журнал о недвижимости и городской среде

КАЛУГАХАУС

№ 2 (32) 2019

в электронной версии материалов больше

- Калужская область – специальный гость АРХМосквы на стр. 4
- Новая рубрика «15 минут о городе» на стр. 10
- Проектирование в историческом центре на стр. 12
- Спецвыпуск «Благоустройство» начиная со стр. 18

16+

(4842) 400-159
sk-igla.ru

строительная компания ИГЛА

Строительство домов в Калуге и области

«Юпитер»

Дом с тремя спальнями
100, 110 или 120 кв.м

Газобетон, ленточный фундамент, металлочерепица

1 244 000 РУБЛЕЙ
базовая комплектация 100 кв.м

ДВЕРЬ TOREX В ПОДАРОК!

«Сатурн»

Дом с четырьмя спальнями
120 или 140 кв.м

Газобетон, ленточный фундамент, металлочерепица

1 439 000 РУБЛЕЙ
базовая комплектация 100 кв.м

ДВЕРЬ TOREX В ПОДАРОК!

НОВИНКА-2019

«Плутон»

Дом для большой семьи
172 кв.м

Газобетон, ленточный фундамент, металлочерепица

2 260 000 РУБЛЕЙ
базовая комплектация 172 кв.м

КОТЁЛ BAXI В ПОДАРОК!

Цены указаны с учетом материалов и работ. Больше проектов на сайте sk-igla.ru
Телефон 400-159. Калуга, ул. Кропоткина, 4, офис 7.

Электронную версию журнала и дополнительные материалы ищите на нашем сайте

Колонка редактора

Если пару лет назад мы могли бы посетовать, что с точки зрения архитектурных радостей Калуга находится глубоко… на периферии (с редкими просветами типа ИКЦ), то сейчас есть надежда на исправление ситуации. Особенно, если жители города примут подачу, которую сделали органы власти. В широком смысле, от федерального министерства строительства до калужского градоначальника. Речь в целом о программе «Комфортная городская среда», но и гораздо большее освещение архитектурных дел тоже не мешает.

Вот и в нашем летнем номере мы публикуем репортаж с АРХМосквы — одного из самых заметных профессиональных событий года. И публикуем потому, что Калужская область была там специальным гостем. А еще к нам ездят известные архитекторы, а еще на Градостроительном совете обсуждается реакция общества на постепенную утрату Старой Калуги. И вот уже мы публично ищем новые подходы к проектированию важных публичных пространств, а не занимаемся ими по остаточному принципу. И вот уже растет калужский «Том Сойер Фест», нижегородский вариант которого обсуждался аж на ПМЭФ-2019. И застройщики начинают вспоминать о своей миссии, раз уж эпоха сверхприбылей закончилась.

У нас новая рубрика — «15 минут о городе». Просим людей рассказывать о своих личных впечатлениях жителя, гостя или эксперта. Это для тех, кто не любит читать длинные аналитические тексты, которые мы так любим.

А еще мы собрали для вас небольшую подборку калужских фирм, которые помогут вам с благоустройством. На своем участке, рядом с офисом вашей компании, в управляемом вами муниципалитете или во дворе новостройки, которую вы строите. Знаю, что фразу «начинайте с себя» многие калужане уже давно отнесли на свой счет. И начали. Город украшают (во всех смыслах) люди, которые в нем живут.

Кирилл Гусев
от лица команды проекта «Калугахаус»

КАЛУГАХАУС

№ 2 (32), июнь 2019.

Подписано в печать 13.06.2019
Дата выхода в свет 15.06.2019
Тираж 1500 экземпляров.
Отпечатано в типографии «Борус»
300041, г. Тула, ул. Сойфера, 6

Рекламное издание. Цена свободная.
Для читателей старше 16 лет.

Адрес редакции:
248001, Калуга, ул. Кирова, 36, офис 52
Телефон: (4842) 79-58-47

Главный редактор:
Кирилл Андреевич Гусев

Редакция:
Ирина Личутина, Дмитрий Игоревич

Иллюстратор: Алексей Васильев

Отдел рекламы:
(4842) 79-58-47

Учредитель и издатель журнала:
ООО «Информационные решения»
Юр. адрес:
248000, г. Калуга, ул. Академика Королева, 51

Издание «Ежемесячный журнал о недвижимости «КАЛУГАХАУС»» зарегистрировано в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Калужской области. Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ № ТУ40-00177 от 13.06.2012

Калужская область стала специальным гостем 24-й международной выставки архитектуры и дизайна «АРХ Москва», которая прошла в середине мая в ЦВЗ «Манеж». Традиционно архитектурным делам в городе уделяется не так много внимания — люди не видят особой ценности ни в новых, ни в старых зданиях, а власть не рассматривает архитектуру как средство решения экономических и политических задач. В Калуге уже много лет нет главного архитектора, и хотя городской голова Дмитрий Разумовский пытается решать общественно значимые вопросы через Градостроительный совет, персональной ответственности за облик города никто не несет. Что уж говорить о таких тонких материях, как городская среда? По данным опросов Калугахауса, удовлетворительным калужское благоустройство считает лишь пятая часть горожан. При этом формально Калужская область по качеству благоустройства находится в числе лидеров: весной Минстрой поставил регион на третье место в рейтинге по реализации нацпроекта «Формирование комфортной городской среды».

В документах министерства понятие «городская среда» фактически приравнивается к благоустройству города. Это не захватывает работу с градостроительной документацией и почти не захватывает объектную архитектуру. Хотя зачастую общественные пространства обрамляются именно объектами.

Одним из критериев этого рейтинга, кстати, стало наличие в области Центра компетенций по вопросам городской среды. И в Калуге такой есть — созданный в конце 2018 года, он даже получил собственное название: ТОЛК. Здесь и амбиции, и спрятанная

VIP-гости: заммэра Москвы Марат Хуснуллин, главный архитектор столицы Сергей Кузнецов, первый вице-губернатор области Дмитрий Денисов и руководитель ТОЛКа Александр Томашенко

Чем Калуга покоряла «АРХМоскву»?

Центральной площадкой выставки в московском Манеже стала ротонда из деревянных брусков, где обсуждались перспективы Калужской области как региона, интересного не только своей экономикой

Текст: Кирилл Гусев **Фото** автора и бюро коммуникаций «Рупор»

аббревиатура «Калужская область», и необходимость толкать вперед всю неповоротливую средовую историю. Возглавил ТОЛК молодой московский архитектор Александр Томашенко. На резонный вопрос, для чего руководителю бюро, одному из лидеров «новой волны» и вполне обеспеченному человеку должность чиновника, Александр отвечает просто. Кардинально улучшить состояние городской среды в Калужской области — интересная, амбициозная и вполне реальная задача. И задача именно для менеджера-архитектора, не просто творца. Так что главный мотив — самореализация.

Выход в свет

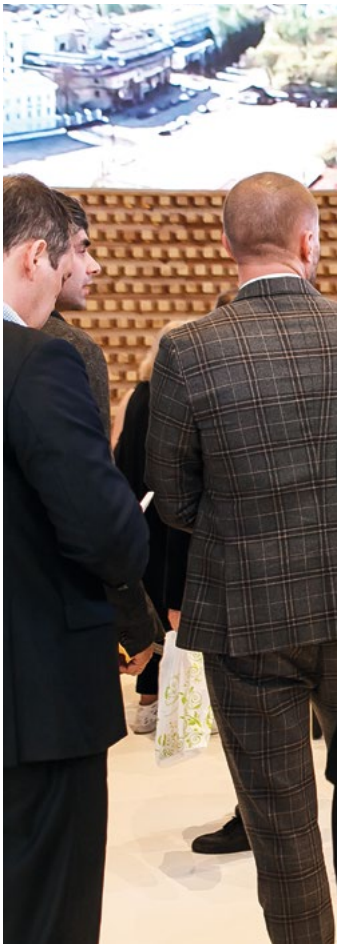
Именно Александр с коллегами придумал и реализовал центральный стенд выставки «АРХ Москва» — деревянную ротонду, отсылающую и к знаменитой работе Александра Бродского в Николе-Ленивце, и к логотипу Калужской области, а заодно позволившую разместить 360-градусную презентацию. Посетители выставки были впечатлены: достаточно сказать, что свою лекцию здесь провел обладатель титула «Архитектор года — 2018» Тотан Кузембаев, а стенд получил специальную премию жюри. Открывал экспозицию «Калужская область — территория будущего» первый заместитель Губернатора области Дмитрий Денисов. Был здесь и главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, они о чем-то долго говорили с Дмитрием Разумовским.

Однако главным, что Калуга представила на «АРХ Москве», была все же не ротонда. Регион, который известен в основном работой с инвесторами и производственными площадками, решил сделать ставку на человеческий капитал. Ведь весь экономический смысл инвестиций в городскую среду — конкуренция за высокооплачиваемых профессионалов, которых уже не держат государственные границы. Большинство специальностей, которые включены в «Атлас новых профессий», не требуют личного присутствия на рабочем месте. А все, что таким сотрудникам нужно от города — безопасность, удобство и качественная инфраструктура. Жить в европейском мегаполисе, где это все уже присутствует, готовы не все, и поэтому тихая маленькая Калуга, не утратившая свое мещанское очарование, вполне имеет шансы в глобальной борьбе за ценные кадры.

Вот и пришлось Дмитрию Разумовскому рассказывать архитекторам и урбанистам — творческой, но скептичной аудитории, — о перспективах Калуги как города будущего. Кроме него, в сессии участвовали эксперт Минстроя РФ Евгения Муринец, советник Президента Татарстана Наталия Фишман-Бекмамбетова, урбанист Юрий Шередега. Муринец — одна из авторов идеи создания центров компетенции в регионах, и именно она познакомила Анатолия Артамонова и Александра Томашенко. Сейчас в стране действуют около 30 центров, но калужский стоит особняком. Большая часть специалистов, имеющих достаточный уровень компетенции, работает в крупных городах, и мотивировать их переехать «на село» — непростая задача. Без поддержки руководства региона просто невозможная: пришлось искать место в организационной структуре, выбивать ставки, формировать бюджеты. Центр должен быть консорциумом приглашенных и местных архитекторов, который анализирует каждый значимый проект, пытаясь повысить его качество. Эта схема уже давно применяется в объектной архитектуре (например, в Москве-Сити), и относительно недавно — при проектировании общественных пространств (Парк Горького, Зарядье). Кстати, ландшафтный парк Николы-Ленивца тоже создан и развивается благодаря совместной работе российских и иностранных архитекторов.

А еще одна важная задача именно калужского ТОЛКа — подготовка к 650-летию в 2021 году. Осталось всего два строительных сезона, и начинать новые стройки нет времени. А вот привести в порядок основные общественные пространства можно успеть. Проектная работа ведется по скверу Волкова, памятнику 600-летию («Шарику»), новому парку в центре. Особняком стоит набережная Оки — для нее предполагается разработать

Справа: эксперт Минстроя Евгения Муринец, архитектор Александр Томашенко и советник Президента Татарстана Наталия Фишман-Бекмамбетова



Дерево – самый популярный материал для стендов АРХМосквы, а вот образ города архитектурные бюро передавали по-разному: шахматы у Speech, кирпичи мастерской Асадова и бокалы бюро Jauza

мастер-план, который будет учитывать экономику всего исторического центра и существующей промзоны вдоль Салтыкова-Щедрина, а к юбилею как минимум восстановить пляж в районе Воробьевской переправы и привести в порядок окружающую территорию. Мастер-план же станет основой для привлечения инвесторов: понятной презентации у городских территорий до сих пор никогда не было, и это очень ограничивает возможности для развития. Крупный бизнес российского уровня просто не видит потенциал выкупа, допустим, старых складов под строительство чего-то нового, в результате круг потенциальных инвесторов ограничивается местными участниками, которые «сами все знают». Исследование — основа развития.

Опора на мнение жителей

Конечно, работа со знаковыми общественными местами должна быть предельно аккуратной. «Есть некоторое количество шагов, которые надо делать, для того чтобы городское пространство было осмысленным. И первое — это, конечно, общественное обсуждение», — начала свое выступление Наталия Фиш-

ман-Бекмамбетова, один из главных в России практиков развития городской среды. За 4 года работы в Татарстане под ее руководством были реализованы больше 50 проектов парков, скверов и набережных в разных городах республики. Сейчас в Казани работает одна из лучших межотраслевых команд по развитию городской среды, а местные производители успели освоить выпуск необходимой для этого продукции — и большая часть бюджетных денег остается в регионе. Так вот. Типичная модель коммуникации муниципалитета с обществом в случае какого-то недовольства — сделать вид, что ничего не было, говорит Наталия. Но мы понимаем, что если мы не начнем обсуждать все, что делаем, то мы обязательно напоремся на такие ситуации еще много и много раз.

И первый год делали прямо буквально — выставляли планшеты в парках, собирали комментарии жителей, вносили изменения. Скоро стало понятно, что работать надо более подробно, и команда Фишман придумала методологию общественных обсуждений. Не общественных слушаний в терминах градкодекса, когда нужно утвердить уже готовое решение, а действительно многолюдной истории, когда стоит задача собрать как можно больше людей. Люди в группах обсуждают концепцию и формируют техническое задание, которое затем превращается в ТЗ для архитектора. Следующий этап — концепция, ее снова показывают людям, и пока она не утверждена ¾ голосов, команда не начинает проектирование. Вовлечение людей повышает трудозатраты в разы — зато на этапе реализации вопросов очень мало, все легитимно, все понимают, что происходит. И тогда архитектор или чиновник перестает быть единственным, кто отвечает на вопросы — потому что теперь у него есть со-творцы.

— Вам не кажется, что общение в «Точке кипения» с креативной молодежью нерепрезентативно с точки зрения жителей?

Наталия Фишман-Бекмамбетова

Вторая вещь — обучение местных специалистов, потому что понятно, что проектировать по-новому особо не с кем. Люди-то есть и люди талантливые, их просто надо обучать. Обучать не только архитекторов, но и чиновников администрации, что гораздо более сложная задача. Но без этого никак — у архитектора не получится привлекать инвестиции, экономических агентов, поэтому сотрудникам муниципалитета нужно сделать проект «своим», действительно болеть за него. И для этого им тоже нужно все объяснить. Вообще, управление общественным пространством — отдельный навык, которому нужно учить людей.

Модель развития

После завершения дискуссии участники удалились в кулуары и общались там так обстоятельно, что пришлось задержать начало следующего мероприятия. Оно было не менее интересным: речь шла об экономике городского развития. Главное в ней — работающая модель, которая основана на антропологических исследованиях, и при этом не предлагает городу коренным образом изменить уклад жизни. Такую модель принято

— По моему опыту, в большинстве городов нет ничего для людей во дворах, на межрайонных бульварах. С точки зрения того, что люди действительно ценят, локальное благоустройство важнее, чем крутые пространства в центре. *Наталия Фишман-Бекмамбетова*

называть мастер-планом. Архитектор Илья Заливухин рассказал о своем 12-летнем опыте работы в Калуге (его мастер-план развития набережной Яченского водохранилища в 2008 году был отмечен наградой на выставке MIPIM в Каннах — к сожалению, ничего из этого плана пока не реализовано) и Обнинске, где концепция центральной городской площади успешно развивается (см. Калугахаус №1-2019). Директор по развитию инвесткомпании KEY CAPITAL Эвелина Ишметова отметила, что без мастер-плана Калуга остается «темной лошадкой» — инвесторам некогда разбираться в хитросплетениях городского генплана и охранных зон, искать хозяев заброшенных промзон и считать трафик, поэтому денежные потоки идут мимо. Здесь был бы уместен подход корпорации развития области, когда на каждую площадку, точнее, городскую территорию, составлялся бы инвестиционный паспорт, а потом чиновники возили бы такие паспорта по отраслевым выставкам. А ресторатор Николай Борисов предложил муниципалитетам более плотно работать с бизнесом, представителей которого они хотели бы привлечь в город. Зачастую на условиях, которые сформулированы в городских программах поддержки предпринимательства, работать не проще, чем вовсе без этих программ. Александр Томашенко уверил участников и слушателей дискуссии, что все их советы будут учтены в работе.

Итак, Калужская область неплохо заявила о себе на важной московской выставке. В числе гостей площадки «Калуга — территория будущего» были и известные архитекторы, и люди искусства, и политики. Почти не было калужан — только группа студентов архитектурного факультета КГУ. К сожалению, калужское профессиональное сообщество переживает не лучшие времена и несколько выпало из контекста развития, занимаясь рутинными задачами. Но, похоже, у нас есть шанс на повышение престижа профессии. И тогда будет толк.●

MAXNET (4842) 926·000

СТРОИТЕЛИ ВЫБИРАЮТ
КИРПИЧ ТЕРЕКС

TEREX
группа компаний

- На рынке с 2006 года
- 70 млн. штук кирпича в год
- Широкий ассортимент продукции
- Инновационные технологии
- Собственный карьер

Кирпич TEREX давно заслужил доверие потребителей и стал эталоном **долговечности** для лицевого кирпича

TEREX ВЫБИРАЕТ ПРОВЕРЕННОГО ДИЛЕРА

«Завод TEREX рекомендует покупать кирпич через надежного поставщика — ТД «Регион Керамика»»

Сергей Борисович РИГИН
ГК «ТЕРЕКС»

ТД РЕГИОН КЕРАМИКА

Мы гордимся заслуженной репутацией лидера — профессиональной, современной и активной компании, реагирующей на любые потребности клиентов в стеновых материалах

www.40-40.ru

8 962 373-0005
8 962 373-0006
8 962 373-0008

reg40-40@mail.ru

Калуга, ул.Тульская, 38, оф. 307

15 минут о городе: Елена Глобина

Беседовал Кирилл Гусев **Фото:** Надя Смирнова

Как воспринимают Калугу люди, которые здесь живут, работают, учатся, отдыхают, заехали на пару часов или связали с ней всю жизнь? Представляем новый формат интервью в Калугахаусе — для быстрого чтения. В этот раз общаемся с Еленой Глобиной — генеральным директором строительно-мебельного центра «Новый дом»

— Елена, вы городской человек или скорее загородный? «Новый дом» — это же граница городской черты?
— По-разному, очень люблю природу и с удовольствием отдыхаю у родителей в доме. И когда в связи с работой нужно было переезжать, я выбрала «Европейский квартал», можно сказать, загородный. Но городской ритм дает жизнь, у меня очень насыщенный график, все кружки у ребенка в городе.

— Калуга вроде бы не очень энергичный город — если сравнивать с Москвой?
— Я за это наш город очень люблю. В Москве люди, которые тебя окружают, какие-то уставшие с самого утра — бегут, а огня в глазах нет. Как так можно жить? Мне нравится бывать в других городах, в Азии, в Европе. Любая страна, любой город, любой мегаполис — это новые впечатления, это ярко. Но ярко, как в песне — «на пять дней», туда и обратно. Калуга наполняет меня энергией — может быть, потому, что я коренная калужанка и очень люблю свой город. Она для меня — живой организм. Как у каждого из нас есть душа, сердце, ум, так и в Калуге есть места, которые я помню с детства. Как гуляла с бабушкой — это родное, личное. Это душа. Есть места, которые связаны уже со школой и первым высшим образованием. А Правый берег, где я провожу больше всего времени сейчас — это уже что-то новое: бизнес, энергетика. Разные этапы жизни и разные грани города.

— Правый берег — это про бизнес? Если посмотреть лет на пять вперед?
— Как-то я не очень верю, что Правый станет новым центром — знаете же, что такие разговоры ходят. Для меня это все-таки спальный район, пусть он лучше превратится в ритейл-парк, как в европейских городах, окруженный малоэтажной застройкой. Думаю, что через пять лет это будет самодостаточный район, где будет чем заняться на выходных, спокойно здесь находиться, не выезжая в город и не стоя в пробках. Это будет район, где живет много молодых семей, потому что жилье доступное. Пусть оно будет малоэтажным, уютным, комфортным, и пусть у каждого будет своя парковка! Стройку надо начинать с парковки, а уже потом квартиры продавать. Отличные парковки, благоустроенный район, детский садик, магазины — классно, когда о людях думают. Хотя у меня самой машины нет.

— Вам нравится, что город меняется, или хотелось бы его на каком-то этапе «заморозить»?
— Нравится. Потому что, это прекрасно, когда не стоим на месте, - развиваемся. Наконец-то серьезно стали заниматься городской средой. Если вскользь смотреть, то вообще все прекрасно — лужаечки зеленые, парк благоустроили, сквер открыли, дороги ремонтируют, фасады чинят, что-то красят. И все-таки я люблю, чтобы дела делались качественно, один раз — и надолго. То есть мы должны сделать дорогу, и она должна свой гарантийный срок отслужить. Когда сделано абы как — считаю, что лучше вообще не делать, я против подобных вещей. Или выделять уже конкретно деньги и делать качественно, как положено по нормам. Сейчас даже если тендер выигрывает хорошая фирма, но работает в жестких условиях, по ускоренному графику — они вынуждены где-то торопиться, нарушать технологию, отсюда и качество.

— Ну а иначе получается дорого и недоступно для бюджета
— Я работала с закупками, знаю эту систему изнутри. Это непростой вопрос, но все же улучшить ситуацию можно. Для этого специалисты заказчика должны тщательно подходить к вопросу выбора потенциальных подрядчиков. Однозначно смотреть на репутацию компании — не на бумажки, не сверять со списком недобросовестных подрядчиков, а выезжать на объекты, смотреть, в каком они состоянии, как выглядят, сколько лет простояли. Это хотя бы какая-то возможность предсказать результат. Риски везде и всегда будут, даже с людьми и фирмами, в которых на 100% уверен. Такая жизнь, может быть сюрприз!

— Благоустройство территории для бизнеса — это такой социальный налог или оно может давать экономический эффект?
— Бизнес все-таки по-другому относится к благоустройству. Да, с одной стороны это похоже на налог — мы же обязаны содержать свою территорию по определенным правилам, другого выбора нет. Но экономический эффект тоже присутствует: наш центр в стороне от дороги, и если бы нас не обязывали привести весь участок в порядок, нас бы и видно не было. И своим сотрудникам я всегда говорю: это ваше лицо. В теорию разбитых окон я верю.

— Что бы вы посоветовали людям, которые хотели бы сделать лучше свой дом?
— Когда люди подходят к такому серьезному вопросу, как строительство дома или благоустройство участка, я всегда советую (и сама пользуюсь этим советом!) обращаться к специалистам. Самая хорошая реклама — качественно выполненная работа, которая вам понравится. То есть сарафанное радио. Не ищите идеала, проблемы бывают у всех, но вы будете их представлять и поймете, с кем начать работать лично вам. В Калуге очень много качественных и хороших специалистов — мы в «Новом доме» проводим много форумов и мероприятий, именно чтобы всех перезнакомить между собой. Со многими дизайнерами, архитекторами, строителями я уже работала и как частное лицо, и как бизнес-заказчик, мы продолжаем сотрудничать. Классные идеи, крутые специалисты, хотя пришлось потратить немало времени, чтобы всех найти. Но это того стоит. ●

Исторический центр: город в городе

Специально для Калугахауса главный архитектор тульского бюро «СтройПроектКонсалтинг», член Союза архитекторов России Денис Рыкшин написал колонку о проектировании в исторической среде — а именно в центральной части Калуги

Текст: Денис Рыкшин **Иллюстрации:** ООО «СПК»

Город — это сложный живой организм, в котором явное и скрытое переплетено множеством взаимосвязей, где многослойная историческая часть очень плотно связана с многомерным технологическим настоящим.

Какие ассоциации, какие образы возникают у вас при упоминании слова «город»? Полагаю, у большинства это будет силуэт, навеянный воспоминаниями о детских книгах Астрид Линдгрен, с разношерстыми домиками, остроконечными дымоходами и громоотводами.

Да, да, именно такой образ отчасти присущ и нашим, российским городам, имеющим исторический центр. Разве что узнаваемости добавляют маковки церквей. Исторический центр — это сердце города, именно здесь прослеживается преемственность поколений, здесь самые интересные туристические маршруты, здесь находятся главные городские точки притяжения.

Проектируя в исторических центрах, нужно найти баланс для двух основных проблем:

— средовые особенности и окружающая застройка;

— адаптация исторических зданий и старых улиц современным требованиям градостроительства и бизнеса.

В нашей стране это больная тема, постоянно мы наблюдаем перекосы. Или бизнес плюет на регламенты и строит безвкусные здания, которые вредят окружению, или чиновники перестраховываются и вообще все запрещают, и мы наблюдаем заброшенные пустыри в центрах городов.

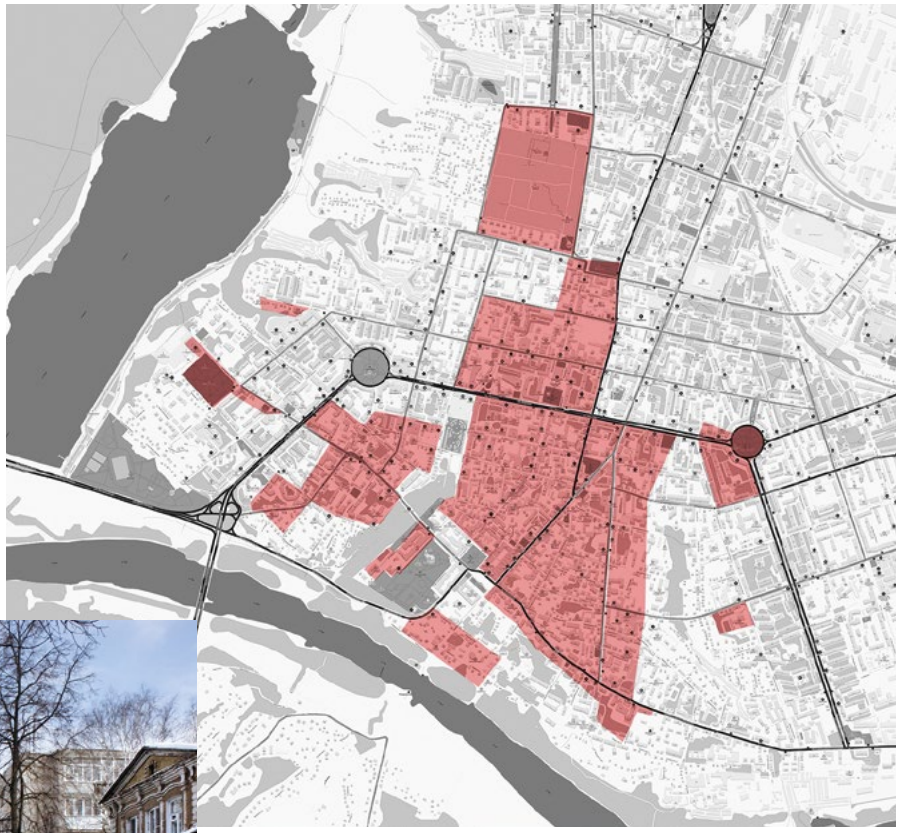
Есть много вариантов регулирования застройки в исторических кварталах.

Во-первых, это своды правил по градостроительству, пожарной безопасности и т. д. — основные документы проектировщиков. Во-вторых, это региональные градостроительные нормативы и правила землепользования и застройки (и проекты планировок, соответственно). В-третьих, это законодательство в части охраны объектов культурного наследия и локальные проекты зон охраны (документы, устанавливающие регламенты на конкретные участки исторических зон). В-четвертых — региональные нормативные документы по благоустройству, дизайн-коды и т. д. И в-пятых, это опыт других городов, других проектов.

Я перечислил основные блоки, которые мы должны изучить, приступая к работе над задачей. Это большая и сложная работа, в которой постоянно приходится искать компромисс между противоречиями в законодательстве, недоработками в региональных документах и пожеланиями бизнеса.

Причем за скобками остается требование, касающееся многих объектов в исторических зонах — «адаптация к окружающей историко-культурной среде». Думаю, эта размытая формулировка лишила сна многих архитекторов. Речь здесь идет о визуальном восприятии или, проще говоря, «о фасадах».

В силу субъективности художественной оценки архитектурного произведения, мы сталкиваемся с проявлением непрофессионального толкования средового проектирования и банальной безвкусицей. И когда на архитектора влияет эксперт по объектам культурного наследия — это ситуация рабочая и в целом правильная, тут уж победит более авторитетный специалист. Но когда свое мнение в части фасадного декора начинает



Зонирование, которым пользуется ООО «СПК», работая с исторической застройкой в Калуге, скорее условное – то есть оно не закреплено в регламентах и проектах охранных зон

Вид на ул. Плеханова. По оценкам Дениса Рыкшина, она попадает в зону плотной исторической застройки почти на треть

высказывать чиновник, не имеющий профильного образования — это уже тревожно…

Поговорим о специфике Калуги в части формирования городской среды в исторической части. Калуга — крепкий мещанский город, значительно разросшийся за последние 100 лет, нарастивший спальные окраины, впитавший годы советской архитектуры, но сохранивший при этом исторический центр. Потрясающие узкие кривые улочки с малоэтажными особняками, церквушками и зелеными островками. Основное отличие, например, от Тулы — большое количество сохранившихся именно каменных домов. Это говорит в целом о высоком уровне благосостояния Калуги образца XVIII-XIX вв. Это как раз то наследие, с которым надо работать, наполнять новым смыслом, открывать новые грани забытого прошлого.

На сегодня историческое ядро Калуги занимает не более 2% от общей площади города. Но плотность памятников на этом участке просто зашкаливает — это потенциал города-музея! Я иду по Дзержинского или по Достоевского — не важно, везде наслаждаешься атмосферой старого города, рассматриваешь детали. Но идиллия быстро заканчивается — центр загрязнен безвкусными новостройками и информационным мусором. Это беда почти всех городов в регионах. Самовольное изменение исторического облика зданий — еще один бич метрополий. Но если мы хотим получить красивый центр, придется дорабатывать и следовать жесткому регулированию в части сохранения исторической айдентики.

Если говорить про проектирование, то складывается ощущение, что в Калуге не понимают, как работать с исторической средой, с чего начинать и что вообще должно получиться. В городе не разработаны в должном объеме проекты зон охраны, не проводятся конкурсы на проектирование значимых объектов, не выносятся на архитектурный совет сложные объекты, не выработаны механизмы привлечения инвестиций для реконструкции старых зданий.

В итоге, в отсутствие жесткого регламентирования и диалога с бизнесом, застройщику проще построить новое здание, чем заниматься реставрацией старого. При этом на свободных участках (которых осталось совсем мало) собственник строит здания на свой вкус, не всегда полагаясь на мнение экспертов и архитекторов. Есть и хорошие примеры, конечно, когда люди понимают деликатность задачи, привлекают хороших специалистов, прислушиваются к советам экспертов. Но таких не много…

Есть еще одна специфическая черта в городском управлении — отсутствие диалога между участниками процесса. На сегодня в городе заработал градостроительный совет в новом формате, стали появляться инициативные группы, творческие площадки — эта тенденция очень радует, надеюсь, в скором времени она оформится в осмысленный механизм.

Когда мы говорим о диалоге между участниками процесса формирования исторической части города, нужно назвать этих участников и понять их роли.

Городские власти являются главным регулятором всех процессов. Городу интересно: осваивать пустыри, проводить ревитализацию депрессивных участков, привлекать инвесторов, заводить на улицы стрит-ритейл, создавать комфортную городскую среду, развивать туризм. В конечном счете это скажется на притоке новых активных людей, на новых поступлениях в бюджет и т.д.

Для **резидентов** важно сохранить те удобства, которые они имеют и по возможности получить новые. Для **бизнеса** нужно создать площадку для комфортной работы, найти консенсус в вопросе обязательств собственника или арендатора и обязательств города. **Проектировщики** в этой задаче играют роль специалиста, который зная нюансы, пытается выстроить концепцию на основе обобщенных требований разных сторон. **Сетевые организации** помимо своих внутренних задач должны решать совместную проблему оптимального размещения сетей с точки зрения их дальнейшей эксплуатации. **Историки и эксперты** заинтересованы в сохранении объектов культурного наследия, насыщении их новой функцией, популяризации истории региона.

Это основные заинтересованные лица, конечно же, их больше, да и каждый из этих блоков можно разделить на более мелкие в соответствии со своими задачами. Но даже основных игроков очень сложно собрать в одном помещении, всех выслушать и сформировать хотя бы требования к будущему проекту. Самые большие трудности в проектировании, как правило, возникают на этапе публичных слушаний, в момент, когда подключаются жители. У российского собственника участка или квартиры подсознательно заложен тезис, что все что делается рядом с ним — это во вред, все кругом хотят обмануть. Чтобы изменить такое видение, нужно упорно работать над этим. Публичные слушания, например, по проектам планировок носят все-таки формальный характер и не дают высказаться всем участникам в полной мере. Поэтому наилучшей практикой в данном случае можно назвать практику проектных семинаров. Это мероприятие, на котором могут присутствовать все заинтересованные стороны и в формате рабочих групп обсуждать проект, вносить коррективы, выдвигать предложения. В этом случае человек чувствует себя вовлеченным, понимает свой вес и свою ответственность — это дает возможность раскрыться и с удовольствием поучаствовать в полезном для всех процессе.

Основные стейкхолдеры, участники процесса развития исторического центра

- *городская власть*
- *горожане*
- *бизнес*
- *проектировщики*
- *владельцы сетей*
- *историки и эксперты*

Концепция благоустройства у кинотеатра Центральный в Калуге. ООО «СПК»

Главный вопрос — кто должен быть инициатором подобных семинаров? Кто предоставляет площадку? На мой взгляд, инициатива должна исходить от города, а реализовывать надо через управление архитектуры — это как раз та организация, где пересекаются интересы почти всех участников процесса. Нельзя недооценивать роль негосударственных организаций и отдельных активистов, но все-таки у управления архитектуры больше возможностей, и они видят ситуацию в целом, по крайней мере должны видеть...

Пригласить на работу активных людей, мечтающих сделать свой город лучше, мотивировать их, создать условия для работы, отправлять на обучение — и дело пойдет.

Возвращаясь к нашей теме, нужно прояснить мое видение оптимального развития исторического центра Калуги. Ничего нового и революционного я не предложу, но попытаюсь структурировать основные моменты.

«Дом Айтишника» уже строится по проекту ООО «СПК» на перекрестке улиц Королёва и Циолковского

Итак, основные задачи:

— **Сохранение и развитие** исторического наследия.

— Возможность для города вкладывая **получать дополнительные дивиденды** в исторической части.

— Создание **комфортной городской среды** и хорошей архитектуры.

На что же следует обращать внимание при решении данных задач?

Ревитализация — нужно оживлять заброшенные и неэффективные кластеры, наполнять их новой функцией, экспериментировать.

Работа с инвесторами и собственниками бизнеса. В случае с историческими зданиями потенциального инвестора, как правило, отталкивают возможные сложности при работе с объектами культурного наследия. Это и большие расходы на реставрацию, долгосрочные проектные работы и выматывающие согласования. Необходимо идти на встречу бизнесу, предлагать льготные условия, помогать на этапе согласований.

Активнее и смелее рассматривать исторические улицы в части функции **в формате mixed-use**. Многофункциональность позволяет быстро адаптироваться резко меняющейся экономической ситуации. С точки зрения исторических кварталов, это позволяет не консервировать их, а наполнять жизнью, поддерживая при этом в подобающем туристическом виде. Здесь предстоит серьезная работа с местными градостроительными нормативами.

Создание условий для организации **открытых архитектурных конкурсов** для значимых городских объектов. Практика конкурсов позволяет получить городу много хороших идей от хороших профессионалов почти бесплатно. При этом в архитектурной среде будет выстраиваться атмосфера здорового соперничества. Специалисты из других городов или даже стран могут взглянуть на городские проблемы совсем под другим углом и предложить свежие идеи.

Привлечение к задачам городского планирования **непрофильных специалистов**. Это абсолютно оправданный научный подход, незаслуженно забытый за последние годы в наших городах. Проектируя что-то для людей нужно оперировать статистикой, нам нужны антропологи, социологи, психологи и т. д.

Практика **проектных семинаров**. Про это я уже говорил выше, это действительно новый и очень эффективны подход к организации взаимодействия между заинтересованными лицами.

Адаптация региональных нормативов с учетом общемировых тенденций в градостроительстве. В любом случае правильные вещи рано или поздно придут в город. Лучше это сделать раньше. На сегодня особенно остро стоит вопрос с парковками. Это задача многогранная и требует отдельной статьи и, возможно, и не одной.

В завершение хотелось бы сказать, что такой прекрасный город, как Калуга имеет огромный потенциал в части туризма, экономики и экологии, архитектуры и градостроительства. Уже несколько лет работая в Калуге, я вижу положительную динамику, я вижу хорошие инициативы, я вижу людей, которым не безразлично будущее города, вижу людей с хорошим вкусом и пониманием того, как должен работать современный город. Надеюсь, что это понимание будет распространяться и занимать умы людей, и в скором времени уже голландские урбанисты будут приезжать к нам на экскурсию. ●

15 минут о городе: Павел Гнилорыбов

Как воспринимают Калугу люди, которые здесь живут, работают, учатся, отдыхают, заехали на пару часов или связали с ней всю жизнь? Павел Гнилорыбов, автор канала «Архитектурные излишества», снимал в Калуге ролик, прочел лекцию о «новом краеведении» и дал короткое интервью нашему журналу

Беседовал Кирилл Гусев **Фото** автора

— Какие впечатления от Калуги, что нам надо ценить из того, что мы явно не ценим?
— Огромное количество объектов наследия, которые входят или не входят в реестр, просто кажутся мне достойными включения и сохранения. Даже соседняя Тула, которая перехватывает турпоток (и перехватывает его весьма активно), при в два раза большем населении содержит раз в пять меньше объектов культурного наследия, чем Калуга. Самая большая радость всегда — это улица Воскресенская и ее окрестности. Мне очень нравится, как в Калуге европейская планировка конца 18 века — Екатерининская, Кречетниковская — переходит в сельское без резкого контраста. И ты ходишь уже абсолютно в атмосфере 19 века, где колокольни по-прежнему доминантны, где многоэтажки не прорезают небо. Вот район улицы Красная Гора — это что-то прелестное. Я так и не нашел источник фразы, которую приписывают Циолковскому, что «легче избороздить космос, чем что-то путное сделать с Калугой», но уверен, что краеведам однозначно нужно выходить в публичное поле. Людей, радеющих за свой город, здесь много, это такое вот народное, абсолютно низовое краеведение: когда видят, что человек на камеру что-то рассказывает, обязательно нужно вставить свои пять копеек. Пусть это нагло, но такая наглость — это именно пережевывание житейского опыта, это краеведение без академизма. Даже когда мы снимали католический, лютеранский костел [на Набережной], вышел мужик: «чо делать, на митинги выходить надо! А вы тут снимаете!». Есть и такие мнения.

— Вы часто пишете о «широком краеведении», наследии XX века, которое мы как-то не привыкли считать за наследие. Чем тут примечательна Калуга? На что надо обратить внимание?
— Во-первых, тарусские рубашки [на панельных пятиэтажках] — нужно срочно делать уличную выставку и срочно нужно выпускать каталог, потому что это исчезает. Мы даже в Москве не можем 9 и 10 квартал Новых Черемушек поставить на охрану — а с них в СССР началось индустриальное домостроение. В регионах, как я понимаю, с этим еще хуже — раз в Калуге 26 лет ничего не делалось в этом направлении. Нужно использовать это как фишку, потому что подобные вещи, которые Калугагражданпроект делал с народными мастерицами, это стремление сделать архитектуру человечной. С одной стороны, типизация, с другой — персонализация твоего будущего жилья. И раз мы сейчас тоже гоним панель, почему бы использовать не клонированный условный ПИК, а вот такие вот интересные штуки? Мне кажется, это явно недооценено. Ну плюс количество деталей, в городе их хотелось бы видеть поболее. Расчистить, где можно, страховые таблички, парочку люков мы нашли дореволюционных, использовать всякие гастрономические специалитеты, калужское тесто должно быть на каждом шагу. А соседи его уже не знают. В Туле я выступаю на «Октаве» практически каждый месяц, и тема калужского теста у нас не раз всплывала [как пример местного специалитета] — в Туле о нем практически не знают.

Мы наш ролик про Калугу назовем «Тестоединск» — так Глеб Успенский Калугу называл, и в этом с одной стороны вот такая ленивая жизнь, а с другой стороны жизнь мещанская, без такого вот российского голож**ого мессианства.

Конструктивное мещанство?
Да, но пока возникает два среза: Калуга купеческая и Калуга космическая, я имею ввиду в попытках самоидентификации, а между ними пустота. Надо ее чем-то заполнять… Антропологические штуки всякие, записать речь всех старых калужан, начиная с 60-х годов, музейных работников, производственников, потому что это уходит со страшной скоростью. Девиз любого краеведа — «Не можешь спасти, зафиксируй, сфотографируй»…

— Сохранить наследие — это несколько бюджетов регионов. Что делать, где искать деньги, а если не искать, как просеять объекты, как сохранить то, что наиболее ценно, что нельзя не сохранить?
— Надо отходить от подхода «объект», нужно приходить потихоньку и фиксировать в законодатетльстве подход средовой. Потому что это как челюсть и один зуб — ради одного красивого дома конечно приедут, но ценнее улица старых домов. В России есть такие примеры — в Иркутске 130-й квартал. Это полная консервация исторического центра.

— Но это же совершенно нереально сделать? Нереально зафиксировать исторический центр!
— Это совершенно реально, со среднесрочным планированием, которое, к сожалению, в России невозможно… Мэры по 2-3 года. И как будет выглядеть Калуга в 2042 году мы не знаем и никто об этом не задумывается. И задумываться не будет. Нет рецептов чуда, только чудо. Разве можно быть такими наивными романтиками, когда сами понимаетм, что это просто не сработает? Поэтому мы сейчас стараемся в каждом регионе создать какой-то слой людей, которые в условиях постепенной архаизации России понимают, что это ценно, и я вообще считаю, что архитектура — это точка сборки нации, точка сборки России. До конструктивизма включительно. Все понимают, что домик с колоннами, дом с мезонином — это ценно, это здорово. Очень хотелось бы, чтобы в России — и это совершенно реально сделать — возник рынок исторического жилья. Вот приходит человек и говорит: я хочу жить в доме XVIII века, подберите мне пожалуйста. А в России, мне кажется, несколько тысяч человек всего, которые живут в таких домах. И вот несчастные люди рядом с Золотаревской усадьбой, у которых непонятно какие условия — вернее, как раз понятно, какие.

— XVIII век — это все-таки жесть
— Почему, я бы жил в доме XVIII века, и даже вот в Выборге, где один из самых старых в России жилых домов, XVI века, люди живут точно так же, с деревянными перекрытиями. Когда я вожу иностранные делегации, я наоборот обращаю внимание на совершенно другие вещи, например англичан или даже поляков — их не удивить тем, что вот это здание XVI века — они пожимают плечами, «ну и что, я живу в здании XVI века, все хорошо, совершенно неудивительно».

— В личном рейтинге городов, которые вы посетили, Калуга занимает…?
— Я скажу так. Если взять города вокруг Москвы, я бы с удовольствием выбрался в Калугу после Ярославля и Владимира. ●

CAFE
BAR
zdesi Lezat upavshie
sostrizennye
JETUKI
KUSTOV

Великая сила благоустройства

Мы живем в интересное время — спрос на порядок вокруг дома, комфортный двор и красивые улицы растет и даже становится политическим фактором. Если лет 10 назад урбанистика в России была всего лишь модной темой для обсуждения, то сегодня с появлением реально реализованных проектов ведутся уже другие дискуссии — как же получить столь же приятный для властей эффект не по спецзаказу, а в рамках рутинной работы с госзакупками. И ответ есть — это общественное участие, кропотливая работа со сметами, проведение прозрачных и представительных конкурсов и правильный выбор подрядчиков

Текст: Кирилл Гусев **Иллюстрация:** Алексей Васильев

На прошедшей в апреле встрече представителей строительного и околостроительного бизнеса, которую организовывала Торгово-промышленная палата, Калугахаусу досталась тема городского благоустройства. Говорили больше о проблемах, чем о возможностях — установка на максимальное снижение стоимости закупки при довольно жестких количественных критериях плохо соотносится с целями создания современных общественных пространств. Грубо говоря, в документах указываются 30 парковых скамеек, и за объявленную сумму тендера они могут быть только плохими — непривлекательными, недолговечными. Предложение установить за те же деньги 10 более качественных не соответствует условиям конкурса и не рассматривается. Выходом могло бы стать предварительное исследование и разработка проекта, где были бы прописаны недискриминационные требования ко всем материалам и оборудованию — но практики заказа таких исследований в Калужской области почти нет. Некоторые муниципалитеты выходят из ситуации, заказывая недорогие (до 100 тысяч рублей) проекты благоустройства по упрощенной схеме, но это возможно лишь для совсем небольших территорий. Исправить ситуацию мог бы Центр компетенций в области городской среды — ТОЛК, который доводил бы такие проекты до современных стандартов. В следующем году Мещовск получит 40-милионный федеральный грант на реализацию проекта ТОЛКа в городском парке (он станет круглогодичным), и посмотреть на техническое задание, которое выставят на торги, было бы крайне интересно.

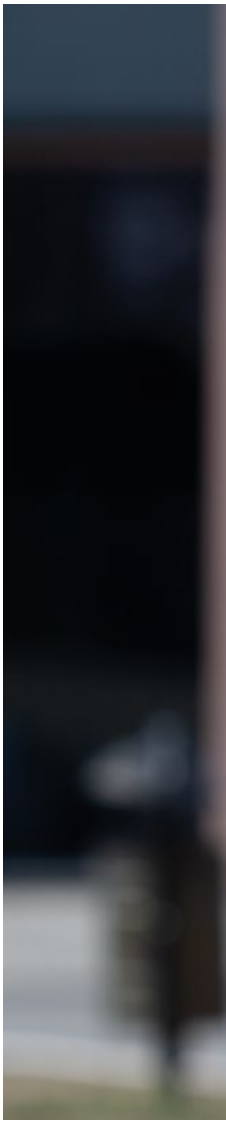
С нынешним ценообразованием и условиями оплаты настоящим профессионалам благоустройства работать с бюджетом не интересно. Благо, есть корпоративный и частный заказчик, который хорошо понимает, во что вкладывает и какого эффекта хочет добиться. Застройщики делают выбор в пользу зеленых дворов и более качественного оборудования, работают с ландшафтными дизайнерами и закупают растения в питомниках. Больше внимания благоустройству уделяют и управляющие компании: требования растут, а стоимость обслуживания запущенной территории гораздо выше: жильцы идут на разовые траты ради комфорта и эффективности.

Публичная власть пока разбирается в нюансах: благодаря отдельным депутатам удается обеспечить общественный контроль над самыми важными пространствами в спальных районах (например, в сквере «Содружество» на Московской, о котором Калугахаус писал в 2018 году, или в открытом в начале июня сквере на Терепце). Тормозит процесс то, что «модельного» общественного пространства в городе нет: чтобы заимствовать позитивный опыт, надо всем микрорайоном ехать в Москву, Тулу или Казань. Тот же ТОЛК сейчас работает над «настройкой» нового центрального парка, однако от идеала он далек.

Зато если вы собираетесь обустроить участок вокруг частного дома, чужого опыта предостаточно. В Калуге работают больше десятка ландшафтных дизайнеров, пять крупных садовых центров, а результаты их работы можно посмотреть на портале kalugahouse.ru в разделе «Продажа домов» — объявления с благоустроенными участками просматривают в среднем в три раза чаще. Подрядчики научились выкладывать садовые дорожки, и не только типовой брусчаткой-кирпичиком, устраивать ландшафтное освещение, работать с рельефом. Все больше внимания люди уделяют дачам — хотя по сезонным причинам благоустройство там не столь масштабное.

Мы постарались собрать для вас полезные материалы, посвященные практике благоустройства в Калуге и других городах России. Хочется верить, что в следующем году мы сможем посветить теме весь номер целиком. ●

На апрельской лекции в ИКЦ Иван Колманок рассказывал о практике российского благоустройства. Его слушали в том числе руководители города и области



Иван Колманок

Партнер российского архитектурного бюро AI Architects, преподаватель МАрхИ Иван Колманок приезжал в Калугу в конце апреля — выступал на традиционном «Архитектурном мосте» в ИКЦ. Калугахаус поговорил с Иваном о том, какие из передовых российских практик работы с городской средой Калуга могла бы заимствовать уже сегодня

Беседовал Кирилл Гусев **Фото:** архив редакции, AI Architects

— Иван, девиз вашего бюро «Архитектура — это политика». В благоустройстве тоже есть эта политическая, социальная функция?

— Смотрите, в городе Нижнекамск в Татарстане был замечательный проект под руководством Наталии Фишман-Бекмамбетовой, мы сделали парк и как раз открывали его на Дне города. Обычный парк, то, что должно быть в любом парке: дорожки, плиточка, скамейки, детские площадки, кафе, освещение. Все очень красиво, беговые дорожки, велодорожки и даже мосты мы там запроектировали — чтобы не пересекались пути. И вот удивительная вещь. Почти весь город пришел посмотреть, что же это такое. Когда в самом начале пути мы приезжали в Нижнекамск с проектными семинарами, у людей был скепсис «наверняка тут все разворуют», «они себе карманы приехали набивать». А когда случилось открытие, люди, не преувеличиваю, просто плакали. Потому что раньше ничего не было. Мы должны понимать, что во многих городах действительно ничего не происходит — как заводской город построился, скажем, 50 лет назад, таким и остался. И когда происходит улучшение среды, когда люди понимают, что о них позаботились, что они теперь могут всем этим пользоваться, располагать по своему усмотрению — это очень сильный стимул для развития таких программ и для роста их поддержки со стороны жителей.
В чем основное преимущество благоустройства? Оно дает очень быструю обратную связь, вы сразу видите улучшения. Школы и поликлиники необходимы, но школа год проектируется, потом два года строится, потом год работает вполсилы и пользуются ею всего 2000 человек. Когда вы делаете центральный парк, это история абсолютно для всех, и это совершенно реально реализовать за год.

— У нас тоже есть такая история, пространство на месте бывшего рынка. Его зачистили и сделали там полу-сквер, полу-парк, плиточка и детская площадка. В основном все довольны. Это как раз то, что нужно людям?

— А вот давайте разделим. Есть благоустройство, где мы просто делаем людям удобно. Например, когда в Московской области мы работаем с центрами небольших городов. Представьте себе дорогу, которая рассекает город надвое, вдоль нее насыпи или наоборот, она опущена на метр, и люди просто не могут ее перейти. Если вы мамочка с коляской, вам зимой надо с ребенком сделать крюк в километр, чтобы дойти до поликлиники, потому что пешеходный переход только один.

— Но это мы говорим о явном, назревшем, понятном улучшении?

— Так именно эти места мы и находим, инструментами архитектура делаем так, что людям просто становится удобно. И это не про вау-фактор, это не состязание архитектурных гениев, смотрите, мол, какой мы сделали парк. Мы просто делаем людям комфортно.

— И эффект будет?

— Конечно! Понимаете в чем дело, не будет вау-эффекта. Если люди стали ходить в поликлинику на 20 минут меньше, у этого нет красивой картинки, нет перерезания ленточки и праздника с шариками, но качество жизни от этого растет.

— Вот смотрите, я муниципальный заказчик. Предположим, что действительно после завершения проекта людям стало очевидно лучше. Но у меня же есть формы отчетов по «Городской среде», как власти правильно отчитаться за потраченные деньги?

— Мы делаем так, как должно быть. И если было плохо, а стало хорошо, так и говорим: вот, мы сделали хорошо. Когда мы презентуем проект, мы же рассказываем, объясняем зачем именно так делаем. И ту же самую презентацию можно показывать людям на открытии: смотрите, раньше вы тратили 20 минут и тащили грудничка по грязной вытоптанной в траве тропинке, а теперь смотрите как хорошо получилось. Конечно, тут все зависит от уровня эксперта, которого вы приглашаете в работу. Люди поймут, если это действительно было проблемой, а не выдумано кем-то.

— Типа «общество хочет, чтобы дворы были заасфальтированы и закрыты на шлагбаум»?

— Правильно. Как делает в Татарстане Наталия Фишман-Бекмамбетова, как делаем мы — проводим проектные семинары. Приглашаем всех неравнодушных, приглашаем руководителей профсоюзов, городских активистов — тех, кто в теме и кто может подсказать, что надо сделать. Например, в рамках проекта реновации в Москве мы собирали массу народу и нам рассказывали, что есть в районе очистные сооружения, которые по весне… ну, что обычно делают очистные сооружения. Откуда нам в январе взять данные, что они будут плохо пахнуть весной? И такие проектные семинары делают чудеса. Во-первых, приходят «негативщики», которые все критикуют, и после этого

Благоустройством подножия памятника Владимиру в Москве занималось бюро AI Architects под руководством Ивана Колманока

уже не появляются, они высказались. Негатив уходит из проекта, и дальше двигаться гораздо проще. Второе, приходят люди, которые действительно чего-то хотят. Например, мы проектируем парк, и приходит девушка: «Знаете, у меня студия йоги, и я была бы вам благодарна, если бы вы сделали мне небольшой деревянный настил там, где дорожка — тогда мой курс мог бы там заниматься». А нам это тоже выгодно, потому что парк получается более насыщенным, общественная территория начинает жить. Без этих данных мы бы проектировали более абстрактно.

— То есть, вы сразу программируете жизнь на этой территории, потому что общаетесь с людьми, которые ею пользуются?

— Конечно! И это обязательное условие. Или в ходе предпроектной аналитики открывается память места: вот у нас есть замечательный старожил, он потомок того-то и давайте искать айдентику места через это. Потому что одно дело просто парк, а другое дело парк с историей.

— Ну вот бюджетные деньги закончились, работы приняты, и дальше должны ведь включаться люди, которые постоянно над этим работают, не только обслуживают, но и наполняют жизнью?

—У больших парков в Москве, и не только в Москве, обязательно есть директор, охрана. Мы понимаем, что там безопасно, директор следит за тем, чтобы праздник праздновался правильно, чтобы пригласили хорошую труппу артистов и т.д. И компетенция этого директора тоже очень важна. Если мы хотим наполнить парк, мы в начале пути прописываем, как выглядит Масленица, новый год, 9 мая. И дальше директор начинает уже сам работать с этими креативными группами, правильно писать сценарии. Или формировать собственный креативный штат.

— Раз уж мы упомянули Москву, что скажете о «Моей улице»? Что регионам не стоит заимствовать из этой программы?

— Когда работаешь с городской тканью, очень важно, кем и как будет реализовываться проект, и здесь есть вопросы к качеству и срокам реализации. Вероятно, в данном случае вопрос в программировании, прогнозировании этих этапов.

— И вы думаете это возможно в России, в Калуге, если это пока невозможно в Москве?

— Возможно, конечно все равно все возможно. Масса регионов работает с софинансированием, когда подключается крупный бизнес. Надо смотреть и в эту сторону.

— А частные деньги на муниципальной территории — это возможная история?

— Я думаю, что да… Если вы хотите подарить городу что-то хорошее, почему это нельзя сделать?

— Потому что у города одни критерии, а у вас могут быть другие, и получится чемодан без ручки.

— Это вопрос диалога. Конечно, без участия власти такие проекты не реализуются, но есть масса очень приятных примеров, где и власть ведет себя профессионально, и застройщик ведет себя профессионально, и проектировщик компетентный. Я думаю что это возможно реализовать везде. Весь вопрос — в подготовке процесса и в кадрах, которые этим занимаются. ●

Пройти огородами

Когда речь идет о городском благоустройстве, в арсенале соответствующих служб есть понятный набор типовых решений: дорожки и бордюры, скамейки и урны, фонари и фонтаны. А еще пластиковое сердечко «я люблю <введите город>». Между тем желания горожан гораздо более разнообразны, и одно из таких желаний — выращивать что-то съедобное в земле, а не на полках супермаркетов

Текст: Александра Савченко **Фото:** пресс-служба Парка Горького, мэрия Москвы, проект «Городской огород Черняховска»

В московском парке района Перово проект «Дача в большом городе» идет четвертый сезон

Городские огороды даже в современном смысле — явление уже не новое, возникшее как ответ на урбанизацию XX века. По всему миру их можно встретить во многих городах и в разных формах: в Нью-Йорке это преимущественно городские сады на крышах домов, в Амстердаме — огородики на приватной территории внутри кварталов, а в Лондоне речь вообще идет о сити-фермерстве: незастроенная территория сдается энтузиастам, и столица производит зелень и овощи просто-таки в промышленных масштабах (а мы все гадали, откуда Джейми Оливер берет местные продукты). Россия, как обычно, идет своим путем — впрочем, довольно интересным. В Калуге огороды есть в частном секторе, но, конечно, никакого публичного доступа к ним нет.

В чем же польза городского огорода? Прежде всего, это новое общественное пространство с непривычной, но понятной функцией, которое оживляет город и становится местом встречи людей. Похожее на клумбу с цветами, но более практичное. Хотя экология — спорный момент, в городе содержание вредных микроэлементов в продукции такого огорода может быть превышено, так что употреблять самостоятельно выращенные у подъезда овощи стоит только после исследования в лаборатории. А еще это пространство, которое может образовывать и просвещать, воспитывать правильные ценности.

Именно просвещение — основная заявленная цель работы огородов в московских парках. «Зеленая школа» в Парке Горького на своем сайте предлагает вам не

«Зеленая школа» в Парке Горького (слева) – проект коммерческий, а городской огород в Черняховске делают энтузиасты. Удовольствия хватает на всех и в том, и в другом случае

только стать владельцем мини-огорода в центральном парке Москвы, но и отдохнуть всей семьей. В школе проводятся лекции для детей и их родителей, посвященные садоводству и экологии. Специалисты рассказывают, как правильно ухаживать за урожаем, проводят мастер-классы, где консультируют и помогают с огородом. Для детей это полезный и интересный опыт — все меньше детей мегаполисов хоть раз видели процесс выращивания овощей. Верно и то, что грядки объединяют детей и родителей, позволяют провести время вместе, занимаясь общим делом. Но этот огород предназначен только для детей и их родителей, то есть туда не может прийти гипотетическая бабушка без дачи и маленьких внуков. Да и цена такого удовольствия московская — 3000 и 5000 рублей за детскую и семейную грядку соответственно. «Зеленая школа» — это прежде всего коммерческий проект, поэтому образовательные и просветительские цели отходят на второй план (зато можно арендовать огород, чтобы отметить день рождения). Пожалуй, нечто подобное могло бы появиться в Калуге на базе крупного садового центра — но вряд ли в общественном пространстве.

А вот в Перовском парке Москвы поучаствовать в проекте «Дача в большом городе» можно бесплатно. В начале лета все желающие под руководством специалиста по ботанике высаживают овощи и лекарственные травы, а потом составляют график ухода за ними. На базе огорода устраиваются зеленые походы, а в образовательных лекциях учат ориентироваться на местности при помощи компаса, ставить палатки и устраиваться на ночлег. Участники проекта — преимущественно семьи, но никаких ограничений нет. Вообще похожие программы должны были стартовать в нескольких парках Москвы, но даже если они и есть, то гораздо менее популярны. Это скорее часть большой развлекательной программы дирекции каждого парка, чем отдельное явление.

Гораздо ближе к калужским реалиям проект из Черняховска (Калининградская область). Он, кстати, наряду с калужским «Кристаллом» вошел в число победителей конкурса «100 городских лидеров», о котором мы когда-то писали. Это на 100% некоммерческая инициатива, которую придумали люди, прекрасно чувствующие свой город. Вот что рассказывает о проекте одна из его авторов, преподаватель художественной школы Ольга Валова, с которой удалось побеседовать Калугахаусу.

«Осенью 2018 года пришла идея создать детский городской огород во дворе художественной школы, и этим летом мы уже открыли первый сезон. Мы выращиваем простые в уходе, но по-своему экзотические культуры: желтый баклажан, черный помидор. Они повышают интерес и взрослых, и детей.

Огород мы создавали для детей, но по сути это площадка для общения, и мы рады всем желающим, вход бесплатный, главное желание. К нам приходит много соседей нашего огорода, они хотят помогать, сажать что-то свое и обмениваться опытом. С удовольствием приходят бабушки, они делятся садовыми секретами и показывают, как правильно сажать тот или иной овощ. Но на нашем огороде есть и профессионалы, агрономы — они рассказывают о посадке и уходе с научной точки зрения.

1 июня мы открыли летний сезон большой образовательной программой, она включала и лекции по экологии, и мастер-классы. Причем среди спикеров было много детей, которые участвовали в ежегодном экологическом форуме и уже обладали знаниями, которыми они с удовольствием делились. А дети таких лекторов слушали гораздо внимательнее.

Мы уже видим наш городской огород не только как огород. Это самый центр города — прекрасное общественное пространство для интересных мероприятий, не только образовательная, но и творческая площадка. Мы собираемся привлекать музыкантов и устраивать концерты, может, поэтические «капустники». Ориентируемся, конечно, на молодежь, школьников — они открыты новым знаниям, и мы хотим воспитывать в них только хорошее, правильное».

Интересно, что сделать шаг от школьного огорода к общественному пространству помогла как раз программа «100 городских лидеров». Привычных грантов там не было, а вот расширить кругозор и пообщаться с экспертами и людьми из других регионов оказалось очень полезно.

«Мы понимали, что делаем это для конкретных детей, но не осознавали, что это дает в глобальном смысле. Конкурс показал нам, что мы можем глобально повлиять на развитие городской среды в России и рассказал, как это сделать. От одной свечки загорается много свечек, и становится светло.

Мы уже получаем отклики от других городских огородов, которые не очень верят в свои силы, но когда они видят всероссийскую поддержку, что такое вообще возможно, то появляется стимул делать это дальше, больше, шире, интереснее и до конца.

У нас есть в городе заброшенные территории, они настолько были для нас большими и страшными, что мы их даже боялись, а сейчас уже не боимся. Теперь мы можем замахнуться не только на то, что мы можем, но и на то, что мы не можем. Но это уже следующий шаг». ●

OSB: идеи для интерьера

О необычных примерах применения OSB-плит в отделке рассказывают дизайнеры ТЦ «Аксон»

Стильно, качественно, недорого. Можно ли выбрать все три пункта, когда дело касается дизайна интерьера? Можно!

Все большую популярность набирают нестандартные решения в обустройстве своего жилища. OSB плита смогла завоевать сердца не только строителей, но и многих дизайнеров.

OSB – это прессованная древесная плита, изготовленная из стружки. Состоит на 95% из древесины. Экологичность, водостойкость, прочность и высокая устойчивость к возгоранию в совокупности с интересной древесной структурой делают OSB плиту идеальным помощником в создании современного, удобного и стильного дома.

Материал настолько технологичен, что из него можно делать практически все в доме. Плита очень проста в работе. Материал прочный, легкий и плотный. Торцы совсем не крошатся уже после минимальной обработки наждачной бумагой. Из OSB можно изготавливать мебель, перегородки, эксклюзивные предметы интерьера, использовать как покрытие для потолков и стен.

Экологичность материала позволяет использовать плиту и в детских комнатах, и в спальне. Можно обшить OSB часть стен, где расположен спортивный уголок. Если использовать высокопрочные плиты, можно даже разместить импровизированный скалодром или повесить баскетбольное кольцо.

Из небольшого куска плиты получится удобная доска для записей — аналог пробковой. Закрепив несколько крючков на лицевой стороне плиты, вы станете обладателем оригинального панно для украшений.

Что бы OSB плита гармонично вписалась в ваш интерьер, сочетайте ее с различными текстурами. Металл, крашеный кирпич, камень, текстиль и стекло – лучшие союзники в создании уникального, стильного дома.

Текстура древесной поверхности плиты добавит самобытности и уюта в ваш дом.

При желании аксессуары или мебель из этого материала можно использовать в практически любом интерьере.

Простые светильники из OSB станут характерным элементом в стиле loft, если вкрутить лампочку Tesla. Ящики для хранения, стол, стулья, подиум для кровати, полки идеально впишутся в скандинавский стиль. Стиль грандж подчеркнут потолок или часть стен, зашитых OSB. Сочетание прочного однотонного глянцевого пластика, древесной плиты и металла – авангард или конструктивизм.

Будьте смелыми в вопросах вашего дома. Жить в нем вам. И только вы знаете, как лучше. А мы поможем с материалами для осуществления ваших самых неординарных идей! ●

АКСОН

Магазины «Аксон» в Калуге:
улица Болдина, 87, к. 1
Московская улица, 338А

Сайт:
www.akson.ru

Куда и к кому обратиться за благоустройством?

Мы планировали собрать большой каталог калужских компаний, занимающихся благоустройством. К сожалению, часть из них не смогли вовремя предоставить нам полную информацию для подготовки материала — поэтому упоминаем их в сокращенном виде

Питомник «Алопово»

Перемышльский район, деревня Верхнее Алопово

сайт: www.alopovo.ru
тел: +7 (920) 890-13-48

— Начинайте сад с идеи и проекта, а посадки — с выбора качественных местных растений

***Анна Рябова**,*
ландшафтный дизайнер питомника «Алопово»

Питомник декоративных растений «Алопово» — семейный бизнес: недалеко от Перемышля в живописной деревне Верхнее Алопово выращивают декоративные растения, плодовые деревья и ягодные кустарники. Главная «фишка» питомника — местные растения, которые хорошо приживаются и вообще ведут себя предсказуемо. При этом в ассортиментной ведомости больше 120 видов растений — вполне достаточно для самого сложного сада. С 2019 года питомник развивает контейнерное производство — это растения в горшках, которые продаются и сажаются в любую погоду.
В «Алопово» можно заказать и ландшафтный дизайн любой сложности с благоустройством территории.
Вы можете быть уверены, что каждое растение будет сидеть на своем месте.

Питомник в деревне Локонское

Питомник открытого грунта, саженцы плодовых и ягодных культур, розы

Малоярославецкий район, д. Локонское
сайт: www.pitomnik40.ru
тел: +7 (961) 005-70-97

Питомник «Вишневый сад»

Питомник плодовых, ягодных и декоративных культур

Бабынинский район, д. Бесово
сайт: www.npp-sadovod.ru
тел: +7 (985) 344-09-78

Грамотный список своих желаний и детально проработанный план своего участка на начальном этапе поможет сэкономить Вам до 80% денег и собственного времени.

Дарья Гаврилова,
руководитель проектного отдела 2Plants

Агрофирма 2Plants

Калуга, деревня Белая, д. 1

сайт: www.2plants.ru
тел: +7 (920) 899-98-97

Компания занимается ландшафтным дизайном, благоустройством и озеленением территорий, устройством систем автоматического полива, комплексным уходом за садом. Успешно работает с крупными заказчиками — ЭкоПарком «Биосфера», заводами Volkswagen, LafargeHolcim, Novo Nordisk, HeidelbergCement, Городской управой Калуги и муниципалитетами Калужской области. А еще 2Plants оказывает полный спектр услуг для частных лиц. Здесь работают специалисты с высшим профильным образованием в области архитектуры и растениеводства. Миссия компании отвечает вызовам времени — сделать ландшафтный дизайн понятным и доступным для каждого человека.

Садовый центр «Соцветие»

Продажа местных и привозных растений, ландшафтный дизайн

Калуга, ул. Секиотовская, 38
сайт: www.sekiotovo.ru
тел: +7 (920) 888-78-28

Садовый центр «Цветок»

Питомник декоративных культур, продажа саженцев и рассады, ландшафтный дизайн

Калуга, ул. Терепецкая, 19 А
сайт: www.pitomnik40.com
тел: +7 (920) 890-05-05

Садовый центр «Галантус»

Продажа саженцев, рассады, семян, оборудования, ландшафтный дизайн

Калуга, ул. Телевизионная, 2а
сайт: www.galantus.net
тел: +7 (4842) 55-00-22

Садовый центр Олега Митрофанова

Питомник декоративных культур, продажа саженцев и рассады, срезанных цветов и букетов, ландшафтный дизайн

Калуга, ул. Энергетиков, 2а
сайт: www.kupi-buket40.ru
тел: +7 (4842) 27-91-12

Питомник МСХА им. Тимирязева

Питомник декоративных и садовых культур, розы, садовая земляника

Калуга, д. Белая, 1
сайт: питомник-тимирязевский.рф
тел: +7 (4842) 40-00-13

Павловское КФХ

Питомник, работа только с юридическими лицами

Малоярославецкий район, д. Павловка
сайт: www.pitagro.ru
тел: +7 (910) 911-02-84

Питомник «Верховое»

Питомник, работа только с юридическими лицами

Ферзиковский район, д. Верховое
сайт: www.kaluga.sad-centr.ru
тел: +7 (495) 782-25-07

Компания «Зеленый дом»

Перемышльский район, деревня Жашково

сайт: www.land40.ru
тел: +7 (960) 517-18-42

— Заказывайте весь комплекс ландшафтных работ у одних людей, пусть и разбив работы на несколько лет

Евгений Чертушкин,
основатель компании «Зеленый дом»

Перечень услуг «Зеленого дома» растет вслед за спросом: начав 15 лет назад с посадки растений и уходом за ними, сегодня специалисты готовы взять на себя разбивку японских садов, альпинариев, устройство водоемов и водопадов, садовых дорожек любой технологии и сложности. На большинстве проектов сразу предусматривается автоматический полив. И все это при неизменном качестве, которое оценили не только представители калужской элиты, но и москвичи.

В Перемышльском районе расположен собственный питомник компании, где выращиваются декоративные растения, в том числе хвойные. Еще один козырь «Зеленого дома» — прямые поставки качественного рулонного газона.

Дизайн-салон «Люжанэ»

Калуга, ул. Достоевского, 29

сайт: www.lujane-design.ru
тел: +7 (4842) 57-61-92, 8 (903) 811-70-97

Ландшафтный дизайн, озеленение и благоустройство, ландшафтная экспертиза, фитодизайн интерьера. Комнатные и уличные растения, семена, садовый инструмент, сопутствующие товары. Подарки и сувениры.

— Лучше всего на вашем участке будет расти то, что разместила там сама природа

Людмила Дорофеева,
ландшафтный дизайнер, основатель компании «Люжанэ»

Лучший дизайнер — это природа

Ландшафтный дизайнер Людмила Дорофеева призывает не тратить силы и средства на создание участка из рекламного клипа, а перестать бороться с природной экосистемой и взять ее в союзники

Текст: Людмила Дорофеева **Фото** автора

Прежде чем обустроить свой участок зелеными растениями, нужно понять, что же такое ландшафт лично для вас. Красивый ли проект с престижными стрижеными растениями, дорогим газоном и клинкерной плиткой? И еще обязательно с крутым американским автополивом и роботом-газонокосилкой, что управляется из «умного дома»? Или вы ощущаете и понимаете сущность природы, ее биоценоза, и что мы являемся крохотной частичкой в ее сложной живой схеме? И что мы — вовсе не «царь зверей» и вряд ли вправе диктовать свои условия на арендуемом у природы кусочке земли, даже если мы его огородили «своим» забором. Это самое легкомысленное наше заблуждение. Потому что сразу после внедрения вашего чудесного ландшафтного проекта... в работу включатся сотни природных помощников: насекомые, животные, млекопитающие, птицы, семена сотни растений, произрастающих в этой местности. И начнется увлекательная борьба, целый квест под названием «Попробуй победить природу». Начнется под лозунгом: «уничтожим все, что мешает нам жить» — кротов, муравьев, жуков, мышей, сорняки на любимом газоне. А закончится года через три полной капитуляцией перед мощной природной системой, которая даже не заметит наших жалких попыток борьбы. Но за эти несколько лет мы отравим удобрениями и гербицидами землю, потратим изрядно денег на содержание и замену растений, издергаем свои нервы. Поэтому предлагаю вернуться к началу, изучить правила и подумать, а нужен ли нам этот квест?

Итак, мы имеем участок и дом. С домом-то все понятно — он (надеюсь) уютен, красив и наполнен всякими чудесными, нужными нам вещами. Участок нам нужен для отдыха и релакса на зеленой травке, ну может еще для небольшого бонуса в виде пропитания из нескольких плодовых деревьев и пары грядок. Какое правильное наполнение зелеными растениями должно быть на нашем участке? **Самый лучший дизайнер — это природа.** Она заранее разместила все самое красивое и нужное в том месте, где находится ваш участок. Ну, или совсем рядом. Вам нужно просто внимательно посмотреть по сторонам и на горизонт. Вот он, ваш будущий посадочный материал, для которого идеальна эта почва. Теперь давайте подробнее — по растениям и удобрениям.

Проще и надежнее высадить на участке то, что растет и плодоносит у ваших соседей уже 20 лет: клены, березы, вязы, дубы. Они растут в виде саженцев вокруг в природе. Небольшая грамотная формировка и у вас прекрасный здоровый экземпляр. Таких видовых,

ботанических растений питомники вам не предложат: их наполнение на 99% — современные гибриды, очень красивые, но с годами неустойчивые и требующие внимания. Это клонированные растения, которые будут подвержены и нападениям вредителей, и заболеваниям.

Удобрения. Исключите минеральные — они грубы и только на 30-35% перерабатываются растениями, быстро накапливаясь в грунте и создавая проблему. Природа для подкормки растений использует систему биоценоза, когда одно отмирающее растение или живое существо идет на питание и переработку для других. А руководит всем этим сложным процессом ***микориза*** — сотни видов грибов, перерабатывающих в верхнем слое земли органику и служащих симбиотиком для растений, его защитником и нянькой. Поэтому в современном ландшафте используются биоудобрения на основе микоризы.

Построение закрытой природной системы, которая может сама себя поддерживать, заключается в тройственном союзе при посадке растений: газон-кустарник-дерево. Именно в такой комбинации произрастания растения помогают друг другу. Трава держит влагу и кормит кустарник, кустарник делает тоже самое для дерева. Вместе они образуют закрытую био-систему за которой вам легко присматривать и содержать. Многолетники высаживаются разными группами с учетом их отношения к свету: солнце или тень. И не тратьте деньги на дорогой рулонный газон, вам его все равно не удержать от проникновения семян различных растений. Просто посейте любые семена трав и дайте природе отрегулировать их состав, через год у вас будет отличный дерн-травник с полным набором устойчивых растений и спокойно раз в месяц косите его косой или газонокосилкой (но не триммером!). И полюбите, наконец, одуванчики. Это не сорняк — это замечательное лекарственное растение.

Позвольте расти на вашем участке всему, что там поселится, время от времени аккуратно подкашивая до приятной вам высоты. И тогда вы будете счастливы на своем участке. И чуть ближе к пониманию природы и гармонии в ней. ●

Жилье на этапе строительства: за и против

Плохая новость для застройщиков — хорошим благоустройством слабый спрос не исправить. Короткая статья резюмирует риски покупки квартиры в новостройке по ДДУ, которые давят на рынок все сильнее

Текст: Дмитрий Игоревич

История с эскроу-счетами и проектным финансированием (и повышением цен) пока обошла стороной большинство калужских застройщиков: по 119 действующих в области разрешений на строительство на 86 объектах закончат работы по старым правилам — то есть, на деньги дольщиков. Из оставшихся проектов 19 перейдут на банковское финансирование, а 14, где есть «обманутые дольщики» и так строятся на специальных условиях.

Строители получили передышку, но для региона планы по вводу жилья никто не отменял. Для новых проектов деньги станут существенно дороже: базовая ставка банковского финансирования составляет 10,5%, но с учетом страховки и различных комиссий речь идет скорее о 15%. Напомним, что по схеме проектного финансирования банк предоставляет застройщику в пользование деньги для оплаты работ и материалов (до 85% от сметной стоимости строительства), а средства дольщиков поступают в этот же банк на специальный эскроу-счет и «замораживаются». Застройщик получает доступ к эскроу только после ввода дома в эксплуатацию, а дольщик — только если застройщик не построил дом в установленные сроки. Чем больше денег скопилось на эскроу-счетах, тем ниже для застройщика процент по кредиту — базовая ставка падает вплоть до 0,5%, когда дольщики «закрывают» весь объем взятого проектного финансирования. В этой схеме застройщику выгодно продать дом на этапе строительства. Вопрос, в чем выгода покупателя?

Несколько лет назад «Калугахаус» прямо советовал приобретать квартиры с инвестиционными целями — после завершения строительства они дорожали на значительную сумму (до 30%). Сейчас ситуация круто изменилась. Попробуем взвесить все риски, которые несет покупатель строящейся недвижимости летом 2019 года.

Затягивание сроков строительства. Из выданных в Калуге с 2016 года разрешений на строительство лишь 2 дома построены точно в срок, и еще 5 проектов имеют шансы завершить работы по графику.

Лишние расходы. Не просто отсутствие выгоды: так как около 90% новостроек приобретается в ипотеку, во время строительства вы платите банку за то, чего фактически нет. Эти деньги вы можете копить, инвестировать или хранить на депозите. За время строительства инфляция снизит реальную стоимость новой квартиры, а повысить цены после сдачи дома застройщику помешает низкий спрос.

Непредсказуемые сроки переезда. В подавляющем большинстве новостроек вам нужно будет делать ремонт — это время и деньги. Даже если ремонт закончен на стадии строительства, у соседей работы будут продолжаться. Жить в новостройке 2-3 года после ввода в эксплуатацию крайне трудно семьям с маленькими детьми или людям со сменным графиком работы.

Неразвитая инфраструктура. Хотя в последнее время регион прилагает много усилий для опережающего строительства школ, садов, дорог и поликлиник, ситуация далека от идеала. Бытовые услуги, продуктовые магазины, кафе и рестораны — все это появляется в новом микрорайоне после заселения большей части жителей.

Конечно, можно найти и доводы за покупку строящегося жилья. Теперь искать их придется и застройщикам, и банкам, и правительству области. Базовый список пока такой:

Явная финансовая выгода. Не возврат к докризисным 30%, но что-то ощутимое. Причем выгода эта должна перекрывать и проценты по ипотеке, и затраты на аренду недвижимости. Этот сценарий могут помочь реализовать банки — ведь на квартире они заработают дважды, с застройщиком и с покупателем.

Дефицит. Поймать настроение рынка непросто, но известно, что пока одни застройщики сидят с десятками непроданных квартир, у других свободных квартир почти не осталось. Дом в хорошем районе с индивидуальным отоплением и квартирами под ключ — пока мечта, и за некоторыми планировками там придется занимать очередь. Преимущество будет у точечной застройки, несмотря на все сложности с ее проектированием.

Личностный фактор. Прежде всего финансовая дисциплина — распространенный мотив у людей, которые оправдывают кредитную нагрузку тем, что «иначе все быстро потрачу». И те люди, которым важно «срочно решить вопрос» — пусть в квартире еще нельзя жить, деньги пристроены и волноваться не о чем. Ну почти — см. выше.

Как говорила в одной из своих лекций Ирина Ирбитская, руководитель центра городских компетенций РАНХиГС, девелоперы редко отвечают на вызовы времени (и попадают в рынок на 100%), потому что а) не понимают, в чем эти вызовы состоят, б) перебирают существующие заведомо устаревшие форматы и в) боятся реализовывать форматы, которых еще нет. Сейчас вызов очевиден: завершается рыночный цикл, и в Калуге нет больше платежеспособного спроса на новостройки старого формата. Переложить стоимость банковского финансирования на покупателей — самоубийство почти для всех застройщиков. Исследования «Калугахауса» показывают, что клиенты все чаще смотрят в сторону загородной недвижимости — это кажется оправданным выбором. И в ближайшие годы строителям придется приложить много интеллекта и труда, чтобы развернуть их обратно. ●

СТРОИТЕЛЬСТВО И ОТДЕЛКА ДОМОВ

АЛЕКС СТРОЙ

ВЫБЕРИ ПРОЕКТ НА **alexstroy-kaluga.ru**

ДОМ Д-2-80 7х10 м

ДОМА
БАНИ
БЫТОВКИ
ХОЗБЛОКИ
САДОВАЯ МЕБЕЛЬ
СЕПТИКИ
КОЛОДЦЫ
ЗАБОРЫ
ТЕПЛИЦЫ
РЕКОНСТРУКЦИЯ
РЕМОНТ

СОБСТВЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО И МАГАЗИН СТРОЙМАТЕРИАЛОВ

ДОМ ПОД УСАДКУ ОТ **605 000** РУБ.

КАРКАСНЫЙ «ПОД КЛЮЧ» ОТ **980 000** РУБ.

БРУСОВОЙ «ПОД КЛЮЧ» ОТ **985 000** РУБ.

ПЛАНИРОВКА ДОМА

КАРКАСНЫЕ И БРУСОВЫЕ ДОМА ВЫБЕРИ СВОЙ ПРОЕКТ!

Д-1-11 | 6Х4 М
ОТ 167 000 РУБ.

Д-1-13 | 5Х5 М
ОТ 187 000 РУБ.

Д-1-17 | 5Х6 М
ОТ 198 000 РУБ.

Д-1-26 | 6Х6 М
ОТ 239 000 РУБ.

БОЛЕЕ 500 ПОСТРОЕННЫХ ПРОЕКТОВ! РАБОТА «ПОД КЛЮЧ». ГАРАНТИЯ

Д-1-78 | 8Х9 М
ОТ 545 300 РУБ.

Д-2-53 | 6Х6 М
ОТ 306 000 РУБ.

Д-2-63 | 6Х8,5 М
ОТ 367 000 РУБ.

Д-2-65 | 6Х8 М
ОТ 355 000 РУБ.

СОБСТВЕННАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ БАЗА

Д-2-69 | 8Х8 М
ОТ 541 000 РУБ.

Д-2-44 | 6Х6 М
ОТ 307 650 РУБ.

Д-2-70 | 8Х8 М
ОТ 595 000 РУБ.

БЫТОВКА 4 | 6Х2,3 М
ОТ 51 100 РУБ.

СХЕМА РАБОТЫ

1
Выбор проекта
Визит в офис
Аванс 5%
Предварительный договор

2
Подготовка материалов

3
Заключение договора
Аванс 50%

4
Начало строительства
Поставка материалов на объект

5
Сдача объекта

6
Заключительная оплата 45%

ПОДАРКИ ПРИ ЗАКАЗЕ ДОМА*

- ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОБВЯЗКА В ПОДАРОК!
- СКИДКА 30% НА МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦУ И ПРОФЛИСТ
- ПРИ ЗАКАЗЕ ДОМА «ПОД КЛЮЧ» СКИДКА НА ВИНТОВЫЕ СВАИ

КАЛУГА, ДЕР. КОРЕКОЗЕВО, УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, 111Б
РАБОТАЕМ БЕЗ ПЕРЕРЫВА С 9-00 ДО 18-00

ЦЕНЫ ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫ НА МОМЕНТ ПУБЛИКАЦИИ. УСЛОВИЯ АКЦИЙ УТОЧНЯЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ

ОФИС
8 930 755-51-11

МАГАЗИН
8 910 861-68-85

«ВЗЛЁТНЫЙ»
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

НОВЫЙ КИРПИЧНЫЙ ДОМ

8-800-550-55-40

20 МИНУТ ОТ ЦЕНТРА КАЛУГИ

ОТ **8,3%** ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА ПАО «СБЕРБАНК»

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ **38 М²**

ОТ **1 150 000** РУБЛЕЙ

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР ОГРАНИЧЕНО. НЕ ОФЕРТА

ИПОТЕКУ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ПАО СБЕРБАНК (ГЕНЕРАЛЬНАЯ ЛИЦЕНЗИЯ НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ БАНКОВСКИХ ОПЕРАЦИЙ № 1481 ОТ 11 АВГУСТА 2015 ГОДА).
СТАВКА УКАЗАНА ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ВЫХОДА ИЗДАНИЯ В СВЕТ. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ СТАВКИ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ БАНКОМ.