

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В РОССИЙСКОМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ – ОТ 1990-х К 2000-м

УДК 711.03(470)“199”

DOI: 10.24411/1998-4839-2020-15208

**Д.Е. Фесенко**

*Журнал «Архитектурный Вестник», Москва, Россия*

### Аннотация

Для российского градостроительства 1990-е годы стали едва ли не самым тяжелым периодом в его истории. В статье анализируются предпосылки дисциплинарных подвижек внутри архитектурной профессии, когда градостроительство наряду с ландшафтной архитектурой, охраной памятников и реставрацией были вытеснены из профессионального обихода. 2000-е годы оказываются начальной точкой последовавшего выхода из исторического тупика. Рассматриваются основные тенденции в градостроительной сфере того времени: распространение проектов комплексного освоения территорий (КОТ), новых градообразований, загородных поселков, позиционировавшихся как место постоянного проживания. Подробно анализируются урбанистические и социальные аномалии как следствие всевластия застройщиков, ставших очевидными к концу 2000-х годов: искажение городских ландшафтов, транспортный коллапс, вымывание общественных пространств, застраивание зеленых территорий, утрата объектов культурного наследия.<sup>1</sup>

**Ключевые слова:** градостроительство, дизайн интерьеров, новые градообразования, урбанистические и социальные аномалии, период 1990-х – 2000-х гг.

## MAIN TRENDS OF RUSSIAN URBAN PLANNING – FROM THE 1990s TO THE 2000s

**D. Fesenko**

*Arkhitekturnyy Vestnik Magazine, Moscow, Russia*

### Abstract

The 1990s for Russian urban planning became perhaps the most difficult period in its history. The article analyzes the prerequisites for disciplinary progress within the architectural profession, when urban planning, along with landscape architecture and the protection of monuments and restoration, was forced out of professional life. 2000s turn out to be the starting point for the subsequent exit from the historical impasse. The main trends in the urban development sphere of that time are reviewed: the spread of integrated development projects (COT), new urban formations, suburban villages, positioned as a place of permanent residence. The author dwells in detail on urban and social dysfunctions as a consequence of developmental pressures that became apparent by the end of the 2000s: distortion of urban landscapes, transport collapse, leaching of public spaces, building development of green areas, loss of cultural heritage sites.<sup>2</sup>

**Keywords:** urban planning, interior design, new urban formations, social and urban dysfunctions, the 1990s – 2000s

<sup>1</sup> **Для цитирования:** Фесенко Д.Е. Основные тенденции в российском градостроительстве – от 1990-х к 2000-м // Architecture and Modern Information Technologies. – 2020. – №3(52). – С. 156–172. – URL: [https://marhi.ru/AMIT/2020/3kvart20/PDF/08\\_fesenko.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2020/3kvart20/PDF/08_fesenko.pdf) DOI: 10.24411/1998-4839-2020-15208

<sup>2</sup> **For citation:** Fesenko D. Main Trends of Russian Urban Planning – from the 1990s to the 2000s. Architecture and Modern Information Technologies, 2020, no. 3(52), pp. 156–172. Available at: [https://marhi.ru/AMIT/2020/3kvart20/PDF/08\\_fesenko.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2020/3kvart20/PDF/08_fesenko.pdf) DOI: 10.24411/1998-4839-2020-15208

Предлагаемая статья является составной частью исследования, посвященного закономерностям развития архитектуры и градостроительства 1990-2010-х годов. Следует сказать, что до недавнего времени в архитектуроведении конца XX – начала XXI веков наблюдался определенный дефицит обобщающих работ, посвященных архитектурной эволюции начиная с 1990-х годов и заканчивая современностью. Хотя мониторинг за практикой архитектуры и градостроительства, в основном – за событийной канвой, ведется регулярно – преимущественно усилиями авторов статей в профессиональной периодике в лице главных редакторов и корреспондентов журналов, порталов и сайтов по архитектуре и строительству. Можно назвать целый ряд имен исследователей и критиков современной архитектуры, пишущих как для профессиональных, так и для массовых изданий: А. Белов, А. Боков, А. Броницкая, А. Гозак, Е. Гонсалес, А. Змеул, О. Кабанова, И. Коккинаки, Л. Копылова, И. Коробьина, Н. Коряковская, В. Логвинов, А. Ложкин, Н. Малинин, А. Мартовицкая, А. Муратов, Ф. Новиков, А. Острогорский, Д. Парамонова, Т. Пашинцева, Е. Петухова, Г. Ревзин, К. Савкин, В. Седов, С. Ситар, Ю. Тарабарина, А. Тарханов, Н. Токарев, М. Туркатенко, М. Фадеева, Д. Фесенко, В. Фролов, Н. Фролова, Ю. Шишалова, А. Щукин, М. Элькина и др.

В ряду исследований, ставящих целью выйти за пределы непосредственной критической реакции на происходящее и посвященных проблематике современного градостроительства и территориального планирования, следует назвать работы Е. Ахмедовой, О. Баевского, М. Блинкина, А. Бокова, И. Бондаренко, Ю. Бочарова, Т. Вавилонской, М. Вильнера, А. Высоковского, В. Глазычева, Г. Гурьянова, Н. Жеблиенок, А. Колесникова, А. Крашенинникова, Ф. Кудрявцева, Г. Лебединской, И. Лежавы, В. Логвинова, А. Ложкина, М. Мееровича, С. Митягина, Ю. Моисеева, А. Муратова, А. Стрельникова, С. Ткаченко, Э. Трутнева, М. Туркатенко, Е. Чугуевской, Д. Швидковского, М. Шубенкова, А. Щукина, В. Юдинцева, Г. Юсина и др.

В данной статье сосредоточено внимание на тенденциях в отечественном градостроительстве двух порубежных десятилетий, выявлен ряд дисфункций и аномалий, имевших место как в проектно-строительном комплексе в целом, так и собственно в градостроительной области.

### **1990-е годы. Об аномалиях проектно-строительного комплекса: дизайн интерьера на «обломках» градостроительства**

Структура проектного дела постоянно находится в подвижном состоянии. Какие-то проектные разделы актуализируются, другие отходят на вторые роли. Так было в советское время, эта картина не изменилась и в последние десятилетия. Более того, похоже, что эти колебания в постсоветский период выглядят более явственно, отчетливо, их амплитуда оказывается более «размашистой» [1].

С начала 1990-х годов, с развалом социалистической экономики, а вслед за нею советского государства, на передний план выдвинулся частный заказ, связанный с дизайном интерьеров перепрофилируемых объектов (рис. 1). Объемное проектирование отошло в тень – исключением, подтверждающим правило, оказывается активизировавшееся строительство загородного жилья, однако в середине десятилетия оно вновь заняло подобающее место. Градостроительство и реставрация вообще оказались невостребованными, едва не прекратив свое существование как дисциплины.

Что стоит за этими историческими подвижками? Понятно, что экономика. Источился финансовый ручеек, деньги «перекочевали» из бюджета в частные руки – пошли в ход интерьеры квартир, ресторанов и офисов. Сосредоточила на себе Москва финансовые потоки – возобновилось городское строительство, восстановился сегмент объемного проектирования. А на градостроительство средств вроде как не хватило – объяснение вполне логичное, правдоподобное, с доказательной базой.

И все же дело не только в базисе, если изъясняться марксистским языком. За всеми этими историческими трансформациями оказываются сокрыты социокультурные закономерности, стоящие за изменением творческой направленности архитектуры. В самом деле, не только дизайн интерьеров, но и урбанистика в ее актуальной – сниженной, упрощенной версии, как это можно видеть из реалий последнего времени, способна подняться до общекультурного звучания.



Рис. 1. Один из характерных примеров – интерьер квартиры на Тверской улице в Москве. 1998 г. Архитектурно-художественные мастерские Величкина и Голованова

В то же время такая интегрированность проектной практики в механизм изменчивой моды при смене вектора развития порождает ряд серьезных дисфункций. Во-первых, архитектура интерьера, становясь модным поветрием, затягивает в лоно профессии случайную публику, которая, гонясь за модой и легкими деньгами, заканчивает шестимесячные курсы дизайнеров (они сохранились и по сей день и распространились практически повсеместно), после чего атакует рынок интерьерных услуг заметно понижая качественную и ценовую планку. Кроме того, в 1990-е годы в богемный круг дизайнеров стремились попасть и попадали дочери и жены «сильных мира сего», что, разумеется, не способствовало росту профессионализма. Профессия пережила инвазию дилетантизма – заметим, вовсе не единственную в постсоветскую эпоху [2].

Этим внутрипрофессиональные аномалии не заканчиваются. Объемное проектирование отошло на второй план, а, соответственно, часть архитекторов-объемщиков вынужденно стала дизайнерами. Это требует известных усилий на переподготовку и адаптацию к особенностям смежной профессии, и когда в середине 1990-х годов городская архитектура «вышла из пике», и в архитекторах вновь возникла потребность, кто-то вернулся в «большую» архитектуру, а кто-то предпочел остаться дизайнером.

Однако наиболее тяжелая ситуация сложилась в градостроительной сфере – здесь имел место самый серьезный исход специалистов [3]. Причем в силу дисциплинарной



специфики многие уходили отнюдь не в смежные области – они покидали профессию безвозвратно. Целый ряд градостроительных проектных институтов перешел в режим номинального существования. На смотрах-конкурсах по данной номинации поступало по одной-две работы – конкурсов фактически не было. Архитекторы предпринимали профессиональные усилия: видя множась урбанистические проблемы, делали проектные предложения на свой страх и риск. Так, В. Логвинов во второй половине 1990-х годов выдвинул концепцию развития и благоустройства площадей центрального ядра Москвы, которая осталась тогда незамеченной, хотя и обсуждалась на Градсовете столицы (рис. 2) [4]. А сегодня, спустя без малого два десятилетия, эта тема становится одной из приоритетных.

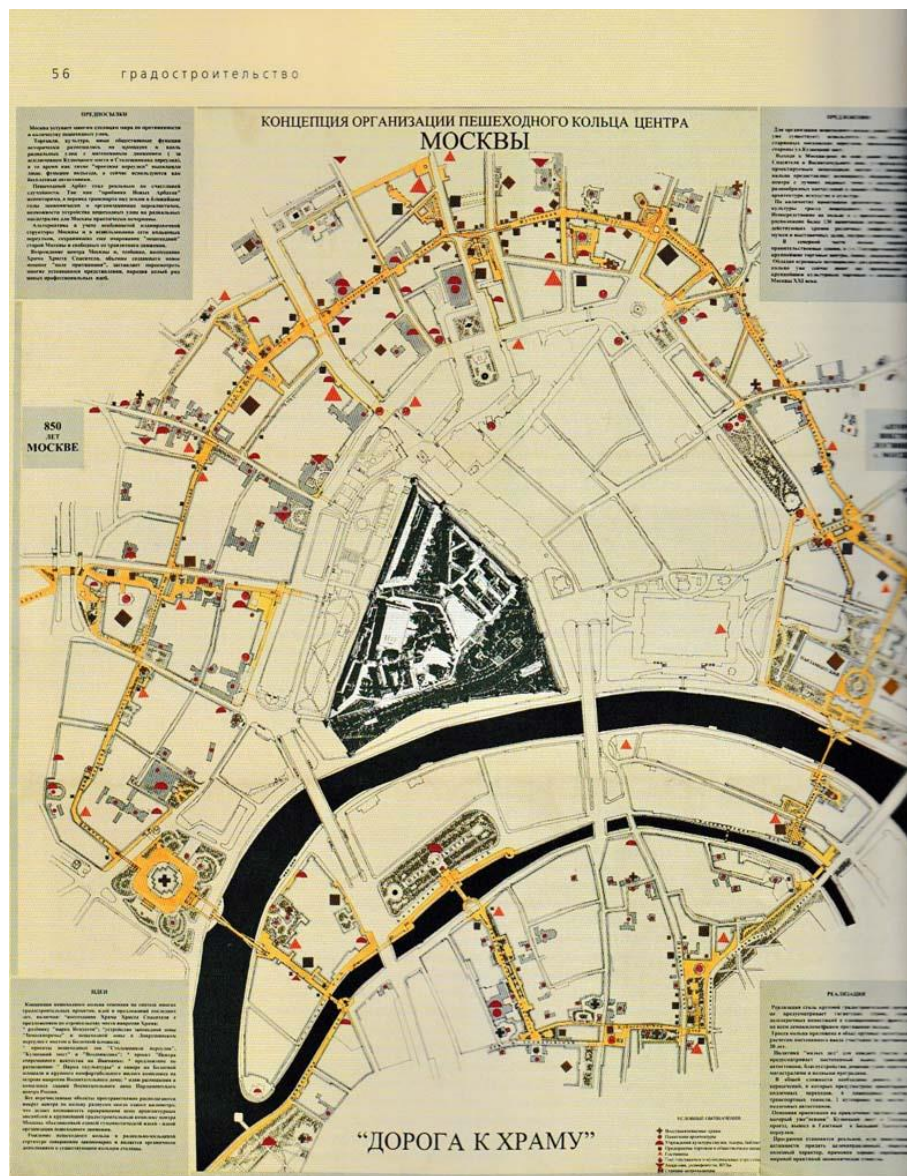


Рис. 2. Концепция развития и благоустройства площадей «Золотого кольца» Москвы. 1997 г. Архитектор В. Логвинов

Встают извечные для России вопросы: кто виноват и что делать? Относительно первого можно ответить, что виновато государство, или, вернее, то, что в «лихие 90-е» от него осталось в сфере управления строительством, самоустранившееся от регулирования процессов, протекающих в проектно-строительном комплексе. Именно следование максимам «невидимой руки рынка» и «свободной игры рыночных сил» привело к

негативным последствиям для отечественного градостроительства, на обломках которого пыльным цветом расцвело строительство частных резиденций.

Ответ на второй вопрос вытекает из первого: руководящая и направляющая роль государства, в том числе в сфере управления архитектурой, градостроительством, а не только строительством, не может быть упразднена. Мы не должны забывать, что живем в стране с дисперсной сетью расселения, низкой плотностью населения, вытекающей из этой разреженности необходимостью повышения доли объектов социального обслуживания и т.п. В противном случае эти перекосы, связанные с послушным следованием то и дело возникающим на историческом горизонте «прогрессивным» веяниям, будут порождать все новые и новые аномалии, а следующие поколения профессионалов будут обречены на ликвидацию исторических последствий в свое время не принятых организационно-управленческих решений.

### **2000-е годы. Проекты комплексного освоения территорий. Феномен новых городов**

С начала 2000-х годов цены на энергоносители неуклонно росли. В сфере недвижимости проекцией этого «роста без развития» стало наращивание объема и масштаба строящегося жилья и, соответственно, осваиваемых в основном под жилые образования территорий. Ко второй половине 2000-х годов речь все чаще заходит о сверхамбициозных мегапроектах и новых градостроительных единицах, в обиход входит понятие – «комплексное освоение территорий» (КОТ).

В предкризисные год–два получили распространение десятки крупных проектов градобразований в различных регионах – от обеих столиц до Юга России и Урала. Назовем некоторые из этих проектов: Рублево-Архангельское под Красногорском (вызвавший скандал с застройкой на территории усадьбы «Архангельское») и район «Академический» в Екатеринбурге (рис. 3), «Юнтолово» в Санкт-Петербурге (рис. 4) и «Солнечную долину» в Челябинске, Globe Town рядом с Нижним Новгородом и «Остров Федерация» близ Сочи [5]. Последний можно считать апофеозом утопических упований – к примеру, архитектор Э. ван Эгераат полагал, что на намывной территории будет место и для растущего российского среднего класса. Впрочем, и Globe Town, который со своими небоскребами в даунтауне должен был располагаться в Борской пойме, напротив Нижегородского кремля – сверхпроект не менее визионерский, фактически выполненный фирмой «Данте Бенини и партнеры» и ОАО «Нижегородкапстрой» без какой-либо расчетной базы – будь то экономическая, социологическая или инженерно-техническая. Он был рассчитан на 400 тысяч жителей при том, что сам Нижний, находящийся в зоне притяжения столицы, являлся на тот момент убывающим городом.



Рис. 3. Жилой район «Академический» в Екатеринбурге. 2006 г. – по настоящее время. Застройщик – «Ренова-СтройГруп» («Кортрос»). Проект планировки – «Валод & Пистр»





Рис. 4. Проектное предложение по жилому району «Юнтолово» в Санкт-Петербурге. 2007 г. Архит. Tovatt Architects & Planners

В то же время район «Академический» в юго-западной части Екатеринбурга, инициированный застройщиком – компанией «Ренова-СтройГруп» (с 2013 г. – «Кортрос») – еще в середине 2000-х годов имел под собой не в пример более серьезные социально-экономические и территориально-пространственные основания. В соответствии с проектом бюро «Валод & Пистр», на 2500 га, из которых 1200 занимает лесопарковая зона, должно быть построено более 9 млн кв. м жилья и свыше 4 млн кв. м объектов обслуживания, торговли, культуры и отдыха и др. Район рассчитан на 325 тысяч жителей. Предусмотрена представительная линейка жилья – вплоть до таунхаузов, хотя основной объем – все те же многоквартирные жилые дома. Это позволяет позиционировать район как демократически ориентированный, хотя риелторы подчеркивают, что помимо эконом-присутствуют квартиры элит- и бизнес-класса. Принцип построения – что-то среднее между квартальной и микрорайонной застройкой: явно отошли от пункта «А», но еще не достигли пункта «Б», потому что нормативы никто не отменял. Главной планировочной особенностью нового градобразованья является его погруженность в природу: центр района отдан обширной парковой зоне, а сам он отделен от городского ядра лесным массивом. Уже с конца 2000-х годов запущены первые линии общественного транспорта.

Район «Академический» снискал государственную поддержку, попав в искомый перечень выдвинутого в середине 2000-х годов национального проекта «Доступное и комфортное

жилье», куда, надо сказать, всеми правдами и неправдами стремились попасть самые разные проекты и стоящие за ними инвесторы, рассчитывая технично переложить на бюджет часть своих расходов на инфраструктуру. Курьез, но, тем не менее – сугубо элитное жилое образование на 30 тысяч жителей «Рублево-Архангельское» близ подмосковного Красногорска, в нескольких километрах от МКАД, проект, который с 2005 года развивала богатейшая компания «Нафта-Москва», претендовало на место в этом списке. Правда, до реализации в данном случае дело так и не дошло – «Нафта» избавилась от проекта в аккурат перед экономическим кризисом 2008–2009 годов.

Возникает ряд вопросов. Только ли с нещадной эксплуатацией российских природных ископаемых связан этот вал проектов новых поселений второй половины 2000-х годов? Каково соотношение позитивных и негативных моментов? Имел ли этот всплеск последствия для российской практики проектирования и строительства?

Прежде всего, о предпосылках феномена новых градобразований. Среди внутренних факторов выделим тенденцию к разрастанию и реструктурированию пригородных территорий, или «субурбии» крупнейших и крупных городов России, восходящую еще к концу 1990-х годов. В середине 2000-х годов она набрала инерцию. Другая побудительная причина – консолидация в одних руках огромных, в тысячи га, сельхозугодий, которым надо было подыскать наиболее коммерчески выгодное использование. Наконец, в качестве еще одного фактора нельзя не назвать национальный проект «Доступное и комфортное жилье», объявленный в сентябре 2005 года, в соответствии с которым государство бралось обеспечить инженерной инфраструктурой проекты жилых районов от 1 млн кв. м.

Что касается плюсов распространения феномена новых городов, то можно назвать: рассредоточение людских ресурсов и мест приложения труда за счет новых градобразований; реконфигурацию картины расселения с возможным появлением потенциальных точек роста помимо столичных регионов; перспективу возникновения урбанистических центров международного класса, способных включиться в мировую конкуренцию за человеческие ресурсы и инвестиции; наконец, появление (а точнее – реанимацию) инструмента долгосрочного планирования и управления территориальной организацией на городском и региональном уровнях.

Среди минусов – принципиальное расхождение проектируемых новых градобразований с катастрофическими для России социально-демографическими прогнозами, происходящим сокращением населения; разбазариванием средств налогоплательщиков и ресурсов при исходе населения из десятков и сотен малых городов и переходе многих средних городов в категорию малых; непривязанность большей части проектируемых поселений к федеральным и региональным градостроительным программам; низкая резидентная мобильность (то есть показатель смены местоживания в течение жизни) российских граждан; вероятное стимулирование дальнейшей сегрегации населения, поляризации российского общества; несопоставимость низких средовых качеств проектируемых градобразований с исторически сложившимися кварталами с их разнообразием и многослойностью [6].

Именно с середины 2000-х годов ведет отсчет процесс возрождения общественного внимания к урбанистике в связке с ландшафтной архитектурой. К середине 2010-х годов эта тенденция достигнет своего апогея [7].

### **2000-е годы. «Золотой дождь» как предпосылка урбанистических аномалий**

С начала 2000-х годов мировые цены на сырье постоянно росли, что обеспечило России более чем 5-процентный ежегодный прирост ВВП. Во многом поэтому «золотой дождь» изливался в том числе на архитектурно-строительную отрасль. За строительным бумом в Москве последовал Питер, а далее – миллионники и крупные города в европейской части страны и вдоль Транссиба. Квартыры в городских новостройках и особняки в пригородных

зонах, рост цен на которые превышал 5% в месяц, становились объектами приоритетного вложения капитала, активно возводилась коммерческая недвижимость, дошли руки и до объектов социального и культурного назначения – детских учреждений, школ, больниц и поликлиник, физкультурно-оздоровительных комплексов, стадионов, Дворцов спорта и даже театров, арт-галерей и музейных комплексов. В нулевые годы XX века заметно расширилось начавшееся в 1990-е годы культовое строительство. К сожалению, совершенно иная картина была в промышленном строительстве в связи с развалом многих государственных предприятий, перешедших в частные руки и перепрофилированных или распроданных.

В середине 2000-х годов от штучного инвестирования в отдельные объекты девелоперы перешли к комплексному освоению территорий – за реконструкцией городских кварталов и строительством поселков пошли в рост проекты новых градобразований. Этот инвестиционный ажиотаж прервал докатившийся до России в 2008 году глобальный экономический кризис, заморозивший многие стройки. Возникшая пауза позволила оценить последствия без малого 10-летнего инвестиционно-строительного бума.

Конечно, архитектурное качество большей части строившегося в 2000-е годы оставляло желать лучшего. Вместе с тем нельзя не признать, что отечественная архитектура обогатилась десятками достойных архитектурных произведений, причем реализованных не только в признанных архитектурных центрах – Москве, Санкт-Петербурге и Нижнем Новгороде. Вошедший в свои права неомодернизм предстал в самых разных ипостасях. В это же время возникло местное, заметно отстоящее от аналогов в западной архитектуре, неоклассическое течение. За эти годы профессиональным цехом адаптирован к местной специфике широкий типологический спектр построек. Освоены новые строительные технологии и материалы.

Вместе с тем строительный бум нулевых имел своим следствием длинный перечень серьезных аномалий, затронувших самые различные сферы урбанистической практики. Остановимся лишь на основных [8].

*Искажение городских ландшафтов.* В узком понимании городской ландшафт – это силуэтная линия, видовые раскрытия и городские панорамы. Взгляды профессионалов на эту проблему резко расходятся – кто-то считает городской силуэт важной урбанистической переменной, кто-то отказывает ей в таком праве. Как бы там ни было, в 2000-е годы городские панорамы в городах, испытавших инвестиционный прессинг, оказались в роли потерпевших. Москва пострадала серьезнее других – даже в хрестоматийные виды с кремлевскими башнями вторгаются небоскребы «Москва-Сити» и высотка на Красных Холмах (рис. 5). Хорошо еще, что газпромовскую башню на питерской Охте удалось сдвинуть на окраину – для плоского ландшафта северной столицы это была бы форменная катастрофа.

*Транспортный коллапс.* Наиболее тяжелая, если не сказать – неразрешимая проблема для российских городов. По сравнению с советской эпохой число автомобилей на тысячу жителей выросло на порядок, тогда как доля улично-дорожной сети составляет в среднем от 8 до 15% от площади наших городов, что в разы ниже, чем в Европе. В 2000-е годы транспортное строительство – от автодорожной сети до внеуличного транспорта – не поспевало (и не особенно стремилось) за динамикой гражданского строительства. Зарезервированные под будущее строительство магистралей площадки активно застраивались офисами и жильем. Общественный транспорт, как правило, деградировал – на смену автобусам с троллейбусами пришли маршрутки. Результатом стали многочасовые пробки, и не только в Москве и Питере (рис. 6).



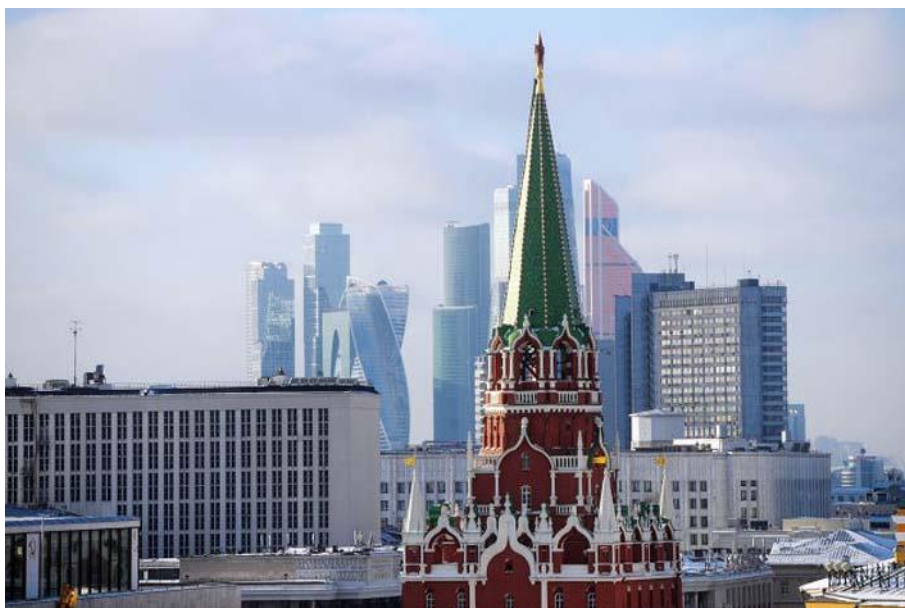


Рис. 5. Наложение небоскребов «Москва-Сити» на башни Кремля



Рис. 6. Москва. Привычная пробка

*«Вымывание» общественных пространств.* Отсутствие градостроительных регламентов и давление богатых застройщиков приводили к повсеместному застраиванию общественных пространств. Наглядный пример – торгово-развлекательный комплекс «Атриум» в Москве, фактически «съевший» большую часть привокзальной площади и отрезавший здание Курского вокзала от Садового кольца (рис. 7). Не учитывались не только такие неконкретные вещи, как удобство жителей и гостей столицы, но и, в частности, пропускная способность улично-дорожной сети до и после строительства. И все же пешеходные зоны появлялись – к примеру, в столице можно вспомнить Камергерский переулок в Москве, превращенный в пешеходный. Возникали пешеходные пространства и в других российских городах – Санкт-Петербурге, Казани, Саратове и др.

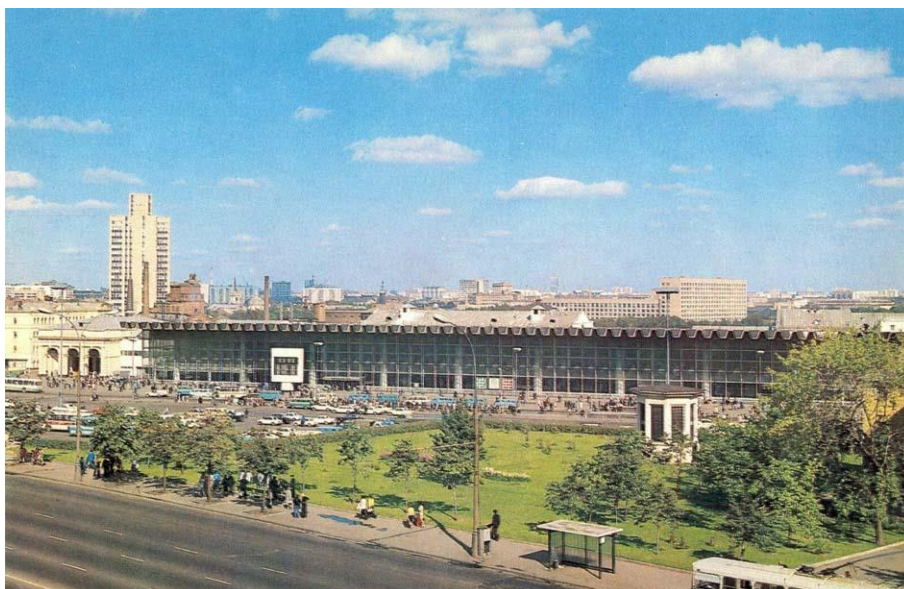


Рис. 7. Площадь перед Курским вокзалом до строительства ТРК «Атриум»

*Деградация зеленых территорий.* Зеленые территории пребывали на периферии внимания городских властей. Достаточно сказать, что в Москве на содержание 1 кв.м парковых территорий отпускалось 4 копейки в год, тогда как в Европе эта цифра составляла примерно 10 евро, то есть в 10 тысяч раз (!) больше. Озелененные территории регулярно возбуждали «аппетиты» девелоперов, норотивших изъять и освоить парковые территории под функции торговли, общественного питания и пр. И все же самый большой урон претерпели природоохранные территории в пригородных зонах: они хищнически застраивались в основном под коммерческое жилье – как малоэтажные поселки, так и многоэтажные микрорайоны (рис. 8).



Рис. 8. Полуразрушенный ресторан в парке Сокольники. Фото второй половины 2000-х гг.

*Утрата объектов историко-культурного наследия.* Благодаря активности градозащитников, любой москвич в курсе, что за два постсоветских десятилетия, по данным участников общественного движения «Архнадзор», столица лишилась порядка 700 архитектурных памятников (рис. 9). При том, что охранное законодательство в России – одно из наиболее строгих в мире, так что проблема – в правоприменительной практике.





Рис. 9. Снесенный дом Прошиных на Тверской улице в Москве

В нулевые XX века годы не менее остро стоял ряд проблем, таких как строительство новоделов или проникновение в практику реставрации современных материалов и технологий, а главное – неквалифицированных исполнителей по системе ангажированных тендеров. В то же время жесткая охранительская позиция градозащитных организаций нередко приводила к гибели, либо постепенному разрушению объектов культурного наследия, сбою в градостроительном развитии столицы.

Груз накопившихся к концу 2000-х годов урбанистических проблем стал следствием небрежения всех слоев общества и власти к градостроительной дисциплине и монетизации профессиональной сферы. К концу нулевых годов относится смена предпочтений рынка и общества – на авансцену общественной жизни выдвигается градостроительство. Объемное же проектирование уходит на второй план [9].

### **Конец 1990-х – конец 2000-х годов. Загородные поселки – еще одна потребительская утопия**

На рубеже 1980–1990-х годов, когда московские власти инициировали политику, направленную на всемерное содействие и поддержку индивидуального жилищного строительства в пригородных зонах, стали появляться проекты загородных жилых поселков. Одна за другой возникали частные компании, ставившие целью оформление землеотводов и последующее строительство в ближнем Подмосковье малоэтажного жилья с перспективой добровольного переселения туда москвичей, готовых сменить сложившийся бытовой уклад [10].

Земли сельскохозяйственного назначения переводились в категорию подлежащих застройке, то же происходило с природоохранными территориями [11]. Началось застраивание лесопаркового защитного пояса (ЛПЗП) с его развитой системой зеленых клиньев – легких столицы – формировавшегося на протяжении десятилетий начиная с 1930-х годов, того, что раньше считалось всенародным достоянием.

К концу 1990-х годов появились как девелоперские компании, так и проектные бюро, специализировавшиеся в этом сегменте рынка недвижимости. В 2000-е годы загородный малоэтажный дом стал своего рода банковской ячейкой наряду с инвестиционной

квартирой в московской новостройке. К середине 2000-х годов помимо столиц к этому ненасыщающему потребительскому процессу подключились не только миллионники, но и многие крупные и средние российские города.

Хитроумные риелторы поспешили провозгласить загородный малоэтажный поселок местом постоянного проживания, «первого жилища» респектабельной публики. При этом они дипломатично умалчивали, что состояние пригородной социальной инфраструктуры, инженерии, транспортного обслуживания, а также уровня безопасности не идет ни в какое сравнение с ситуацией в городе. И шансов преодолеть этот разрыв в абсолютном большинстве случаев – никаких.

Утопизм «новорусской» жизни на природе в «английских», «бельгийских» и «альпийских» деревнях, а по сути – «gated communities» местного разлива, стал очевидным еще во второй половине 2000-х годов, до разразившегося глобального экономического кризиса, когда худосочная сеть подмосковных дорог оказалась не способной справиться с растущим не по дням, а по часам транспортным потоком [12]. Вопреки широковещательным декларациям бойких продавцов загородные поселки по факту оказались «вторым жилищем» горожанина, иначе говоря, дачей – не более того. При этом типологически многие из них проектировались и строились как места постоянного, а отнюдь не сезонного проживания, с соответствующими технико-экономическими показателями: от социально-функционального состава до соотношения летних и зимних помещений. С прицелом на круглогодичное проживание рассчитывалась и социальная инфраструктура большинства жилых образований [13]. Все эти обстоятельства вовсе не умаляют профессиональных достоинств – градостроительных, средовых, архитектурных, ландшафтных, инженерно-технических и пр., – которые отличают лучшие примеры загородного жилого строительства (рис. 10).



Рис. 10. Жилой комплекс «Рижский квартал» с Красногорском районе Московской области. 2007–2013 гг. Архит. В. Биндеман, Д. Липранди, И. Панкратова и др.

Поселки 1990-х годов характеризовались незамысловатыми «квадратно-гнездовыми» планировочными схемами, разнохарактерной застройкой, скудостью объектов социального обслуживания, отсутствием какого-либо благоустройства и редким озеленением [14]. В 2000-е годы примитивность планировок сменяется их разнообразием, полицентризм становится одним из рабочих принципов, равно как и квартальная организация застройки. Композиционное единство поселка достигается применением разнообразных типов жилых домов и соответствующих объектов сопутствующей инфраструктуры. Дифференцируется типология самих поселков – от элитных до бизнес- и эконом-класса, равно как и их наполнения, прежде всего линейки жилья – это и



особняки, и таунхаузы, и многоквартирные дома. Особое внимание уделяется ландшафтному обустройству с организацией общественных зон – рекреационных, детских, спортивных и пр.; дифференциацией уличной сети, включая пешеходные и торговые улицы, и площадей – открытых, замкнутых, полузамкнутых; с многоуровневым озеленением, естественным и искусственным обводнением, широкой палитрой малых архитектурных форм, видов мощения и т.п.

Если говорить о недостатках, то помимо строительных технологий, в общем сохраняющих традиционный характер, наиболее принципиальным оказывается, по сути, спальный статус подавляющего большинства загородных поселков, практическое отсутствие мест приложения труда. Как правило в них не предусматриваются даже пространственные ресурсы под развитие малого и среднего бизнеса. Позднее, уже в 2010-е годы, это окажется вдвойне актуальным в силу того, что как в столицах, так и в регионах на пригородных территориях все больше строится поселков не индивидуальных, а многоквартирных секционных домов высотой 3–4 этажа. Это уже вовсе не «второе жилище» горожанина, не дачный формат, они ориентированы на постоянное проживание активной части населения, а значит – планирование и строительство там рабочих мест становится актуальной задачей и, соответственно, болевой точкой новых жилых образований [15].

Описываемая неидиллическая картина с развертыванием мирового кризиса показала свою цивилизационную и расселенческую бесперспективность. Некоторые загородные поселки, особенно родом из 2000-х годов, застроенные преимущественно индивидуальным жильем или таунхаузами, буквально на глазах становятся все менее обитаемыми, причем не только в зимний период. Простаивают и пустеют объекты социального обслуживания. Снижаются возможности поддерживать круглогодичное функционирование объектов инженерной, а также охранной инфраструктуры. Этот процесс затронул ряд поселков на престижном западном направлении.

Однако все это лишь внешние симптомы глубинных тектонических сдвигов. В действительности, рушится модель социального жизнеустройства, возникшая на обломках советской системы в начале 1990-х годов. Наряду со сверхобеспеченными слоями общества эти процессы затронули и средние социальные слои, которые грозят уйти в историческое небытие [16].

В заключение подведем краткие итоги и сформулируем основные выводы, сделанные на основании перечисленных в статье фактов:

- выявлены имевшие место в 1990-е годы отход дисциплины градостроительства – наряду с ландшафтной архитектурой, а также охраной памятников и реставрацией – на второстепенные роли, и выдвижение на авансцену дизайна интерьера, а также строительства загородных резиденций, что имело своим источником как социально-экономические, так и социокультурные основания;
- отмечены предпосылки и последствия распространения в 2000-е годы феномена новых градобразований, который возник на волне социально-экономического роста и повышения привлекательности жизни за пределами мегаполисов и крупных городов;
- показан феномен загородных поселков, активно пошедших в рост в 2000-е годы и позиционировавшихся девелоперами как места постоянного проживания, что не соответствовало целому ряду требований – от транспортной доступности до обеспеченности социальными объектами, местами приложения труда и охранной инфраструктурой;
- сформулирован перечень урбанистических аномалий, ставших основанием для смены градостроительной политики в Москве в начале 2010-х годов. Среди них: стремительное ухудшение транспортной ситуации, деградация городских ландшафтов, бесконтрольное застраивание общественных пространств, утрата зеленых территорий и объектов культурного наследия.

К концу 2000-х – началу 2010-х годов описанные в статье урбанистические и социальные аномалии стали очевидными не только профессиональному сообществу, вызвав волну общественной критики и последующую реакцию властей. Истории данного вопроса посвящено наше предыдущее исследование [17].

### Источники иллюстраций

- Рис. 1. – URL: <http://www.velgol.ru/portfolio/tverskaya/> (дата обращения 08.06.2020).  
 Рис. 2. Архитектурный Вестник, 2015, №1.  
 Рис. 3. © Ренова СтройГрупп.  
 Рис. 4. – URL: <http://kanoner.com/2007/12/14/695/> (дата обращения 08.06.2020).  
 Рис. 5. © РИА Новости. Григорий Сысоев.  
 Рис. 6. Фото: © РИА Новости. Владимир Сергеев.  
 Рис. 7. – URL: <https://pastvu.com/p/16381> (дата обращения 08.06.2020).  
 Рис. 8. – URL: <https://nicolaitroitsky.livejournal.com/8155301.html> (дата обращения 08.06.2020).  
 Рис. 9. Фото: archnadzor.ru  
 Рис. 10. © Архитектуриум

### Литература

1. Фесенко Д. О национальных особенностях, универсальном механизме и улетающих в трубу миллиардах // Архитектура как инструмент конструирования будущего. От архитектурной истории XX-XXI веков до новой урбанистической политики. – Москва: Либроком, 2017. – С. 141–144.
2. Фесенко Д. Третья волна дилетантизма, или кому архитекторы и градостроители уступают свое место // Российская архитектура – на краю. – Москва: Журнал Архитектурный Вестник, 2015. – С. 177–178.
3. Боков А. Две в одной. О природе и следствиях внутриархитектурного конфликта. – Москва, 2015 (в рукописи) и др.
4. Логвинов В. Фантазия или прогноз? Дорога к Храму семнадцать лет спустя // Архитектурный Вестник. – 2015. – №1. – С. 56–63.
5. Подробнее о новых градобразованиях // Архитектурный Вестник. – 2008. – №2. – С. 15–19.
6. Скокан А. Российская архитектура. 1989-2019. Новейшая эра. – Москва, 2019. – С. 101.
7. Логвинов В. Смерть архитектуры и перспективы свиарников // Строительный эксперт. – 2016. – 10 октября.
8. Фесенко Д. Новые градобразования: за и против / Д. Фесенко, В. Бабуров, А. Иванов, А. Крашенинников, Ф. Кудрявцев // Теория архитектурного процесса: контуры новой парадигмы. – Москва: Журнал Архитектурный Вестник, 2010. – С. 173–177.
9. Фесенко Д. Деревянная архитектура как супертренд // Российская архитектура – на краю. – Москва: Журнал Архитектурный Вестник, 2015. – С. 72–79.

10. Фесенко Д. Москва – в точке перехода. О соотношении плюсов и минусов // Теория архитектурного процесса: контуры новой парадигмы. – Москва: Журнал Архитектурный Вестник, 2010. – С. 199–204.
11. Логвинов В. Архитектура в часах, рублях и кубометрах // Архитектурный Вестник. – 2007. – №6.
12. Фесенко Д. Углубление тренда – от урбанизма к терпланированию и расселению // Российская архитектура – на краю. – Москва: Журнал Архитектурный Вестник, 2015. – С. 182-186.
13. Фесенко Д. Загородный дом для среднего класса – «второе жилище горожанина»? // Фасад / Разрез. Российская архитектура 1990-2000-х гг. – Москва: Журнал Архитектурный Вестник, 2008. – С. 415–416.
14. Логвинов В. Потребности общества и государственная политика в области архитектуры и градостроительства // Архитектурный Вестник. – 2006. – №3.
15. Фесенко Д. Загородные поселки – к «gated community» сезонного проживания? Мониторинг «АВ» / «АСД» / Д. Фесенко, Ал. Иванов // Архитектурный Вестник. – 2006. – №1. – С. 54– 65.
16. Фесенко Д. Камо грядеши? или Архитектурный ландшафт после кризиса-2 // Архитектурный Вестник. – 2020. – №2. – С.4– 7.
17. Фесенко Д.Е. Основные тенденции российского градостроительства конца 2000-х – второй половины 2010-х гг. // Architecture and Modern Information Technologies. – 2020. – №2(51). – С. 144–166. – URL: [https://marhi.ru/AMIT/2020/2kvart20/PDF/10\\_fesenko.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2020/2kvart20/PDF/10_fesenko.pdf)  
DOI: 10.24411/1998-4839-2020-15110

## References

1. Fesenko D. *O natsional'nykh osobennostyakh, universal'nom mekhanizme i uletayushchikh v trubu milliardakh. Arkhitektura kak instrument konstruirovaniya budushchego. Ot arkhitekturnoy istorii XX-XXI vekov do novoy urbanisticheskoy politiki* [About national features, a universal mechanism and billions flying away into a pipe. Architecture as a tool for constructing the future. From the architectural history of the XX-XXI centuries to the new urban policy]. Moscow, Librokom, 2017, pp. 141–144.
2. Fesenko D. *Tret'ya volna diletantizma, ili komu arkhitektory i gradostroiteli ustupayut svoje mesto. Rossiyskaya arkhitektura – na krayu* [The third wave of amateurism, or to whom architects and urban planners give way. Russian architecture is on the edge]. Moscow, «AV» Magazine, 2015, pp. 177–178.
3. Bokov A. *Dve v odnoj. O prirode i sledstviyah vnutriarhitekturnogo konflikta* [Two in one. On the nature and consequences of intraarchitectural conflict]. Moscow, 2015 (in manuscript), etc.
4. Logvinov V. *Fantaziya ili prognoz? Doroga k Khramu semnadtsat' let spustya* [Fantasy or forecast? The road to the Temple seventeen years later]. Moscow, «AV» Magazine, 2015, no.3, pp. 56–63.
5. *Podrobnee o novykh gradobrazovaniyah* [More about new city formations]. Moscow, «AV» Magazine, 2008, no. 2, pp. 15–19.

6. Skokan A. *Rossiiskaya arkhitektura. 1989-2009. Noveishaya era*. [Russian architecture. 1989-2019. Recent era]. Moscow, 2019, p. 101.
7. Logvinov V. [Death of architecture and the prospects of pigsties. Construction expert]. 2016, October 10.
8. Fesenko D., Baburov V., Ivanov A., Krasheninnikov A., Kudryavtsev F. *Novyye gradobrazovaniya: za i protiv. Teoriya arkhitekturnogo protsessa: kontury novoy paradigmy* [New city formation: pros and cons. Theory of the architectural process: the contours of a new paradigm]. Moscow, «AV» Magazine, 2010, pp. 173–177.
9. Fesenko D. *Derevyannaya arkhitektura kak supertrend. Rossiyskaya arkhitektura – na krayu* [Wooden architecture as a super trend. Russian architecture is on the edge]. Moscow, «AV» Magazine, 2015, pp. 72–79.
10. Fesenko D. *Moskva – v tochke perekhoda. O sootnoshenii plusov i minusov. Teoriya arkhitekturnogo protsessa: kontury novoy paradigmy* [Moscow is at the transition point. On the ratio of pluses and minuses. Theory of the architectural process: the contours of a new paradigm]. Moscow, «AV» Magazine, 2010, pp. 199–204.
11. Logvinov V. *Arkhitektura v chasah, rubljah i kubometrah. Arkhitekturnyj Vestnik* [Architecture in hours, rubles and cubic meters. Architectural Bulletin]. 2007, no. 6.
12. Fesenko D. *Uglublenniye trenda – ot urbanizma k terplanirovaniyu i rasseleniyu. Rossiyskaya arkhitektura – na krayu* [The deepening trend - from urbanism to urban planning and resettlement. Russian architecture is on the edge]. Moscow, «AV» Magazine, 2015, pp. 182–186.
13. Fesenko D. *Zagorodnyy dom dlya srednego klassa – «vtoroye zhilishche gorozhanina»?* Moscow, Fasad / Razrez. Rossiyskaya arkhitektura 1990-2000-kh [Country house for the middle class - "the second dwelling of a citizen"]. Moscow, «AV» Magazine, 2008, pp. 415–416.
14. Logvinov V. *Potrebnosti obshchestva i gosudarstvennaya politika v oblasti arkhitektury i gradostroitel'stva. Arkhitekturnyj Vestnik* [The needs of society and state policy in the field of architecture and urban planning. Architectural Bulletin]. 2006, no. 3.
15. Fesenko D., Ivanov A. *Zagorodnyye poselki – k «gated community» sezonnogo prozhivaniya? Monitoring «AV» / «ASD»* [Country villages – to the "gated community" of seasonal residence? Monitoring "AV" / "ASD"]. Moscow, «AV» Magazine, 2006, no. 1, pp. 54–65.
16. Fesenko D. *Kamo gryadeshi? ili Arkhitekturnyy landshaft posle krizisa-2* [Quo vadis? or Architectural landscape after the crisis-2]. Moscow, «AV» Magazine, 2020, no.2, pp. 4–7.
17. Fesenko D. The main trends in Russian urban planning in the late 2000s - the second half of the 2010s. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2020, no. 2(51), pp. 144–166. Available at: [https://marhi.ru/AMIT/2020/2kvart20/PDF/10\\_fesenko.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2020/2kvart20/PDF/10_fesenko.pdf)  
DOI: 10.24411/1998-4839-2020-15110.

## ОБ АВТОРЕ

### Фесенко Дмитрий Евгеньевич

Главный редактор журнала «Архитектурный Вестник», советник РААСН, член-корреспондент МААМ, Москва, Россия

e-mail: [fesenko.dmitry@mail.ru](mailto:fesenko.dmitry@mail.ru)



**ABOUT THE AUTHOR****Fesenko Dmitry**

Chief Editor of the Magazine «Architekturniy Vestnik», Advisor of RAACS (Russian Academy of Architecture and Construction Sciences), MAAM (International Academy of Architecture)  
Corresponding Member, Moscow, Russia

e-mail: [fesenko.dmitry@mail.ru](mailto:fesenko.dmitry@mail.ru)