

Мы продолжаем публиковать отклики на подготовленный нами перечень основных тенденций в сфере загородного строительства (начало см. в №№1, 2 за этот год). Он включает:

- расширение географии загородных поселков за счет относительно благополучных регионов России, а также ближнего зарубежья (1);
- стихийное, хотя и институционализированное уничтожение ЛПЗП столицы (2);
- неминуемый возврат в ближайшие 10-15 лет к модели «второе жилище горожанина» с ограниченными возможностями адаптации жилья к иному режиму функционирования (3);
- «массовизация» спроса на загородные поселки в их эконом-версии (4);
- сомнительное в российских условиях смешение в пределах одного поселка жилья, ориентированного на соседние социальные страты (5);
- большая артикулированность феномена «gated community» в отечественных условиях в связи с прогрессирующей социальной поляризацией (6);
- стремление российских девелоперов к выходу за пределы сугубо утилитаризма, проявляющееся как на уровне генплана, так и в архитектурных решениях (7);
- запаздывание стилистических процессов в загородном поселковом строительстве по сравнению с архитектурой частных резиденций и городских многоквартирных домов (8).

На этот раз среди наших авторов – председатель Оргкомитета национальной независимой премии за достижения в области загородной недвижимости «Поселок года» **О. Ступеньков** и архитектор **А. Хомяков**.

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

### Мониторинг «АВ»/ «АСД»



О.Ступеньков.  
O.Stupenkov.

**1. Олег Ступеньков, председатель Оргкомитета премии «Поселок года».** На практике это не совсем так. Имея опыт общения с двумя основными регионами в России и в ближнем зарубежье, я столкнулся с абсолютно отличным пониманием, что такое коттеджный поселок, причем в профессиональной среде. В Московской области под коттеджным поселком подразумевается комплексная застройка земельного участка с развитой концепцией. А именно: поселок должен отвечать рыночным ожиданиям сегодня и в будущем, быть спроектирован архитектором с именем, жителям поселка должна быть доступна инфраструктура, обеспечивающая проживание в поселке «без участия» города. Обязательным фактором успешности поселка является продуманность системы безопасности жителей. Конечно, поселки бывают разные - от больших до клубных, но идея присутствует в каждом. Познакомившись с поселками Санкт-Петербурга и Риги, я убедился в отсутствии этой главной составляющей. Коттеджный поселок в этих регионах в подавляющем большинстве – это просто набор домов, обнесенных единым забором, практически без идеи. Конечно, там есть поселки, построенные в соответствии с концепцией, но на общем фоне они выглядят как капля в море. Если подмосковный рынок вышел на новый качественный уровень, то рынки этих двух регионов остаются в рамках сугубо финансовой составляющей, когда инвестор думает исключительно о скорейшей отдаче, а не о качестве жизни в поселке. Зачастую в этих регионах даже не понимают смысла организации управляющих компаний.

Возможно, мое мнение звучит несколько резко, но факты остаются фактами. Я могу назвать поселки в этих регионах, которые действительно соответствуют статусу коттеджного поселка, но таких единицы.

**2. О.Ступеньков.** Люди всегда стремились жить в шикарных местах - лесополосах 1-й категории, близ водохранилищ, на берегу океана и пр. А законы, действующие на местах, либо способствуют этому, либо нет. В случае с РФ, и, в частности, с МО, законы прямо запрещают «жить в наслаждении», однако если их изменить и сделать дружественными к текущей ситуации, но при этом наложить на людей известные обременения, то эффект может превзойти ожидания. Допустим, кто-то хочет купить участок на берегу водохранилища - нет проблем: покупайте, но Вы обязаны вложить в соседнюю береговую линию, благоустроить ее, произвести очистку и пр. Встает вопрос с экологией - прекрасно, существует множество технических решений, помимо хлорной очистки стоков. Да, они стоят очень дорого, но тот, кто хочет жить на берегу, может себе это позволить. Решение всегда есть, другой вопрос, кому оно не выгодно!

**3. О.Ступеньков.** Коттеджный поселок для ПМЖ на 90% трасс Подмосковья - это утопия. Мы, профессионалы, должны признать, что понятие ПМЖ используется нами с целью привлечения клиента. Да, мы строим поселки с учетом возможности ПМЖ, да, инфраструктура рассчитана с учетом ПМЖ, но когда до

этого ПМЖ нужно ехать больше двух часов утром, а потом вечером, оно никому не нужно. Я считаю, что ПМЖ сейчас возможно на ограниченном числе трасс - Киевке, Рублевке, Новой Риге, Калужке. Ну, и, конечно, Минке - здесь играет роль исторический фактор.

**4, 5. О.Ступеньков.** Мне кажется, что наличие поселков эконом-класса оправдано ожиданиями рынка. Поселки эконом-класса - это прежде всего доступность загородного жилья для менеджеров большинства российских компаний. Но их строительство осложнено рядом существующих факторов. Клиент, который купил бы дом в таком поселке, не готов жить в южном или восточном направлении от столицы, а, как мы знаем, там самая дешевая земля. Удаленность таких поселков не должна превышать 30 км от МКАД, а это нереально - просто невыгодно. Хотя в принципе не исключена реализация нескольких проектов, но этого будет недостаточно, чтобы ответить на запросы рынка. Совмещение поселков бизнес- и эконом-класса мне представляется реальным. Однако величина такого поселка настораживает. В любом случае, при его проектировании необходимо обращаться к услугам маркетинговых служб.

**7. О.Ступеньков.** На протяжении последних лет, связанных с ростом спроса на коттеджные поселки, мы наблюдаем конкурентную борьбу девелоперов на каждом из этапов. Один из этапов связан с поисками «изюминки» того или иного поселка. Это очень важно, так как



речь идет прежде всего о продвижении товара на рынке. Главное для девелопера - реализуемость этой «изюминки». С ее наличием связано и внешнее признание - получение наград, например, премии «Поселок года».

**1. А.Хомяков, руководитель мастерской МНИИП «Моспроект-4».** Бесспорно, единая архитектурная концепция значительно усиливает интерес к выставляемому на рынок поселку. Единый и цельный генплан, несущий в себе какое-либо повествование или планировочную тему, имеющую продолжение в архитектуре жилых домов и сопутствующих объектов обслуживания, уже давно востребован и актуален. Сейчас трудно встретить инвесторов и девелоперов, заказывающих «просто» поселок. Все требуют какой-то планировочной и типологической интриги. Другое дело, что такие поселки существуют сегодня только в проектах. И, как известно, в последний момент у заказчика часто срывается инерционное мышление, и проект заканчивается банальной распродажей нарезанных участков. Все то позитивное и наиболее продвинутое, что уже построено в этой области – носит все-таки иной характер: действительно качественные и современные дома на хорошо прорисованной рациональной планировке. Но там нет никакого особого архитектурно-планировочного сценария. Однако и это сейчас является большим достижением. Поселковые «шанхай» сегодня кажутся уже анахронизмом.

Эскиз А.Хомякова к поселку «Квик-Бэкманн», Ванзее, Берлин. 2000 г.  
Генплан.  
Sketch by A.Khomyakov of "Quick-Beckmann" community, Vanssee, Berlin. 2000.  
Master plan.

А.Хомяков.  
A.Khomyakov.





Эскиз А.Хомякова к поселку «Квик-Бэкманн», Ванзее, Берлин. 2000 г.  
Общий вид.  
Sketch by A.Khomyakov  
of "Quick-Beckmann" community,  
Vanssee, Berlin. 2000.  
General view.

**2. А.Хомяков.** Неизвестно, в чем меньше зло: в вырубленных под поселки лесах или в регулярных пожарах, уничтожающих леса. Возможно, где-то это стороны одной медали – сначала горят леса, потом на этих местах возникают поселения.

На самом деле, горько видеть, как пол-леса, в который всю жизнь ходил гулять (недалеко от дачи), незаметно заняли «облагороженные ландшафтным дизайном» и огороженные высоким забором участки с дворцовыми постройками. Несколько успокаивает то, что лесные массивы Подмосковья еще довольно обширны, и если в течение ближайших лет будут предприняты какие-то шаги по их защите... Верится в это с трудом.

**3. А.Хомяков.** Возврата к апробированной модели «второго жилища» горожанина в ближайшие 10-15 лет не произойдет. По той причине, что от нее никто, как мне кажется, не отказывался. И средний класс, и те, кто повыше, в большинстве своем практикуют использование своих загородных домов именно в этом режиме: для отдыха в выходные дни, во время отпуска и каникул. И происходит это как раз не «благодаря», а вопреки транспортным пробле-

мам. Дачников не останавливают перегрузки магистралей в часы пик и выходные дни. Просто корректируется график приезда-отъезда: или рано утром, или поздно вечером. Причина такого устойчивого отношения к загородному жилищу не в транспортных проблемах или не только в них - скорее в финансовых. Далеко не у каждого москвича найдутся деньги на загородный дом с газом и «зимней» водой. А если и найдутся, то постоянно жить там будут его дальние или ближние родственники-пенсионеры или сторожа. Это будет, с одной стороны, вложением денег, с другой – тем же «вторым жилищем» горожанина. Постоянное проживание в загородном коттедже в его цивилизованной классической форме все-таки встречается у нас довольно редко (за исключением известных случаев), и говорить о тенденции я бы не стал. Ведь и в советское время кто-то жил в Подмосковье, а работал в Москве.

**4. А.Хомяков.** В продолжение вышесказанного: действительно девелоперы говорят о массовом спросе на поселки эконом-класса с небольшими коттеджами на 2-3 комнаты с полным инженерным обеспечением. И, ко-



Эскиз А.Хомякова к поселку «Квик-Бэкманн», Ванзее, Берлин. 2000 г.  
Перспектива.  
Sketch by A.Khomyakov  
of "Quick-Beckmann" community,  
Vanssee, Berlin. 2000.  
Perspective.

нечно, в качестве «второго жилища» горожанина. Но их не проектируют и не строят – коммерчески нецелесообразно: в административном смысле процесс ничем не отличается от проектирования поселков люкс- и бизнес-класса. Тот же набор проблем, те же согласования. Поэтому, если уж затевается строительство поселка, то «по полному разряду». Несколько лет назад казалось, что это лишь вопрос времени, и поселки для среднего класса начнут захватывать Подмосковье. Но сдвиг здесь не произошло, и, судя по всему, не ожидается. Для сравнения: в Германии, например, 90% продаваемого поселкового жилья – это эконом-класс, с площадью квартир от 100 до 150 кв.м.

**5. А.Хомяков.** Как правило, инвесторы всячески избегают социального слияния жителей в пределах одного поселка. Мне представляется это правильным в психологическом плане, в них - меньше криминальных происшествий, спокойнее отношения между жильцами. В то же время такие поселки выглядят более цельно с архитектурной точки зрения, так как более открыты внутри своего пространства, и содержат один архитектурный масштаб.

**8. А.Хомяков.** Мне кажется, здесь важнее говорить не «о запаздывании стилистических процессов в загородном поселковом строительстве», а о качестве проектирования коттеджей традиционной /ретроспективной и современной архитектуры. В обеих областях конечный результат зависит не от морального устаревания или актуальности стиля, но от уровня подготовки архитектора, работающего в нем.

Для подмосковных поселков любая архитектура представляется уместной: терема, усадьбы, конструктивистские бунгалы и т.д. Все это будет иметь спрос и может выглядеть вполне привлекательно, при условии создания цельности планировочной идеи и соответствия ей образных мотивов жилой застройки и инфраструктуры поселка.

В целом, конечно, на нашем рынке недвижимости большей популярностью пользуются исторические мотивы. И девелоперы это понимают. Но, на мой взгляд, это не должно являться поводом для сожаления – история отечественной архитектуры показывает, что полюса предпочтений меняются, из одной крайности наскидывает в другую. И это еще вопрос – какая из этих крайностей окажется более позитивной.