ориентирующимся на вкусы будущих жильцов в их усредненной редакции. Так или иначе налицо известное запаздывание стилистических процессов в загородном поселковом строительстве по сравнению с архитектурой городских многоквартирных домов, не говоря уже о частных резиденциях.

9. ?..

Сергей Скуратов,  
президент компании «Скуратов Architects»

2. Вырубленные леса? В основном продаются колхозные поля и негодья. По крайней мере, это справедливо по отношению к поселку, где я живу, построенному в 1991 г. Он действительно, стоит в 300-метровой водоохранной

Проект поселка «Жаворонки» на Минском шоссе.  
Застройщик - ОАО «Высота».  
Архит. С.Скуратов, А.Романов, Е.Кузнецова,  
А.Шопеньска, И.Сорокин, А.Платонов, О.Лебедева.  
A project of "Zhavoronki" settlement in Minskoye highway.  
Developer - "Vysota" JSC.  
Architects: S. Skuratov, A. Romanov, E. Kuznetsova,  
A. Shopenska, I. Sorokin, A. Platonov, O. Lebedeva



\* Подробнее об этом см.: Фесенко Д. Загородный дом для среднего класса - «второе жилище горожанина?» - АВ, 2004, №6, с.4-5.

зоне Истры. Дом у воды - во всем мире это существует. Почему у нас должно быть иначе? Изъятие береговой линии из общественного пользования - это уже другая история. Равно как и сакраментальный вопрос, куда идут деньги. А вообще когда прибрежные зоны находились в общем пользовании, там был чудовищный бардак. По крайней мере, сейчас такого нет...

**3.** В самом деле, подавляющее большинство поселков изначально ориентировано на постоянное проживание. У меня был спор с заказчиком - по поселку на Минском шоссе. Я говорил: не надо делать такие большие спальни и санузел, лучше расширить площади гостиной, подсобных помещений, террас, веранд и пр. Пребывание на природе - самое главное. Человек лишь вечером заходит в дом. В конце концов мы с заказчиком нашли некий компромисс, который меня не удовлетворил.

Но дома продаются без планировки - как квартиры. Тем самым остается возможность для их реформирования.

Понятно, риэлторы гонят волну, подогревают интерес, создают фантомные образования - так поступает любой продавец.

Вероятно, нас ждет возврат к режиму дачного использования поселкового жилья, хотя не исключено, что лет через 50, если все наладится, произойдет новый откат.

Что касается Рублевки «как империи», ее исключительность распространяется только на одну половину населения - женскую. Мужья по-прежнему часами едут на работу и с работы.

Ситуацию может спасти распространение частной авиации, но опять же - это еще более узкий слой.

**4.** Минимизация по части квадратных метров имела бы смысл. Три спальни на дом - в подавляющем большинстве случаев выше крыши. Хотя есть люди, мечтающие о 200-метровой гостиной.

**5.** Я считаю, что социальная однородность проживающих в поселке очень важна. Перемешивание чревато. В городе в многоквартирном доме, где ваша жизнь скрыта за стенами - еще может быть. Но в поселке люди ходят друг к другу в гости, общаются, знают друг друга. Это важно. В поселке люди ходят друг к другу в гости, общаются, знают друг друга. Это важно.

Рублевка - это не только деньги, это еще и культура. Рублевка - это не только деньги, это еще и культура. Рублевка - это не только деньги, это еще и культура.



Наталья Пейсикова,  
аналитик компании «Soho Realty»,  
937 7788,  
natalya.peysikova@zetarealty.ru



Савелий Орбан,  
Директор управления загородной недвижимости  
компании «МИЭЛЬ-Недвижимость»,  
233 2626,  
orbant@miel.ru

загородных поселков, появления новых стандартов качества, что является следствием повышения у покупателя «культуры потребления» загородной недвижимости как товара. Если в Подмосковье объем предложений на первичном рынке практически не растет, пополняясь большей частью за счет появления новых поселков эконом-класса, то в других регионах повторяется подмосковный сценарий 3-4-летней давности, когда сначала активно строятся элитные поселки. Некоторые поселки (увы, немногие) в других регионах строятся с учетом подмосковных ошибок.

**2.** Я не буду столь же категоричен, основной причиной вижу скорее не системную, а бездумную политику государства в отношении экологической безопасности, а также перегибы и недоработки местных властей. Загородное строительство связано с таким количеством разрешений, согласований, экспертиз и т.п., что при необходимом уровне внимания ответственных лиц построить поселок или просто дом с нарушением водного или лесного законодательства НЕВОЗМОЖНО! Разговоры о том, что загородное строительство по определению уничтожает ЛПЗП столицы, приводят в конечном итоге к еще большему усложнению процесса разработки и согласования документации, новым бюрократическим препонам.

**3.** Справедливо, но лишь отчасти, скорее именно увеличение числа домовладельцев, рассматривающих загородный дом как постоянное (всесезонное) жилище – это тенденция. Связано такое увеличение именно с развитием инфраструктуры. Прежде всего, развивается Рублево-Успенское шоссе и Новая Рига, сильно подтянулись Киевское и Калужское шоссе, создаются предпосылки и на других направлениях. Да, тема «второе жилище горожанина» имеет право на существование, более того, она все больше выделяется в отдельное направление загородного строительства, уже формируется новое значение слова «дача», строятся дачные поселки, поселки-курорты и т.д.

**4.** Высокий спрос (в сравнении с поселками высокого класса) на подобную недвижимость был, есть и будет. Одна из тенденций состоит в том, что в последнее время все больше девелоперов обращают внимание на этот сегмент, приносят в него некие стандарты качества и направляют спрос в нужное русло. Другая тенденция – прогрессирующее отдаление подобной недвижимости от Москвы, что вызвано ростом цен на землю. На сегодняшний день многие поселки, например, на 30-м км Новой Риги позиционируют себя как поселки класса элит, на 50-м км как бизнес-класса, а эконом-класс уже покупается москвичами на 100-м километре. А что было еще три года назад?..

**5.** Считаю, что подобное смешение не носит

массового характера. Если это и происходит, обычно такое соседство не критично, например, таунхаусы и малоэтажная застройка (Лапино-град), таунхаусы и коттеджи на небольших участках (Коровино), особняки и коттеджи на небольших участках (Резиденции Бенилюкс), к тому же, как правило, в подобных поселках существует четкое зонирование. Часто жилье разного класса в поселке дополняет друг друга, например, семья, купившая коттедж, приобретает рядом квартиру для прислуги или таунхаус для родителей и т.п.

**6.** Приведенные цифры справедливы по отношению к российскому населению в целом, но никак не к Москве и уж тем более западным районам ближнего Подмосковья.

#### Н.Пейсикова, аналитик компании «Soho Realty»

**1.** Действительно, в настоящее время происходит экспансия коттеджных поселков в регионы России – либо относительно благополучные (пригороды Петербурга), либо востребованные в силу природных факторов (курортные зоны). Приведу в качестве примеров – «Южное Голицино» в Дагомысе (Сочи), поселки вблизи Одессы (пригород Черноморка), в Евпатории и др.

**2.** Коттеджные поселки – неизбежное, но меньшее зло, чем стихийная застройка.

**3.** Тяготеющие к городской черте поселки сливаются с городом, становясь частью городской среды. Дальние же поселки всегда воспринимались как дачи. В последние годы оформилось их разделение – на поселки, используемые для постоянного проживания и в качестве дачи.

Транспортную ситуацию должен смягчить выход линий метро за МКАД и расширение проходимости основных трасс. Среди прочих факторов – развитие инфраструктуры (внешней, а не внутри поселка) и – как следствие развития современных средств коммуникации – расширяющаяся возможность для все большего числа людей работать дома.

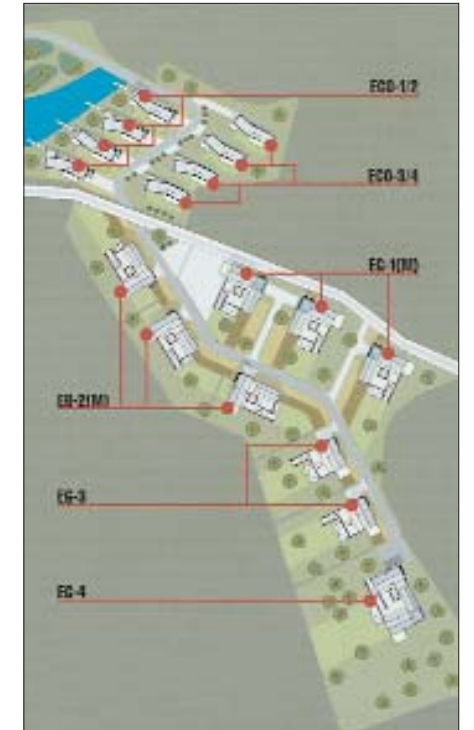
**4.** Согласно.

**5.** Коттеджные поселки бизнес- и эконом-класса ориентированы на средний класс, их потенциальные потребители могут не отличаться по уровню дохода, а просто иметь разные предпочтения.

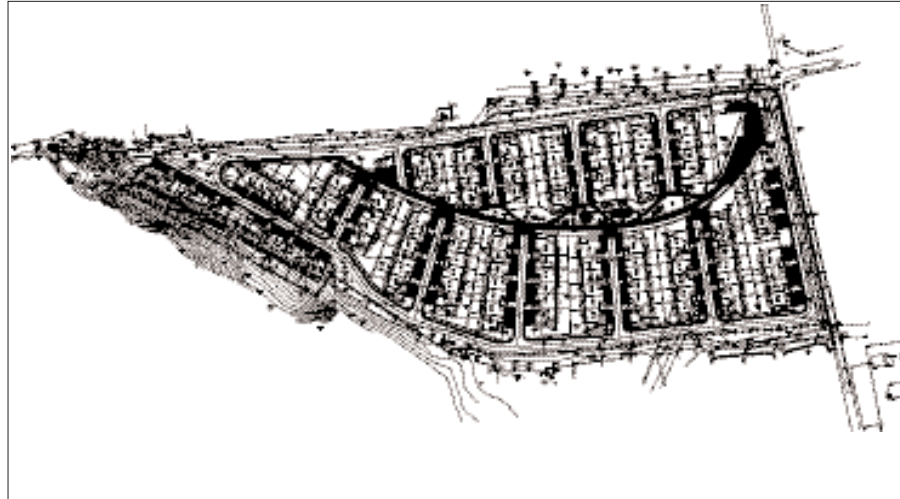
**6.** Согласно.

#### Савелий Орбан, директор управления загородной недвижимости компании «МИЭЛЬ-Недвижимость»

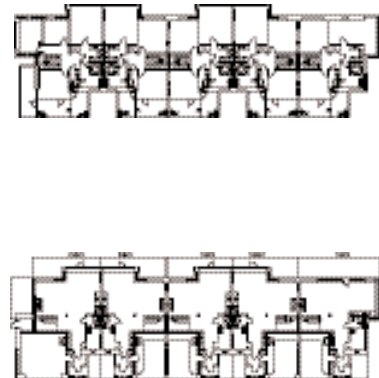
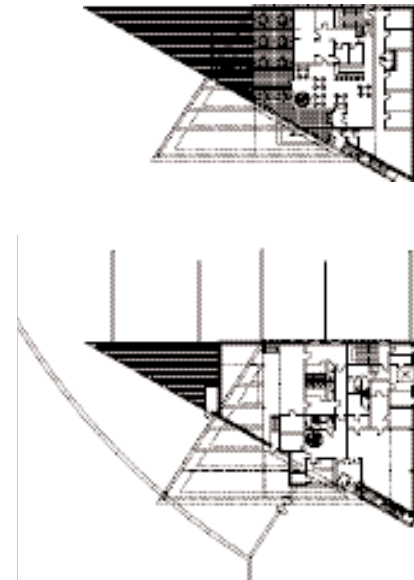
**1.** Я бы не говорил о «широком распространении», в основном это обещания. Из заявлен-



Проект поселка «Evergreen»  
на Рублево-Успенском шоссе.  
Застройщик – «Soho Realty».  
Архит. А. Мосин, Ю. Григорян,  
В. Казаченкова, С. Кириченко.  
A project of "Evergreen" settlement  
in Roublevo-Uspenskoye highway.  
Developer – "Soho Realty".  
Architects: A. Mosin, Yu. Grigoryan,  
V. Kazachenkova, S. Kirichenko.



Поселок «Барвиха-Club».  
Застройщик - компания «Миэль».  
Авторский колл.: рук. А.Асадов, гл.архит. Е.Вдовин,  
гл.инж. А.Небытов,  
архит. Т.Коновалова, А.А.Асадов, В.Биндеман.  
Settlement "Barvikha-Club".  
Developer - "Miel" company.  
Authors team: A. Asadov, E. Vdovin (chief architect),  
A. Nebytov (chief engineer),  
architects T. Konvalova, A.A. Asadov, V. Bindeman.



ных на рынке от 100 до 200 поселков финансируются девелопером и реально строятся не более 15%, остальное - это не более чем продажа подрядов на строительство, где каждый сам себе режиссер.

**2.** Это совет типа, что жить вредно. А где же людям жить? В Тульской области или в Коми? Там земли много и экология лучше. На самом деле, леса никто не вырубает, а наоборот, сажают на своих участках. И водоохранные зоны благоустраивают, чтобы не дай Бог что-нибудь в воду не попало. Они же там живут, они же - собственники.

**3.** Наоборот, наметилась тенденция выноса офисов и объектов социальной инфраструктуры за город. Есть реальные примеры. А возврата не будет - на два дома жить очень сложно при таких жизненных темпах. По крайней мере, у меня не получилось. Да и экология в городе ужасающая...

**4.** Спрос на поселки эконом-класса заведомо не будет удовлетворенным в силу того, что, на самом деле, коттедж в любом его виде - даже маленький - не может быть эконом-, так сказать, по определению. Это может быть небольшой коттедж, но только все равно - для бизнес-класса. И он никогда не сравнится с двушкой или трешкой (эконом-квартирой) в Москве или в другом регионе по ценовым параметрам - за эти деньги ничего достойного построить нельзя, и приличные девелоперы даже позориться не будут.

**7.** И хорошо.

**8.** Девелоперы в качестве законодателей мод - это не совсем верно. Большинство людей ищут в архитектуре загородного дома тепло и уют, соответственно склоняясь к так называемому традиционализму - ведь, по сути, загородный дом это родовое гнездо, оплот традиций, а не временное жилище, та же квартира.

#### А.В.Крапин, генеральный директор информационно-аналитического агентства «Rway»

**1.** Формальное соотношение количества официальных долларовых миллионеров, проживающих в Москве (порядка 35 тыс. человек, из 80 тыс., проживающих в России), дает некоторые ориентиры для оценки потенциального объема рынка загородного жилья высокого класса, на удовлетворение потребностей которого в настоящее время работает большинство профессиональных участников рынка. По оценке наших экспертов, потенциальный объем рынка загородного жилья высокого класса составляет порядка 45-50 тыс. объектов. Потенциальная емкость менее дорогого сегмента рынка составляет порядка 135-150 тыс. объектов. Таким образом, потенци-

альная емкость рынка охраняемых коттеджных поселков оценивается нашими экспертами в 180-200 тыс. объектов.

В настоящее время на территории Московской области размещено примерно 300 коттеджных поселков, общее число объектов в которых составляет приблизительно 15-16 тыс. Порядка 10-12 тыс. объектов размещено вне охраняемых коттеджных поселков (часть из них имеет индивидуальную охрану). Сравнение этого показателя с потенциальной емкостью рынка только для российских миллионеров показывает, что имеется существенный потенциал для дальнейшего развития этого рынка.

**3.** С точки зрения покупателя, ориентированного на постоянное семейное проживание, система приоритетов по инфраструктуре следующая: 1) социальная; 2) рекреационная; 3) транспортная; 4) инженерная.

Для покупателя, ориентированного на загородный отдых, ситуация несколько иная: 1) рекреационная; 2) транспортная; 3) социальная; 4) инженерная.

**4.** Сегодня наиболее востребованы дома площадью 250-300 кв. метров, 1-2-этажные, как правило, без подвальных помещений. Подавляющее большинство потенциальных покупателей хочет приобрести загородный дом «под ключ» по цене от \$400 до \$900 за кв. метр. Массовый спрос сосредоточен в ценовой категории от \$50 до \$250 тысяч. Но большинство объектов, которые устраивают покупателей по цене, не отвечают их нынешним требованиям к загородному жилью.

Достаточно очевидно, что вопросами ценообразования на рынке занимаются профессиональные участники рынка, поскольку только они могут это делать. Их деятельность всегда направлена на повышение доходности проектов, параметры которых в большинстве случаев корректируются с целью уменьшения себестоимости строительства. Часто девелоперы в процессе реализации проектов сокращают первоначально запланированный к строительству состав объектов общей инфраструктуры поселка. Маловероятно, что эта сложившаяся практика резко изменится. Помочь этому могло бы сильное усиление конкуренции, однако пока управляющая подсистема рынка не создала необходимых условий для повышения конкуренции на рынке загородного жилья.

**6.** Отечественный рынок загородного жилья пока далек от европейского или американского аналогов. Об этом можно судить не только по объемам строительства, но и по его потребительской направленности. По-прежнему владельцами коттеджей становятся очень состоятельные граждане.



Александр Крапин,  
Генеральный директор  
информационно-аналитического агентства «Rway»,  
933 5503.  
gr@rway.ru



Алексей Иванов,  
директор мастерской «Архстройдизайн»

**8.** Использование при строительстве объектов преимущественно традиционных технологий и строительных материалов, а также традиционалистских архитектурных решений - это одна из тенденций ближайшего времени.

**9.** Среди других вероятных тенденций ближайших 2-3 лет на рынке загородного жилья можно назвать следующие:

- большая сбалансированность рынка по спросу и предложению объектов;
- большее соответствие цен на объекты престижности места и качеству объектов;
- снижение показателя средней доходности девелоперских проектов строительства закрытых поселков коттеджей и таунхаусов;
- увеличение доли поселков, расположенных в районе 40-50 км от МКАД;
- увеличение доли проектов поселков коттеджей и таунхаусов, стоимость объектов которых будет составлять порядка \$250 тыс. и менее;
- расширение практики строительства закрытых поселков, объекты которых будут сдаваться только в аренду (особенно в наиболее престижных районах и в районах с уникальными объектами рекреации);
- увеличение числа домохозяйств, постоянно проживающих в закрытых поселках;
- снижение показателя средней площади коттеджа до оптимальных значений для каждой ценовой категории коттеджей и таунхаусов;
- более активное формирование требований к современному загородному жилью средствами массовой информации (фактически - профессиональными участниками рынка), с целью побуждения наиболее обеспеченных домохозяйств к приобретению подобных объектов недвижимости;
- расширение практики подготовки земельных участков для реализации девелоперских проектов строительства поселков коттеджей и таунхаусов и увеличение их предложения на открытом рынке;
- замедление (на ряде направлений - стабилизация) темпов роста стоимости неподготовленных земельных участков.

**Алексей Иванов, директор мастерской «Архстройдизайн»**

**1.** За десять лет качественный уровень подмосковных поселков вырос. Большинство участников загородного строительства приобрели опыт и профессионализм. Допущенные ошибки выявлены и проанализированы. Данный сектор рынка становится надежным способом инвестирования в недвижимость - половина наших заказчиков-застройщиков была вынуждена уйти из Москвы из-за отсутствия возможности нормально работать. Однако в настоящее время Подмосковье по

сложности согласований и подключений подтягивается к столице. Если оценивать ситуацию с точки зрения потребителя: жить за городом становится модным.

Проектируя поселки для Ленинградской области, Краснодар и Екатеринбурга, мы можем обозначить ряд тенденций. В основном в регионах востребованы дома общей площадью 150-250 м<sup>2</sup>, участки в среднем 0,15 га, что на 30-40% меньше подмосковных для аналогичной группы потребителей.

Требования, близкие предъявляемым к эксклюзивным московским особнякам, исходят только от Казахстана. Эта площадка весьма перспективна, но, кажется, там уже все про нас поняли и заказывают проекты поселков и project-management американцам - разница в деньгах оказалась незначительная.

В Украине, наоборот, инвесторы склонны прибегать к помощи московских проектировщиков, потому что в ходе выигранных тендеров мы действительно показали лучшее понимание требований покупателей жилья. И наши заказчики из регионов не хотят повторять ошибки. Среди общих требований к проектированию:

- участие в формулировании технического задания (от определения площади участков и домов до состава внутрипоселковой инфраструктуры);
  - индивидуальность планировочного решения;
  - оптимизация инженерных решений;
  - оригинальность архитектурных решений.
- К сожалению, до сих пор застройщики редко умеют прочитать чертеж, понять преимущества грамотной планировки. По-прежнему фасады, а не планы являются основой для выбора дома. И по-прежнему отношение к ландшафтной архитектуре в значительной мере декларативное. В будущем она приобретет большее значение.

**2.** Массированная застройка всего, что можно и нельзя, не прошла безболезненно для лесов и рек. Когда застраиваются пустующие поля - не обидно. Но заливные луга и рощи очень жалко. На моих глазах в Быково, рядом с дачей, уничтожили чудный лес, березовую рощу. Любое строительство неизбежно влечет за собой пробивку дорог, вырубку, уничтожение среды обитания чудом выживших животных - и пока еще нет ни одной истории о компенсационных высадках леса. Приведу пример из собственного опыта: мы выиграли тендер на застройку в одном из ближних зарубежных. На участок выехали только после праздничного банкета. Серые поля на фотографиях и аэрофотосъемке оказались потрясающими многоцветными заливыми лугами - им предстояло исчезнуть. Отсутствие денег у застройщика пока продле-

вает им жизнь. Бедность спасает нашу среду. То же - и с городами.

В Подмосковье отношение к водоохранным зонам в связи с последними скандалами стало уважительным. В регионах до сих пор считается шиком все нарушить.

В ближайшем будущем экология ближнего Подмосковья будет ухудшаться - Москва растет. Промышленный кризис 1990-х ситуацию улучшил, но в 2000-е все вернулось на круги своя - прежде всего в связи с беспрецедентным ростом автопарка. Идеально, когда благосостояние и воспитание растут одновременно.

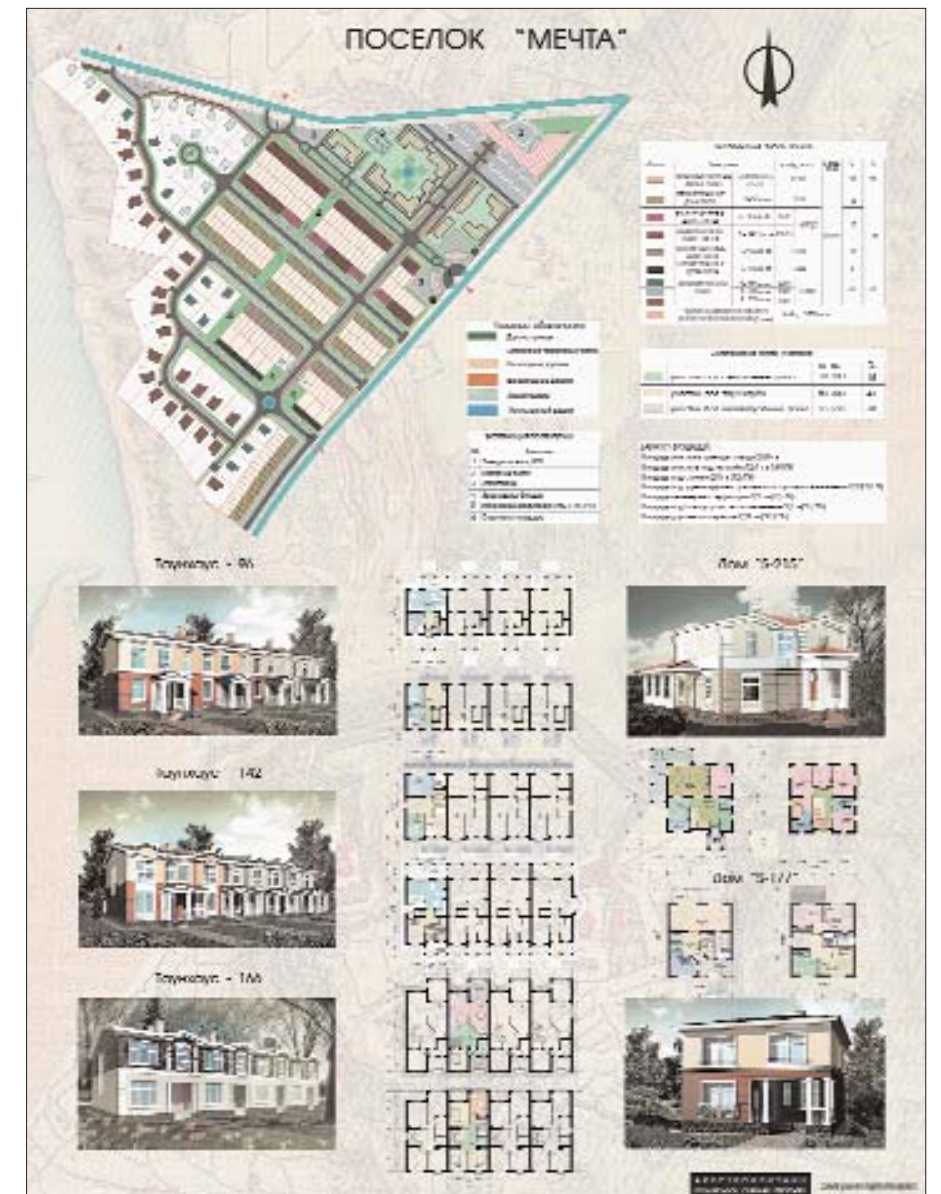
**3.** Поселки, расположенные в 10-15 км от Москвы, становятся частью мегаполиса, они теряют прелесть загородной жизни, обретая при этом услуги городской инфраструктуры. Возникает парадокс - там, где есть инфраструктура: дороги, транспорт, торговля, спортивные, развлекательные и учебные центры - постоянно жить и работать можно, но проблемы с природой. Где она есть - нет школ и детских садов, пробки на въезде в город и так далее, а значит - постоянно жить сложно.

На Рублевке, чтобы лишней транспорт не портил экологию, а внешний вид пришлых - благорасположение проживающих, скоро введут контрольно-пропускные пункты сразу на въезде на шоссе, визовый режим и свою валюту. По другим направлениям - сложнее: там мало что есть. Отсутствие инфраструктуры неизбежно превратит элитные особняки в элитные дачи.

Для развития массового малоэтажного строительства с возможностью постоянного проживания в загородных поселках в первую очередь необходимы грамотно спроектированные дороги, которые не строятся и вряд ли будут строиться в ближайшие пять лет.

А потому, мне кажется, мода на жизнь в субурбии пройдет (кроме Рублевки - это непреходящее), ее сменит мода на дачи за 101-м км. Что для архитекторов хуже, потому что платят за дачу меньше. Так что надо через Союз архитекторов обратиться в Правительство МО с просьбой начать строить дороги: ведь частный загородный заказ, помимо куска хлеба - полигон для архитектурной мысли.

**4.** Известно: жилье продается всегда, при любой экономической ситуации - быстрее или медленнее. А дешевое жилье - всегда быстрее. Строительство дешевого жилья - это беспроблемно. Но гораздо сложнее. Проблема понятна: сегодня завышена цена всего - земли, электроэнергии, сетей. Кроме проектирования, конечно. При проектировании застройки, ориентированной на показатели продажи 700-800 долларов за 1 м<sup>2</sup> за дом с участком 0,06-0,08 га, учитывается все:



Проект поселка «Мечта» под Лобней.  
Застройщик - компания «Практик-Реал».  
Архит. А.Иванов, А.Хомяков, О.Волкова, И.Горопаева.  
A project of "Mechta" settlement near Lobnya.  
Developer - "Practic-Real" company.  
Architects: A. Ivanov, A. Khomyakov, O. Volkova, I. Goropaeva.



Конкурсный проект поселка  
«Черноморская Ривьера» под Одессой.  
I премия.  
Застройщик - Товарищество «Земинвест».  
Архит. А.Иванов, А.Колосов.  
A competition entry of "Chernomorskaya Riviera"  
project near Odessa.  
1st award.  
Developer – "Zeminvest" company.  
Architects: A. Ivanov, A. Kolosov.

лишний метр инженерных сетей, куб кирпича и пр. Здесь решаются скорее математические, нежели художественные задачи. А найти при этом еще и более или менее приличное архитектурное решение – азартно.

**5.** Совместно с Александром Хомяковым мы сделали поселок «Мечта» вблизи Лобни. Внутри жесткой схемы улиц устроили разные по типу жилые группы - так, чтобы ни одна развертка улиц не повторилась, чтобы при простоте инженерных решений появилось ощущение пространственного и архитектурного многообразия. Внутри поселка применяем разные типы жилья: четырехэтажные многоквартирные дома, точечные многоквартирные дома, блокированные дома с участками 0,02 га (таунхаузы), отдельно стоящие дома на участках 0,04, 0,06, 0,12 га. Здесь не та разница в социально-экономическом статусе покупателя, чтобы возник конфликт.

Идея многообразия внутри жесткой планировочной матрицы нашла развитие и в конкурсе «Черноморская Ривьера» вблизи Одессы. Проектируя и сопровождая строительство крупных общественных центров в поселках с большими домами (пытаюсь уйти от вывески «элит», «de luxe», «эконом»), сталкиваемся с тем, что эти поселки, уже построенные, стоят почти пустые. Без этих центров поселок может потерять привлекательность, в то же время 20-30, максимум 40 проживающих семей (а поселки очень долго заселяются!) не обеспечат даже компенсацию эксплуатационных расходов. В этой ситуации мы видим выход в строительстве по соседству поселка-спутника - с более плотной жилой застройкой, более экономичной и технологичной в строительстве, рассчитанный на большую аудиторию. Формально единый участок, планировочно может быть разделен на «независимые» community.

Как всегда, многие вопросы решаются благодаря профессионализму заказчика и проектировщика.

**6.** Огромные жлобские заборы, выставленные вдоль Рублевки и других трасс, раздражают. Однако, на самом деле, такие же заборы - и вдоль Pacific Highway. Видимо, они отражают сущностные качества таких людей во всем мире. Они тянутся друг к другу и норовят оказаться в привычной зоне за забором. При этом и у нас, и во всем мире существует тенденция к большей открытости. И чем больше времени пройдет, тем более открытой станет наша архитектура, падут окопы - в смысле ограды, откроется красота загородных дворцов, и мы, наконец, будем гордиться своей архитектурой.

**7.** Отношение российских застройщиков,

вропрочем, как и наших украинских соседей, к архитектуре и образу поселков отличается от американцев. Правда, в Америке существует огромное разнообразие подходов к проектированию Residential, и при проектировании больших домов образ поселка имеет большое значение.

Европейский подход к генплану и стилистике донельзя прагматичен. Современный поселок в Бельгии - это воспроизведение канадского каталога или еще хуже - немецкого минималистского минимализма. В США все наоборот - с перегибом: под «Средиземноморье», «Испанию» и т.п. - на Западном побережье, «Новую Англию» - повсюду на Восточном побережье. Модный стиль стократно повторяется, после чего переключается на другой.

Превалирует строительство средних домов (теперь это 500 м<sup>2</sup> на участке 0,04 га), и подход к генплану там более чем рациональный. Это особенно заметно, когда сравниваешь тендерные предложения западных и российских архитекторов.

Российский, эмоциональный и - часто неосознанно - романтический подход, конечно, милее. Именно в желании создать индивидуальный и красивый поселок (в зависимости от представления инвестора и застройщика о красоте) нам представляется будущее малоэтажной архитектуры. М.Белов в одной из статей заметил, что не надо стыдиться «своего Петрушки» - полностью с ним согласен. Несомненно, надо учиться и перенимать мировой опыт, но есть пример Китая, где огромные территории отданы на откуп средним западным проектным фирмам, что приводит к потере своеобразия страны. Зачем тогда ехать в Китай?

Оставаться собой всегда интереснее, чем стоять в строю...

**8.** Не уверен, что выбор между архитектурными стилями - традиционализмом, историзмом, модернизмом - это вопрос жизни и смерти. Уникальность сегодняшнего дня в архитектуре, по-видимому, в том, что нет доминирующей архитектурной идеологии, в чести представление об уникальности каждого архитектора как автора собственного стиля или почерка. То, что Р.Кулхаас назвал «архитектуры-бренды». Правда, последняя венецианская Биеннале показала, как отчаянно мы ищем поводья, сбиваемся в стада с надеждой окунуться в мэйнстрим. Наверное, задача не в подталкивании девелопера к модной сегодня стилистике, а в создании образа поселка, или, по словам Станиславского и Скуратова, «в решении сверхзадачи». И только поэтому проектирование загородных поселков может быть интересным...



Малоэтажные жилые дома в поселках «Величь».  
Застройщик - А.Иванов.  
Архит. А.Иванов, В.Балутин, С.Раффе,  
Л.Соловьева, М.Кусков, А.Балль.  
Low-rise housing in "Velich" settlements.  
Developer – A. Ivanov.  
Architects: A. Ivanov, V. Balutin, S. Raffae,  
L. Solovieva, M. Kuskov, A. Ball.