

**Интервью Юрия Моисеенко изданию
«Деловой квартал»:**



***«Это часть истории, которую мы
сохранили для горожан...»***

Екатеринбург растет и преобразуется на глазах. С начала двухтысячных девелоперы ведут активное освоение бывших промышленных площадок. Так, еще в 2003 года землю бывшей фабрики **«Уралобувь»** начала застраивать компания **«Первостроитель»**. Теперь на месте промзоны раскинулся новый микрорайон Университетский. В 2014 г. на месте бывшего Мукомольного завода не по дням, а по часам рос ЖК **«Макаровский»**, возведением которого занималась компания **«УГМК-Застройщик»**.

А вот территория у железнодорожного вокзала. Здесь, еще в 1907 г. начала работать **мельница Борчанинова-Первушина**, которая выпускала муку-крупчатку пяти сортов. Постановлением Областного совета комиссаров Урала от 27 февраля 1918 г. мельница была признана достоянием Республики Советов и передана в ведение и распоряжение хозяйственных отделов местных уездных и окружных Советов крестьянских, солдатских и рабочих депутатов. На базе мельницы был создан **Свердловский мукомольный завод №2**. Он проработал в городе до 2006 г. После предприятие закрылось, а территория превратилась в типичную «заброшку» с выбитыми стеклами и соответствующим окружением.

За площадку взялись только в 2018 г. Реставрировать здание бывшей мельницы и строить рядом с ней одноименный ЖК решила компания **PROSPECT GROUP**. Это был один из первых проектов девелопера, который помог ему заявить о себе и о своих компетенциях.

DK.RU побеседовал с генеральным директором группы компаний PROSPECT GROUP **Юрием Моисеенко** об истории места, о пользе жилого строительства и о том, по каким критериям стоит оценивать проекты редевелопмента территорий.



Юрий Владимирович, для начала давайте поговорим в целом о Екатеринбурге. Как вы думаете, насколько эффективно используются свободные городские площади? Отвечают ли новые постройки на этих территориях интересам горожан?

— На чаши весов надо положить исходное состояние объекта, который осваивают девелоперы, и то, что из него получается после. Площадка бывшей мельницы, к примеру, имела ну просто удручающий вид: полуразрушенное здание с чёрными глазницами выбитых окон. Вид печальный и пугающий. Даже просто мимо идти — уже как-то не по себе. А внутри — просто катастрофа, зрелище не для слабонервных. Вот и получается, что на одной чаше весов — кошмар, а на другой — новый, без ложной скромности, красивый ЖК. Что лучше для города? По моему, ответ очевиден.

Я уверен, что в городах не должно быть таких мест, которые, кроме как «кошмар», никак и не назовешь. Почему? Потому что в основе обучения любого животного и человека лежит подражание. Если человек постоянно видит вокруг себя срач, то он, уж

поверьте, не понесет фантик до урны, а выкинет его прямо на улице.

Есть даже такая теория — «теория разбитых стекол». Суть в том, что правонарушения, как и любой параметр, описываются кривой нормального распределения. Скажу проще: представьте себе треугольник, в основании которого лежат мелкие правонарушения — рисование граффити, брошенные мимо урны окурки и т.д. Чем больше мелких правонарушений, тем больше и крупных вплоть до убийства. И когда человек живет в такой среде, он ей подражает, увеличивая тем самым основание этого треугольника и провоцируя возникновение более тяжелых преступлений.

Известный политик **Рудольф Джулиани**, когда стал мэром Нью-Йорка, руководствуясь этой теорией, начал наводить порядок в метро — распорядился закрасить граффити, убрать мусор и пр. Известен стал он тем, что «свернул голову» местной мафии. За время его правления уровень преступности в городе снизился на 67%.

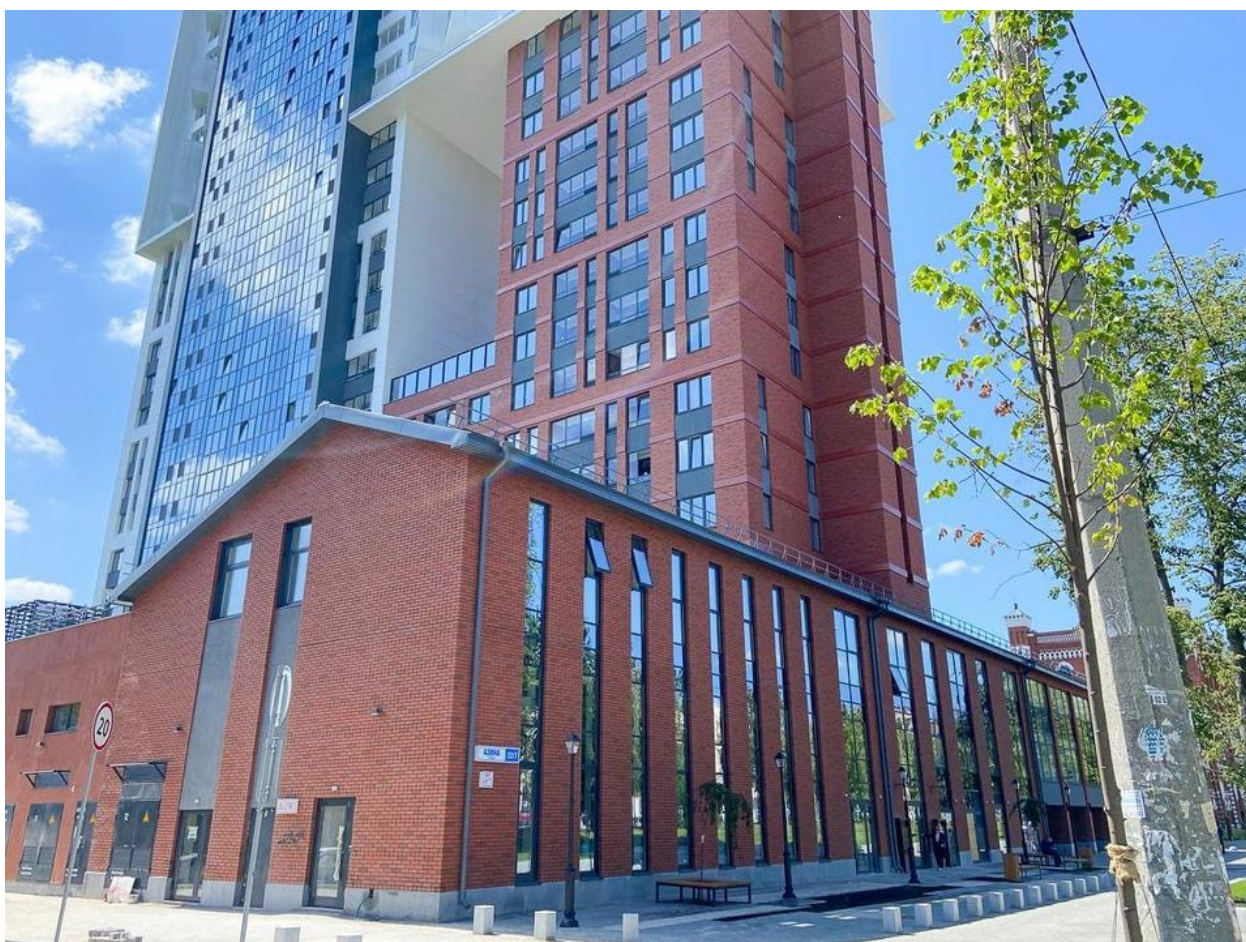
Резюмируя, когда девелоперы восстанавливают разрушенные здания и дают им новую жизнь, они делают мир лучше и безопасней. Ни больше ни меньше.

А почему именно жилое строительство становится двигателем редевелопмента территорий? Почему бы на месте бывших промплощадок не строить новые заводы, тем более что восстановление промышленной мощи — вроде как государственный курс?

— Во-первых, меняются технологии и места для заводов требуется меньше. Во-вторых, меняются города. Это общемировой тренд. Если раньше район ул. Восточной и Челюскинцев был краем города, то сейчас это центр, а промышленные предприятия, как мы знаем, должны выноситься за пределы города — ужесточились требования по экологии. Почему на месте промплощадок не строить, например, склады? Ответ тоже на поверхности: для складской недвижимости важны подъездные пути, а, значит, они тоже должны быть вынесены за пределы города. Офисная недвижимость? Наш город находится в лидерах по обеспеченности офисными помещениями. Торговая? После того как в городе построили «Гринвич», смысла строить что-то подобное уже нет. В конце концов все упирается в востребованность. Спрос на жилье стабильный, постоянный, устойчивый.

Статистика УПН говорит об обратном. В начале года число нереализованных квартир в новостройках превысило 41,7 тыс. объектов.

— Это уже надо спрашивать у [Михаила Хорькова](#), поскольку в наших проектах ничего такого я не вижу. Я могу с уверенностью сказать, что к моменту сдачи «Мельницы» в ней не было ни одной свободной квартиры. Рынок недвижимости чувствительный — его постоянно нервно трясет. У нас то вирус, то спецоперация. Помню, в начале 2020 г. все девелоперы, и мы в том числе, сначала за голову схватились, думали, все пропало. Потом смотрим, а нашему народу вообще фиолетово: как покупали, так и покупают, да еще и активнее, потому что объявили старт программы льготной ипотеки.



Еще один общий вопрос: есть ли какой-то критерий, по которому можно оценить, насколько проект редевелопмента территории оказался удачным или неудачным?

— В этом вопросе нельзя исходить из позиции «нравится/не нравится». Проще всего прийти куда-то, посмотреть и сказать: «Мне не нравится». Это просто в человеческой природе. Четвёртый по значимости инстинкт (после выживания,

пищи, размножения) — стремление к доминантности, т.е. место в социальной иерархии.

А как стать лучше соседа? Проще всего облить его помоями. Отсюда такой вал неконструктивной критики вокруг, в соцсетях в частности. Только вот есть вопрос — а ты вообще какое имеешь отношение к проекту? Просто мимо шел? О вкусах не спорят: кому нравится поп, кому — попадья, кому — свиной хрящик.

По моему глубокому убеждению, в нынешнем устройстве общества (демократического, в планетарном масштабе) отсутствует важный элемент — свободы должны быть уравновешены ответственностью. Иначе получается анархия. Следствие — вакханалия, которую мы имеем «удовольствие» наблюдать в мировом масштабе. А всё от незнания законов физики: «локальная симметрия» — основополагающий принцип мироустройства. Поэтому единственным мерилom удачности или неудачности проекта может служить только его востребованность — нужен ли он людям? Если люди заплатили за проект своими деньгами, купили там квартиру, взяли ипотеку, значит, проект удался. Разумеется, каждый имеет право высказать своё мнение. Вот только «кровный» рубрик покупателя дороже тысячи слов.

Раз вы говорите, что к сдаче «Мельницы», в ней не осталось свободных квартир, значит проект удался?

— Давайте посмотрим на то, в каком состоянии досталась нам площадка и какой она стала в конце строительства. Так что да, я убежден, что один из лучших примеров редевелопмента промтерриторий в городе — это ЖК «Мельница».



Давайте вернемся в 2018 г. и вспомним, с какими трудностями столкнулась ваша компания в ходе строительства ЖК «Мельница».

— Я вам так скажу: работа с памятниками архитектуры — это те еще танцы с бубнами. Помню, когда мы только ввязались в проект, мне все это жутко не нравилось. На этапе проектирования в мусорное ведро улетели десятки эскизов. Когда был разработан более-менее приличный вариант, мы пришли на градсовет, но нам сказали «придумать что-нибудь поинтересней», потому что мельница Борчанинова-Первушина — это ворота в город, его визитная карточка. И вот очередные десятки эскизов снова полетели в мусорное ведро.

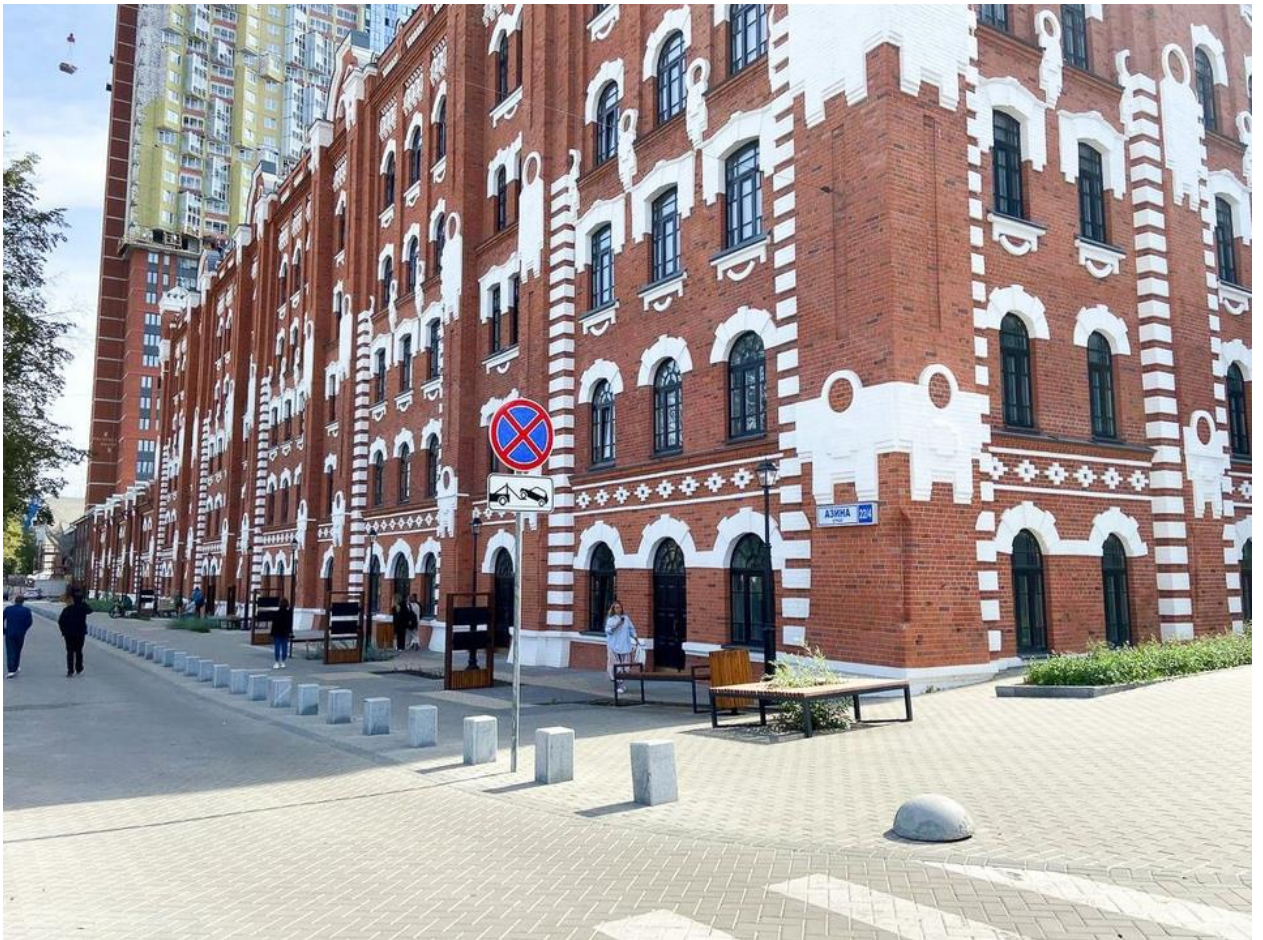
Ко второму градсовету наш архитектор **Евгений Трубецков** подготовил шикарную презентацию будущего ЖК, показал ретроспективу этого места: каким оно было, в каком состоянии находится сейчас и каким станет после окончания работ. И вот в этот самый момент меня, что называется, «торкнуло». Как будто кому-то наверху было давно известно, какой проект должен появиться у ЖД вокзала, а мы сейчас стерли защитный слой у лотерейного билета и сорвали куш. Коллеги проект оценили, помню, как господину Трубецкову аплодировали.

Насколько мне известно, в стране очень мало людей, которые умеют работать с историческим наследием и реставрировать его. Были ли у вас сложности с восстановлением облика здания самой мельницы?

— Да, это тоже было непросто. По критериям, которые мы выставляли, нам подошло всего две бригады реставраторов — из Самары и Санкт-Петербурга. Одна только реставрация фасада обошлась нам в 160 млн руб., а работы шли параллельно со строительством первого дома и длились два года. Но мы понимали, что здание мельницы — наша визитная карточка, поэтому денег на него мы не пожалели.

Что сейчас являет собой ЖК «Мельница»?

— С момента сдачи жилого комплекса прошло уже три года. Этот ребенок «Проспекта» живет уже самостоятельной жизнью. И, глядя на него сейчас, я осознаю, что проект действительно получился. Это часть истории, которую мы сохранили для горожан. Каждый квадратный сантиметр «Мельницы» — доказательство того, что в объект было вложено много души.



В составе комплекса — три здания переменной этажности, включая 35-этажный жилой дом — одна из высотных доминант центра Екатеринбурга. Оно занимает почётное центральное место в композиции нового жилого квартала.

Все здания комплекса имеют общую дворовую территорию, подземный паркинг и в сочетании с коммерческими помещениями различного назначения образуют полностью самодостаточную экосистему для комфортной жизни.

Уникальная архитектура жилого квартала сочетает в себе таинственность истории и современный технологичный подход в строительстве, когда каждое дизайнерское решение выполняет конкретную прикладную задачу — в конечном счете от этого и зависит комфорт будущих жильцов нового дома.

Т.к. работы по согласованию проекта велись довольно долго, у нас было время, подумать над планировками. В итоге квартирография получилась действительно удобной: ни одного лишнего метра. Выполнено эффективное зонирование квартир с разделением гостевой и приватной зон. Предусмотрена возможность объединения комнат.

При проектировании соблюдены основные принципы расположения квартир на этаже — кухни граничат с кухнями, спальни со спальнями. Спальни не граничат с лифтовыми шахтами, лестницами, канализационными стояками и ванными комнатами соседних квартир.

Если бы вам сейчас снова предложили снова работать с памятником архитектуры, вы бы согласились?

— Второй раз, как известно, уже не больно. Конечно, согласился бы.

Последний вопрос: планы PROSPECT GROUP на ближайшее будущее?

— Сейчас мы тесно взаимодействуем с компанией **«Гринвич-недвижимость»** по нескольким проектам. Во-первых, будем строить следующую очередь на Каменных палатках. А, во-вторых, застраивать участок Шаумяна, Амундсена, Волгоградская и Советских Женщин — на этой территории появится комплексный продукт, который представят сразу семь девелоперов. Это, конечно, не столь масштабный проект, как «Мельница», но, думаю, получится ничуть не хуже.

27.07.2023