

«Мы придумали, как сделать из недостроя бизнес-центр»

Глава существующего уже почти 20 лет проектного бюро «Сергей Киселев и партнеры» Сергей Киселев окончил градостроительный факультет МАРХИ и до сих пор предпочитает заниматься масштабными проектами вроде реконструкции фабрики «Красная роза» в центре столицы (178 000 кв. м) или строительства торгового центра «Краснодар-сити» на пересечении двух главных улиц этого города. Всего у Киселева в работе сейчас около 25 проектов.

МОЖЕТЕ ВСПОМНИТЬ КАКОЙ-НИБУДЬ ЖИЗНЕННО ВАЖНЫЙ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЙ СЛУЧАЙ В НАЧАЛЕ ВАШЕЙ КАРЬЕРЫ?

— Поездка в США в 1986 году. В рамках налаживания мира и дружбы для этой поездки готовилась делегация из че-

тырех советских архитекторов — впервые после 1935 года. Я тогда был председателем Комиссии по работе с молодежью Союза московских архитекторов — поехал как представитель молодежи. Мы проехали страну с востока на запад и с запада на восток. Три недели совершенно фантастические! Жили в лучших отелях! Нас принимали руководители лучших девелоперских компаний, руководители Института американских архитекторов. Коктейли в Сенате, вертолеты над Лос-Анджелесом... И архитектура, конечно, — я привез оттуда 31 пленку. Это сдвинуло мозги. В 1991 году у нас появился партнер, Сидни Гилберт, который привел с собой нью-йоркскую клиентуру (мы делали дизайн интерьеров) и научил основам бизнеса. В 1996-м мы сосредоточились на проектировании домов.

ДИЗАЙНЕРЫ ИНТЕРЬЕРОВ ГОВОРЯТ, ЧТО КОРОБКИ ДОМОВ СДАЮТСЯ «ПОЛУФАБРИКАТАМИ»...

— Глупо жаловаться. Во всем мире в коммерческой архитектуре разделена работа архитектора зданий и архитектора интерьеров. Это разные профессии, разные профсоюзы. Архитек-

торы, которые делают коммерческие здания, проектируют коробки и разбивают их на лоты для сдачи в аренду. Потом в эти лоты должен прийти архитектор интерьеров. Дело архитектора коробки — только входной вестибюль и лифтовая группа. С жильем то же самое — все квартиры сейчас продаются без чистовой отделки и без планировки. Во Франции и США, например, принято квартиры массовой застройки сдавать с готовой кухней, встроенными шкафами в прихожей и с напольным покрытием. В эксклюзивных квартирах, разумеется, этого не делают. А вот в Сирии вообще все сдается без окон. Каждый стеклит свое окно как хочет и вешает свой кондиционер.

КАК ВЫ ПОЛУЧИЛИ ПЕРВЫЙ ЗАКАЗ НА РЕКОНСТРУКЦИЮ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЫ?

— Это был завод «Калибр» у метро «Алексеевская». Нас попросили выполнить реконструкцию недостроенного здания. Там на территории огромный многоэтажный цех, который должен был производить штангенциркули — не только на весь Советский Союз, но и на весь социалистический лагерь. Но

пока его строили, задача производства штангенциркулей утратила актуальность. Мы придумали, как сделать из недостроя бизнес-центр: делили высокие этажи пополам и т.д. Заказчику тогда так понравилось с нами общаться, что он попросил нас подумать, что делать с территорией — 15 га и множество арендаторов. Мы создали программу реконструкции этой территории с учетом времени — просматривали, на какие сроки заключены договоры с теми или иными арендаторами...

СОГЛАСОВЫВАЛИ В ПРЕФЕКТУРЕ...

— Да. Вообще, чем крупнее проект, тем меньше доля административно-согласовательной части в пересчете на квадратный метр. И больше творческо-проектной. Мы умеем ювелирно (быстро, с точными прогнозами) работать в Центральном административном округе Москвы, поэтому люди к нам обращаются — заказов у нас больше, чем мы можем обработать. Исторически получилось, что за нашими зданиями следует коммерческий успех клиента. Для бизнесменов это важнее, чем признание архитектурных журналов, например.





ЖИЛЫЕ ДОМА

ХОТЯ ПРИНЯТО СЧИТАТЬ, ЧТО В МОСКВЕ СТРОИТСЯ МНОГО ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ, НАЙТИ НОВЫЕ ДОРОГИЕ АПАРТАМЕНТЫ В СТОЛИЧНОМ РЕГИОНЕ НЕ ТАК УЖ И ПРОСТО. ПРИЧИНА БАНАЛЬНА: САМЫЕ УДОБНЫЕ УЧАСТКИ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10–15 ЛЕТ ЗАСТРОЕНЫ, А ТО, ЧТО ОСТАЛОСЬ, ДЕВЕЛОПЕРЫ СТАРАЮТСЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ПОД ОФИСЫ КЛАССА «А»: ПРИ ПРОЧИХ РАВНЫХ УСЛОВИЯХ ИХ СТРОИТЬ ВЫГОДНЕЕ, ЧЕМ ЖИЛЬЕ. ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ТИПОВОГО ТЕМ, ЧТО В СЛУЧАЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ КВАРТИРЫ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЭКОНОМИТЬ ПОЧТИ НЕ УДАЕТСЯ. ВПРОЧЕМ, ПОСЛЕ ТОГО КАК СТРОИТЕЛИ ПОКИНУТ ПЛОЩАДКУ, В ДОМЕ МОЖЕТ НЕ ОСТАТЬСЯ СВОБОДНЫХ КВАРТИР.



выбрать апартаменты по своему вкусу, в том числе с панорамным видом на Москву-реку.

ТИХИЙ ЦЕНТР

МЕСТО: **Весковский пер., вл. 2**

ПЛОЩАДЬ: **90–180 кв. м**

[2] Строительство этого дома в районе Новослободской завершается. Окрестности облюбованы строителями дорогого жилья еще с середины 1990-х годов. Дом высотой в восемь этажей клубный, квартиры здесь по нынешней моде сравнительно небольшие, однако планировка этажей позволяет

при желании обзавестись и обширными апартаментами. Из явных недостатков можно отметить высоту потолков всего в 2,8 м, что для квартир ценой \$860 000–1,7 млн неожиданно мало.

ЛЕС ПОД ОКНОМ

МЕСТО: **Старовольнская ул., вл. 12**

ПЛОЩАДЬ: **52–370 кв. м**

ЦЕНА: **\$390 000–3,7 млн**

[3] Жилой комплекс неподалеку от Минской улицы объединил пятиэтажные клубные дома и жилые корпуса высотой до 23 этажей, относящиеся скорее к жилью бизнес-класса. Это подчеркивается и диапазоном цен: здесь можно найти квартиры и за \$390 000, и за \$3,7 млн. Дома расположены далеко не в центре столицы, зато в

зеленой зоне. Высотные части комплекса работают своего рода экраном, отгораживаящим малоэтажные дома от кварталов массовой застройки. У клубной части есть собственная территория.

НАПРОТИВ НЕСКУЧНОГО САДА

МЕСТО: **3-я Фрунзенская ул., вл. 5**

ПЛОЩАДЬ: **164–183 кв. м**

[4] Клубный дом (два здания, квартиры продаются пока только в одном) расположен на одном из немногих пригодных к освоению участков в окружении застройки сталинского времени. Рядом набережная Москвы-реки с панорамными видами Нескучного сада. Еще один плюс — редкая возможность добраться на машине из центра почти без пробок.

У БЕРЕГА

МЕСТО: **Б. Саввинский пер., вл. 2–4–6**

ПЛОЩАДЬ: **135–310 кв. м**

[1] Дом уступами спускается к Саввинской набережной, высокая часть обращена в переулок. Всего здесь 150 квартир ценой от \$1,44 млн до \$4,41 млн. Строительство только начинается, поэтому можно

