

**Фельдман О. Стиль «Новый Московский»/ О. Фельдман//Строительный еженедельник.
– 2016. -5 дек. – С. 18-19.**

Стиль «Новый Московский»

[Главная страница](#) / [Аналитика](#) / Стиль «Новый Московский»



Территории вдоль Московского проспекта в последнее время активно застраиваются. Используя преимущества локации, девелоперы здесь возводят, в основном, самое выгодное – жилье. Единой концепции по развитию этих территорий у города пока нет.

В рамках Международной недели урбанистики Urban Week в Петербурге газета «Строительный Еженедельник» при поддержке NAI Becar провела круглый стол «Стиль «Новый Московский», посвященный преобразованию территорий вдоль Московского проспекта.

Деловыми партнерами мероприятия выступили компании Elmaso и «Планоплан».

История повторяется

Московский проспект, протянувшийся почти на 10 км от Сенной площади до площади Победы, – настоящая «ярмарка тщеславия» для петербургских застройщиков. Строить у Московского выгодно и престижно – это модный район с отличной инфраструктурой, за несколько минут отсюда можно добраться до международного аэропорта или в исторический центр. Застройщикам есть где развернуться – вдоль проспекта к редевелопменту тяготеет ряд территорий.

Краткий исторический экскурс по развитию застройки вдоль Московского проспекта провела Елена Резникова, главный инженер проектов ООО «Институт территориального планирования «Урбаника». Она отметила, что Московский проспект во все времена считался основной правительственной трассой города, мощной осевой магистралью с высоким статусом. Также Елена Резникова обратила внимание на формирующую роль железной дороги в этом районе: «В 1837 году под воздействием тренда строительства железных дорог и вокзалов в крупнейших столицах Европы, в Петербурге появляется первый железнодорожный вокзал на месте нынешнего Витебского вокзала – Царскосельский. А 1852 году появился Варшавский вокзал, замкнувший собой перспективу Измайловского проспекта. Создание железнодорожной инфраструктуры обусловило в дальнейшем «коридорную» систему застройки

вдоль Московского проспекта, где сам проспект выступает как «хребет», с запада и востока ограниченный железнодорожными путями».

Еще одним событием, ключевым образом повлиявшим на развитие территорий вдоль Московского проспекта, было утверждение в 1935 году нового Генерального плана Ленинграда, согласно которому административным центром города должен быть стать Московский район. Война позволила этим планам воплотиться в жизнь лишь отчасти – вдоль Московского проспекта появилось несколько кварталов жилой и административной застройки, которые сегодня считаются настоящим «заповедником» архитектуры сталинского времени и почти не растеряли за прошедшие годы определенного налета элитности. «Получилось, что кварталы, прилегающие к Московскому проспекту, выстроившись узким «коридором» вдоль него, развивались как единый ансамбль, в то время как территории, с востока и запада прилегающие к железным дорогам, были в значительной мере предоставлены сами себе», – резюмировала Елена Резникова. Генплан Петербурга 2005 года значительную часть территорий промышленного пояса, расположенных вдоль Московского проспекта, отвел под общественно-деловую и жилую застройку. «Был запущен процесс превращения «серого пояса» в общественно-деловую часть города, – подчеркнула Елена Резникова. – Именно жилая недвижимость сегодня является наиболее прибыльной для девелоперов с точки зрения реконцепции существующих территорий, что объясняет обилие возводимых вдоль Московского проспекта многоквартирных домов. Однако при этом никакой программы по развитию этих территорий у города нет, хотя дискуссии на эту тему ведутся постоянно. Отсюда появляются сложности с обслуживанием формирующейся застройки – в первую очередь, отсутствует проектный задел по развитию улично-дорожной сети данной территории».

Архитектор и урбанист Данияр Юсупов полагает, что застройка территорий вдоль Московского проспекта идет вполне естественным путем, в рамках существующего градостроительного законодательства. «Запрос на промышленное развитие у города есть, но он не выражен в конкретных проектах, а рынку выгодно строить жилье, – констатирует Данияр Юсупов. – Поэтому происходит то, что происходит. В проектах советской застройки содержалась проектная мысль о том, что каждому должен достаться свой «уголок счастья» в районе с отлично развитой инфраструктурой. Неплохо бы выяснить, какую проектную мысль несут сегодняшние новостройки вдоль Московского проспекта».

Расцвет бизнес-класса

Директор по маркетингу инвестиционно-строительного холдинга RVI Михаил Гуцин (компания возводит жилой комплекс «Дом у Московского TIME» поблизости от метро «Фрунзенская») говорит, что сегодня отдельные локации вдоль Московского проспекта, в частности, территория у станции метро «Фрунзенская», постепенно превращаются в новые районы бизнес-класса. «Идет активный реновация всех промышленных территорий, которые окружают станцию метро, формируется район качественных девелоперских проектов. На этой территории расположено немало памятников архитектуры и истории, что, конечно, привносит свои особенности в работу девелопера. На территории нашего жилого комплекса находится газгольдер, построенный в начале XX века. Мы рассматривали несколько вариантов его использования, но остановились на том,

что там будет паркинг. По сути, мы «пересадили» газгольдер на сваи, а внутри залили улитку для паркинга и перекрытия. Это была непростая в технологическом плане работа, но она была необходима для того, чтобы здание газгольдера не пострадало», – рассказал Михаил Гуцин.

Говоря об архитектуре проектов [вдоль Московского проспекта](#), Михаил Гуцин отметил, что здесь сегодня появляются объекты, выполненные в самых разных архитектурных стилях. «Девелопер согласовывает с городом архитектурный облик объекта, но вместе с тем есть выбор – создать нечто принципиально новое или вписаться в существующее окружение, максимально приблизиться к духу исторической застройки. Мы выбираем для себя второй путь».

О большом комплексном проекте развития территории в Московском районе рассказал Андрей Савин, заместитель управляющего инвестиционно-строительными проектами проектной группы №4 АО «ЛенСпецСМУ». За Варшавским вокзалом появится крупнейший собственный проект «ЛенСпецСМУ» в Петербурге – жилой комплекс «Галактика» для 18 тысяч жителей. Проект обещает быть действительно комплексным. Андрей Савин сообщил, что помимо жилья в составе «Галактики» предусмотрено строительство трех школ, девяти отдельных и шести встроенных детских садов, поликлиники, а также двух бизнес-центров. Реализация всего проекта рассчитана до 2022 года и будет включать пять очередей.

«На территории есть ряд охраняемых объектов архитектуры, которые будут реконструированы и приспособлены под современное использование. Так, в здании Сарая для императорских поездов разместится спортивный комплекс», – рассказал Андрей Савин.

«В нашем проекте особое внимание было уделено архитектурной концепции. Архитектурное бюро «Студия 44», которое занималось созданием будущего облика «Галактики», разработало нестандартное решение по созданию линейного парка, который протянется вдоль всего квартала. Парк станет местом притяжения не только для жителей «Галактики», но и для всех горожан», – считает Андрей Савин.

Векторы развития

Дмитрий Ермышев, руководитель отдела маркетинга компании «ПОБЕДА-девелопмент» считает, что [Московский проспект нуждается](#) в создании мест приложения труда. «Московский проспект, несмотря на свое блестящее расположение, может захлебнуться в потоках маятниковой миграции, – считает Дмитрий Ермышев. – Если раньше жилье в этом районе строилось вокруг промышленных предприятий, то сегодня мы наблюдаем совсем иное – бывшие промышленные территории застраиваются жильем, и точки приложения труда должны создаваться под эти кварталы. Поэтому мы обратились к проекту коммерческой недвижимости, возводим две офисные башни поблизости от метро «Московские ворота». Что касается архитектурного облика возводимых здесь сегодня комплексов, то пока они создаются, на мой взгляд, в духе борьбы с архитектурными излишествами. Те же прямоугольные коробки, характерные для «спальных» районов, только с лучшей отделкой. Детальной архитектурной проработки проектов нет».

«Можно констатировать, что периферийная застройка прорывается в центр, – согласился с коллегой Данияр Юсупов. – Примерно то же самое мы наблюдаем в не менее «буржуазном» Петроградском районе».

«А могут ли быть эти фасады «волнообразными», если исторически сложившаяся окружающая [застройка](#) Московского проспекта – это, в основном, прямоугольные фасады, украшенные различными элементами? Сегодня в создании проектов на Московском принимают участие весьма именитые современные архитекторы», – возразил Михаил Гуцин.

Ярко выделяется на фоне исторической застройки Московского проспекта здание апарт-отеля «Вертикаль», расположенное рядом с метро «Фрунзенская». Апарт-отель был открыт компанией NAI Besag в 2014 году и за это время доказал свою успешность.

Вице-президент NAI Besag Илья Андреев считает, что хаотичность застройки во многом обусловлена тем, что все участники девелоперского процесса действуют отдельно друг от друга. «Государство, девелоперы и конечные потребители действуют независимо и часто разнонаправленно. Не существует четкого плана развития территорий промышленного пояса, да и города в целом. Замечу, что, на мой взгляд, предложения от архитекторов должны приниматься во внимание в этом аспекте далеко не в первую очередь. Учитывая, какой объем занимают в объеме городских территорий промышленные территории, необходимо изначально определить ряд стратегических направлений по развитию Петербурга на 15-20 лет вперед, исходя из демографических, инвестиционных, социальных показателей нашего города», – считает господин Андреев.

По его словам, Московский проспект имеет большой потенциал для развития гостиничного сегмента и апарт-отелей. «Мест под временное размещение в Петербурге не хватает, Московский проспект обладает хорошей транспортной доступностью, и функциональное зонирование позволяет реализовывать здесь такие проекты, – отметил Илья Андреев. – Нашим флагманским проектом – апарт-отелем «Вертикаль» на Московском проспекте – мы очень довольны. Все номера в нем были проданы за 10 месяцев. Средняя доходность для собственников апартаментов по итогам текущего года – 9,5% чистой прибыли».

Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», рассказала о реконструкции здания бывшего Фрунзенского универмага в современный бизнес-центр сети «Сенатор». «Объект перестал функционировать как универмаг еще в 80-е, долгое время пустовал, – рассказала Наталья Сулова. – Когда в начале 2000-х годов группа компаний господина Кехмана приобрела здание, его дальнейший функционал не был определен. В соответствии с планами нового владельца, оно должно было быть снесено. Однако проект согласование не прошел, здание было признано архитектурным памятником». Сегодня здание поменяло функциональное назначение, но сохранило все архитектурные элементы. Как отметила Наталья Сулова, именно охранный статус здания и сегодня налагает определенные ограничения по его использованию. «Так, на охраняемом фасаде невозможно появление вывески «бизнес-центр», – рассказала она. – Значительной проблемой стала и ассоциация с универмагом «Фрунзенский». На протяжении нескольких лет мы говорим, что это бизнес-центр «Сенатор», осознанно уходим от такого сравнения». По словам Натальи Суловой, сегодня бизнес-центр «Сенатор» на Московском проспекте, 60, весьма успешен: с момента своего открытия за полгода он был заполнен почти на 100%.

Кстати

В середине ноября Правительство Санкт-Петербурга рассмотрело проект постановления о предоставлении АО «Центр выставочных и музейных проектов» земельного участка для строительства объекта культурного развития по адресу: Московский район, Бассейная ул., участок 50, в рамках поданного заявления о предоставлении земельного участка без проведения торгов. Проект документа внесен на рассмотрение вице-губернатором Игорем Албиным. Площадь предоставляемого «Центру выставочных и музейных проектов» земельного участка составляет около 30 тыс. кв. м. Срок строительства объекта и действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях – 60 месяцев. Участок предоставляется в соответствии с Законом Санкт-Петербурга №282-43 от 26.05.2004 г. «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования». Инвестиционными условиями предусматривается передача инвестором объекта по окончании строительства в собственность города. Все инженерные условия и транспортная доступность участка позволяют создать объект культурного назначения в этой части города.

Мнение

Елена Бухарова, руководитель отдела интернет-маркетинга и PR интерактивного агентства «Кельник»:

– Сегодня новейшие технологии позволяют максимально эффективно представить покупателю все преимущества будущего жилого комплекса и отдельных квартир в нем. Четыре года назад мы сотрудничали с компанией "Меридиан Девелопмент", для которой создали 3D-планировки квартир во «Временах года» – жилом комплексе в Московском районе. Тогда застройщики не были готовы к столь радикальной виртуализации. С тех пор виртуальная реальность в недвижимости совершила большой скачок. Сегодня интерактивные туры в VR-формате охотно внедряют застройщики Москвы, Екатеринбурга, Перми. У нас есть реализованные проекты со строительными компаниями Финляндии. Девелоперы все активнее используют виртуальную реальность в гибких сценариях продаж. Во-первых, гаджеты становятся все доступнее и дешевле, их использование не требует никакой специальной подготовки или обучения, прогулки по виртуальным квартирам может совершать даже ребенок. Эта доступность выражена и экономически: разработчики платформ смогли удешевить сам виртуальный контент. Яркий пример тому – VR-платформа для недвижимости «Планоплан», на базе которой за приемлемую стоимость в течение всего лишь двух недель может быть полностью «виртуализирован» 800-квартирный дом. Во-вторых, технология обладает эффектом погружения, присутствия в пространстве, чего никогда не сможет достичь презентация квартирных планировок, выполненная в 2D. Покупатель в виртуальном пространстве может выбирать и планировочные решения, и варианты отделки. Особенно впечатляет элемент интерактива, когда пользователь может переключать цвета и текстуры поверхностей, открывать шкафы, выходить на балкон. Недвижимость в виртуальной реальности проста для восприятия и позволяет за 2-5 минут дать максимум информации, а с помощью платформы Planoplan GO! клиент может даже «унести» понравившиеся квартиры с собой в мобильном устройстве, что специалисты по продажам оценивают как дополнительный «подогрев» клиента за пределами офиса. При этом технология

легко адаптируема к изменениям, которые могут быть внесены в проект. Достаточно один раз откорректировать контент – и изменения автоматически отразятся на всех носителях: в компьютере, планшете, телефоне.