

ВТБ Арена парк

КАК РАЗВИВАЕТСЯ ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ
ТЕРРИТОРИИ СТАДИОНА «ДИНАМО» / 3
РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА
«ВТБ АРЕНА ПАРК» АНДРЕЙ ПЕРЕГУДОВ
ОБ ЭКОНОМИКЕ ПРОЕКТА / 7
ГЛАВА МОСКОМЭКСПЕРТИЗЫ
ВАЛЕРИЙ ЛЕОНОВ О КОМПЛЕКСНОЙ
И ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКЕ / 8
НОВАЯ ЖИЗНЬ СКУЛЬПТУРЫ
«ФУТБОЛИСТЫ» / 12
КАК СНИМАЕТСЯ КИНО
ПРО ПЬЕРА ЯШИНА / 14

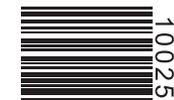
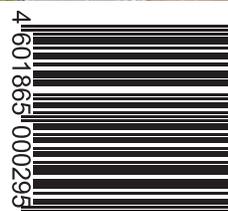
Четверг, 30 июня 2016
Тематическое приложение
к газете «Коммерсантъ» №25

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
ВЫПУСКА



Реклама

КОММЕРСАНТЪ

BUSINESS GUIDE ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**





АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ВТБ АРЕНА ПАРК»

КОМПЛЕКСНЫЙ ОБЕТ

Сколько раз, казалось бы, городские власти, и прошлые, и нынешние, говорили о необходимости исключить точечную застройку и вести исключительно комплексную. Уверен, что и следующие будут говорить о том же.

В реальности нельзя просто взять и запретить точечную застройку. Во-первых, потому, что иногда она и вправду логична и обоснована, например при сносе отдельно стоящего здания. А во-вторых, потому, что четких критериев нет и при известной бойкости воображения любую «точку» можно представить «комплексом». Поэтому власть может только призывать и обещать.

Зато при наличии экономической необходимости комплексная застройка получается прекрасным образом. Один из таких случаев — восстановление, реконструкция или новое строительство спортивных сооружений. Это вообще очень тяжелая история с точки зрения экономики проекта.

При всей популярности спорта, особенно отдельных его видов, таких как футбол, стадионы сами по себе выживают на грани рентабельности. Даже с учетом неспортивных мероприятий, прежде всего концертов.

Однако стадион — это всегда точка притяжения, это место, в соседстве с которым охотно живут люди, успешно работают гостиницы, процветает торговля. И все это вместе взятое позволяет стадиону успешно существовать. Поэтому комплексная застройка в таком случае не просто правильное, а единственно возможное решение.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Business Guide-ВТБ Арена Парк)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Сергей Яковлев — шеф-редактор АО «Коммерсантъ»
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Павел Кассин — директор фотослужбы
Рекламная служба:
Тел. (495) 797-6996, (495) 925-5262
Алексей Харнас — руководитель службы «Издательский синдикат»
Андрей Воскресенский — выпускающий редактор
Ольга Боровягина — редактор
Сергей Цомык — главный художник
Виктор Куликов — фоторедактор
Екатерина Бородулина — корректор
Адрес редакции: 121609, г. Москва, Рублевское ш., д. 28. Тел. (495) 797-6970, (495) 926-3301

Учредитель: АО «Коммерсантъ».
Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2.
Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор).
Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-38790 от 29.01.2010

Типография: Punamusta
Адрес: Kosti Aaltosen tie, 9, 80140 Joensuu, Финляндия
Тираж: 75000. Цена свободная

Фото на обложке: «ВТБ Арена парк»

ПАРК ДЛЯ ОБИТАНИЯ

В ПЕТРОВСКОМ ПАРКЕ, ЧТО У СТАНЦИИ МЕТРО «ДИНАМО», НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ЛЕНИНГРАДСКОГО ПРОСПЕКТА И ТРЕТЬЕГО ТРАНСПОРТНОГО КОЛЬЦА, ПРОДОЛЖАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ОДНОГО ИЗ САМЫХ НЕОБЫЧНЫХ И МНОГОГРАННЫХ КОМПЛЕКСОВ МОСКВЫ — «ВТБ АРЕНА ПАРК». ВХОДЯЩИЙ В ЕГО СОСТАВ СТАДИОН «ДИНАМО» УЖЕ ДОРΟΣ ДО УРОВНЯ КРОВЛИ, В ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ КОММЕРЧЕСКОЙ ЧАСТИ ИДЕТ ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА, КОРПУСА АПАРТАМЕНТОВ ВЫШЛИ НА СТАДИЮ АКТИВНОГО РОСТА МОНОЛИТА, САМ ПАРК ПРОДОЛЖАЕТ ПОПОЛНЯТЬСЯ НОВЫМИ ДЕРЕВЬЯМИ И СПОРТИВНЫМИ СООРУЖЕНИЯМИ. И ХОТЯ СДАЧА ПРОЕКТА В ЦЕЛОМ ЗАПЛАНИРОВАНА НА КОНЕЦ 2018 ГОДА, НЕКОТОРЫМИ ОБЪЕКТАМИ МОЖНО БУДЕТ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ УЖЕ ЧЕРЕЗ ПОЛГОДА. НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА

ВЕКОВАЯ ИСТОРИЯ Когда-то место, возле которого сейчас расположена станция метро «Динамо», утопало в тишине и зелени. Это была еще не Москва, а пригород, где располагалось небольшое село Петровское. На его окраине в далеком 1782 году появился элегантный дворец, построенный по проекту архитектора Казакова. По имени местности дворец назвали Петровским, а полувеком позже вокруг него разбили огромный парк. Придумал его архитектор и планировщик парков Адам Менелас, выбрав для этой территории душистые липы, тенистые ясени и стройные сосны.

Парк пересекали многочисленные аллеи, у каждой из которых скоро появились свои почитатели. Например, Московская аллея полюбилась местной знати как место для неспешных прогулок. К северу от нее располагалась большая мощеная площадка, фактически площадь, по которой чинно прохаживались юные аристократки и купчихи, за что ее в шутку начали называть «ярмаркой невест». Чуть позже рядом с одной из аллей открылся модный театр «Воксал», за что саму аллею назвали Театральной. Здесь же выстроили одну из первых в России киностудий, а в самую южную часть парка отправлялись знойными летними днями. Здесь располагались два глубоких пруда, от которых всегда веяло прохладой.

Местность начала активно меняться лишь в конце 20-х годов XX века, когда здесь возвели стадион «Динамо», раз-

деливший парк на две части. Впрочем, к строительству подошли бережно, максимально сохранив ландшафт. А несколькими годами позже ту часть парка, что примыкала к южной трибуне стадиона, начали именовать Парком физкультуры и спорта «Динамо», там появились новые аллеи и дорожки, по краям которых расставили скульптурные композиции. Еще более глобальные преобразования произошли накануне Олимпиады-80, когда окрестности активно застраивались жильем. В самом парке появилась центральная аллея с фонтанами и ручной мозаикой, рассказывающей обо всех предыдущих Олимпийских играх. Правда, с его территории исчезли пруды, да и сам парк немного утратил былой лоск, хотя и не потерял привлекательности: зеленая зона всегда притягивает к себе внимание.

ВОССОЗДАНИЕ СО СПОРТИВНЫМ УКЛОНОМ

Неудивительно, что преобращению этой зоны, которая станет центральной частью проекта «ВТБ Арена парк», уделяется особое внимание. На разработку концепции парка объявляли специальный конкурс, в котором приняли участие студенты-архитекторы и ландшафтные дизайнеры. И хотя ни один из предложенных проектов в полной мере не отразил все пожелания заказчика, от каждого проекта взяли самые ценные и смелые идеи. Сам парк существенно расширят и облагородят.

Парковые работы уже начались, а в следующем году здесь разобьют розарий. Реанимируют фонтаны и центральную аллею, которая будет называться аллеей Славы. И, конечно, наполнят его спортивными площадками — неслучайно же он называется Парком физкультуры и спорта. Например, большие шахматы, скейт- и BMX-парки, площадки для игры в баскетбол и городки. И современные невесты смогут привлекать внимание женихов не только неспешным фланированием вдоль зон тихого отдыха, но и резво рассекая по территории парка на роликовых коньках или велосипедах.

А на месте одной из старых построек, которую вскоре начнут разбирать, появится Академия спорта «Динамо» — красивое сооружение пластичной формы, включающее две хоккейные площадки, залы для спортивных единоборств, площадку для сквоша, зал для игровых видов спорта, фехтования, тир, а также медико-восстановительный центр.

СТАДИОН С МЕТАМОРФОЗАМИ Но все же спортивное сердце проекта «ВТБ Арена парк» — стадион «Динамо», расположенный прямо за одноименной станцией метро.

Возведенный в 1928 году по проекту архитекторов Александра Лангмана, получившего образование в Ве- →



ТАК БУДЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ «ВТБ АРЕНА ПАРК»

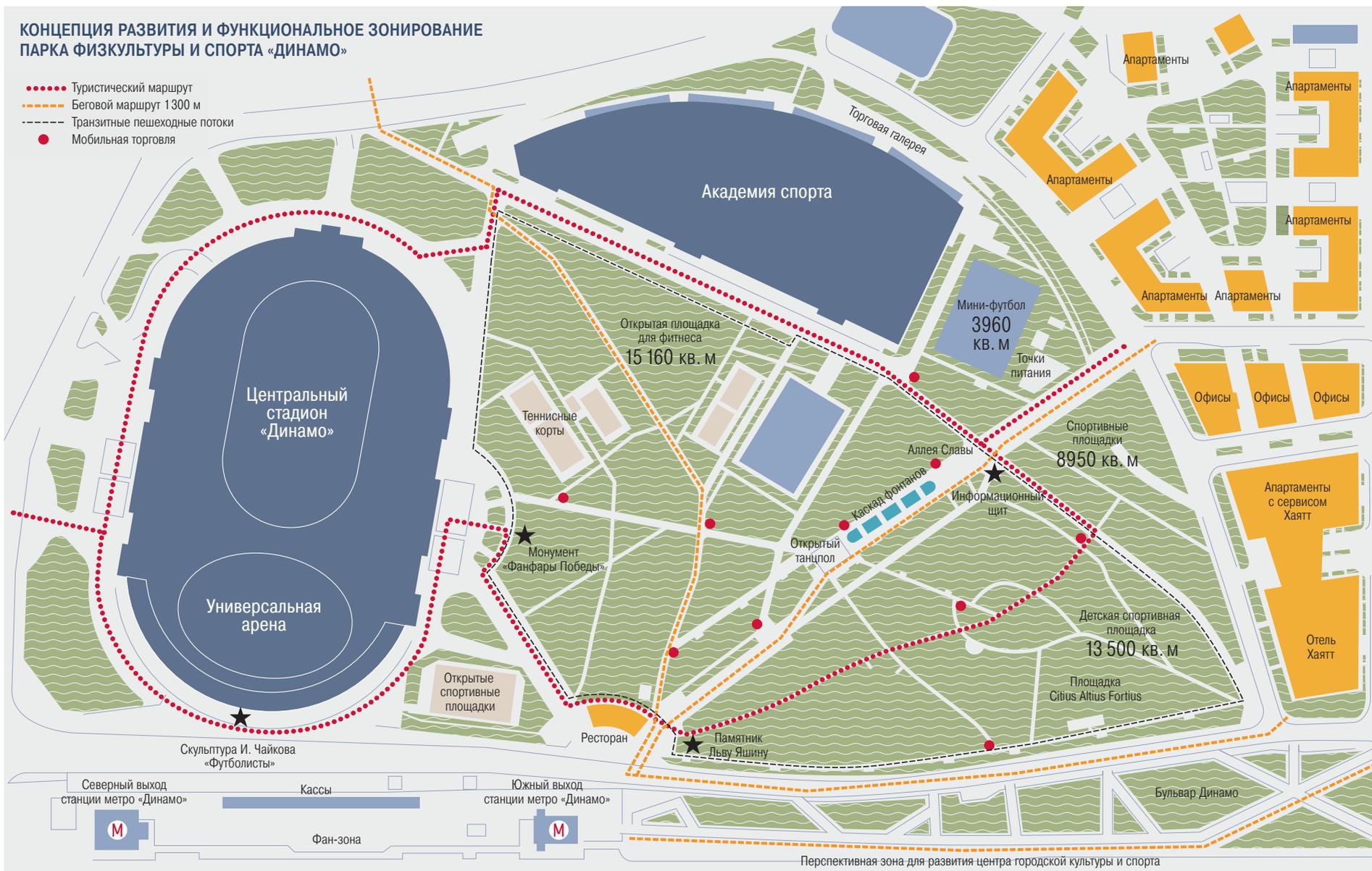
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА

ГЛАВНЫЙ (ЗАПАДНЫЙ) ФАСАД
СТАДИОНА «ДИНАМО»



«875 АРЕНА ПАРК»

КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
ПАРКА ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА «ДИНАМО»





«ВТБ АРЕНА ПАРК»

→ не, и Леонида Чирикова, изначально по форме он напоминал подкову длиной в полкилометра и высотой с четырехэтажный дом.

Со стороны станции метро, построенной десять лет спустя, он был замкнутым, а с противоположной стороны — глубоко вдающимся в Петровский парк. Здесь среди вековых деревьев располагались спортивные площадки и корты, а за ними — запасное футбольное поле. Под трибунами устроили залы для занятий гимнастикой, борьбой и боксом, два тира и многочисленные подсобные помещения.

Год спустя стадион опоясал огромный веломоторок, однако просуществовал он совсем недолго. Быстро выяснилось, что условия для проведения гонок здесь не самые подходящие: возможностей для разгона до нужной скорости нет, поэтому трек стали использовать не по назначению. Например, во время самых громких матчей здесь расставляли дополнительные скамейки для посетителей. А к 1936 году трек демонтировали, стадион замкнули, а чтобы увеличить его вместимость и организовать дополнительный (он же — самый нижний) ярус трибун, футбольное поле опустили на 3 м, вынуд для этого значительный слой почвы.

Накануне московской Олимпиады-80 на стадионе провели капитальный ремонт, заодно установив и высокие мачты освещения.

ТОТ ЖЕ КОНТУР С НОВЫМ НАПОЛНЕНИЕМ Очередная реконструкция изрядно обветшавшего «Динамо» была намечена на 2008 год, однако работы начались лишь несколько лет спустя, когда объект и прилегающая к нему территория в 32 га перешли в руки группы ВТБ.

В 2011 году для разработки проекта обновления стадиона пригласили американское архитектурное бюро Manica Architecture, специализирующееся на строительстве сложных спортивных сооружений, в числе которых «Арена Мерседес-Бенц» в Шанхае, олимпийский баскетбольный зал в Пекине, «Арена О2» в Лондоне и другие. Идея заключалась в том, чтобы, максимально сохранив исторический облик стадиона, превратить его в современное сооружение, которое помимо спортивных может выполнять множество других функций.

В частности, на первом уровне задумали разместить длинную торговую галерею, для чего спортивную часть подняли на восьмиметровую высоту. Такие вот шутки истории:

предки опускали поле ниже уровня земли, а потомки решили сделать противоположный ход. Причем арены запланировали сразу две: футбольную на 27 тыс. зрителей и хоккейную, которую при необходимости, как трансформер, за два часа можно превратить в баскетбольную или концертную площадку. При этом внешний контур стадиона оставался все тем же — узнаваемым правильным эллипсом.

Сооружение под «Динамо» подземного паркинга — а он уходит в глубину на 5 м и будет вмещать 1,6 тыс. машин — завершили еще год назад. Близкое соседство с одноименной станцией метро этому не мешало: Замоскворецкая линия подземки проходит чуть в стороне. Как не мешала и прокладка еще одной линии метро — Третьего пересадочного контура, одна из станций которого, «Петровский парк», расположенная северо-западнее стадиона, откроется в конце нынешнего года.

А вот близко расположенные грунтовые воды процесс слегка затормозили. В какой-то момент в свежевырытый котлован набралось так много воды, что обитающие по соседству утки приняли его за новое озеро и решили здесь обосноваться. Воду, впрочем, быстро откачали, ги-

дроизоляцию усилили, а водоплавающие отправились восвояси, хотя порой наведываются сюда в гости.

МЕЖДУ ИСТОРИЕЙ И СОВРЕМЕННОСТЬЮ Уже полностью готовы и стены будущего стадиона. Западную, выходящую к метро «Динамо» и являющуюся исторически ценной, сохранили в неизменном виде, лишь усилив и отреставрировав. Нетронутой оставили и бетонную гребенку Исторической трибуны. Она прекрасно просматривается со стороны универсальной арены. По прямому назначению ее использовать не будут, а превратят, по сути, в музейный экспонат.

Роль музейного экспоната уготована и барельефам Сергея Меркурова, которые десятилетиями украшали портки Южной и Северной трибун. Они были выполнены из материала с большой долей гипса, не предназначенного для длительного воздействия природных факторов, поэтому время их серьезно повредило. Отреставрированные барельефы отправятся в Музей «Динамо», который разместится на первом уровне стадиона, а снаружи появится их полный аналог, но из более прочного ма-

териала. Чтобы копии в полной мере соответствовали оригиналу, специалисты выполняют их 3D-сканирование.

Три остальные трибуны стадиона отстроили заново, причем заняло это меньше полугода: первый ярус трибун замкнули в конце 2015 года. Первый уровень стадиона, где появятся торговые галереи, музей и другая инфраструктура, уже готов, идет проектирование его внутреннего пространства. На Западной трибуне появится огромный медиафасад.

Обе арены уже тоже фактически готовы. Интересно, что между ними находится большой полуоткрытый коридор, из которого просматриваются оба поля. Есть задумка устроить здесь ресторан, из которого можно было бы смотреть одновременно два матча — футбольный и, например, баскетбольный или хоккейный. А под ним по большому пандусу будут подъезжать прямо к аренам автобусы с командами и машины технических служб.

МОНТАЖ С ХИТРОСТЯМИ Сейчас на стадионе идет монтаж опор для будущей кровли — она очень сложной обтекаемой формы. Причем полностью замкнутой она будет лишь над универсальной ареной, а над футбольным стадионом небо останется открытым. Это нужно в том числе для того, чтобы газон — а на поле будет естественное покрытие — соответствовал самым высоким международным футбольным стандартам. При этом над трибунами стадиона появится кровля, которая будет защищать болельщиков от капризов погоды. Из-за этой конструкции, правда, жители верхних этажей ближайших домов утратят возможность, как прежде, наблюдать за ходом матча прямо из своих окон или с балконов.

Чтобы установить опоры, потребовалась специальная техника, которую предоставил генподрядчик «Динамо» итальянская компания Codest. К слову, согласно первоначальным договоренностям, она должна была заниматься лишь коммерческой частью проекта «ВТБ Арена парк», а спортивные сооружения оставались зоной ответственности французской Vinci Construction Grands Project. Однако два года назад контракт с ней был расторгнут из-за того, что активное строительство слишком долго не начиналось и срывались все сроки работ, так что подряд перешел к Codest. Эта компания не только обладает большим опытом сооружения сложных объектов, но и умеет применять самые неожиданные решения. Например, большие подъемные конструкции, →

КАК «ДИНАМО» ЧУТЬ НЕ ПРЕВРАТИЛОСЬ В КАПЛЮ

→ Сейчас, в середине 2016 года, когда очертания обновленного стадиона уже не просто вырисовываются, а работы подошли к самой кровле, трудно поверить в то, что существовал и другой вариант проекта. Появился он потому, что не построенный еще «Динамо» претендовал на роль одной из московских арен для проведения матчей чемпионата мира по футболу 2018 года в России.

FIFA предъявляет к таким объектам множество требований: они должны иметь определенные габариты, вместимость, инфраструктуру, транспортную доступность и проч. Но есть и особые нормы. Игровое поле должно быть не просто определенных размеров, но и ориентировано строго с севера на юг. Смысл этого требования в том, чтобы солнце не мешало игрокам. Особенно заходящее, ведь большинство матчей проводится во второй половине дня. По этой же причине, кстати, Западная трибуна считается более престижной, с нее же в основном ведется и съемка матчей: солнце не бьет в объектив и не засвечивает картинку.

В случае с «Динамо» выполнить это условие оказалось очень сложно. Историческая конфигурация его поля почти на 45 градусов отклоняется от требуемых FIFA показателей, и чтобы соответствовать нормативам, по первоначальному проекту поле «повернули». Так что общие контуры сооружения стали напоминать каплю. Однако реализовывать проект в таком виде не пришлось. Как того требует FIFA, один город может для проведения матчей мирового первенства предоставить лишь две арены. Первой из них в Москве стали «Лужники», а в качестве второй выбрали новый стадион «Спартак» в Тушино, получивший название «Открытие Арена». Его начали строить на пару лет раньше, чем Центральный стадион «Динамо», что и сыграло определяющую роль.

Но, возможно, это и к лучшему: ныне строящийся стадион «Динамо» не столь массивен и более компактен.

→ которые были необходимы для монтажа уже упомянутых опор для кровли, очень тяжелые, а установить их требовалось на крыше будущей торговой галереи. Чтобы крыша выдержала такую нагрузку, подрядчики завезли брус из прочного африканского красного дерева, которым выставили ее поверхность и именно на него монтировали краны. В результате гигантская нагрузка равномерно перераспределилась по всей поверхности и конструктив выдержал на «ура».

Маленький фрагмент кровли уже смонтировали, однако скоро его снова разберут. Но отнюдь не потому, что что-то пошло не так, наоборот, все получилось правильно. Дело в том, что таким образом проверяли систему крепления кровли. А вот кровельные элементы нужной расцветки еще не изготовили. Она будет бело-синей: корпоративные цвета у банка ВТБ и «Динамо» практически совпадают. Такой же будет и расцветка сидений на трибунах. В ее выборе самое активное участие приняли болельщики «Динамо», которые ждут не дожидаясь 22 октября 2017 года, когда здесь состоится первый матч. Дата выбрана неслучайно: в этот день Льву Яшину, легендарному вратарю московского «Динамо» и сборной СССР, исполнилось бы 88 лет. Его имя присвоено и самому стадиону.

До завершения строительства спортивного объекта осталось немногим больше года.

HYATT С БОНУСАМИ Еще раньше завершится возведение части коммерческой составляющей «ВТБ Арена парка», что вытянулась между Ленинградским проспектом и Петровско-Разумовской аллеей и отделена от стадиона парковой зоной.

Здесь появятся (собственно, уже почти появилось) 13 корпусов: отель, апартаменты, офисы, стрит-ритейл на первых этажах, а проект организации этой территории разработало архитектурное бюро Speech Сергея Чобана, руководствуясь принципом комфортной городской среды.

Все корпуса получились разными по габаритам, сечениям, расположению, но вместе они создают ансамбль, объединяясь светлыми фасадами из натурального камня и чем-то неуловимо похожим на добротную сталинскую архитектуру в ее теперешнем звучании.

Первая очередь коммерческой части проекта — это пять корпусов, которые будут введены в эксплуатацию в конце 2016 — начале 2017 годов. Это ближайшее к Ленинградке здание пятизвездного отеля Hyatt Regency Moscow, соединенный с ним корпус апартаментов с отделкой, жителям которого предложат услуги от того же международного гостиничного оператора, а также расположенные сразу за ним три офисных здания класса А, одно из которых займет штаб-квартира общества «Динамо». Монолитные и фасадные работы в них уже завершены, сейчас идет внутренняя отделка.

Hyatt Regency Moscow в составе «ВТБ Арена парка» оказался неслучайно. Международный гостиничный оператор давно подыскивал новую московскую площадку. У этой сети есть лишь один отель в российской столице — «Арабат парк Хаятт» на Неглинной, появившийся в 2002 году. Еще один отель должен был открыться в одной из башен «Москва-Сити», но с этим не вышло, а вот комплекс, строящийся у метро «Динамо», подходил гостиничной сети полностью.

«ВТБ Арена парк» такой участник проекта тоже устраивал. Во-первых, своей известностью во всем мире, а во-вторых, качеством управления и предоставляемых услуг: «Хаятт» практически не использует систему франшиз и всеми своими объектами занимается самостоятельно. Такая идеология наиболее близка той, что реализуется и в проекте в Петровском парке, название которого переключало и в имя будущего отеля.

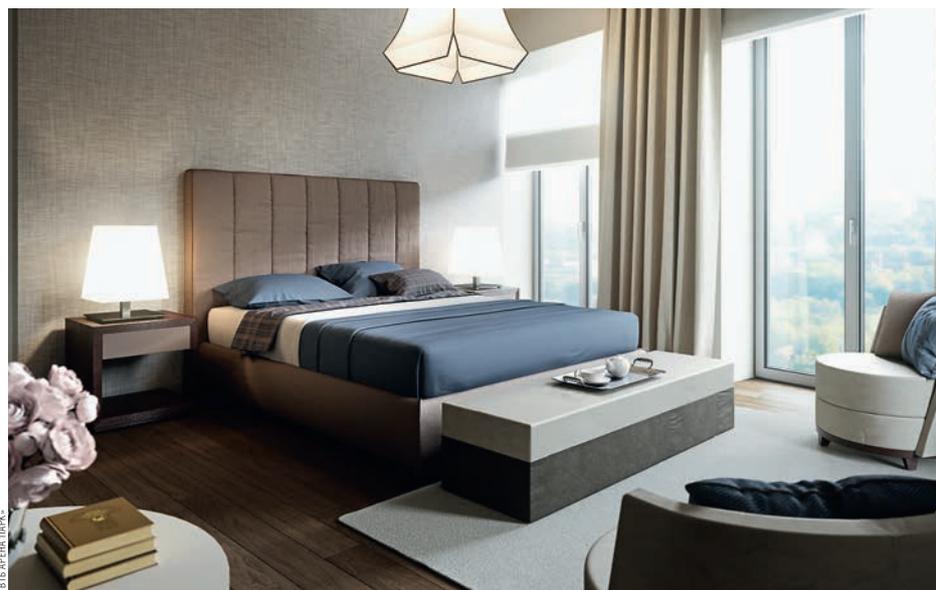
Отель 14-этажный. Интересно, что его последний уровень должен был быть техническим, однако потом решение изменили, и на этом месте появился Sky bar, откуда открываются прекрасные виды. Этажом ниже разместится Regency club — своеобразный «отель в отеле» для самых

взыскательных клиентов, членов клуба привилегий. Кроме того, в корпусе откроются два ресторана, одним из которых станет управлять сам Hyatt, конгресс-центр, несколько больших конференц-залов на 660 кв. м, которые при необходимости можно будет разделить на более мелкие зоны, а также VIP-залы и пространства для торжественных мероприятий, полноразмерный бассейн, SPA и фитнес-центр.

Отдельно — о фитнес-центре. Согласно стандартам сети «Хаятт», пользоваться такими объектами могут лишь гости отеля, поэтому считается нормальным для своего класса, если они зачастую оказываются полупустыми. Однако для «ВТБ Арена парка» такой подход показался неприемлемым. Несмотря на обилие в проекте спортивной инфраструктуры, спрос на нее еще выше. Поэтому руководство отеля и комплекса договорились, что в фитнес-клубе будет разрешено и внешнее членство, по крайней мере для 500 жителей апартаментов, являющихся составной частью проекта.

«ВТБ Арена парк», в свою очередь, прислушался к мнению специалистов из «Хаятт» и внес в проект гостиницы некоторые изменения. В частности, на некоторых этажах сузили общие коридоры, увеличили тем самым площадь номеров. А в двухместных номерах сделали двери, ведущие в соседние стандартные номера: это позволит при необходимости, например в случае семейного заселения, объединять их в общее пространство.

С ОТЕЛЬНЫМ СЕРВИСОМ И «УМНОЙ» НАЧИНКОЙ В смежном с отелем корпусе, десятиэтажном, что соединен с ним мостом на уровне второго этажа, появятся апартаменты с отделкой и сервисом от Hyatt. Их будет всего 56, площадь самых маленьких — 90 кв. м (две-три спальни), а самых больших — 222 кв. м (четыре спальни, просторная гостиная).



Сначала их все или по крайней мере часть из них планировали сдавать в аренду на длительный срок, однако, заметив повышенный интерес к оформлению таких апартаментов в собственность, решили выставить на продажу. Их реализация началась в конце прошлого года. В стоимость этих апартаментов входит не только отделка, выполненная в спокойных и естественных тонах из дорогих материалов премиум-класса итальянского производства, но и частичная обстановка. Кухни сразу будут оборудованы мебелью, и техникой, то же касается и ванных комнат.

Но и это еще не все: во всем корпусе реализована система «умный дом», которая, реагируя на присутствие человека, позволит не тратить понапрасну электрическую и тепловую энергию, а значит, экономить на коммунальных платежах. Экономить можно будет и на пользовании отельным сервисом (room-service, консьерж-сервис и проч.): все покупатели этих апартаментов станут членами клуба Hyatt. Посмотреть, как будут выглядеть апартаменты, можно уже сейчас: на последнем этаже оборудованы два модельных варианта, а в самом корпусе тем временем полностью завершены фасадные работы и начинается внутренняя отделка.

Внутренняя отделка идет и в двух десятиэтажных офисных зданиях класса А первой очереди строительства, где помещения предлагаются как на продажу, так и в аренду. Площадь каждого этажа составляет около 750 кв. м, на которых можно разместить 65–85 сотрудников. Уже прорисованы предварительные планы размещения, хотя строго следовать им необязательно: формат shell-and-core допускает любое деление пространства. Что же касается третьего офисного здания, в котором разместится штаб-квартира общества «Динамо», то оно ожидает, пока спортсмены сами выберут подходящую им по духу и стилю внутреннюю отделку. В остальном оно тоже полностью готово и будет сдано одновременно с остальными объектами первой очереди.

ВИДЫ НА ЖИТЕЛЬСТВО Самая интересная для большинства покупателей часть «ВТБ Арена парка» — вторая очередь строительства, она же жилая. Вернее, это апартаменты, но юридически самые правильные: они имеют статус апартаментов со всеми связанными с этим приятными особенностями, включая возможность регистрации по месту проживания и преимущественного права пользования социальной инфраструктурой района.

В проекте семь корпусов апартаментов: три 12-этажных (в том числе самый маленький из всех, одноподъездный), столько же 15-этажных и один 25-этажный. Но все их можно считать одним домом: строятся они на общей плите, под которой размещается трехуровневый подземный паркинг на более чем 2 тыс. машиномест. Подземная часть уже полностью готова, сейчас идет разметка парковочных площадок. Они будут трех размеров — под габариты автомобилей разного класса.

Сами апартаменты, которых в комплексе тысяча с небольшим, реализуются около года по договорам участия в долевом строительстве, подлежащим обязательной государственной регистрации. Выкуплено за это время около трети, причем руководство проекта «ВТБ Арена парк» подумывает, не вывести ли на рынок новый продукт, предложив в этой части проекта варианты с готовой отделкой.

Пока, впрочем, все они продаются без отделки, причем самые дешевые (а минимальная цена составляет 10,9 млн руб.) не обязательно самые маленькие (от 40 кв. м): многое зависит от этажа, корпуса, видовых характеристик и положения апартаментов относительно сторон света.

Самые дорогие — те, что выходят на парк и смотрят на стадион. Большинство из них уже раскуплены, причем в некоторых поселятся профессиональные спортсмены — активные пользователи будущей спортивной инфраструктуры. Впрочем, много среди покупателей и обычных семей, которые любят и ценят район «Динамо» и с интересом следят за его преображением. ■

ПРИМЕРЫ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ АПАРТАМЕНТОВ В КОМПЛЕКСЕ «ВТБ АРЕНА ПАРК»

ВО ВСЕМ КОРПУСЕ РЕАЛИЗОВАНА СИСТЕМА «УМНЫЙ ДОМ», КОТОРАЯ, РЕАГИРУЯ НА ПРИСУТСТВИЕ ЧЕЛОВЕКА, ПОЗВОЛИТ НЕ ТРАТИТЬ ПОНАПРАСНУ ЭЛЕКТРИЧЕСКУЮ И ТЕПЛОВУЮ ЭНЕРГИЮ, А ЗНАЧИТ, ЭКОНОМИТЬ НА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖАХ

«ВРЕМЯ НА НАШЕЙ СТОРОНЕ»

ОСЕНЬЮ БУДУЩЕГО ГОДА ЦЕНТРАЛЬНЫЙ СТАДИОН «ДИНАМО» В МОСКВЕ ДОЛЖЕН ПРИНЯТЬ ПЕРВЫХ ГОСТЕЙ. СЕГОДНЯ НА ОБЪЕКТЕ ИДУТ В НАПРЯЖЕННОМ РЕЖИМЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ. КАК ПОВЛИЯЛА НЕПРОСТАЯ СИТУАЦИЯ В ЭКОНОМИКЕ СТРАНЫ НА ПРОЕКТ, И КАК УДАЛОСЬ УДЕРЖАТЬ ТЕМПЫ В УСЛОВИЯХ ЖЕСТКОГО ГРАФИКА, НЕСМОТРЯ НА КУРСОВЫЕ КОЛЕБАНИЯ ВАЛЮТ, РАССКАЗАЛ РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА «ВТБ АРЕНА ПАРК» СТАРШИЙ ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ БАНКА ВТБ АНДРЕЙ ПЕРЕГУДОВ.

BUSINESS GUIDE: В вашем проекте изначально был иностранный генподрядчик. Вы планировали стартовать с французской Vinci...

АНДРЕЙ ПЕРЕГУДОВ: Vinci намеревалась привлечь в строительство нашей арены в качестве контрагентов российские компании, с которыми у французской компании партнерство не сложилось, а без этого начать работы на площадке компания не могла. Топ-менеджмент Vinci сразу же поставил нас в известность об этом, и руководство группы ВТБ, как основной акционер УК «Динамо» (девелопер проекта; ВТБ принадлежит 75% в управляющей компании, 25% у спортивного общества «Динамо» — «Ъ»), приняло решение сменить генподрядчика, которым в итоге стала итальянская Codest (входит в международный концерн de Escher).

ВГ: Насколько сложно проходил процесс смены генподрядчика спортивной части проекта?

А. П.: Особых сложностей не возникло. На нашей стороне было время. В момент замены генподрядчика мы пересматривали проект. Вместо первоначальных 45 000 посадочных мест на футбольном стадионе осталось 26 319, лож стало 64, клубных мест — 4478, для людей с ограниченными возможностями — 170; вместимость универсальной арены составит в итоге 11 329 мест в хоккейной конфигурации, 12 500 — в баскетбольной и около 14 000 — в концертной, лож — 67, клубных мест — 1900. Эти параметры позволили нам выйти на оптимальные архитектурно-планировочные решения. В итоге объект внешне стал более эргономичным. Как вы знаете, параметры проекта мы поменяли после того, как стало известно, что на нашем стадионе не будут проходить матчи чемпионата мира по футболу-2018. Так что нет худа без добра.

ВГ: Почему выбор пал на Codest?

А. П.: Эта компания с самого начала была выбрана в качестве генподрядчика строительства жилья и коммерческой недвижимости в рамках проекта «ВТБ Арена парк». Мы прекрасно знакомы с их методами и качеством работы. К тому же у них большой опыт в строительстве спортивных объектов по всему миру — так, итальянский генподрядчик и его партнеры строили новую домашнюю арену для туринского «Ювентуса». И потом компания Codest так долго работает в России (более 30 лет. — «Ъ»), что удачно вписалась в наш рынок и знает все реалии строительной отрасли. Это только плюс для нас, потому что специалисты Codest, разбираясь в специфике тех же российских субподрядчиков, прекрасно понимают, где есть возможности для сокращения издержек, как грамотно управлять себестоимостью строительства. Привлечение Codest в качестве генподрядчика всего проекта, включая спортивную часть, было выгодно еще и потому, что у нас на тот момент уже было получено финансирование под гарантию итальянского экспортного кредитного агентства Sace, организатором сделки выступил банк Intesa San Paolo. Что интересно, мы не стали привлекать зарубежные кредиты на строительство самой арены, поскольку банк ВТБ предложил конкурентные займы как в рублях, так и в евро. Правда, после прошлогоднего резкого роста валютного курса мы перестали выбирать транши, номинированные в евро.

ВГ: Какие еще преимущества вы ощутили от присутствия Codest в вашем проекте?

А. П.: Codest, например, смогла привлечь в качестве субподрядчика известный итальянский холдинг Cimolai, который отвечает за производство и установку металлоконструкций на объекте. Эта компания известна, например, тем, что поставляла и монтировала ключевые металличе-



«ВТБ АРЕНА ПАРК»

ские узлы при строительстве Панамского канала. Так что присутствие Codest дало нам возможность привлечь новых компетентных субподрядчиков.

ВГ: Кстати, у вас есть право контролировать процесс отбора субподрядчиков со стороны Codest?

А. П.: У нас есть не только такое право, но и возможность налагать вето в случае, если по тем или иным параметрам рассматриваемые подрядчики не подходят. Скажем, мы не можем привлечь компанию, которая участвовала лишь в одной небольшой стройке, пусть даже в Италии. При всем уважении к Codest и их партнерам мы не готовы рисковать и привлекать малоопытных контрагентов. Впрочем, со стороны нашего генподрядчика не было особых попыток, что называется, протаскать в проект такие компании.

ВГ: Резкое снижение курса рубля и рост курса евро привели к тому, что сейчас невыгодно привлекать иностранных партнеров в стройку. Вы как-то договорились с Codest?

А. П.: Как видите, компания остается генеральным подрядчиком по сей день. Значит, мы нашли общий язык с партнерами. Мы же не благотворительная организация — мы не можем работать себе в убыток только для того, чтобы прекрасные и опытные ребята из Codest были довольны.

ВГ: Как вы все-таки договорились?

А. П.: Мы договорились о переводе остатка валютной части их затрат и вознаграждения по курсу 2012 года, то есть на момент заключения первого контракта, и фиксации в рублях. Работы по импортозамещению продолжаются. Наши партнеры с пониманием к этому относятся.

ВГ: То есть вы вообще не понесли потерь от валютных колебаний?

А. П.: Серьезных прямых потерь мы не зафиксировали. Но есть другого рода затраты, которые привязаны к курсу евро и доллара. Например, необходимое для оснащения стадиона мультимедийное оборудование, которое не производится в России. Но и в этом случае Codest, обеспечивающая строительство всего нашего комплекса «под ключ», старается договориться с поставщиками, чтобы минимизировать затраты и в первую очередь сократить свои издержки.

ВГ: Но теперь у застройщиков еще одна актуальная проблема — существенный рост цен на металлоконструкции. Как вы справляетесь с этой проблемой?

А. П.: Так получилось, что в спортивной части проекта основные строительные работы, где используются металлоконструкции, были недавно завершены и рост цен на материалы нас не затронул. Что касается контрактов по сооружению крыши (сейчас это основные работы на арене), то они заключались еще полтора года назад. В договорах прописаны в том числе цены на металлоконструкции, и пересматриваться ранее согласованные условия не будут. У нас до 80% металлических комплектующих поставляются из Челябинска, небольшой объем — около 15% — из Италии и Ирландии. Но и в этом случае цены в контрактах жестко зафиксированы, я не думаю, что они будут пересмотрены. Не исключаю, что наши контрагенты застраховали свои риски, закупив необходимые комплектующие заранее.

ВГ: Насколько рост стоимости стройматериалов критичен для той части вашего проекта, где вы строите жилье и коммерческую недвижимость?

А. П.: Субподрядчиком бетонных работ по строительству жилых корпусов выступает «Моспромстрой» (входит группу БИИ — «Ъ»), и с этой компанией заключен контракт, где также жестко зафиксирована стоимость материалов и работ.

ВГ: УК «Динамо» — девелопер проекта. Эта же компания будет управлять построенными объектами?

А. П.: Для управления готовыми объектами мы создали другую компанию — «Арена парк Менеджмент». Новая компания исключительно правильно строится сейчас. Мы рассчитываем, что это будет современная мультисервисная компания, которая сможет управлять всеми объектами нашего масштабного проекта, включая спортивные объекты и коммерческие площадки. Я не исключаю, что в будущем она станет достойным игроком рынка и сможет взять в управление объекты, принадлежащие сторонним компаниям.

ВГ: Как вы сможете зарабатывать на спортивных объектах?

А. П.: Первое — это коммерческие площадки, включая парковку и торговые помещения примерно на 17–18 тыс. кв. м арендопригодной площади. Торговые площадки будут сда-

ны полностью. Что касается стадиона, то здесь можно проводить не более 30 мероприятий в год, из которых около двух десятков — это футбольные матчи. Если у нас получится проводить такое количество мероприятий, то это будет приемлемым показателем. Вероятно, это позволит окупить затраты на футбольную составляющую. Другое дело, та часть, которая будет домашней ареной хоккейной команды «Динамо» и баскетбольного ЦСКА: это крытый объект, и его можно использовать круглогодично. Такой конструктив позволяет проводить до 80 спортивных мероприятий в год, а с учетом европейских кубков — еще больше. В 2019 году планируем провести здесь баскетбольный «финал четырех» Евролиги. Плюс у нас будет одна из лучших в городе концертных площадок. Это позволит организовывать еще около 70 событий в год. Кроме того, у нас будут доходы от продажи билетов на спортивные и концертные мероприятия, доходы от кейтеринга, аренды, маркетинговых кампаний и т. д.

ВГ: Откуда у вас такая уверенность, что вы сможете полностью сдать торговые площади, учитывая, что сейчас спрос у ритейлеров на новые объекты не такой высокий, как раньше?

А. П.: Все-таки наше главное преимущество — месторасположение: недалеко от центра города, в пешей доступности от метро. Плюс в нашем комплексе есть парк, который также притягивает посетителей. По предварительным подсчетам, ежедневный трафик территории проекта «ВТБ Арена парк» может достигать 100 тыс. человек.

ВГ: Что касается концертных площадок, то со строительством нового стадиона для «Спартак» и после завершения реконструкции «Лужников» в Москве возникнет существенная конкуренция площадок для проведения массовых мероприятий.

А. П.: Для нашей универсальной арены стадионы «Спартак» и «Лужники» конкурентами не являются. Это объекты разных категорий и вместимости. У нас и площадка оснащается совершенно иначе. Как можно сравнить чисто футбольный стадион на 50 тыс. или 80 тыс. человек с профессиональной площадкой, легко трансформирующейся в качественный концертный зал с великолепной акустикой на 14 тыс. человек? Кстати, еще на этапе строительства мы серьезно подошли к звуковому оснащению, закупке современного мультимедийного оборудования.

ВГ: Как планируете сдавать в аренду офисы, строящиеся в рамках проекта? Будет ли коррекция с учетом нынешнего кризиса?

А. П.: С офисами мы не ощущаем отсутствия интереса со стороны рынка. В данный момент мы находимся в стадии подписания договора с крупным арендатором.

ВГ: Как складывается ситуация с продажей жилья в вашем комплексе? Аналитики еще в прошлом году прогнозировали серьезное падение спроса в этом сегменте.

А. П.: На самом деле последние несколько месяцев показали, что потенциальные покупатели с рынка никуда не уходили. На сегодняшний момент из 1 тыс. апартаментов в нашем жилом комплексе продано более 400. Мы рассчитываем, что предстоящей осенью покупательский спрос увеличится. Но даже в прошлом году мы продали 80% апартаментов в рамках плана. Притом что ряд наших конкурентов смог реализовать не более 15–20%.

ВГ: Как будут делиться доходы от продажи недвижимости и выручка от аренды со спортивным обществом «Динамо»?

А. П.: Соразмерно его доле в уставном капитале УК «Динамо». Но прежде мы начнем рассчитываться с кредитателями.

Интервью взял ХАЛИЛЬ АМИНОВ

«НАЛИЧИЕ СПОРТКОМПЛЕКСА — БОЛЬШОЙ ПЛЮС ДЛЯ ПРОЕКТА, РАЙОНА И ГОРОДА В ЦЕЛОМ»

КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА — МАГИСТРАЛЬНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РАЗВИТИИ МОСКВЫ. ОБ ОСОБЕННОСТЯХ И ПЕРСПЕКТИВАХ ЭТОГО НАПРАВЛЕНИЯ РАССКАЗАЛ ГЛАВА МОСКОМЭКСПЕРТИЗЫ ВАЛЕРИЙ ЛЕОНОВ.

BUSINESS GUIDE: В чем основные преимущества комплексной застройки для города?

ВАЛЕРИЙ ЛЕОНОВ: Можно с большой долей уверенности сказать, что на данный момент комплексная застройка — один из лучших вариантов редевелопмента промышленных зон и отличный способ развивать и совершенствовать город, не нарушая сложившейся застройки. Для Москвы комплексная застройка решает глобальную проблему — моноцентризма, при котором основным центром притяжения для москвичей является историческая часть города. Принципиальная позиция Стройкомплеса — создание новых точек притяжения. У москвичей должна быть возможность работать, учиться и отдыхать рядом с домом. Комфортные условия для жизни — это не в последнюю очередь удобство проживания в собственном районе с полным инфраструктурным обеспечением. К тому же комплексная застройка — один из немногих (и очень эффективных) способов освоения промышленных зон. Реновация депрессивных, неэксплуатируемых территорий — тот потенциал, который город только начинает реализовывать. Это огромные площади, на которых можно разместить множество действительно нужных для москвичей объектов — от жилья и новых рабочих мест до масштабных объектов спортивной, рекреационной инфраструктуры. Комплексная реализация — как раз то, что нужно для таких территорий, как бывшие заводы ЗИЛ и «Кристалл», недействующий Тушинский аэродром и десятки других.

BG: Как отличить комплексную застройку от точечной? Есть ли какие-то объективные конкретные параметры?

В. Л.: Комплексная застройка, как следует из названия, в первую очередь предполагает комплексный подход, это основное и самое главное. Жестких правил или четко сформулированных критериев и нормативных требований тут нет. Обычно это застройка целого квартала или микрорайона, при которой обеспечиваются возможности для полноценного функционирования всей этой системы: от транспортной инфраструктуры и парковочных мест до наличия детских садов, школ и магазинов с товарами первой необходимости. То есть, покупая квартиру в таком жилом комплексе, житель получает максимум возможностей в непосредственной близости от дома. Тогда как точечная застройка чаще всего представляет собой строительство на небольших участках в уже сложившихся районах и не предполагает такого полномасштабного инфраструктурного обеспечения, не всегда включая даже полноценный паркинг. Точечная застройка — это в прямом смысле слова уплотнение существующей, это ее принципиальное отличие. Инфраструктура есть, но достаточна ли, комфортна ли она для таких объемов жилых площадей, — более сложный вопрос.

BG: Как проводится экспертиза объектов комплексной застройки, есть ли принципиальные отличия от точечной?

В. Л.: В обоих случаях в ходе экспертизы устанавливается соответствие всего состава проектной документации требованиям технических регламентов. То есть законодательный подход всегда един — согласно Градостроительному кодексу РФ (190-ФЗ от 29 декабря 2004 года) и

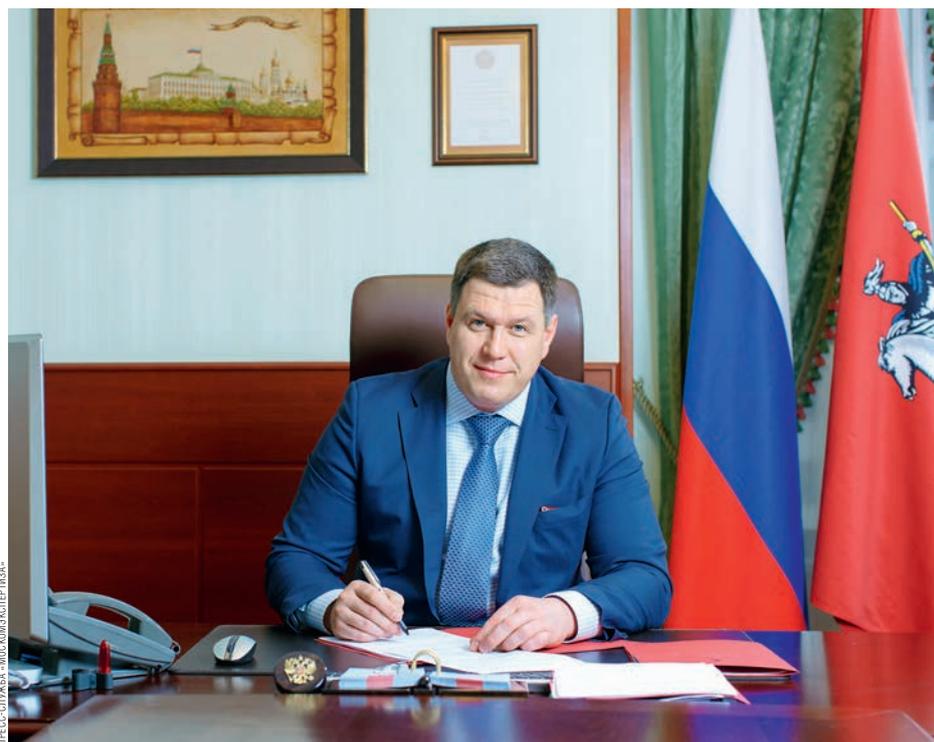


ФОТО: С. ПИЩАК / МОСКОВСКОЕ ПРАВО

постановлению правительства РФ от 5 марта 2007 года №145. Однако свои нюансы есть. Например, при оценке соответствия градостроительным нормам по доступности инфраструктурных объектов. В случае с точечной застройкой объект становится частью уже существующего квартала, и оценивать соответствие нормам обеспечения машиноместами, детскими, спортивными площадками и т. п. становится сложнее, потому что чаще всего участок под точечный объект ограничен по площади. И, соответственно, обеспеченность нужно рассматривать в комплексе с существующей застройкой и инфраструктурой. Когда на экспертизу приходит застройщик с проектом комплексной застройки, у него есть все данные обо всех объектах на реализуемой территории — можно оперативно отследить доступность всех учреждений. В то время как с проектами точечной застройки всегда возникает необходимость уточнять детали: даже расчет инсоляции окружающей застройки может иметь свои административные сложности. У соседних домов есть владельцы, управляющие компании, ТСЖ, данные о планировках помещений и квартир в них чаще всего скрыты — застройщикам приходится запрашивать их дополнительно. Кроме того, строительство в районе сложившейся застройки всегда связано с его влиянием на сохранность существующих зданий и инженерных коммуникаций. Для этого здания и коммуникации должны быть обследованы, дана оценка их технического состояния, а сохранность обоснована расчетами или дополнительными мероприятиями. Это дополнительная работа для заказчика и дополнительные объемы данных для анализа.

BG: Обязательно ли ядром комплексной застройки должен быть именно жилой объект? Может ли в такой роли выступать объект коммерческой недвижимости или спортивный проект?

В. Л.: Нет. Комплексная застройка, как я уже говорил, не имеет жестких правил. Центральным объектом может быть практически любой, главное, чтобы вся необходимая инфраструктура в проекте была сбалансирована. Хорошими вариантами могут стать деловые центры, спортивные комплексы, торгово-развлекательные площадки. Если центральный объект — офисное здание или стадион — будет востребован, на него действительно есть запрос у москвичей, это уже большая гарантия того, что будет востребован и весь проект, в том числе жилые площади. Для города очень важно, чтобы комплексная застройка способствовала созданию новых рабочих мест. Москвичи заинтересованы в том, чтобы тратить меньше времени на дорогу до работы, иметь рекреационные площадки у дома, пусть не самый большой, но достойный выбор торговых точек. Для инвесторов в этом тоже есть свои плюсы: есть рабочие места, инфраструктура — есть спрос на жилье поблизости. Это большие территории, на которых можно реализовать очень интересные проекты. Не говоря уже о том, что наличие делового центра или спортивного комплекса — большой плюс не только для проекта, но и для района и города в целом. Это как раз тот самый центр притяжения, так нужный москвичам.

BG: В каких сегментах и частях города, по вашему мнению, возможна точечная застройка? Есть ли ей место в городской черте?

В. Л.: Точечная застройка — довольно неоднозначное явление. По большей части город уже исчерпал возможности для такой реализации проектов. Точечная застройка усугубляет сложившуюся к концу прошлого века моноцентричную систему и все сопутствующие градостроительные проблемы. Во-первых, точечная застройка как подход к градостроительному планированию стимулирует формирование очень ограниченного количества транспортных потоков, а это уже ведет к образованию бесконечных пробок. Редко какая транспортная система способна выдержать пиковые нагрузки, при которых весь город или большая его часть одновременно устремляется в одну точку. При таком положении вещей даже самое активное транспортное строительство не решит проблемы. К тому же при точечной застройке возникает дефицит парковочных мест: не всегда возможно строительство подземного паркинга, а машиноместа окружающей застройки рассчитаны только на существующие нагрузки. Во-вторых, органично вписать объект в плотную застройку, соблюдая требования всех нормативных документов по безопасности и обеспечению необходимой социальной инфраструктурой, — весьма сложная задача для проектировщика. Москва имеет сложившиеся инфраструктурные взаимосвязи, здесь каждый объект имеет свое обеспечение. Появится, скажем, в квартале еще один жилой дом — и соотношение будет уже гораздо менее комфортным для жителей: нагрузка на школы, поликлиники и детские сады будет заметно выше. В-третьих, уплотнительная застройка может нанести урон исторической части города. На данный момент этот вопрос находится под жестким контролем городских властей: на первом месте стоят интересы города и горожан, девелоперов — на втором. Поэтому для реализации даже самых примечательных и интересных проектов не жертвуют исторической застройкой. И, наконец, в-четвертых, не стоит забывать, что в сложившихся районах, казалось бы, совершенно не функциональный участок может иметь свое значение для жителей: где-то это место стихийной парковки, где-то — буферная зеленая зона для прогулок и так далее. Это тот уклад, которому уплотнительная застройка может навредить и создать дополнительные сложности для горожан. Строя одиночный объект, застройщик будет сталкиваться с необходимостью компенсировать такие неудобства, все равно так или иначе заботясь о восполнении потерянных функциональных зон. С другой стороны, стоит отметить, что в тех районах, где есть дисбаланс в инфраструктуре — не хватает школы, детского сада или спортивной площадки, точечная застройка может быть рассмотрена как вариант решения проблемы. Нужно четко понимать, что город находится в постоянном движении и если в какой-то момент принимается решение о возможности точечной застройки, это значит, что плюсы от строительства такого объекта будут больше минусов. Это постоянное балансирование. Но интересы москвичей были и остаются в приоритете. Именно поэтому город делает все, чтобы максимально уйти от точечной застройки и перейти к комплексному освоению территорий.

Интервью взяла **ВЕРНИКА ПОЛОНСКАЯ**

КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА НЕ ИМЕЕТ ЖЕСТКИХ ПРАВИЛ. ЦЕНТРАЛЬНЫМ ОБЪЕКТОМ МОЖЕТ БЫТЬ ПРАКТИЧЕСКИ ЛЮБОЙ, ГЛАВНОЕ, ЧТОБЫ ВСЯ НЕОБХОДИМАЯ ИНФРАСТРУКТУРА В ПРОЕКТЕ БЫЛА СБАЛАНСИРОВАНА



ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

«УЗНАТЬ И ПОЛЮБИТЬ МОСКВУ»

СОВРЕМЕННАЯ УРБАНИСТИКА ТРЕБУЕТ СОВСЕМ НОВЫХ ПОДХОДОВ К ФОРМИРОВАНИЮ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ, ОРИЕНТИРОВАННЫХ НА САМООЩУЩЕНИЕ ГОРОЖАНИНА. ОДИН ИЗ НИХ — УЖЕ СТАВШАЯ ДЛЯ МОСКВИЧЕЙ ПРИВЫЧНОЙ «ВЕЛОНОЧЬ», ПАРТНЕРОМ КОТОРОЙ ВЫСТУПАЕТ ПРОЕКТ «ВТБ АРЕНА ПАРК». О ТОМ, КАК ЭТО МЕРОПРИЯТИЕ ВЛИЯЕТ НА МОСКОВСКУЮ ЖИЗНЬ, РАССКАЗАЛ ЕЕ ИНИЦИАТОР, ПРОФЕССОР УНИВЕРСИТЕТА ВЕРОНЫ СЕРГЕЙ НИКИТИН.

BUSINESS GUIDE: Какое влияние «Велоночь» оказывает на формирование городской среды?

СЕРГЕЙ НИКИТИН: Прежде всего, когда я показываю Москву, я представляю ее как один из мировых мегаполисов, как место встречи разных людей и идей. У жителей больших городов всегда было много общего: барселонец с полуслова понимает генуэзца, лондонец — жителя Гамбурга и т. д. Это заметно и по описаниям путешественников. Наш девиз — «Узнать и полюбить Москву». В рамках наших событий мы стараемся рассказывать о связях столицы с другими городами мира. Поэтому для нас важны спикеры из разных городов — в частности, в этом году в Москве с нами будет профессор Чинция Де Лотто, крупнейший специалист по русской литературе из Падуи.

BG: По сути, «Велоночь» объединяет формат спортивного и культурологического мероприятия. Можно ли назвать такую синергию уникальной?

С. Н.: Нас приглашают организовать «Велоночи» в крупнейших городах мира. «Велоночь», или, как она называется за рубежом, *Velonotte*, проходит в Лондоне, Стамбуле, Риме, Санкт-Петербурге, Казани, Нью-Йорке в рамках архитектурных или научных фестивалей. Каждая «Велоночь» тематична и неповторима. Например, участники московской «Велоночи» увидят театральную постановку «брусникинцев» — это самый модный и актуальный театральный коллектив, работы которого нас вдохновляют. Будут выставка скульптуры, две большие инсталляции. Нам очень приятно, что «Велоночь» вдохновляет творцов, собирая разную аудиторию. Она интересна и физикам, и лирикам, и историкам, и велосипедистам — все это собирается в мощный нарратив на велосипедах.

BG: Каким образом вы отбираете идеи для «Велоночи»?

С. Н.: Это может идти от книги, которую кто-то из нас прочитал, или от какого-то района Москвы, который мне кажется важным, или конкретного исторического периода. В свое время я читал студентам ВШЭ один курс, который официально назывался «Современная урбанистика», в рамках этого курса я рассказывал о великих городах в их самые яркие, счастливые моменты. Вот про это «Велоночи». Например, мы сейчас готовим первую миланскую «Велоночь» в рамках Миланской триеннале архитектуры и дизайна, и она будет целиком посвящена 1950–1970-м годам, когда итальянский дизайн — от мебели до автомобилей и одежды — завоевал признание во всем мире, когда в Милане творили Челентано и Мина. Работать над московскими маршрутами и проще, и сложнее, потому что это родной город многих участников нашей творческой группы.

BG: Какой маршрут вы выбрали для московской «Велоночи» в нынешнем году?

С. Н.: Москва — это огромный город, и выбранные нами районы — Щукинская, Песчаная, Октябрьское Поле, Тушино — это сами по себе отдельные города со своей архитектурной темой, ритмом жизни. Но их объединяет одна важная вещь — интеллект. Мы путешествуем по райо-



АНДРЕЙ ЖУРАВЛЕВ

нам, которые традиционно считаются интеллигентными, в которых масса НИИ, наукоемкого производства: от велосипедов в начале века до самолетов и ракет. И потому среди героев этих мест — знаковые фигуры XX века. Варлам Шаламов важен не только для России, он популярный автор во многих странах мира. Два других героя — легендарный вратарь Лев Яшин и принцесса Диана — также не нуждаются в представлении.

BG: Почему вы выбрали именно этот маршрут?

С. Н.: Мне кажется, что, когда мы выбираем маршрут, мы просто обязаны руководствоваться вопросом логистики. Когда в «Велоночи» участвовало десять лет назад около 100 человек, мы могли поместиться в любом московском дворе. Поэтому мы обращались к камерным сюжетам: вот здесь сохранились статуи пионеров, там фонари напоминают о танцплощадке 1930-х годов... Сегодня мы собира-

ем тысячи участников, приезжают люди из других городов — те, кому интересны велосипед, история и хорошая компания. И сюжеты укрупняются.

BG: Вы сказали, что героями «Велоночи» в нынешнем году будут Варлам Шаламов, Лев Яшин и принцесса Диана. Что их объединяет и какое отношение они имеют к маршруту?

С. Н.: «Велоночь» свяжет два главных стадиона Льва Яшина. С одной стороны, это стадион «Динамо» в Петровском парке, который сейчас обретает новую жизнь как «ВТБ Арена». Это стадион, на котором Лев Яшин стал звездой. С другой стороны, мы посетим стадион, на котором он впервые попробовал себя в роли вратаря, — это поле военного завода №500 в Тушино, также известного как «Красный Октябрь». Яшин был рабочим этого завода и даже получил здесь первую государственную награду за труд во время Великой Отечественной войны. В своих воспоминаниях он очень подробно описывает, как в первый же день тренер Владимир Черев поставил его в ворота, хотя в дворовой команде он всегда был нападающим. Для Льва Яшина стадион, по сути, стал взлетной полосой. Метафора далеко не случайна, ведь Тушино — это район авиации, а авиация — наша любимая тема. Недавно у нас прошла казанская «Велоночь», которая была целиком посвящена Сергею Королеву, проведенному в Казани несколько лет в заключении.

BG: Понятно, что район Тушино, как и «Динамо», сыграл очень важную роль в жизни Льва Яшина. Но какое отношение к нему имеет принцесса Диана?

С. Н.: Это замечательная история. Принцесса Диана была в Москве ровно один день в середине июня 1995 года, и ее главной целью было посещение Тушинской детской больницы. Она общалась с детьми и сотрудниками, всех поразила, влюбила в себя, получила премию из рук од-

ного из отцов перестройки, Егора Яковлева. Но об этом я узнал лишь несколько лет назад. Мы со студентами снимали документальные фильмы о московских окраинах. Два первокурсника, Васса и Алик, отправились в Тушино, где сразу подружились со сверстниками, забрались на крышу высотки, погуляли по парку. И один из них прямо на камеру и рассказал, что решил стать врачом, потому что рядом находится знаменитая Тушинская детская больница и в ней была сама принцесса Диана. Удивительно, насколько ее короткий визит стал важен для района, сформировал молодежь.

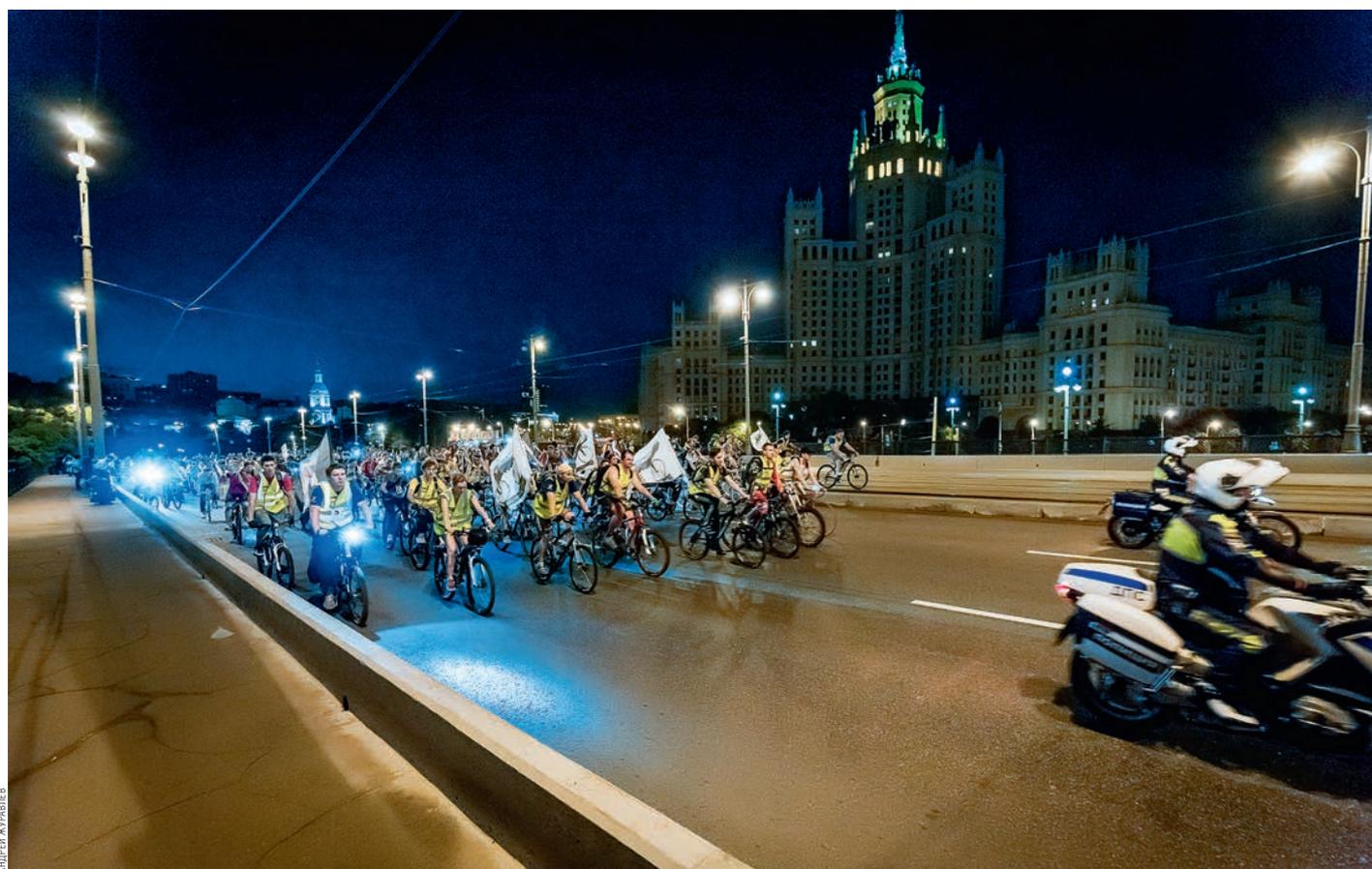
BG: А какой след в жизни тушинцев оставил писатель Варлам Шаламов?

С. Н.: Честно говоря, о связи Варлама Шаламова с Тушино я узнал, уже готовя этот проект, и во многом мне помогли местные жители и их информационные ресурсы. Один из примеров — портал «Тушинец», или «Тушинский хомяк», уникальная по качеству контента народная энциклопедия, посетители которой собирают фотографии, воспоминания и соседские истории. Это очень качественный ресурс, и именно здесь я прочитал о том, что Варлам Тихонович провёл два последних года жизни в здешнем доме престарелых Литфонда.

BG: «Велоночь» вначале воспринималась как московское событие. Когда было решено сделать ее международной?

С. Н.: Сразу после первой «Велоночи» в Риме в 2010-м мы получили приглашение из Лондона, и с тех пор мы регулярно добавляем новые города. Как я уже говорил, в этом году «Велоночь» пройдет в Милане, а также готовится проект о Средневековье в Вероне, в следующем году мы организуем мероприятия во Флоренции и в Берлине на юбилей города в рамках выставки в Музее архитектурного рисунка. Так что спешите зарегистрироваться на www.velonotte.com — количество мест ограничено.

Интервью взял АЛЕКСЕЙ ЛОССАН



АНДРЕЙ ЖУРАВЛЕВ



ГОРОДСКАЯ СРЕДА

«МОСКВА ОСТАНЕТСЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ ТУРИСТИЧЕСКИМ НАПРАВЛЕНИЕМ»

ОДНОЙ ИЗ СОСТАВЛЯЮЩИХ ЧАСТЕЙ КОМПЛЕКСА «ВТБ АРЕНА ПАРК» СТАНУТ ОТЕЛЬ HYATT REGENCY MOSCOW И АПАРТАМЕНТЫ ПОД ЕГО УПРАВЛЕНИЕМ. О ЗНАЧЕНИИ И ОСОБЕННОСТЯХ ЭТОГО ПРОЕКТА ВГ РАССКАЗАЛ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ СЕТИ HYATT И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖЕР ОТЕЛЯ «АРАРАТ ПАРК ХАЯТТ МОСКВА» СТИВЕН ФРЕДЕРИК АНСЕЛЛ.

BUSINESS GUIDE: Как вы оцениваете текущий период для гостиничного бизнеса в Москве?

СТИВЕН ФРЕДЕРИК АНСЕЛЛ: Несмотря на текущие трудности, 2016 год характеризуется стабильными продажами номерного фонда. Портрет гостя как таковой не претерпел радикальных изменений за последнее время, тогда как ослабление курса рубля действительно способствовало значительному увеличению спроса в городе в целом. Кроме того, развитие внутреннего туризма оказало положительное влияние на увеличение продаж в традиционно низкие сезоны и в периоды государственных праздников. Помимо внутреннего роста нужно отметить повышение спроса и среди американских и европейских гостей, а также на новых рынках, таких как Индия, Китай и Бразилия.

ВГ: Что изменилось в кризис? Какие изменения вы почувствовали на макроэкономическом уровне?

С.-Ф. А.: С началом кризиса произошло резкое снижение спроса, и одновременно с этим ослабление рубля способствовало увеличению наших затрат на ведение бизнеса. Однако вскоре уровень спроса начал восстанавливаться, и мы, двигаясь дальше в 2016 году, уверены в том, что у отелей luxury-сегмента появится возможность повысить стоимость своих услуг. Мы ожидаем продолжения роста международного интереса в сочетании с предпринимаемыми правительством и лидерами индустрии действиями по активизации внутреннего рынка, что позволит обеспечить увеличение спроса и даст возможность регулирования цен.

ВГ: Если говорить о Москве, какие изменения вы наблюдаете? С точки зрения гостиничного бизнеса как влияет ситуация на ваши бизнес-планы?

С.-Ф. А.: Москва, будучи крупным российским политическим, культурным, научным, деловым и историческим центром, всегда представляла интерес с точки зрения развития бизнеса в России, поскольку все эти области традиционно развивались здесь весьма активно. Значительные улучшения туристической инфраструктуры и достопримечательности города, несомненно, будут способствовать тому, что Москва останется привлекательным туристическим направлением и продолжит развивать это. Безусловно, уже сейчас здесь огромное количество ресторанов, галерей, парков и зон отдыха. Глядя на наших международных и локальных партнеров, мы понимаем, что популярность Москвы как места отдыха и развлечений будет только расти. Поскольку интерес к России сейчас также обусловлен приближением чемпионата мира по футболу 2018 года, следует ожидать еще большего увеличения потока туристов.

ВГ: По какой причине вам не удалось открыть гостиницу, как планировалось, в «Москва-Сити»? Можно ли считать новый проект на «Динамо» альтернативой несостоявшегося проекта в «Москва-Сити»?

С.-Ф. А.: Наша основная бизнес-модель — это договор на управление, в соответствии с которым инвестор осуществляет строительство гостиницы и становится ее собственником, тогда как компания Hyatt привлекается как гостиничный оператор. Эта модель была использована при разработке проекта отеля Grand Hyatt Moscow совместно с компанией Mirax Group в рамках строительства башни «Федерация». Реализация проекта не была завершена в результате финансовой реструктуризации компании девелопера. Новый отель Hyatt Regency Moscow на «Динамо» был задуман как самостоятельный проект. Он имеет уникальное расположение на территории комплекса «ВТБ Арена парк», что обеспечивает его высокую транспортную доступность, и будет являть собой

МОСКВА ОСТАНЕТСЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ ТУРИСТИЧЕСКИМ НАПРАВЛЕНИЕМ. ГЛЯдя НА НАШИХ МЕЖДУНАРОДНЫХ И ЛОКАЛЬНЫХ ПАРТНЕРОВ, МЫ ПОНИМАЕМ, ЧТО ПОПУЛЯРНОСТЬ МОСКВЫ КАК МЕСТА ОТДЫХА И РАЗВЛЕЧЕНИЙ БУДЕТ ТОЛЬКО РАСТИ



продукт философии бренда Hyatt Regency: правильно спроектированное и заряжающее энергией пространство для создания прочных контактов.

ВГ: Каковы перспективы открытия Hyatt Regency Moscow?

С.-Ф. А.: Усиление присутствия в таких ключевых городах, как Москва, является неотъемлемой частью нашей стратегии по увеличению лояльности к бренду Hyatt в России — рынке с постоянно растущим потоком гостей. Мы рады возможности открыть здесь новый отель, который войдет в пул вместе с уже действующим отелем «Арабат Парк Хаятт Москва».

ВГ: Есть ли решения по руководству новым «Хаятт» на «Динамо», кто возглавит это бизнес-направление?

С.-Ф. А.: В настоящее время команда управляющего менеджмента находится на этапе формирования и будет играть решающую роль в становлении Hyatt Regency Moscow на рынке. Это продолжит наши стремления стать самым популярным гостиничным брендом среди гостей, приезжающих в Москву.

ВГ: В чем будут изюминки нового проекта на «Динамо»? Кто сделает отделку? В чем особенности интерьера?

С.-Ф. А.: Проект нового отеля является уникальным уже потому, что предлагает все возможности для ведения городского образа жизни: занятия спортом, развлечения, проживание в отеле — и все в пределах исторической территории Петровского парка. Вы можете просто жить здесь, работать, заниматься спортом (Академия спорта «Динамо» является частью проекта). Отель Hyatt Regency Moscow будет представлен в современном классическом интерьере, разработанном лондонской компанией ARA Design, с потрясающим двухуровневым лобби, зоной SPA площадью 3 тыс. кв. м, а также баром Roof Top Bar с открытой террасой с видом на «Москва-Сити». Широкий выбор конференц-площадок (девять конференц-залов) и банкетный зал площадью почти 700 кв. м. На территории моста, соединяющего два здания — гостиницу и апартаменты, расположатся четыре дополнительных конференц-зала с двумя демонстрационными кухнями и зонами отдыха. В реализации проекта задействованы компании из разных стран мира, что делает его поистине интернациональным: генеральный подрядчик — итальянская компания Codest, отделочные работы выполняются концерном «Лусине», работы по инженерным и электрическим системам — подрядчиком «Астерос», задействованы американские и французские подрядчики.

Интервью взяла ДАРЬЯ ФОМЕНКО

«В НАШЕЙ РАБОТЕ ПОЛИТИКИ НЕТ»

ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПОДРЯДЧИКОМ СТРОИТЕЛЬСТВА СПОРТИВНОЙ, КОММЕРЧЕСКОЙ И ЖИЛОЙ ЧАСТЕЙ КОМПЛЕКСА «ВТБ АРЕНА ПАРК» ЯВЛЯЕТСЯ КОМПАНИЯ «КОДЕСТ ИНТЕРНЭШНЛ С.Р.Л.», ВХОДЯЩАЯ В СОСТАВ DE ESSNER GROUP. ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ЭТОГО ПРОЕКТА, ПРИМЕНЯЕМЫХ ТЕХНОЛОГИЯХ И МЕЖДУНАРОДНОМ СОТРУДНИЧЕСТВЕ МЫ БЕСЕДУЕМ С ПРЕЗИДЕНТОМ DE ESSNER GROUP КЛАУДИО ДЕ ЭККЕРОМ.

BUSINESS GUIDE: Каковы для вас, как генерального подрядчика, особенности проекта «ВТБ Арена парк»?

КЛАУДИО ДЕ ЭККЕР: То, что под одной крышей разместятся футбольное поле и арена для хоккея, — это, конечно же, уникальная особенность в мировом масштабе. И все это располагается на высоте 8 м над землей, что позволяет максимально использовать площадку под ними для розничной торговли.

ВГ: Какие технологические и другие задачи оказались для вас новыми и интересными?

К. Э.: Разные микроклиматы, которые необходимо создать, чтобы обеспечить максимальный комфорт для каждого мероприятия, будь то хоккей и другие виды спорта или концерты и выставки. Высокий уровень автоматизации и технологического оснащения установленных систем, безусловно, представляет собой нечто новое и уникальное в своем роде.

ВГ: Расскажите о других проектах, которые выполняла компания, в сравнении с этим?

К. Э.: Не думаю, что аналогичные проекты можно найти, но справедливо говорить о значительных инновациях, способствующих их реализации. О таких, например, как спроектированное и изготовленное нами оборудование-прототип для строительства платформы из сборных плит в центре Манхэттена в Нью-Йорке при непрерывной эксплуатации железной и автомобильной дорог под ней. Инновация и технологическая новизна — это всегда сильный стимул для движения вперед.

ВГ: Как вы оцениваете сотрудничество с инвестором? С архитекторами?

К. Э.: Сотрудничество с инвестором и проектировщиками превосходное. С самого начала между нами установилось уникальное единодушие по поводу средств и целей. Оно и ведет нас как единый рабочий коллектив. Проблемы возникают, но они оперативно и эффективно решаются.

ВГ: Повлияли ли санкции на вашу работу?

К. Э.: Они, безусловно, способствовали поиску более «российских» и менее импортозависимых источников снабжения. Каждый день мы узнаем что-то новое, но результаты — более чем удовлетворительные — видны уже сейчас. Мы внимательно подходим — и с точки зрения качества, и в финансовом отношении — к выбору тех или иных моментов, что помогает нам проводить реальный функционально-стоимостный анализ, необходимый для столь значимого проекта.

ВГ: Ваша точка зрения на московское градостроительство в целом? Как вы оцениваете изменения в центре Москвы в последние годы?

К. Э.: В целом улучшения в городе видны, несомненно, каждый месяц происходят какие-то изменения. Проектирование и строительство осуществляются с учетом существующей архитектуры, причем все в



большей степени. Дорожная ситуация, безусловно, меняется, для туриста город становится гораздо гостеприимнее. Прилагаются заметные усилия к тому, чтобы улучшить не только дорожную, но и спортивную инфраструктуру, при этом реставрация по-прежнему остается важным фактором, чтобы при модернизации всех систем не потерять прошлое.

ВГ: Можете ли вы сравнить Москву с другими европейскими городами с этой точки зрения?

К. Э.: Москва уникальна, и никаких сравнений здесь быть не может. Каждый город имеет свое прошлое и свой характер. Не думаю, что сегодня в Европе есть такой же живой и стимулирующий город, как Москва, где молодежь становится самой настоящей движущей силой. Москва — это город, где ты можешь найти все и вся. Москва никогда не спит!

ВГ: Какие перспективы итало-российского сотрудничества вы видите на сегодняшний момент?

К. Э.: Италия всегда была (а сегодня — как никогда) истинным и, быть может, единственным европейским партнером, который реально, фактами, демонстрирует свою близость к России. Яркое тому свидетельство — это то, что наш премьер-министр Маттео Ренци принял участие в Санкт-Петербургском международном экономическом форуме. Полагаю, что и в инфраструктурных проектах должна быть такая же «взаимность», которая сегодня существует в мебели, моде и промышленности. Италия не только красива, но и конкретна и эффективна там, где нужно.

ВГ: Что вы можете сказать о работе интернационального коллектива проекта «ВТБ Арена парк»?

К. Э.: Это лучшее из всех возможных проявлений синергии. Наш персонал тоже многонационален: почти десяток разных национальностей. Это помогает интернационализировать проект и искать лучшее во всем. С американскими проектировщиками установилась гармония, как и с итальянскими, и российскими. В нашей работе политики нет, в ней только действия и цели, достигать которые мы должны сообща.

Интервью взяла МИХАИЛ ПОЛИНИН



СМЕЖНИКИ

АПАРТАМЕНТЫ: ЗА И ПРОТИВ

АПАРТАМЕНТЫ ХОТЬ И ОТНОСИТЕЛЬНО МОЛОДОЙ ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЫНКА ФОРМАТ НЕДВИЖИМОСТИ, НО УЖЕ ДОСТАТОЧНО ПОПУЛЯРНЫЙ. ОСОБЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС ТАКИХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, С ОДНОЙ СТОРОНЫ, ЛИШАЕТ ПОКУПАТЕЛЕЙ ВОЗМОЖНОСТИ В НИХ ПРОПИСАТЬСЯ, С ДРУГОЙ, ПРЕДЛАГАЕТ ПОРОЙ НЕСТАНДАРТНЫЕ ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ, ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ И ДАЕТ ПОЛНОЕ ПРАВО ПЕРЕФОРМАТИРОВАТЬ СВОЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, ЧЕМ НЕ МОГУТ ПОХВАСТАТЬСЯ ВЛАДЕЛЬЦЫ ОБЫЧНЫХ КВАРТИР. ГЕОРГИЙ БЕРЕГОВОЙ

НЕ СОВСЕМ ЖИЛПЛОЩАДЬ На протяжении последних лет апартаменты методично отвоевывали у привычных квартир популярность. Девелоперы, прекрасно понимая, что гостиничные номера — это не совсем жилье, вынуждены предпринимать нестандартные ходы и проявлять творческий подход к проектированию, отделке помещений и маркетинговому продвижению проектов, чтобы привлечь покупателей. Кроме того, застройщики нередко предлагают гибкую систему скидок.

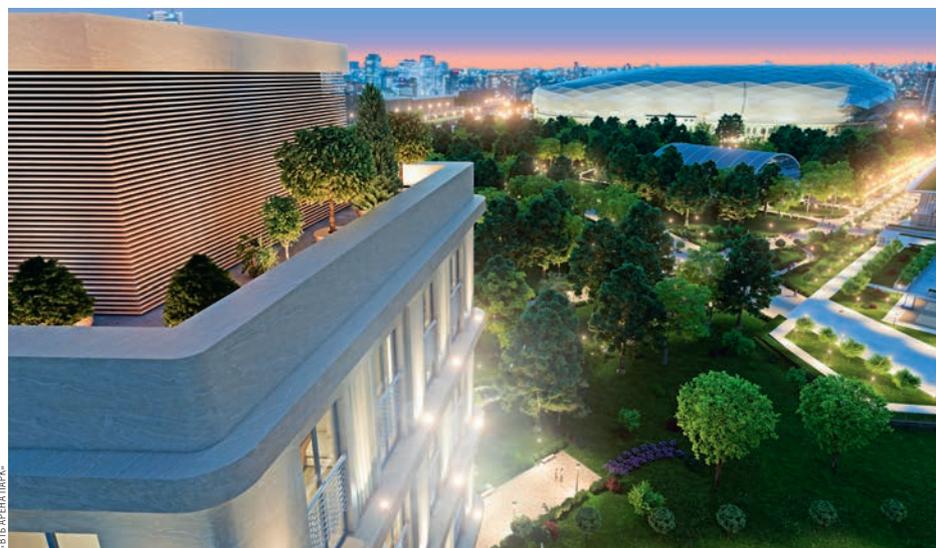
Сторонники типовой жилплощади указывают на непонятный юридический статус «нежилая», невозможность получить в нем прописку и отсутствие необходимой социальной инфраструктуры. Но несмотря на все это, количество апарт-комплексов продолжает неуклонно расти. В первом квартале текущего года на рынок Москвы вышло семь новых объектов, включая такие проекты, как AFI Residence Paveletskaya, ЖК «Воробьев дом», клубный дом Bunin, бутик-отель Stand Art и другие. Вполне возможно, что определенную лепту в популяризацию апартаментов внес девелоперский бум: апартаменты становились неотъемлемой частью крупных проектов, предполагающих развитие городских территорий, в рамках которых разрабатывалась яркая архитектурная доминанта, обрастающая социальными кластерами. Западный опыт подсказывал пути поиска новых маркетинговых продуктов. Привлекательная семантика слова «апартаменты» поначалу охватила рынок жилья, сформировав дополнительную стоимость квартир с готовым интерьерным решением. Однако впоследствии девелоперы стали включать апартаменты в состав многофункциональных проектов как удобный вариант, позволяющий сэкономить деньги и время.

Тенденция глобализации мегаполисов заставляла создавать удобный формат проживания человека в городе в комфортной среде с сокращением затрат на передвижение по маршруту офис—дом и относительной экономией на покупке квадратных метров в собственность.

Если рассматривать проекты, где имеются одновременно и квартиры, и апартаменты, то цена квадратного метра «нежилая» на рынке в среднем на 10–15% ниже. «При этом минимальная площадь апартаментов также может удобно варьироваться от максимальных до самых минимальных вариантов. „Доступ“ в проект получают даже те клиенты, которым на покупку квартиры не хватает достаточно существенной суммы — примерно трети, — рассуждает Дмитрий Халин, управляющий партнер Savills в России. — А поскольку у таких МФК обычно единая инфраструктура и общественные зоны, покупатели апартаментов приобретают тот же внешний комфорт за меньшие деньги».

АРГУМЕНТЫ ЗА АПАРТАМЕНТЫ Понятно, что спрос рождает предложение, а предложение новых «квадратов», в свою очередь, подогревает спрос на них. Однако востребованность апартаментов объясняется не только более выгодной, чем на обычные квартиры, ценой. Современные апарт-комплексы зачастую оказываются для покупателей единственными новыми объектами, которые соответствуют последним веяниям моды и удачно расположены: в подходящем районе с полным набором уже действующей инфраструктуры и хорошей транспортной доступностью. А формальный штамп в паспорте о регистрации по тому или иному адресу для многих не очень важен.

Кроме того, для строящихся апартаментов, если их покупателем является физическое лицо, порядок заключения сделки такой же, как при покупке жилья. «Все законные способы продажи физлицам любой недвижимости на стадии строительства описаны в федеральном законе №224 „Об



АПАРТАМЕНТЫ С ТЕРРАСАМИ
В КОМПЛЕКСЕ «ВТБ АРЕНА ПАРК»

участии в долевым строительстве», их всего три: договор долевого участия (ДДУ), выпуск жилищного сертификата и жилищно-строительный кооператив. На практике наиболее распространен ДДУ», — рассказывает заместитель руководителя проекта «ВТБ Арена парк» Анастасия Помелова.

Если апартаменты приобретаются в уже построенном комплексе, сделка проходит по договору купли-продажи. Единственное различие: в свидетельстве будет указано, что это нежилое помещение или апартамент гостиничного типа в зависимости от конкретного объекта. После окончания строительства апартамент можно, как и квартиру, продать, подарить или завещать. Более того, порядок проведения сделки в этом случае будет даже проще, ведь для договоров с нежилыми помещениями не предусмотрена государственная регистрация, регистрируется только переход права.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНЫ

По данным «Метриум Групп», сегодня средняя стоимость апартаментов эконом-класса составляет 143 660 руб. за 1 кв. м, бизнес-класса — 213 700 руб., элитных — 652 485 руб. При этом еще в 2012 году на рынке были представлены исключительно апартаменты бизнес- и элитного сегментов. Уже год спустя появились первые проекты экономкласса. А в 2016 году на их долю приходится уже четверть всего предложения, на бизнес-класс — 57,1%, а на элитный — 17,4%.

Согласно исследованию Est-a-Tet, в мае текущего года первичный рынок апартаментов Москвы увеличился на 30 тыс. кв. м, а общий объем предложения достиг 634 тыс. кв. м. Если говорить о структуре спроса, то в премиальном сегменте жилья на долю апартаментов приходится примерно 35% от общего объема продаж, в бизнес-классе количество сделок с апартаментами достигает 40%, а в экономклассе этот показатель приближается к 50% и в обозримом будущем вполне может преодолеть этот рубеж.

Впрочем, это не единственное достоинство юридического статуса апартаментов как нежилых помещений. «Например, при покупке студии или пентхауса покупателю нет нужды проверять историю зарегистрированных в нем граждан и легитимность приватизации данного помещения, поскольку в нем отсутствовала постоянная регистрация. И если в квартирах, приватизированных в начале 1990-х годов, встречаются случаи ущемления прав несовершеннолетних детей, то в апартаментах такая вероятность в принципе исключена», — подчеркивает Александр Самодуров, руководитель NAI Becar Apartments.

ГОСТИНИЧНЫЕ НОМЕРА И ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ

Неудобно то, что при покупке «квартир гостиничного типа» невозможно использовать материнский капитал, поскольку, согласно закону «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», выделяемые денежные средства могут направляться только на приобретение жилых помещений. Апартаменты же юридически таковыми не являются. Также следует отметить, что на владельцев подобных резиденций не распространяется действие норм жилищного законодательства. В связи с этим у владельцев такого рода жилплощади отсутствует право долевой собственности на общее имущество в здании, такое как лестничные клетки, вход в подъезд, лифты и проч.

То есть в жилых домах владельцы квартир не платят за места общего пользования, поскольку они не находятся на балансе и налог на это имущество не начисляется. «В ситуации с нежилыми помещениями все места общего пользования и оборудование являются недвижимым имуществом, которое принадлежит конкретному лицу. И на него — имущество — начисляется налог, который входит в структуру общих платежей вместе с коммуналкой», — поясняет Сергей Креков, президент ассоциации АКОН. И, конечно, далеко не все банки автоматически распространяют свои программы ипотечного кредитования для приобретения жилой недвижимости на апартаменты.

Если говорить о налогообложении апартаментов, то налоговая ставка для них равна 0,5–2%, для квартир — 0,1–2%. Для последних ставка налога на имущество составляет 0,1%, если кадастровая стоимость не превышает 10 млн руб. В отношении апартаментов в зависимости от их статуса применяется ставка от 0,5% до 2%. «При этом ставка 2% применяется для площадей, расположенных в административно-деловых и торговых центрах, объектов обще-

ственного питания и бытового обслуживания, 0,5% — для апартаментов гостиничного типа, — комментирует Мария Литинецкая, управляющий партнер «Метриум Групп». — По факту налог на апартаменты действительно выходит выше, чем на квартиры». Но это несущественно, потому что налогооблагаемая база апартаментов в любом случае будет меньше, ведь кадастровая стоимость нежилой недвижимости существенно ниже, чем стоимость жилья.

Кроме того, апартаменты изначально дешевле квартир. То есть сэкономленной разницы покупателю хватит на покрытие повышенных расходов на налоги на десятки лет вперед. Более того, до 2020 года будет действовать переходный период, когда налог будет исчисляться по пониженным коэффициентам. Это значит, что в 2016 году собственники заплатят налог за 2015 год в размере лишь 20%.

ТРАНСФОРМЕРЫ, ИЛИ СМЕНА ФОРМАТА

Впрочем, на рынке известны случаи, когда девелоперы начинали строить апарт-комплекс, а в процессе строительства он превращался в жилой дом. Соответственно, стоимость квадратного метра возрастала. Но для перевода апартаментов в жилье необходимо, чтобы данные квадратные метры отвечали требованиям законодательства РФ к жилым помещениям. Они должны попадать в этот разряд по допустимым нормам инсоляции, метражу комнат, ширине несущих проемов и требованиям к инженерии и обеспечению пожарной безопасности. Однако четкой схемы трансформации одного формата в другой пока нет, как нет и фиксированных тарифов на эту процедуру.

Зато при желании апартаменты можно перепрофилировать из жилого пространства в коммерческие площади, например частный кабинет, представительство, художественную студию, шоу-рум или нечто подобное. Были случаи, когда клиенты покупали двое апартаментов в одном комплексе с целью проживания и организации собственного дела или для хобби, требующего дополнительного пространства.

На рынке представлен целый ряд удачных mix use объектов, сочетающих в себе апартаменты и офисы, выполненные в аналогичном стиле.

А вот для того, чтобы организовать офис на жилых квадратных метрах, согласно Жилищному кодексу РФ, необходимо провести процедуру перевода жилплощади в статус нежилого фонда, что потребует определенных временных и финансовых затрат. Кроме того, нельзя перевести в нежилой фонд одну комнату в трехкомнатной квартире, оставив, скажем, за спальней и гостиной прежний статус жилого помещения. Таким образом, с юридической точки зрения апартаменты имеют больше возможностей для использования их под те или иные нужды. Одни рассматривают их как современную альтернативу традиционному жилью, другие сдают в аренду. И по мере развития формата апартаментов будет возникать все больше вариантов для применения его в повседневной жизни. ■

ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА АПАРТАМЕНТ МОЖНО, КАК И КВАРТИРУ, ПРОДАТЬ, ПОДАРИТЬ ИЛИ ЗАВЕЩАТЬ. БОЛЕЕ ТОГО, ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ В ЭТОМ СЛУЧАЕ БУДЕТ ДАЖЕ ПРОЩЕ

ВОЗВРАЩЕНИЕ НА АРЕНУ

ОБНОВЛЕННЫЙ СТАДИОН «ДИНАМО» ВСКОРЕ ПОЛУЧИТ СВОЙ ГЛАВНЫЙ СИМВОЛ — ОБНОВЛЕННУЮ И СКОПИРОВАННУЮ СКУЛЬПТУРНУЮ ГРУППУ «ФУТБОЛИСТЫ». ШЕДЕВР ИОСИФА ЧАЙКОВА ГОДАМИ СКРЫВАЛСЯ В ЗАЛЕ ТРЕТЬЯКОВКИ. ТЕПЕРЬ ОН ВЕРНЕТСЯ В ГОРОДСКОЕ ПРОСТРАНСТВО. А ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ МУЗЕЙЩИКИ ПОЛУЧАТ ПЕРВЫЙ ОПЫТ ЛАЗЕРНОГО КОПИРОВАНИЯ УНИКАЛЬНОЙ СКУЛЬПТУРЫ, НАХОДЯЩЕЙСЯ В ПРЕДАВАРИЙНОМ СОСТОЯНИИ. НИКИТА АРОНОВ

СКАН С МИКРОННЫМ ДОПУСКОМ

Лазерный сканер больше всего похож на дореволюционный фотоаппарат. Громоздкий ящик стоит на треноге чуть наклонно. Линза смотрит как раз туда, где отчаянно бьются за мяч бронзовые футболисты скульптора Иосифа Чайкова.

На экране компьютера, к которому подключен прибор, понемногу вырисовывается трехмерная модель: две бутсы, мяч, половина гетры. Процессом руководит Вадим Парфенов, заведующей лабораторией лазерных технологий Санкт-Петербургского государственного электротехнического университета. Журналисты внимательно наблюдают за происходящим в небольшом зале на четвертом этаже Третьяковской галереи на Крымском валу.

Само сканирование — это очень быстро, считанные секунды. Но сделать надо порядка 500–600 снимков с разных ракурсов. Фигуры футболистов придется обследовать со всех сторон. Даже снизу, ложась на пол, и сверху, для чего в музейном зале уже установлена передвижная вышка. За один раз объектив выхватывает при-

мерно 2,5 тыс. кв. см поверхности, это в зависимости от линзы. Так что весь процесс съемки должен занять от четырех до пяти дней.

«Но отсканировать еще не значит получить модель. Объединять все сканы будут хоть и с помощью специального программного обеспечения, но вручную, — отмечает Вадим Парфенов. — На это уйдет еще четыре-пять недель. В итоге у нас получится высокоточный электронный паспорт объекта. В случае какого-то бедствия, повреждения и даже полной гибели скульптуры он позволит ее восстановить».

Точность съемки поразительная — до нескольких десятков микрометров, это, к слову, меньше диаметра человеческого волоса. Сканер сделан в Японии и изначально предназначен для промышленных нужд, но, как видим, вполне подходит и для реставрационных.

КОПИЯ ИЛИ ОТЛИВКА? «Техника лазерного сканирования пришла в практику музейной работы из промышленного производства. Там она использовалась

для моделирования при создании новых образцов продукции,» — объясняет Вадим Парфенов.

За рубежом технология используется уже порядка 40 лет. В России — меньше десяти. Но о копировании статуи речи до недавнего времени в принципе не шло. Программируемые станки, способные воспроизводить модели с приемлемой для музеев точностью, появились совсем недавно. Так что у России тут особого отставания нет: и у нас, и за рубежом работы с лазерным копированием музейных ценностей носят экспериментальный характер. И искусствоведы пока не до конца понимают, как относиться к их результатам — как к удачной копии или как к аналогу авторской отливки.

«У нас пока был только один опыт создания копии — для музея в Царском Селе, — рассказывает Вадим Парфенов. — Это была итальянская мраморная статуя Примavera XVIII века. Она стоит на улице, а в Петербурге сейчас мода на замену оригинальных уличных скульптур копиями в целях сохранности. Мы отсканировали ее лазером, а потом в Италии выточили ее копию на станке с ЧПУ.

Сейчас у нас другая технология: все будет происходить в России, и для нашей страны это впервые. Мы должны управиться до октября 2017 года, когда копия футболистов украсит реконструированный стадион «Динамо»».

ОТ НЬЮ-ЙОРКА ДО «ДИНАМО»

«Футболистов» советский скульптор Иосиф Чайков изваял дважды: в 1929 и 1939 годах, и в Третьяковской галерее хранятся оба варианта скульптурной группы. На первый взгляд они очень похожи, но на деле здорово отличаются, как и должен отличаться авангард 1920-х от зрелого социалистического реализма. Первая работа обобщенная, это скорее идея футбола. Игроки бьются за мяч на полусфере, можно сказать, на поверхности земного шара. Вторая скульптура зато проработана до мелочей: до последних рубчиков на гетрах и свитере, до детально вылепленных лиц, явно портретных. Это уже не два абстрактных игрока, а нападающий и вратарь, схватившиеся где-то перед воротами.

«Скульптура могла бы называться „Пенальти“. Вратарь явно сбивает игрока, скорее всего, это происходит



СКУЛЬПТУРА ДЕРЖИТСЯ НА ЕДИНСТВЕННОЙ ТОЧКЕ ОПОРЫ — БУТСЕ ВРАТАРЯ

НАСЛЕДИЕ

в штрафной площадке. После этого должно быть назначено пенальти», — шутит Андрей Перегудов, старший вице-президент банка ВТБ и генеральный директор ЗАО «УК „Динамо“».

Копирование «Футболистов» — это во многом его личный проект. Несколько лет назад было решено, что у обновленного стадиона «Динамо» должен появиться некий символ, своеобразный центр притяжения. За вдохновением Андрей Перегудов отправился в Третьяковскую галерею на Крымском валу, где познакомился с Людмилой Марц, заведующей отделом скульптуры XX века. А та, похоже, сразу поняла, что нужно девелоперам из ВТБ.

«Конечно, я бывал в Третьяковке и до этого, но в этот зал на четвертом этаже почему-то не заглядывал, — вспоминает Андрей Перегудов. — Когда Людмила Викторовна показала мне „Футболистов“, я сразу почувствовал потрясающую энергетику этой скульптуры и сразу понял, что ничего больше придумывать не нужно».

Статуя и правда очень выразительная. Ведь Иосифу Чайкову было поручено с ее помощью ни много ни мало защитить честь страны. В 1937 году на Всемирной выставке в Париже советский павильон поразил всех посетителей «Рабочим и колхозницей» Веры Мухиной. На следующей выставке в Нью-Йорке в 1939 году надо было держать марку, что и поручили Иосифу Чайкову, а он блестяще выполнил идеологическую задачу, изваяв вторую версию «Футболистов». Конечно, монументальностью эта работа явно уступала творению Мухиной — всего 2 м 60 см в высоту. Но с технической точки зрения тоже поражала воображение.

«Уникальность этой скульптурной композиции в первую очередь заключается в сложности самой конструкции, в том, что вся скульптурная группа, состоящая из двух футболистов и связывающего их мяча, держится на единственной точке опоры — бутсе вратаря», — объясняет Татьяна Городкова, главный хранитель Третьяковской галереи.

Это было конструктивно непросто и для 83-сантиметровой гипсовой статуи 1929 года — а тут бронзовая громада, держащаяся на одной точке. Тяжелая скульптура со смещенным центром тяжести, кстати, очень устойчива. Но если потрогать за руку нападающего, вся конструкция начинает качаться. Как Иосиф Чайков, который отнюдь не был инженером, сумел все это рассчитать, и по сей день загадка.

НОВАЯ ЖИЗНЬ АРТ-ОБЪЕКТА Увы, по прошествии 77 лет прочность конструкции вызывает серьезные опасения музейщиков. В стальных ребрах жесткости, составляющих каркас статуи, и скрепляющих их болтах идет активная коррозия, при малейшем перемещении ощущается явственная вибрация. Неудивительно, ведь «Футболисты» не одно десятилетие простояли на улице. В 1941 году по возвращении из Америки скульптура оказалась в сквере перед фасадом Третьяковской галереи в Лаврушинском переулке. Потом попала во двор нового здания на Крымском Валу, пока ее не укрыли от непогоды на четвертом этаже.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ А ВЫ ВОЗВРАЩЕНИЮ «ФУТБОЛИСТОВ» РАДЫ?

Марк Рудинштейн,

создатель и продюсер кинофестиваля «КИНОТАВР»:

— Скульптуру я эту знаю — она на футбольную тему, так что я хорошо отношусь к тому, что ее копию установят у входа на новый стадион «Динамо». Так же, как и к тому, что будет 3D-копия — может быть, и футболисты «Динамо» после того, как вылетели из высшей лиги, начнут играть в 3D. А к скульптурам и памятникам у меня вообще плохое отношение, но это больше связано со сталинизмом-ленинизмом. А здесь скульптура без адресата, она не будет никого раздражать. Адресат меняется — меняется отношение к нему, а здесь просто футболисты. И со временем скульптура вполне может стать местом для свиданий.

Сергей Мазаев, солист группы «МОРАЛЬНЫЙ КОДЕКС»:

— Да, я очень доволен. Хорошо, что именно фигура футболистов, потому что стадион «Динамо» в первую очередь был популярен из-за футбола. В Москве, мне кажется, он всегда был главным видом спорта, и больше всего болельщиков на стадионе собирали именно футбольные матчи.

Александр Шпрыгин,

президент всероссийского объединения болельщиков:

— Это шикарно. Мой любимый, родной стадион «Динамо» станет сердцем инноваций и комфорта болельщиков не только России,



ДЛЯ СКАНИРОВАНИЯ СКУЛЬПТУРЫ НУЖНО СДЕЛАТЬ НЕ МЕНЕЕ 500 СНИМКОВ С РАЗНЫХ РАКУРСОВ

Конечно, в ограниченном пространстве музейного зала «Футболисты» будут смотреться совсем не так, как на высоком постаменте на открытом месте. Так что после копирования скульптурная группа вернется в естественную для себя среду. И трудно найти для нее более подходящее место, чем площадка перед фронтальной стеной стадиона «Динамо».

В мэрии эту идею сразу поддержали. «Мы уже давно задумали обустроить город не только велодорожками, прогулочными зонами или скамейками, но и арт-объектами. И в этом контексте создание полной копии известной скульптуры „Футболисты“, которая украсит стадион „Динамо“, — это один из таких же опытов, как парк искусств „Музеон“, уже любившийся горожанам», — отмечает руководитель столичного департамента культуры Александр Кибовский.

К сожалению, сейчас искусствоведы не знают, кто послужил Иосифу Чайкову моделью. Говорят, что сам скульптор болел за «Торпедо». Но ведь перед нами борьба двух игроков из разных команд. Вполне может быть, что второй игрок как раз динамовец. По крайней мере Андрей Перегудов надеется, что это так.

В любом случае в установке скульптуры у стадиона «Динамо» есть определенная историческая справедливость. Иосиф Чайков ваял ее совсем рядом — в своей мастерской на Масловке. Так что «Футболисты» фактически вернутся домой.

СКОПИРОВАТЬ И СПАСТИ «Я всякий раз, глядя на скульптуру, боюсь, что подойдет какой-нибудь ребенок и повиснет на руке», — признается Людмила Марц.

Для нее, как и для всех сотрудников Третьяковской галереи, самое главное в сканировании и копировании «Футболистов» — то, что это поможет отстранировать сам оригинал. Состояние его довольно тяжелое.

Лазерное сканирование даст исчерпывающую информацию о структуре поверхности скульптурной группы. А если в ходе реставрации что-нибудь будет повреждено, «Футболистов» можно будет восстановить без потерь благодаря электронной копии. Сейчас скульптуру даже бояться лишней раз трогать. Поэтому, кстати, и нельзя было скопировать ее традиционным способом, просто сделав слепок с поверхности. Даже лазерное копирование поначалу вызвало у музейщиков немало вопросов.

«Мы прошли довольно мучительный путь размышлений, сомнений, изучения вопроса», — признается Татьяна Городкова.

В дополнение к сканированию статуя подвергнется всестороннему обследованию. Ее просветят на рентгене и ультразвуком, что позволит установить толщину деталей. Пока известно только, что сверху скульптура полая. Нижняя часть — ноги до колена и мяч — отлита в виде монолитной бронзовой детали, а внутри стальной каркас. Точный состав металла выяснят с помощью рентгенофлуоресцентного анализа.

«Я очень рад, что нам разрешили сделать копию, тем более что нужны были действия по реконструкции», — говорит Андрей Перегудов.

Вместе с копированием основной статуи ВТБ делает музею бесценный подарок. По той же самой технологии копируется ранняя гипсовая версия «Футболистов». Сейчас эту хрупкую гипсовую скульптуру бояться вынимать из запасников, но ее копия скоро пополнит музейную экспозицию. Ее сканирование, кстати, уже завершено.

«Если бы не этот проект, то, возможно, гипсовая скульптура так и закончила бы свою жизнь в запасниках Третьяковки», — уверен Вадим Парфенов.

ОБРЕТЕНИЕ ФОРМЫ Отсканировать — это только половина дела, надо еще изготовить копию. Если для большой скульптуры технология еще не окончательно утверждена, то для маленькой все уже известно. Делать ее будут в три этапа.

Сначала с помощью станка-робота специалисты изготовят промежуточную копию методом стереолитографии. Это такая технология, применяемая в промышленности для быстрого прототипирования. Будущее изделие не распечатывается послойно, как на 3D-принтере, а постепенно выращивается из жидкого полимера, отвердевающего под воздействием ультрафиолета. Поэтому поверхность получается гладкая, без характерных для 3D-печати шероховатостей.

Потом с полимерного изделия снимут форму уже по классической скульптурной технологии и сделают с нее промежуточную гипсовую отливку, которую вручат скульптору. И уже с нее снова снимут форму и отольют бронзовую скульптуру для музейной экспозиции.

«Фактически мы объединяем работу самых современных приборов и работу скульптора. С гипсовой скульптурой такое делают впервые. Надо отдать должное сотрудникам Третьяковской галереи, которые взяли на себя смелость и оказали нам такое доверие», — говорит Андрей Перегудов.

Дорабатывать маленькую скульптуру будет петербургский скульптор и реставратор Павел Игнатьев. Для больших «Футболистов» скульптора пока не выбрали, но подойдут к вопросу со всей ответственностью. Форма, полученная при копировании, останется в собственности галереи.

«Я вообще считаю, что если будет хорошая форма, то грех не использовать ее снова и не сделать еще несколько копий. Это позволит популяризировать нашу скульптуру за рубежом», — считает Людмила Марц. — По всему миру стоят копии Родена, почему бы не поставить копии Чайкова?»

В советское время, увы, никто не воспользовался этой возможностью. В бронзе статуи отлили один единственный раз, но форма, видимо, сохранилась. Еще два раза скульптурную группу отливали из железобетона. Но до наших дней эти копии, увы, не дошли. Зато теперь «Футболисты» возвращаются. ■

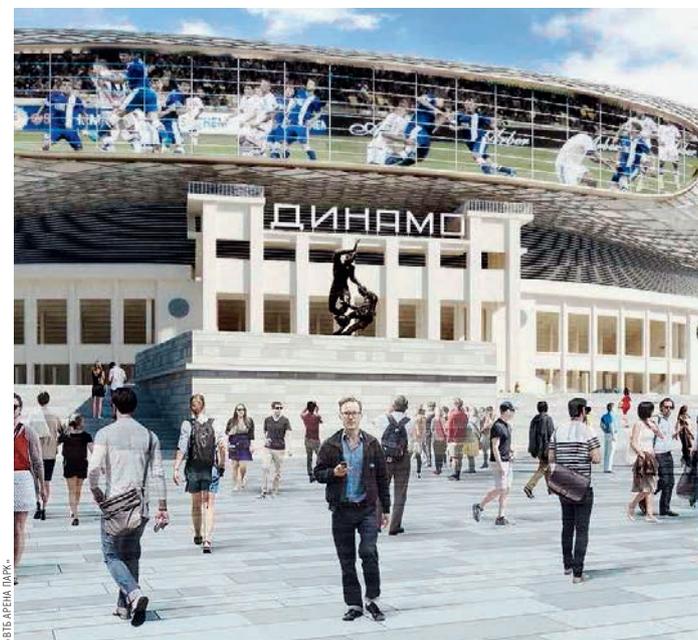
и всей Европы. Стадион должен помимо прямого своего назначения снова стать музеем спортивной истории, поэтому скульптура футболистов там вполне уместна. Мне нравится, что проект делается совместно с банком ВТБ, у которого тоже сине-белые цвета, как и у «Динамо». Очень символично.

Константин Сарсания, советский футболист, тренер, советник президента ФК «ЗЕНИТ» по трансферной политике:

— Это хороший выбор. И хорошая затея — стадион, который еще и отражает историю. Эта площадка достаточно значима в масштабах страны, ведь на «Динамо» играла в свое время сборная страны, еще до «Лужников». Да и сам клуб «Динамо» в прошлом всегда боролся за самые высокие места, еще в Советском Союзе. Поэтому фигура именно футболистов на входе — идея отличная.

Анатолий Бышовец, советский футболист, нападающий, заслуженный тренер СССР:

— В принципе «Футболисты» могут украсить стадион «Динамо». Но не видя обновленного стадиона, я с трудом ее себе там представляю. На мой взгляд, вопрос о внешнем облике «Динамо» надо решать не только строителям, но и болельщикам. На стадионе «Динамо» будут хороши и «Футболисты», и Яшин, но сделать это надо очень красиво. Уверен, болельщики «Динамо» смогут подсказать правильное решение.



«ФУТБОЛИСТЫ» БУДУТ УСТАНОВЛЕНЫ ПЕРЕД ВХОДОМ НА ЗАПАДНУЮ ТРИБУНУ СТАДИОНА «ДИНАМО»

ИГРА В КИНО

ФИЛЬМ О ВЕЛИКОМ ДИНАМОВСКОМ ВРАТАРЕ ЛЬВЕ ЯШИНЕ ПОКА НЕ НАЧАЛИ СНИМАТЬ. КТО СТАНЕТ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ГЛАВНОЙ РОЛИ — ЕЩЕ НЕ РЕШЕНО. НО УЖЕ ИЗВЕСТНО, ЧТО ЛЕГЕНДАРНЫЙ СТАДИОН «ДИНАМО» В КАРТИНЕ ЗАЙМЕТ ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕСТО, А ЕГО ИСТОРИЧЕСКИЙ ОБЛИК ВОССОЗДАДУТ МЕТОДОМ КОМПЬЮТЕРНОЙ ГРАФИКИ.

МАРТА САВЕНКО

КЛАССИК В ПОМОЩЬ История фильма о советском голкипере похожа на бег с препятствиями. Валентине Яшиной довелось прочесть шесть сценариев о своем муже, но ни один из них ей не нравился. Так что и кинокомпания «Централ Партнершип», которая в 2013 году во всеулышание заявляла, что намерена снять байопик под громким названием «Они играли за родину», она разрешения на съемки не дала.

Сценарий этого фильма Валентина Тимофеевна назвала откровенно слабым.

Несмотря на то что уже был найден и утвержден исполнитель главной роли — Максим Матвеев, сыгравший в «Стилягах», работа над картиной дальше не продвинулась, и два года о фильме не было слышно.

Наконец Олег Капанец, продюсер фильма «Гагарин. Первый в космосе», объявил о начале производства художественного фильма о великом вратаре всех времен и народов, тем самым подлив масла в огонь, взбудоражив конкурентов и успокоив встревоженную общественность, которая заждались давно обещанного фильма. Капанец решил действовать наверняка и сначала заручился поддержкой семьи Льва Яшина и общества «Динамо». Была создана рабочая группа, которую возглавил Сергей Степашин, в нее вошли председатель общества «Динамо» Владимир Проницев, генеральный директор ЗАО «УК „Динамо“» Андрей Перегудов и другие известные в мире спорта люди.

Сценарий заказали кинодраматургу Владимиру Валучкому, автору «Зимней вишни», «Приключений Шерлока Холмса», «Адмирала Колчака», авторитет которого в киносообществе непрерываемо.

— Он присутствовал на первом матче Яшина, помнил до деталей эту игру, реакцию зрителей на молодого, неопытного вратаря, — воодушевленно рассказывает Капанец. — Это называется совпало. Владимир Иванович создал крепкую литературную основу, ритм и атмосферу будущего фильма.

Валучкий, по словам продюсера, не просто застал — он прекрасно знал ту эпоху, в которой разворачивается действие будущего фильма. Общими усилиями этот сценарий стал наконец таким, что Валентина Яшина согласилась на съемки фильма о своей семье.

— Мы часто встречались с ней и обсуждали сценарий в уютной квартире Валучкого, она делилась воспоминаниями. Много интересного мы почерпнули и из встреч с партнерами Льва Яшина по футбольному клубу «Динамо» и сборной СССР, — говорит Капанец.

Образ непревзойденного вратаря, настоящей звезды своего времени создавался долго и кропотливо — так собирают мозаику из мельчайших деталей, и только в какой-то момент полотно становится цельным.

ТЕМА НЕ РАСКРЫТА Финансирование первого производственного периода было запущено благодаря банку ВТБ, затем фильм поддержала управляющая компания «Динамо» — инвестор проекта «ВТБ Арена парк».

Была у продюсера надежда, и небезосновательная, на то, что фильм получит господдержку. Однако Фонд кино, в 2013 году поддержавший байопик Валерия Харламова «Легенда №17», на этот раз отказался участво-

ОБРАЗ НЕПРЕВЗОЙДЕННОГО ВРАТАРЯ, НАСТОЯЩЕЙ ЗВЕЗДЫ СВОЕГО ВРЕМЕНИ СОЗДАВАЛСЯ ДОЛГО И КРОПОТЛИВО — ТАК СОБИРАЮТ МОЗАИКУ ИЗ МЕЛЬЧАЙШИХ ДЕТАЛЕЙ, И ТОЛЬКО В КАКОЙ-ТО МОМЕНТ ПОЛОТНО СТАНОВИТСЯ ЦЕЛЬНЫМ



ФОТОАРХИВ ЖУРНАЛА «ОГОНЕК», АНАТОЛИЙ БОСНИН

вать в проекте, заявив, что сценарий недостаточно коммерческий и тема недостаточно актуальна.

— Когда во второй раз Фонд кино не допустил проект к участию в конкурсе, стало очевидно, что это не случайность, а исполнение заказа конкурентов, — говорит Капанец. — Политика двойных стандартов, которой грешит менеджмент Фонда кино, позволяет им с одинаковой легкостью снять с конкурса любой потенциально сильный проект и протаскать наверх откровенно слабый. Как следствие этой бездумной политики, мы видим огромное количество бездарных фильмов, выходящих каждый год на экран с их поддержкой. Вероятно, они забыли, что фонд создан для государственной поддержки на деньги налогоплательщиков и именно им выбирать, какое кино смотреть. Если народные деньги не попадают через Фонд кино на фильмы, которых ждут россияне, то мы дадим им возможность через систему краудфандинга выйти напрямую на производство фильмов. Хотелось бы напомнить этим деятелям, что Фонд кино — это не частное предприятие, обслуживающее узкокорпоративные интересы нескольких кинофирм.

— У нас есть все возможности снять наш фильм без их участия на достойном художественном уровне, — уверяет Капанец, — тем более что в этом году помимо банка ВТБ и УК «Динамо» появился еще один надежный партнер — Алишер Усманов, который лично поддержал фильм. Алишер Бурханович — истинный динамовец,

понимающий необходимость создания фильма о великом голкипере, его актуальность в преддверии чемпионата мира по футболу в России. Фильм о Яшине может стать визитной карточкой этого крупнейшего события в мире спорта.

НАРИСОВАТЬ СТАДИОНЫ Пробы уже заканчиваются, но исполнитель главной роли все еще не утвержден. На роль претендуют как популярные актеры — Даниил Страхов, Евгений Цыганов, Егор Корешков, так и молодые, не имеющие широкой известности.

— Среди них есть немедийные персоны, не очень хорошо известные широкой публике, — замечает Капанец. — Но зато с огромным потенциалом, и несколько раз мне показалось, что есть попадание в энергетику Яшина.

А ведь это был не просто лучший футбольный вратарь, ставший символом СССР за границей. В те годы, если речь заходила о нашей стране, первым вспоминали его. Яркий, харизматичный, голливудская фактура, потрясающая улыбка. И при этом удивительно простой, доступный. Когда раздавал автографы, то пока не распишется на последнем билете, не уходил. В Чили на чемпионате мира перед самым матчем куда-то пропал — и в последнюю минуту примчался на мотоцикле: оказалось, что местные коммунисты попросили его выступить на собрании с речью и он не смог отказать. Вот кто сейчас сможет достоверно передать такой характер, мы пока окончательно не решили.

Тем не менее группа уже собрана, возглавляет ее режиссер фильма Эльдар Салаватов, снявший «Антикиллера» и «ПираМММиду». Разработана технология съемок — например, исторический облик стадионов «Динамо» и лондонского Wembley Stadium воссоздадут с помощью компьютерной графики. Один эпизод уже отсняли: футбольный матч 1957 года между командами «Спартак» и «Динамо». Мы воссоздали стадион с использованием компьютерных технологий. Получилось очень органично, это лучше, чем использовать хронику.

НЕ ТОЛЬКО ФУТБОЛ Основное действие фильма разворачивается в годы расцвета Льва Яшина и охватывает период с 1949 года, когда он стал уже третьим вратарем «Динамо» — дублером Алексея Хомича и Вальтера Саная, по 1971 год, когда состоялся его прощальный матч в «Лужниках». Сборная клубов «Динамо» сыграла тогда со сборной мира, в рядах которой блистали Бобби Чарльтон, Герд Мюллер и другие звезды футбола.

— Это будет картина о футболе?

— Не совсем так. Конечно, имя Льва Ивановича неразрывно связано с футболом, но его не должно быть слишком много. Люди ведь не футбол придут смотреть, им нужно рассказать правдивую человеческую историю. В судьбе Яшина были острые драматические повороты — например, когда после провала сборной СССР на чемпионате в Чили в 1962 году Яшина сделали козлом отпущения, обвинили его в досадном поражении в четвертьфинале. После чудовищного психологического давления, в том числе со стороны его бывших поклонников, Яшин ушел из футбола. Но благодаря поддержке семьи и друзей нашел в себе силы вернуться и блестяще защищать ворота любимого «Динамо» и сборной страны вплоть до окончания своей футбольной карьеры.

А вообще этот фильм о любви, об умении прощать и о том, что слава скоротечна и преходяща. Только настоящие герои остаются на пьедестале на века.

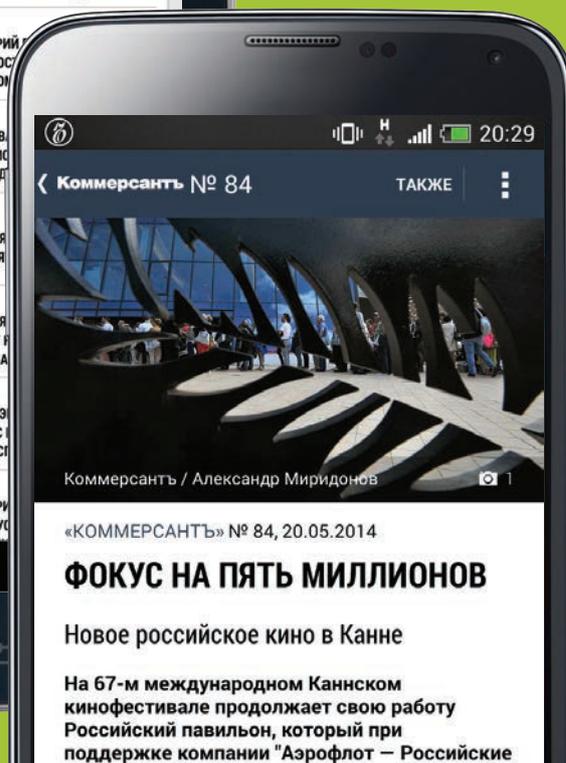
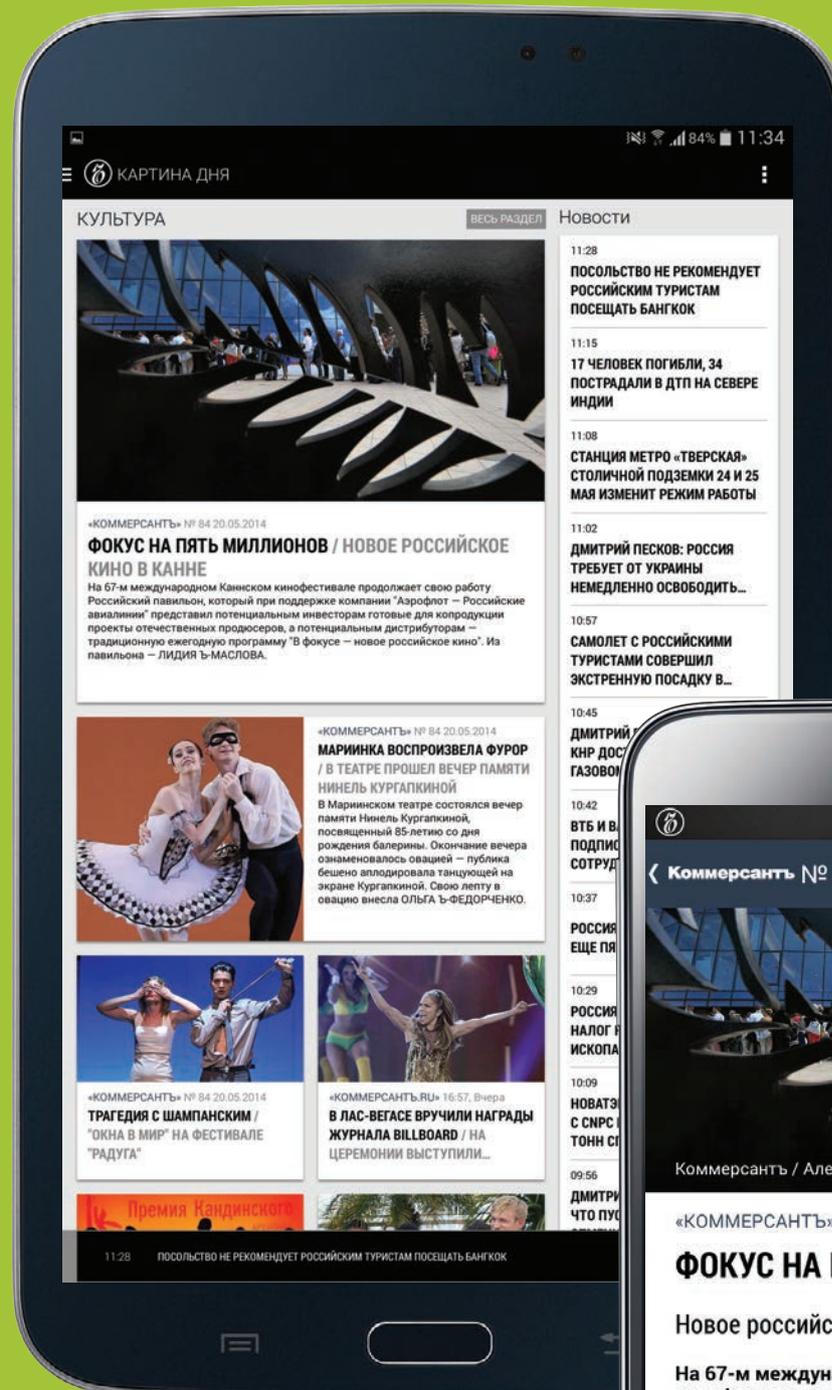
Премьера, которая запланирована на осень 2017 года, тоже должна пройти на стадионе «Динамо» — к тому времени уже будет закончена его реконструкция, и болельщики смогут увидеть фильм на одном из самых больших экранов в мире. У компании Олега Капанца уже есть подобный опыт: в 2014 году показ фильма «Гагарин. Первый в космосе» с успехом прошел на новом стадионе «Казань Арена». Премьера на поле легендарного «Динамо», освященного по последнему слову техники, должна стать незабываемым событием. ■



НОВОЕ

прочтение
Коммерсанта

новостное приложение
«Коммерсантъ»
под Android вошло в
**ТОП ЛУЧШИХ
ЗА 2014 ГОД**
по версии редакторов
Google Play



16+

реклама

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газеты «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Автопилот», Weekend и «Наука»

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

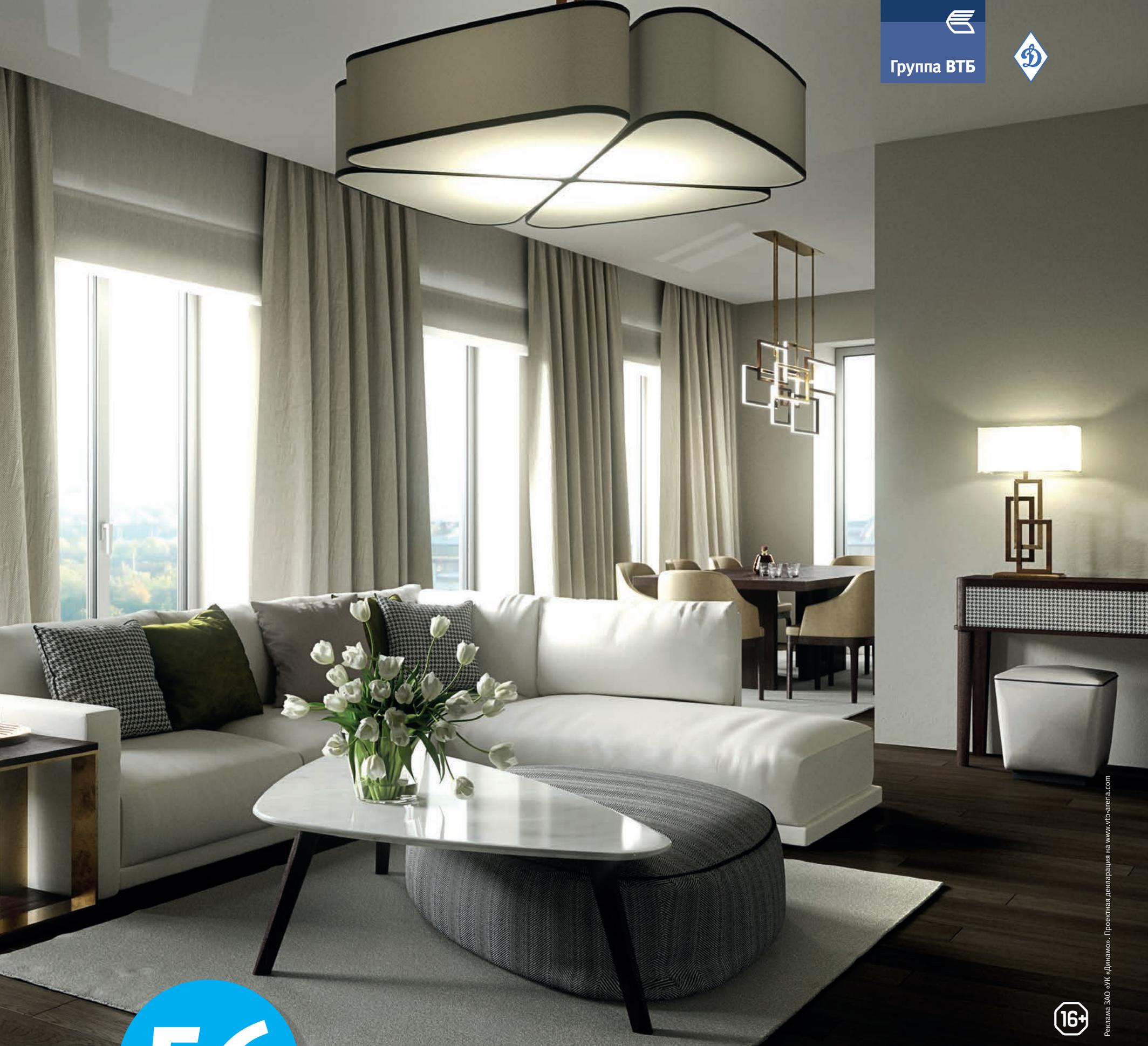
Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями

Представляя проекты для копродукции, которых на этот раз оказалось десять, вдвое больше, чем в прошлом году, главный директор

«Коммерсантъ» представил потенциальным инвесторам готовые для копродукции проекты отечественных продюсеров, а потенциальным дистрибуторам — традиционную ежегодную программу «В фокусе — новое российское кино». Из павильона — ЛИДИЯ Ъ-МАСЛОВА.



Группа ВТБ



56

апартаментов

с отделкой
от итальянских
дизайнеров
и сервисом уровня
пятизвёздочного отеля

СЛЕДУЮЩИЙ НОВЫЙ ГОД ВЫ СМОЖЕТЕ ВСТРЕТИТЬ УЖЕ ЗДЕСЬ!

Жилой квартал на «Динамо»
по соседству с
Hyatt Regency Moscow

(499) 755 42 42

www.arena-park.ru



ВТБ Арена парк

16+

Реклама ЗАО «Динамо». Проектная декларация на www.vtb-arena.com