



Факультет городского
и регионального развития

Высшая школа урбанистики



«Метрополисы III: девелопмент и новый
кризис городов»

Секция: Девелоперы как застройщики

Новая Москва как постгород: девелопмент и производство фрагментированного пространства

Научно-учебная группа «Постурбанистические стратегии производства пространства в Москве»

3 октября 2025 г.

Авторы презентации:

Моисеев Д.О., студент 5 курса

Городничев А.В., ст. преподаватель

Факультет городского и регионального развития, НИУ Высшая школа экономики

Состав научно-учебной группы

«Постурбанистические стратегии
производства пространства в Москве»



Наш сайт



Замятин Дмитрий Николаевич
Руководитель



Городничев Антон Валерьевич
Менеджер и исследователь



Мальцева Дарья Михайловна
Организатор научного семинара



**Лаврентьева Александра
Александровна**
Аналитик



Моисеев Дмитрий Олегович
Аналитик



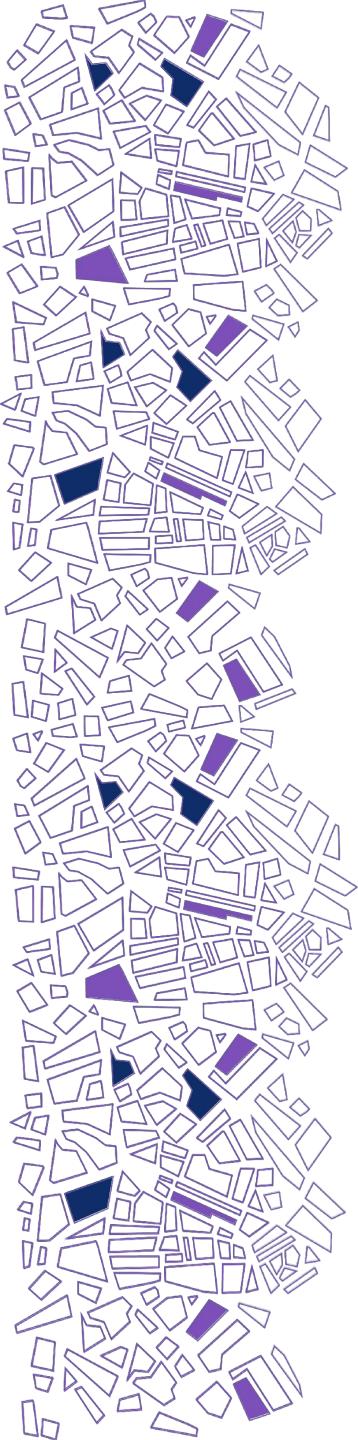
Данилов Даниил Иванович
Аналитик



Яляева Ралина Робертовна
Аналитик



Шумейко Роман Андреевич
Аналитик



Наш подход к Новой Москве



Наш подход к Новой Москве

В условиях слабоопределяемых постурбанистических трансформаций появляется необходимость в формировании нового языка описания городской действительности: через понятия сопространственности и имажинально - онтологического моделирования [Замятин, 2018]

- концепция производства пространства (Анри Лефевр, 2015)
- идеи постгородского развития (Soja, 2000; Замятин, 2018; Митин, 2021)
- гетеротопии (Фуко, 2006)
- места и безместья (Relph, 1976)
- плоско-онтологические языки описания: город как ассамбляж (Делез, Гваттари, 2010; Деланда, 2013, 2018;)





Наш подход к Новой Москве

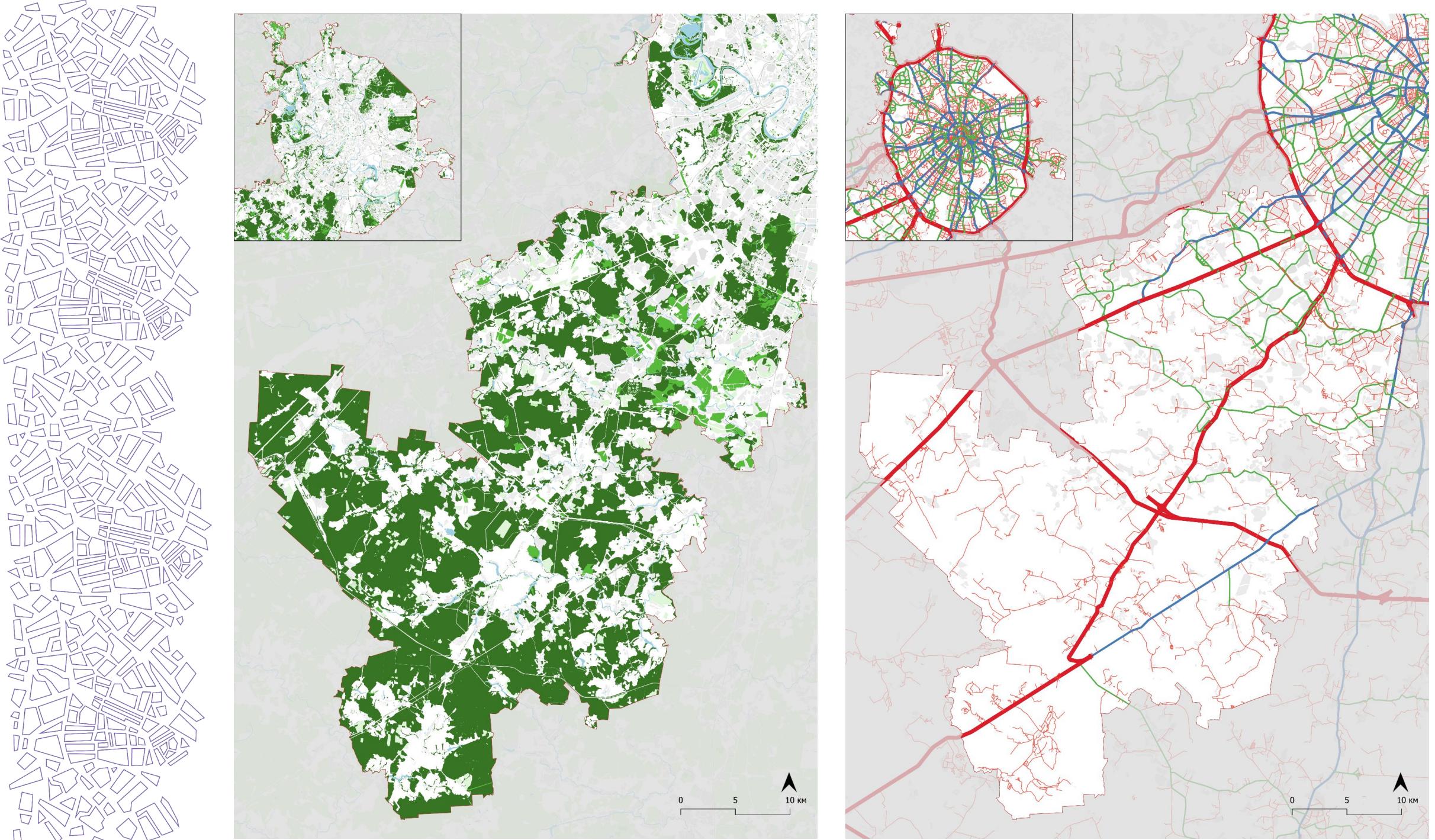
Гетеротопии — «реальные» пространства, сочетающие в себе **множество других виртуальных пространств** и, одновременно, **обособляющие себя** от совокупности всех пространств в целом [Фуко, 2006]

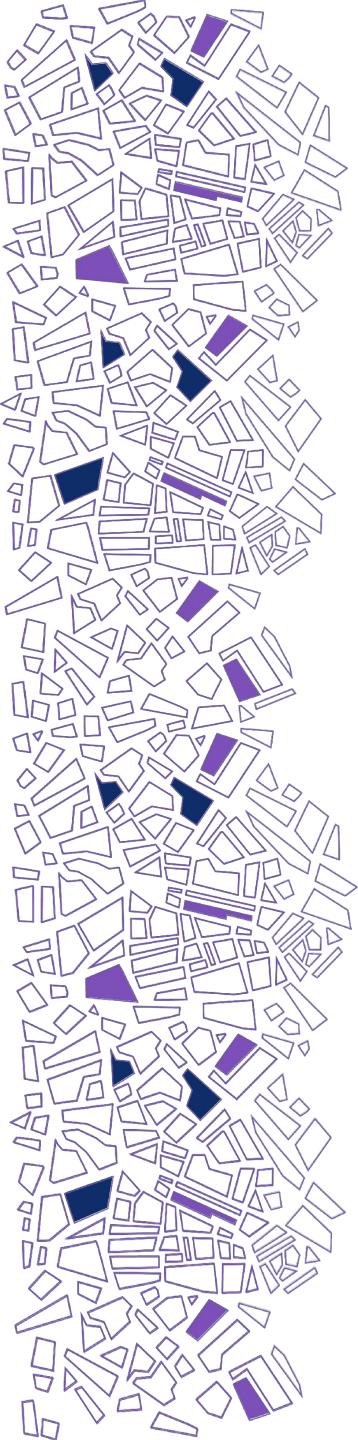
Город-генерик [Колхас, 2013] не обладает ничем, кроме **отражения актуальных потребностей** и актуальных возможностей. Это город-без-истории, претерпевающий процесс **унификации**

Экзополис — результат тотальной унификации, продолжающей интуицию города-без-истории, без-центра и без-идентичности [Soja, 2000]. Экзополис живет только в настоящем, состоящим из **модульных повторяющихся элементов**, призванных облегчить жизнь горожанина и сделать ее более комфортной и предсказуемой

Постгород [Замятин, 2018] - явление при котором старые модерновые категории с **бинарными оппозициями больше не описывают** реальность (центр/периферия, город/село). Постгород основан на **фрагментарности и множественности**







Что такое фрагментированное
пространство Новой Москвы
и как оно проявляется?



Девелопер - жертва или причина
фрагментированного пространства?



Фрагментация пространства

Фрагментация — «slippery concept»,
которое все знают, но никто не может
точно определить (Harrison, 2003)

Многомерность фрагментации
(Landman, 2011):

1. пространственная (физическое разделение районов),
2. социальная (расслоение по доходам, классам, расе)
3. институциональная (разрозненность органов власти и управления)

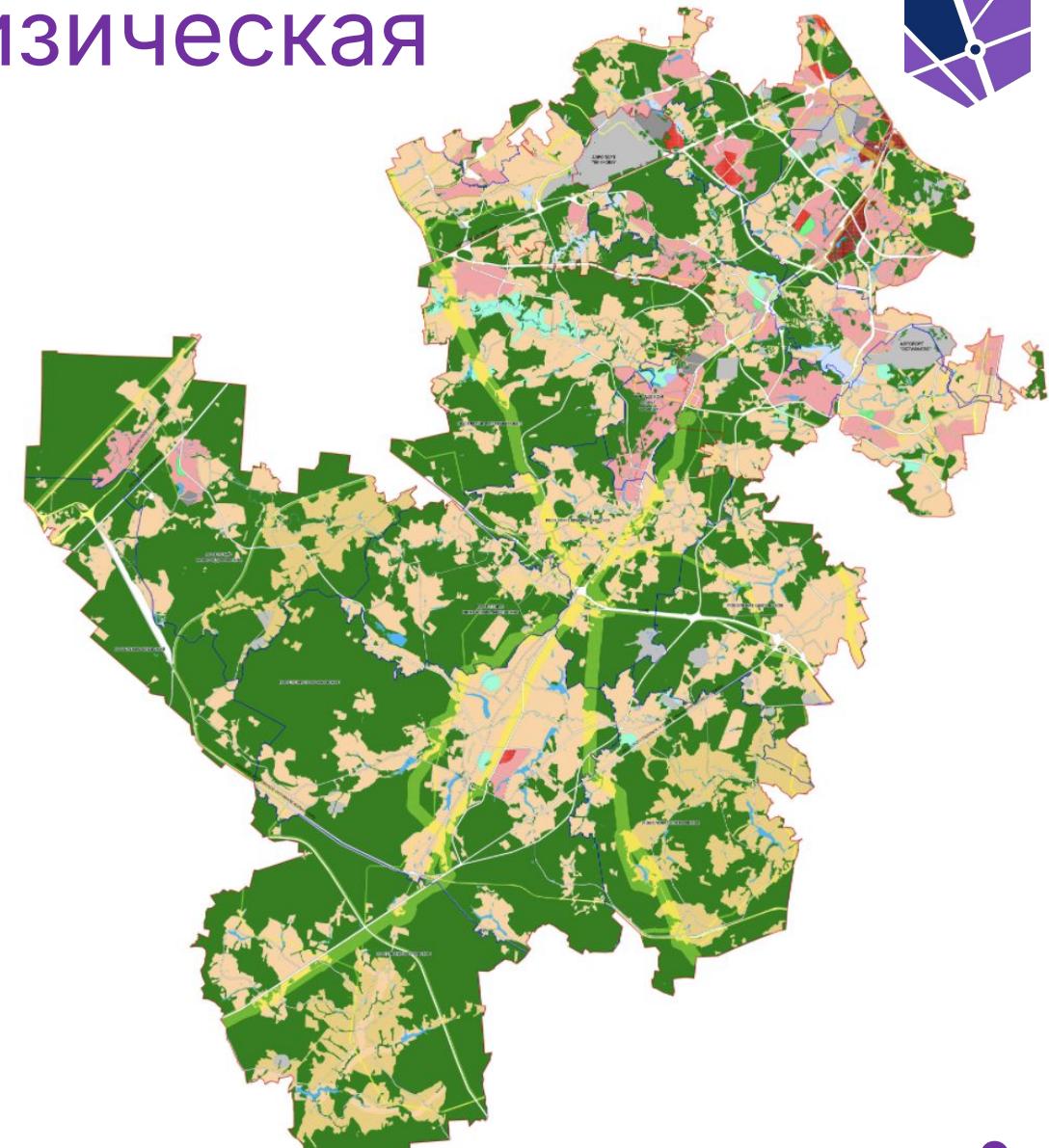




Фрагментарность: физическая



Картосхема функционального зонирования территории вблизи м. Саларьево

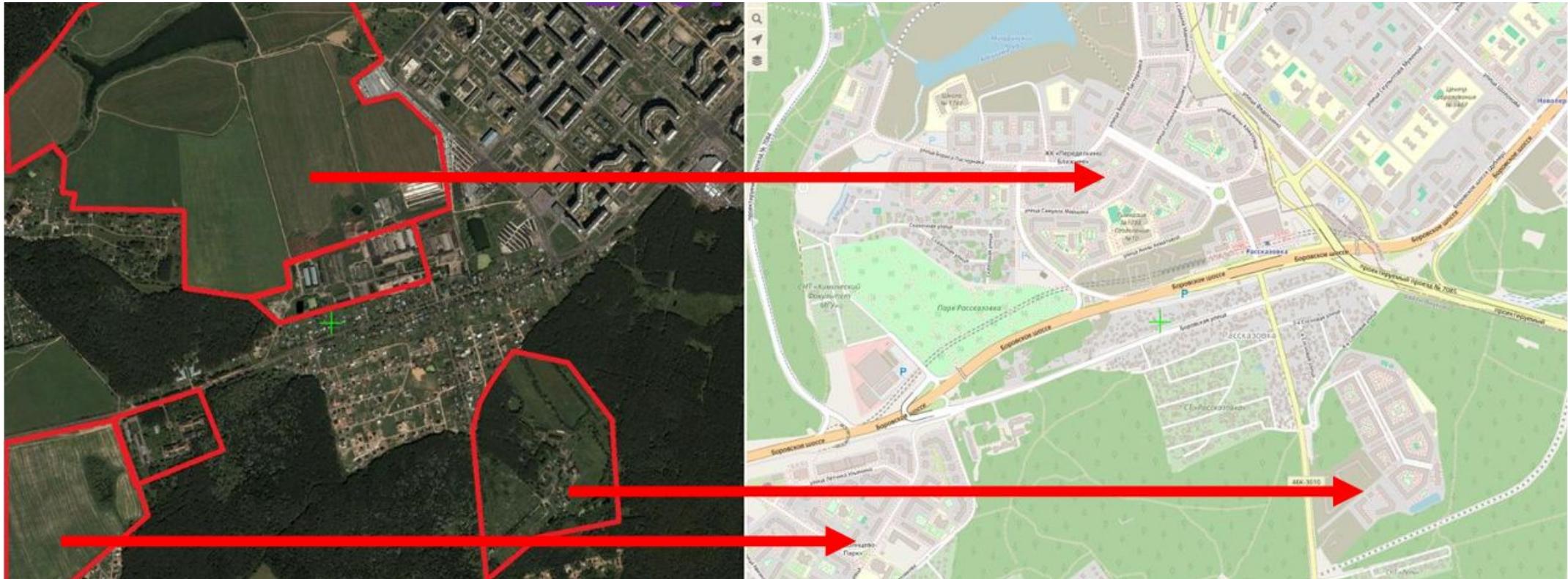


Генеральный план Новой Москвы



Фрагментарность: физическая

Стремление к заполнению "Городских пустот"





ЖК "Филатов Луг"

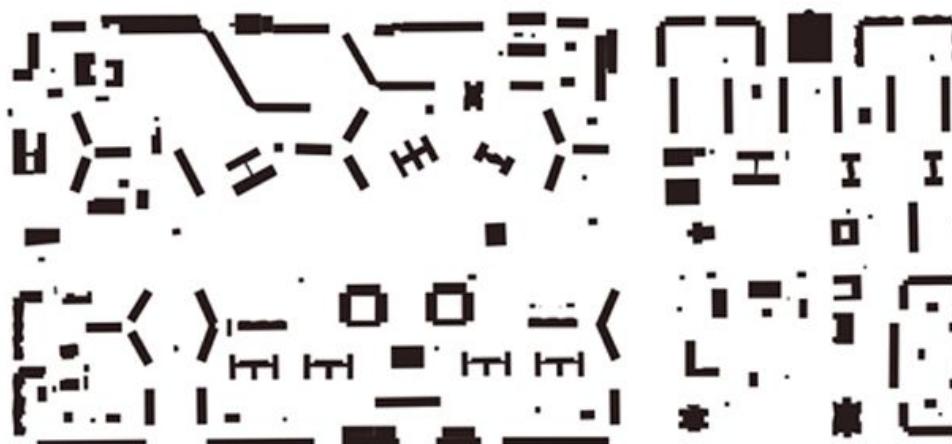


Ф.И.П.И.Г

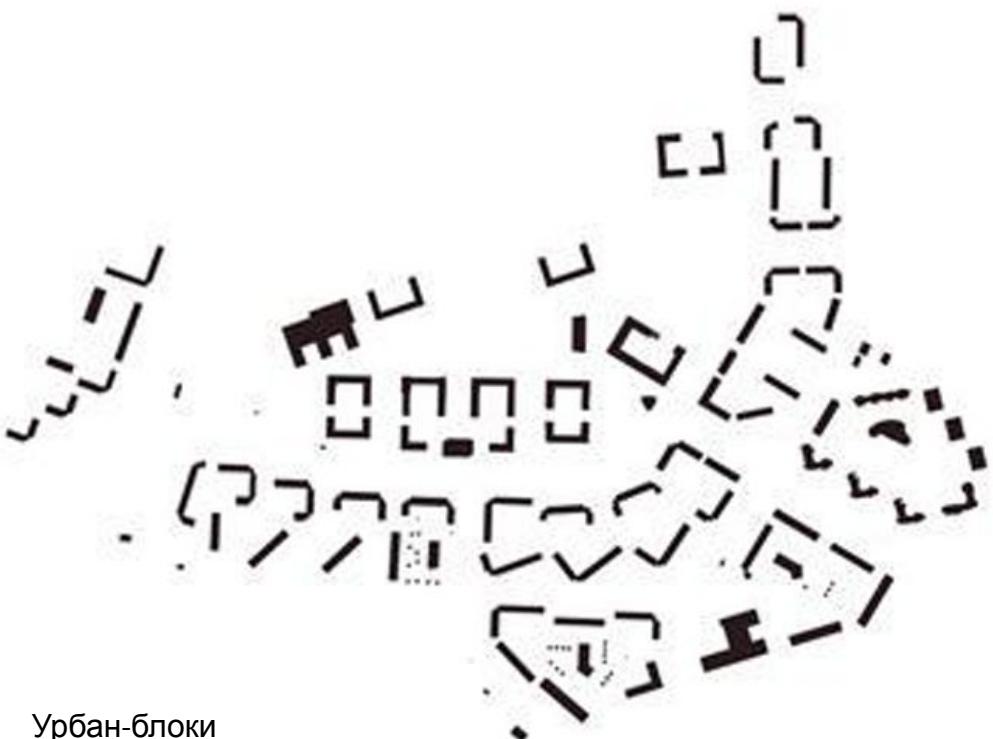


"А как иначе?"

Фрагментарность: социально-экономическая
Экономическая логика минимизации издержек + запрос на
приватность и доступное жилье = урбан-блок
Урбан блок как единица освоения пространства



Советский микрорайон



Урбан-блоки

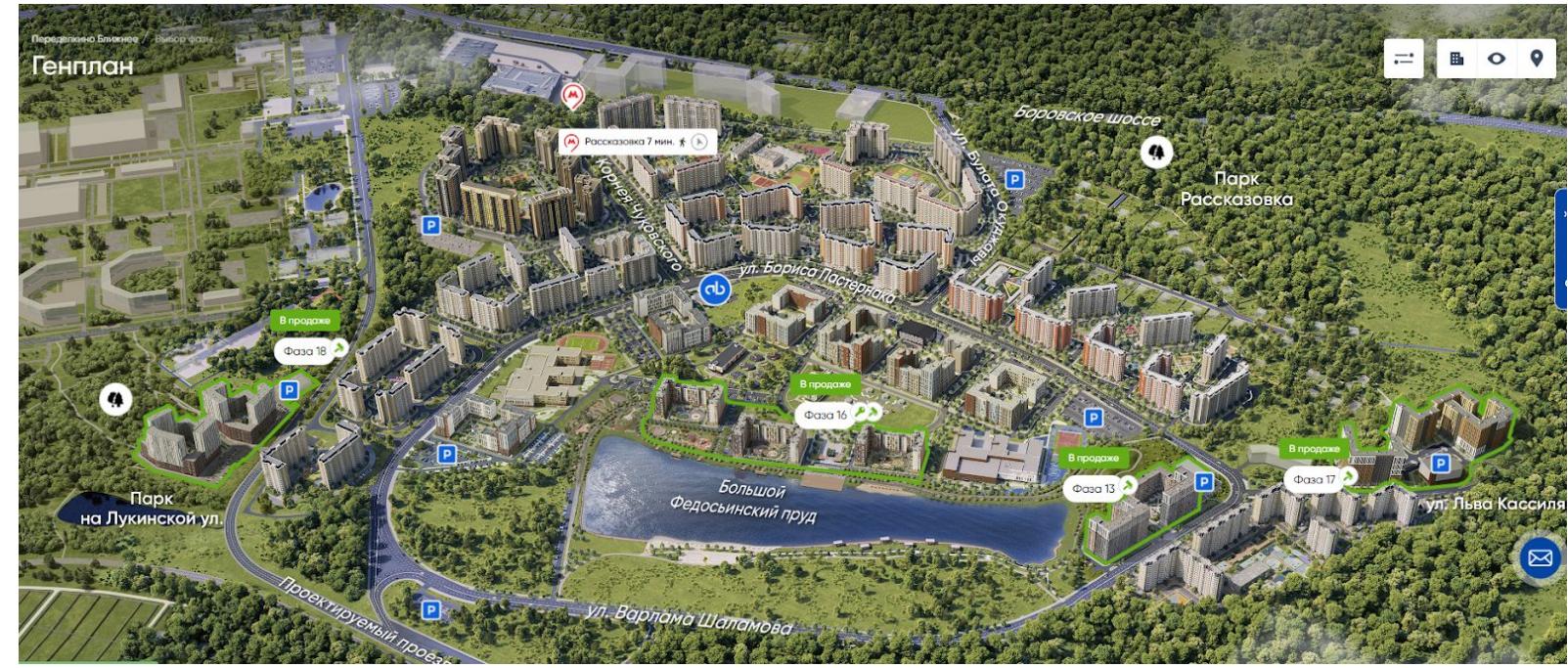


ЖК "Переделкино Ближнее"

Внутренняя
фрагментация:

- Урбан-блок
- Двор без машин
- Приватность
- "Квартальная" застройка
- Общее дворовое пространство

Более чем 12 лет
реализации проекта





ЖК "Саларьево-парк"

Транспортные пути
Природные территории
Урбан-блоки



Внешняя и
внутренняя
фрагментация





Фрагментация смысла

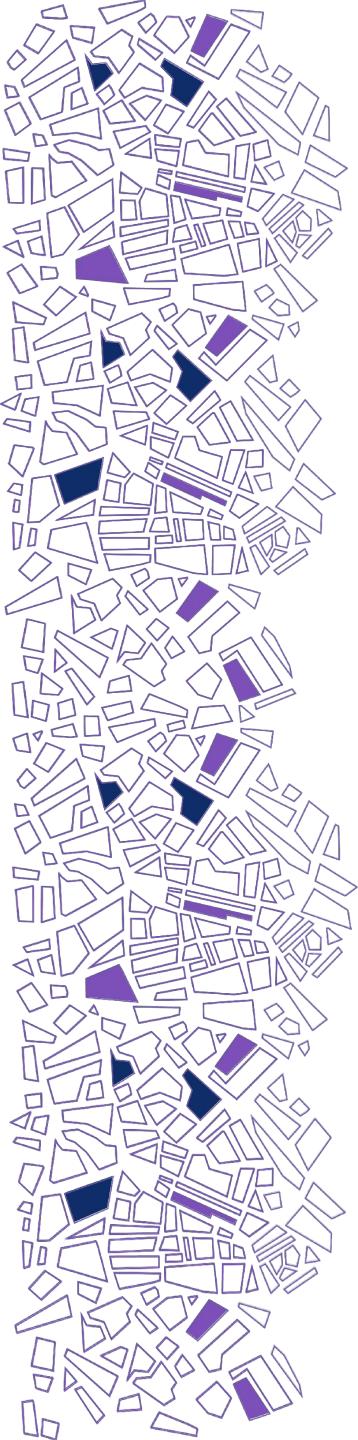
Территории развиваются в едином контексте: новомосковскость / природа / доступность и приватность

Но каждый проект старается создать собственную идентичность (зачастую присваивая идентичность близлежащих территорий)



Безопасность
Охраняемая огороженная территория

Доступ на территорию жилого комплекса как пешеходов, так и автомобилей возможен только после оформления заявки на пропуск через КПП



Фрагментарность Новой Москвы





Фрагментарность Новой Москвы

Структура «пустот»(формируемая зеленым каркасом)

Транспортная система не средство объединения, а
способ соединения со Старой Москвой
и **направления освоения** (строим там куда пойдет
метро)

Логика инвестиционного цикла, при котором
застройка минимальными единицами (кварталами)
минимизирует риски и позволяет менять проекты в
«режиме реального времени»

Множество акторов-застройщиков, работающих на
всем пространстве Новой Москвы

Планирование: генеральный план реализуется
одновременно по всей территории, а не этапами

Запрос на **приватность и доступное жилье**





Фрагментация пространства как норма

Использование **изолированности как преимущества** ЖК (Город в лесу, Город в городе)

Трехаспектная фрагментация:
физическая, социально-экономическая,
воображаемая

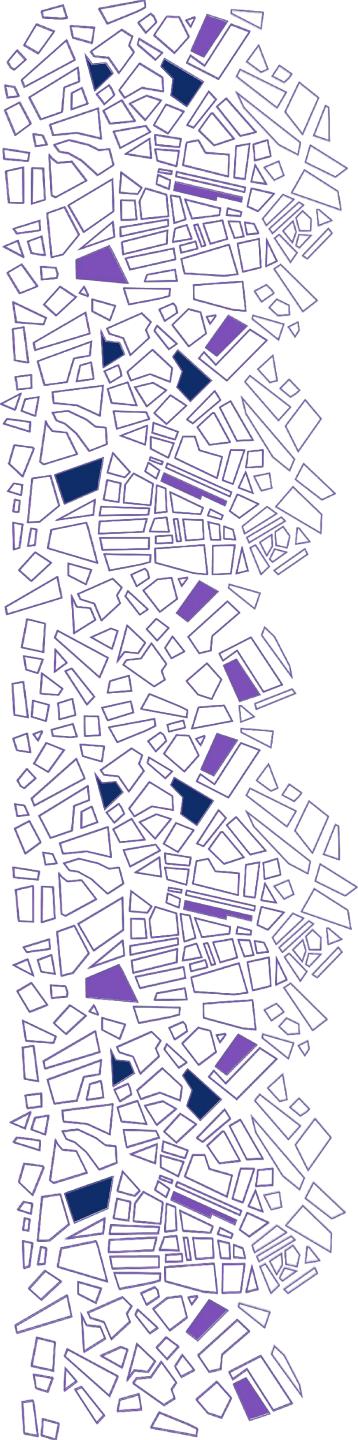
Двухуровневая фрагментация:
ЖК от ЖК, и внутри ЖК из-за перехода
к застройке урбан-блоками

Внутри НМ слабо развиты
транспортные **горизонтальные**
продольные связи

Девелопер - строит дома



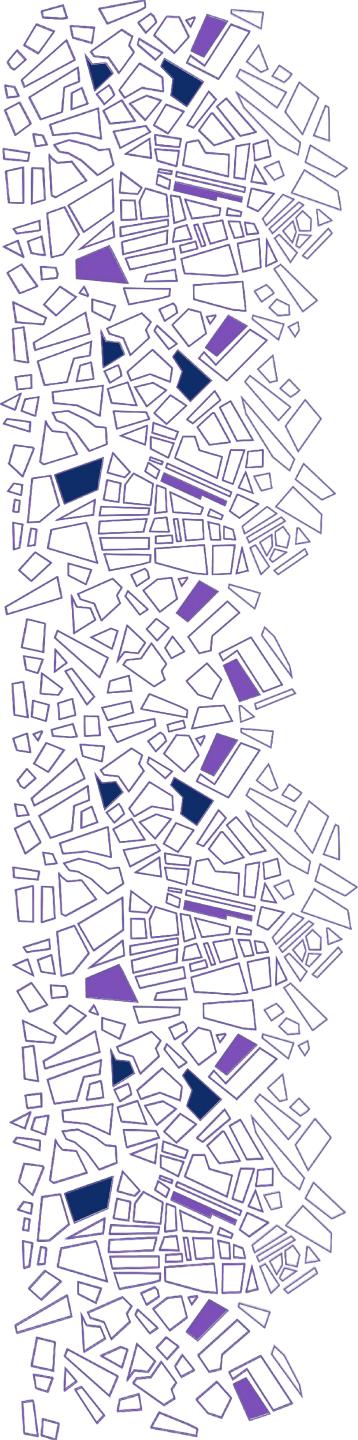
ЖК "Первый Саларьевский" - вид через территорию склада ОЗОН



Наблюдаем ли мы фрагментацию
пространства в других городах?
В Тюмени?



Вышел ли постгород за рамки Москвы?



Спасибо за внимание!



Следите за нашей НУГ

agorodnichev@hse.ru | domoiseev@edu.hse.ru

Список источников

Дебор Г. Психогеография. — Ad Marginem, 2022.

Замятин Д. Н. Постгород: пространство и онтологические модели воображения //Полис. Политические исследования. — 2018. — №. 3. — С. 147–165.

Замятин Д. Постгород (II): воображаемые картографии и политики сопространственности //Социологическое обозрение. — 2019. — Т. 18. — №. 1. — С. 9–35.

Замятин Д. Постгород (III): политики сопространственности и новые медиальности //Социологическое обозрение. — 2020. — Т. 19. — №. 3. — С. 232–266.

Каганский В. Л. Культурный ландшафт и советское обитаемое пространство. — М.: НЛО, 2001.

Колхас Р. Нью-Йорк вне себя //Пер. с англ. А. Смирнова. М.: Стрелка-пресс. — 2013.

Митин И. И. Топонимический палимпсест: переименования как символическое (пере) конструирование пространства и места //Псковский регионалогический журнал. — 2021. — №. 4 (48). — С. 73–83.

Оже М. Не-места. Введение в антропологию гипермодерна. — Новое Литературное Обозрение. — 2017. — 136 с.

Фуко М. Другие пространства//Интеллектуалы и власть: избранные политические статьи, выступления и интервью //М.: Практис. — 2006. — С. 191–204.

Lefebvre H. Le droit à la ville (1968) //Anthologie zum Städtebau. Band III: Vom Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg bis zur zeitgenössischen Stadt. — Gebr. Mann Verlag, 2023. — P. 162–166.

Lynch K. The image of the city. — MIT press, 1964.

Soja E.W. Postmetropolis: Critical studies of cities and regions. — Oxford; Malden, MA: Blackwell, 2000. — 440 р.

Strelnikova A. Old and New Residents of Former Industrial Neighborhood: Differences and Identities //Higher School of Economics Research Paper No. WP BRP. — 2018. — Vol. 84.

Relph E. Place and placelessness. — London : Pion, 1976. — Vol. 67. — P. 45.

Tuan Y. F. Space and place: Humanistic perspective //Philosophy in geography. — Dordrecht : Springer Netherlands, 1979. — P. 387–427.

1. Наша тер сборка (как мы смотрим на территорию - внешний наблюдатель изучающий постгородское)
2. от сюда проблема: для внешнего наблюдателя пространство фрагментировано (не на уровне девелопера, а выше) (про городские пустоты)
3. Задаемся ключевым вопросом: а почему? а может девелопер? а что делать?
4. Проблемные ситуации и как они приводят к фрагментации (кейсы)
 - a. контекст не учитывается, учитывается но искажается (девелопер в фрагментированном пространстве)
 - b. девелоперская логика (рынок) не виноваты в форме производства пространства в которой они работают (девелопер фрагментирует пространство - но по другому нельзя)
 - c. цитаты из открытого семинара -- в поддержку тезисов
5. наша теоретическая сборка и выводы - фрагментация и постгород
6. мораль) критические вопросы для работы

фрагментация НМ: физическая, социальная и воображаемая

Гетеротопии — «реальные» пространства, сочетающие в себе **множество других виртуальных пространств** и, одновременно, **обособляющие себя от совокупности всех пространств** в целом [Фуко, 2006]

Город-генерик [Колхас, 2013] не обладает ничем, кроме **отражения актуальных потребностей** и актуальных возможностей. Это город-без-истории, претерпевающий процесс **унификации**

Экзополис — результат тотальной унификации, продолжающий интуицию города-без-истории, без-центра и без-идентичности [Soja, 2000] Экзополис живет только в настоящем, состоящим из **модульных повторяющихся элементов**, призванных облегчить жизнь горожанина и сделать ее более комфортной и предсказуемой

Постгород [Замятин, 2018] - явление при котором старые модерновые категории с **бинарными оппозициями больше не описывают** реальность (центр/периферия, город/село). Постгород основан на **фрагментарности и множественности**



Исследовательский подход

Исследование направлено на выявление паттернов производства пространства девелоперами и их роли в процессе **фрагментации** городского пространства Новой Москвы.

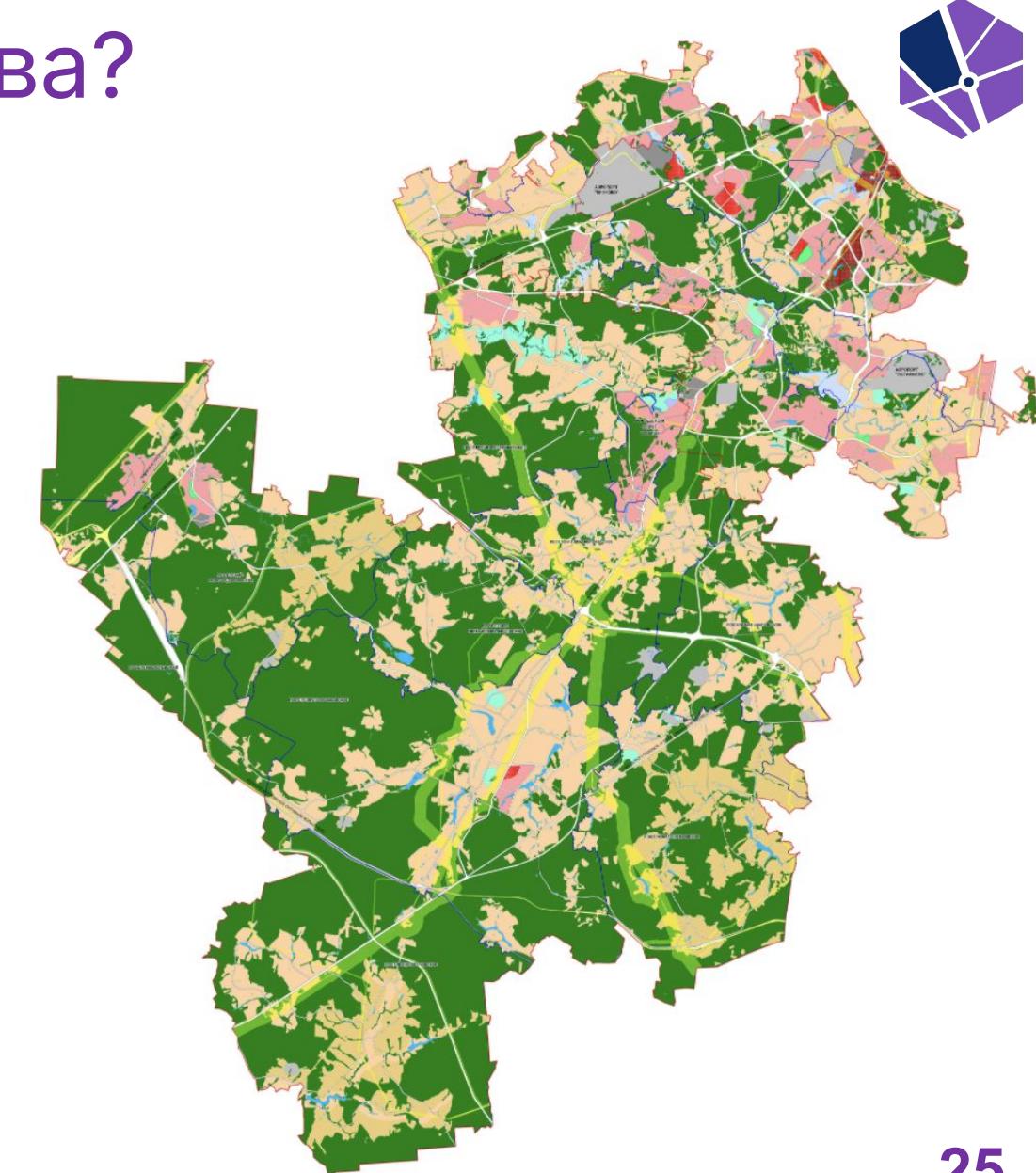
Эмпирическая база исследования: **полевые наблюдения** в районах Переделкино Ближнее, Рассказово, Филатов Луг и других жилых территориях в Новой Москве.



Что ты - Новая Москва?

Новая Москва — пространство,
трансформации взаимодействия триады
«застройщик, власть, горожанин»,
сама территория — лаборатория
наблюдения за современными формами
девелопмента

Новый девелопмент устремляется
в «пустоты» между освоенными
территориями, не встроенными
в городскую ткань и существующую
инфраструктуру





Фрагментированность в первую очередь физическая (**Филатов Луг**)

Фрагментированность социально-экономическая (про девелоперскую логику и запросы покупателей)
(Переделкино / Саларьево)

Фрагментированность воображаемая
(контексты, смыслы, идентичность)
(Рассказово)



ЖК "Рассказово"

"Город в городе"

"Город в лесу"



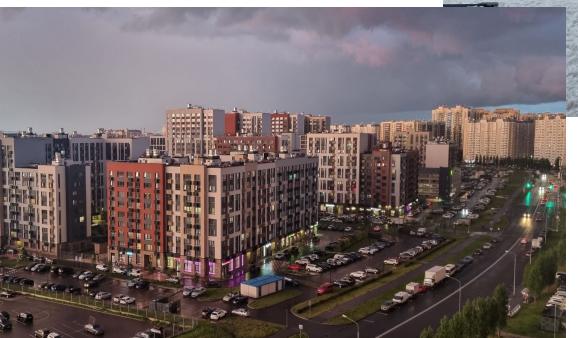
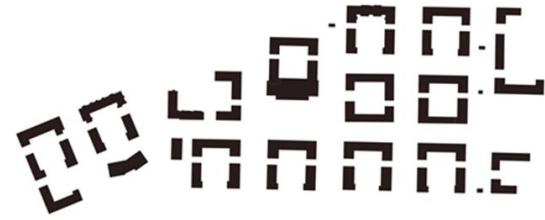
Безопасность

Охраняемая огороженная территория

Доступ на территорию жилого комплекса как пешеходов, так и автомобилей возможен только после оформления заявки на пропуск через КПП



СКЛАД ФОТО



ЖК РАСКАЗОВО
Дольщики покупают Апартаменты

РАСКАЗОВО
Будет прекрасно для жизни & отдыха

Спортивная площадка
Спортивные пляжевые
Супермаркет
Дорожный комплекс
Зона для прогулок и игр с детьми со скамейками
Домашний

СЕЗАР ХОЧЕТ ВЫПИТЬ

Спортивная площадка
Спортивные пляжевые
Супермаркет
Дорожный комплекс
Зона для прогулок и игр с детьми со скамейками
Домашний

ЖК Ра



Фрагментация как отсутствие плана

Первым в бою
погибает план боя
(про переход от
МосОбл к НМ и
реализации ГП)

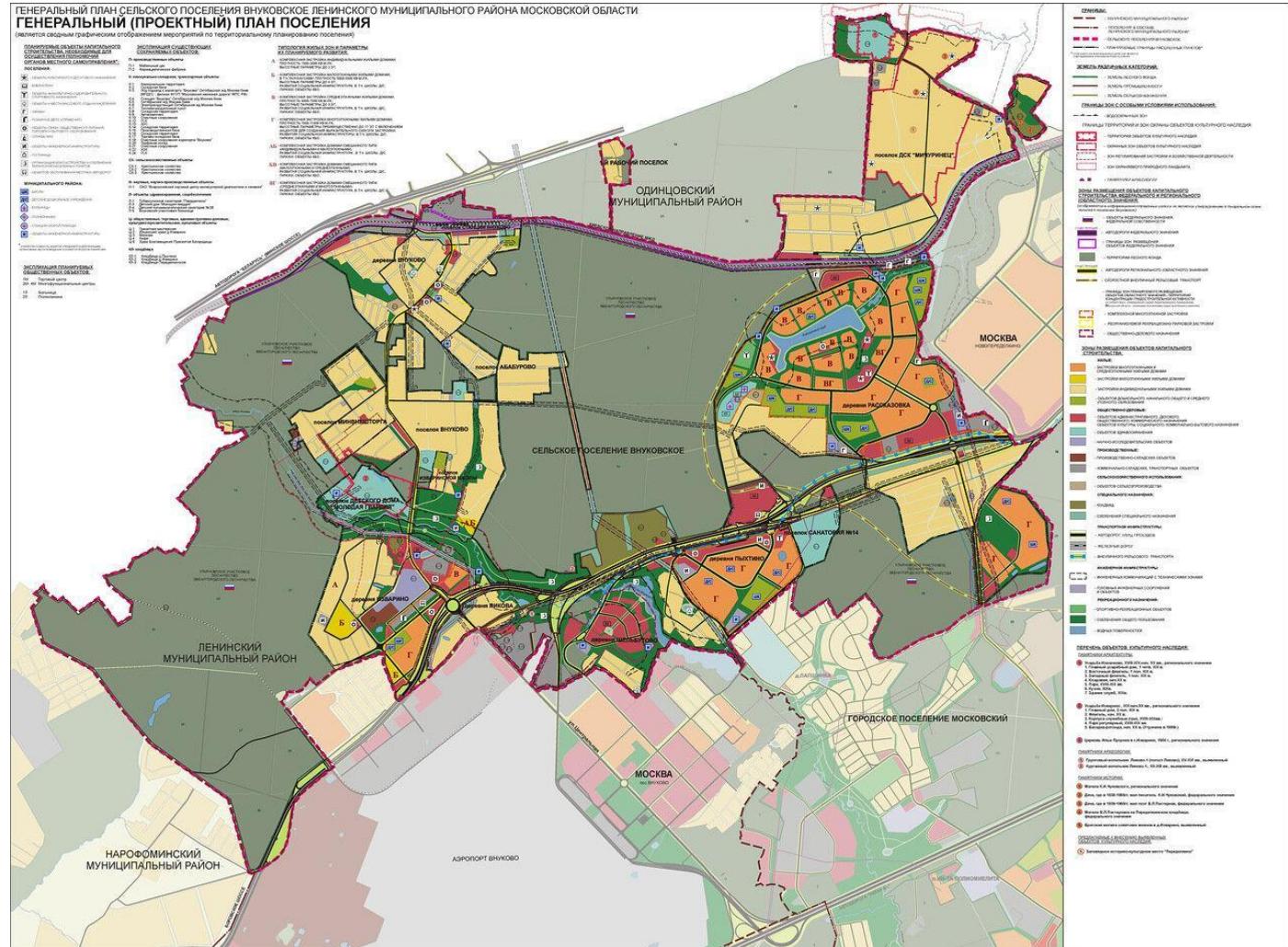
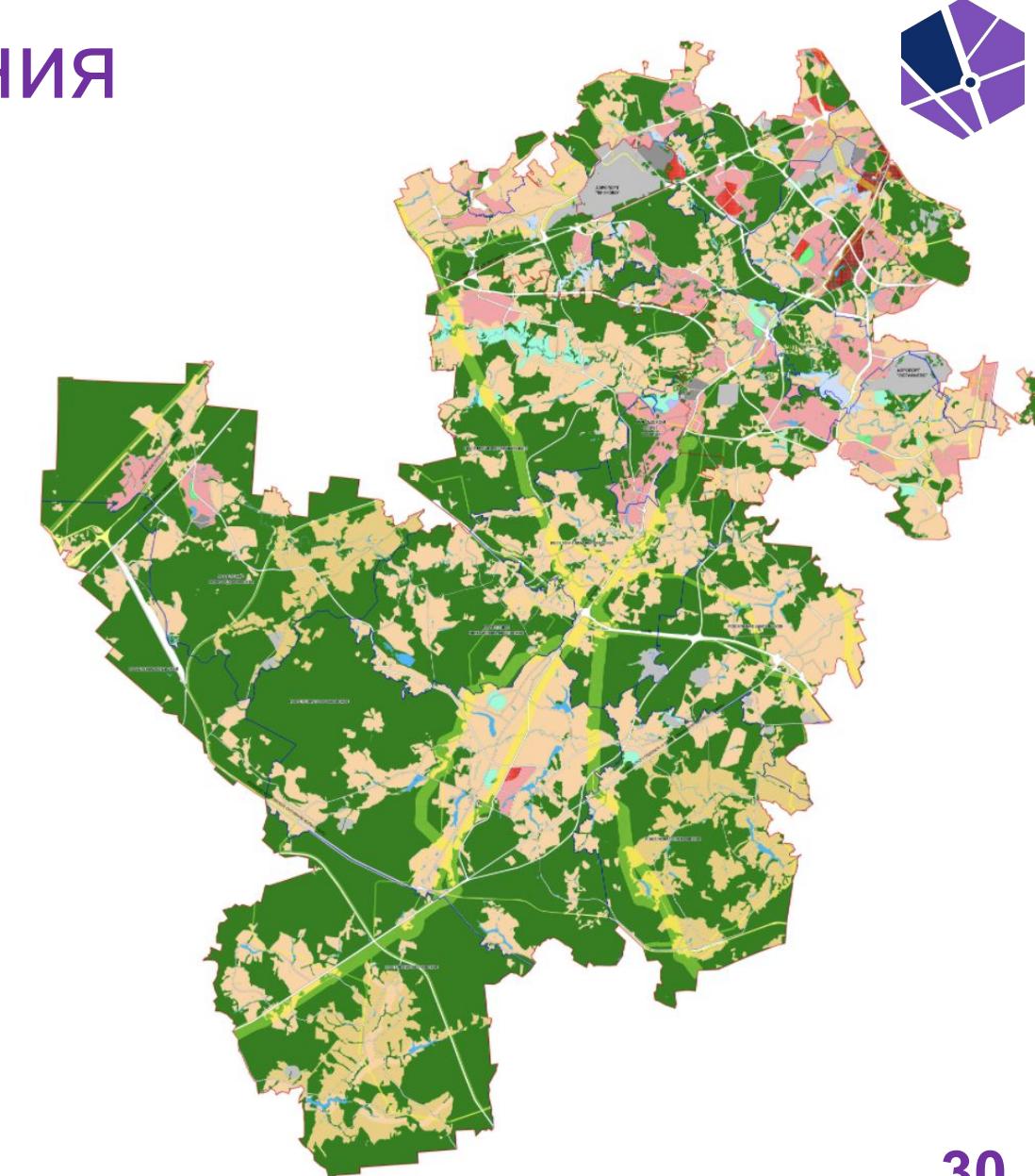


Рис 1. Генеральный план сельского поселения Внуковское
Ленинского муниципального района Московской области

Контекст исследования

Новая Москва — пространство, трансформации взаимодействия триады «застройщик, власть, горожанин», сама территория — лаборатория наблюдения за современными формами девелопмента

Новый девелопмент устремляется в «пустоты» между освоенными территориями, не встроенными в городскую ткань и существующую инфраструктуру



1. проблема. для внешнего наблюдателя пространство фрагментировано (не на уровне девелопера, а выше)
2. проблемные ситуации, (кто виноват)? контекст не учитывается, учитывается но искажается
 - a. примеры кейсов –– девелоперы не виноваты в форме производства пространства в которой они работают
 - b. цитаты из открытого семинара –– в поддержку тезисов
3. это приводит к фрагментированному пространству
4. наша теоретическая сборка
5. критические вопросы для работы

вопросы для обсуждения
где еще возможен постгород, есть ли в Тюмени
похожая фрагментация пространства?

Гетеротопичность Новой Москвы

Гетеротопии – «реальные» пространства, сочетающие в себе множество других **виртуальных** пространств и, одновременно, обособляющие себя от совокупности всех пространств в целом [Фуко, 2006]



ЖК «Рассказово»

Чередование
открытости/
/замкнутости



ЖК «Солнцево Парк»

Сопоставление
в едином месте
нескольких
пространств



ЖК «Осташево»



ЖК «Солнцево Парк»

Внешняя
функция по
отношению к
остальному
пространству



ЖК «Солнцево Парк»



Во власти рендера :)

Воображая (продавая)
пространство новых ЖК -
покупаешь картинку и
сталкиваешься с жестокой
реальность

изображение?

Новая Москва как генерик (дженерик)

Город-генерик [Колхас, 2013] не обладает ничем, кроме отражения актуальных потребностей и актуальных возможностей.

Это **город-без-истории**, претерпевающий процесс унификации => формируется этимология **generic**

Город-генерик — город, освобожденный «от гравитации центра и смирильной рубашки идентичности»

Онтология города без бинарных оппозиций центра/периферии, исторического/неисторического является **плоской и многородной**

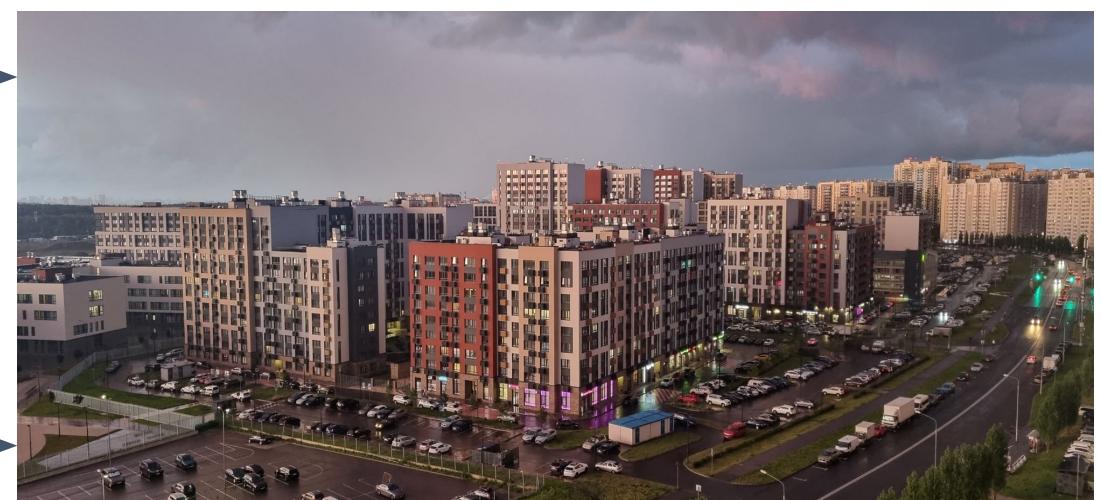
В ней нет аутентичности, он подобен съемочной площадке, которая может менять свою внешность «каждую неделю»



Путь от ТПУ до дома, ЖК «Рассказово»



Район Переделкино
Ближнее 7 лет назад
и сегодня (2025 г.)



Новая Москва как экзополис

Экзополис — результат тотальной унификации, продолжающий интуицию города-без-истории, без-центра и без-идентичности [Soja, 2000]

Экзополис живет только в настоящем, **состоящим из модульных повторяющихся элементов**, призванных облегчить жизнь горожанина и сделать ее более комфортной и предсказуемой

Такой город замкнут сам в себе (отсюда и сам термин), в нем функциональность превалирует над **«традицией места»**



📍 Усадьба Бергов



📍 Коттеджный поселок "Усадьба Бергов"



Виды ЖК «Рассказово», Киевское шоссе

Планировочные структурные единицы ЖК 2010-х - 2020-х годов



Новая Москва — постгород?

В условиях слабоопределяемых постурбанистических трансформаций появляется необходимость в формировании **нового языка описания городской действительности**: через понятия сопространственности и имажинально-онтологического моделирования

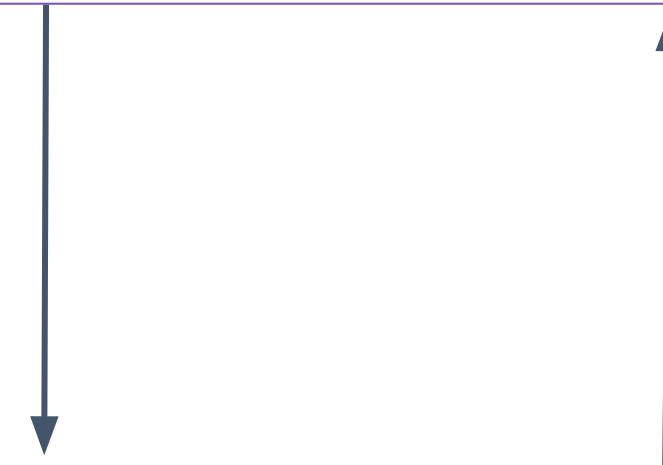
Концептуальные основы нового подхода

- Старые модерновые категории с бинарными оппозициями **больше не описывают реальность** (центр/периферия, город/село)
- Если урбанизм модерна основан на понятии линейности и порядка, то постгород — на **фрагментарности и множественности**

[Замятин, 2018]

Сопространственность

- Одновременное сосуществование различных пространственных режимов (физических, цифровых, воображаемых)
- наложение разнородных логик взаимодействия
- новые формы социальности



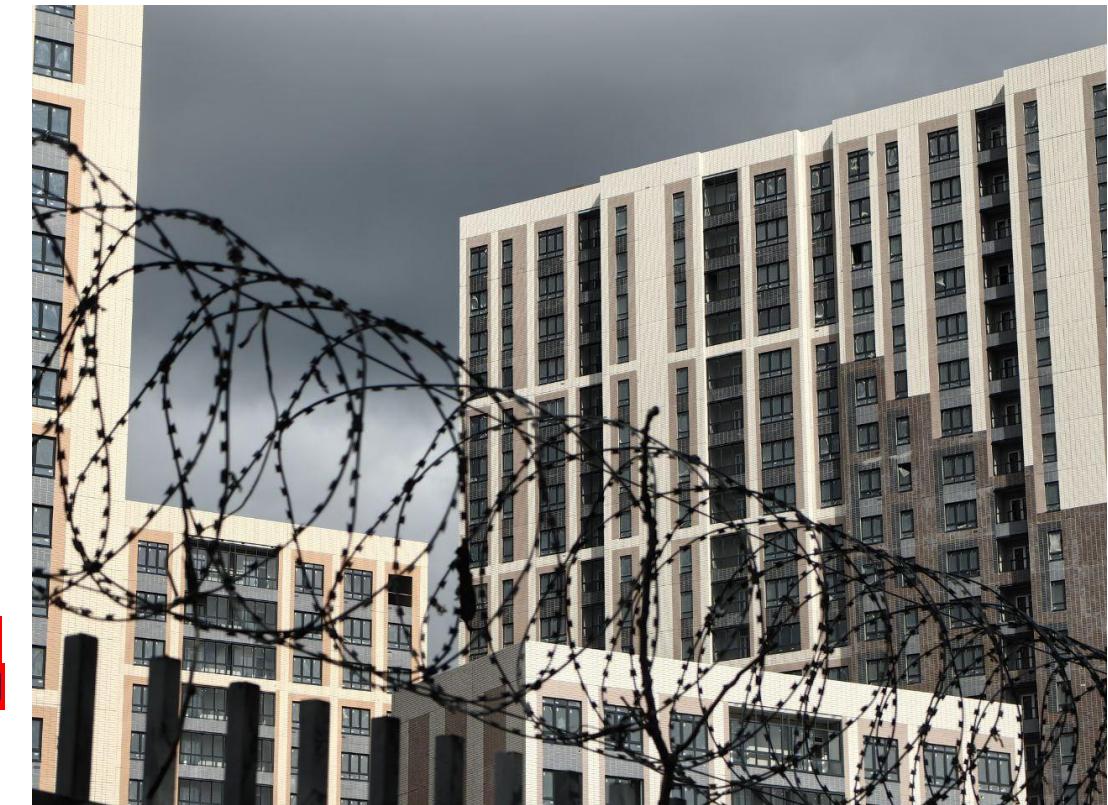
Воображаемые картографии

- Пространства и маршруты как внегеографические категории: порождаются сознанием, культурой, медиа
- Новые «территории», не соответствующие топографической реальности



Заключение

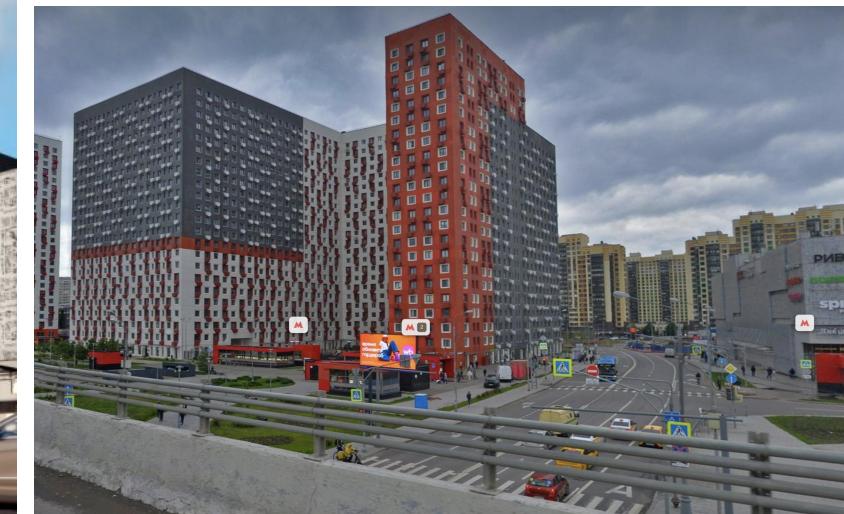
- Постгородское освоение пространств Новой Москвы сопровождается *сокращением существующего зеленого каркаса*, который при этом активно репрезентируется в визуальных материалах застройщиков
- Отсутствие комплексных планировочных решений
- Возникновение *экзополисности и гетеротопичности*, что проявляется в создании искусственно сконструированных топонимов и названий жилых комплексов и улиц, функционирующих как инструменты накопления символического капитала территории.





Городские истории

Транспорт и дешевизна решают все (Про девелоперскую логику ч2)





Russian Design District

Текст

