



## Мария Котова в УК «АВИКА»: эффект Медичи и как создаются ценности

Новым героем рубрики «Люди в проектах» стала **Мария Котова**, генеральный директор УК «АВИКА», бизнес-пространство **ROMANOV DVOR**. В этом выпуске Мария поделится, как создаются ценности и расскажет про «инновационный» эффект Медичи как его применить в коммерческой недвижимости.



### – Какова концепция объекта?

– ROMANOV DVOR находится в Романовом переулке, одном из старейших в Москве, в 500 метрах от Кремля. Первоначально это был закрытый бизнес-центр, в котором якорными арендаторами являлись топовые иностранные компании; здание с фейсконтролем и жесткими правилами – таковы были на тот момент требования деловых элит.

Со временем ROMANOV DVOR поставил себе цель создать **уникальное финансовое и бизнес-комьюнити** – стать местом встречи. Суть сегодняшней концепции и стратегии в том, что резиденты должны получать не просто офис в центре Москвы, но креативную среду, где можно **выйти за рамки своей обычной области и узнать что-то новое и полезное как для личного, так и бизнес-развития**. Для этого мы собираем арендаторов, являющихся **чейнджмейкерами** в своих сферах. В частности, в числе наших резидентов есть клуб «Атланты», занимающийся развитием малого и среднего бизнеса в России. Совсем скоро откроется новый международный проект – клуб NooDome, который будет аккумулировать вокруг себя прорывные идеи и проекты.

Мы стремимся к креативному сочетанию несочетаемого, что Франс Йоханссон назвал **эффектом Медичи**. Суть данного эффекта в создании нового на пересечении разных идей, разрушая ассоциативные барьеры и выявляя неожиданные на первый взгляд связи. Можно сказать, что наше бизнес-пространство и среда всего квартала смогут произвести интересный эффект.

### – Каким образом вы меняли здание внутри под свои цели и меняли ли вообще?



– Изменения были и идут. Они предполагают улучшение логистики внутри здания, организацию интуитивно понятной циркуляции посетителей и арендаторов. Сейчас мы восстанавливаем лестницу, существовавшую когда-то между очередями ROMANOV DVOR I и ROMANOV DVOR II. Также будет создано **световое пространство** между ROMANOV DVOR II и ROMANOV DVOR III, сформированы новые интерьерные решения.



## – Что уже сделано в отношении реконцепции?

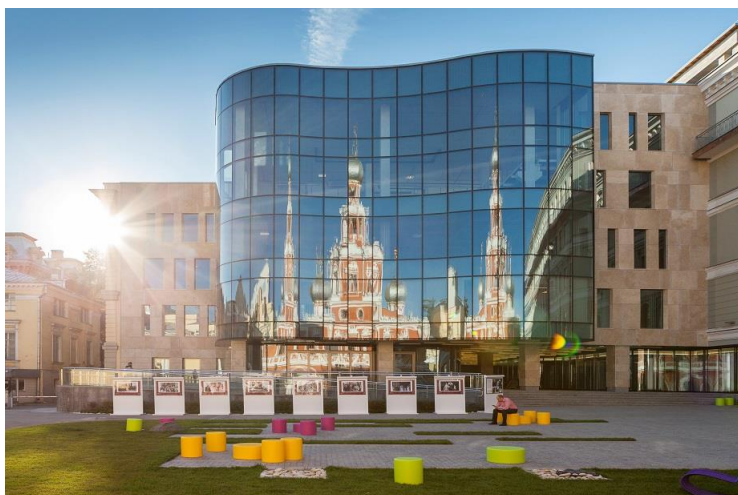
– На сегодняшний день создана **логистическая карта**, учитывающая задачи всех резидентов: бизнес-клуба «Атланты», фитнес-клуба ROMANOV DVOR World Class, офисов топовых международных компаний, которые также у нас находятся.

Команда изучает новые тренды, тенденции, посещает мировые объекты, клубные пространства, **привлекает специализированные консалтинговые компании для работы со светом, логистикой, организацией паркинга** и так далее.



В частности, мы работаем с Knight Frank, CBRE, C&W, JLL. В наш экспертный совет входят Гийом Саду, партнер и девелопмент-директор ADG Group, член ICSC; Тим Флинн, глава британского бюро Tim Flynn Architects; Владимир Пинаев, управляющий директор CBRE в России; Алексей Поляков, соучредитель Совета по экологическому строительству в России; Анна Харнас, директор департамента креативных проектов Московской школы управления СКОЛКОВО; Аскар Рамзанов, управляющий партнер международного консалтингового консорциума AR&P.

Над клубным пространством «Атлантов» работала компания Keyfor, и сейчас оно номинировано на премию OfficeNext.



Реконцепция – долгий процесс, поскольку ошибка может стоить дорого, и необходимо учесть множество нюансов: ведь мы находимся в самом сердце Москвы.

– **С какими сложностями вы столкнулись при работе над объектом?**

– В последнее время сложности у всех были одинаковые – приостановка работ из-за COVID-19. Но нас лимитировал не только

пандемический протокол: мы очень ограничены во времени проведения работ, поскольку большинство наших арендаторов работают до 10 или даже 11 вечера, а World Class – до полуночи. Это означает, что **работы мы можем проводить только ночью, но в то же время обязаны сохранить спокойствие жителей соседних домов.**

Сейчас мы, наверное, являемся **одними из первых, кто учитывает стандарты Well** в новой концепции объекта. Это накладывает ограничение на используемые материалы,



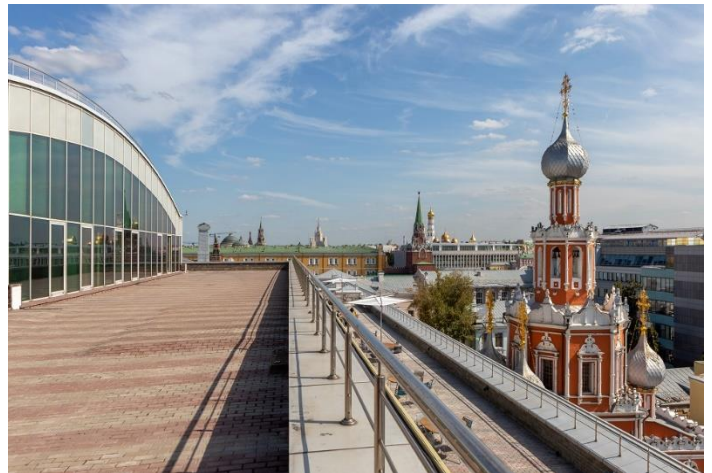
эргономику и инженерные системы. Фактически мы строим объект по стандартам, еще не существующим в России.

– **Насколько ROMANOV DVOR, с вашей точки зрения, вписывается в облик города?**

– Это решать скорее арендаторам. Конечно, мы искренне любим свой объект, ценим соседство с нарышкинским барокко в виде памятника архитектуры Храма Знамения в Романовом переулке, зданием МГУ – вторым домом Пашковых, домом Разумовского, усадьбой Орловых, дореволюционным Охотничьим клубом в Шереметевской усадьбе. Считаем, что у нас трепетное, уважительное отношение к исторической канве города, при этом мы являемся трендсеттером новых архитектурных и дизайн-решений. Объект не раз **получал международные награды**, в частности Prix d' Excellence, и **подтвердил сертификацию зеленого здания BREEAM**: то есть пространство высоко оценивают не только арендаторы, но и международное сообщество, профессионалы рынка.

– **В чем вы видите свою социальную миссию?**

– Мы стремимся стать **новой точкой культурно-деловой Москвы будущего**, встать в один ряд с Большим театром, Политехническим университетом, «Зарядьем», Третьяковской галереей, Пушкинским музеем и двумя институциями: после длительной реставрации откроется главная научно-техническая коллекция страны – Политехнический музей, заработает генератор культуры ГЭС-2, разместившийся в здании старой электростанции. Этому будет способствовать появление нового клубного пространства **NooDome в ROMANOV DVOR**, благодаря чему культурное кольцо столицы, наконец, обретет свою форму и новый смысл, создаст еще большую ценность не только для резидентов, но и общества в целом.



– **Лично для вас, в чем заключается притягательность работы с недвижимостью?**

– Работа с недвижимостью вообще – это удовлетворение человеческих потребностей через квадратный метр конструкции здания. К счастью, тенденция возводить типовые здания осталась в прошлом. Сегодня ценность в том, что ты вкладываешь в квадратный метр эмоцию, мысль и движение. Недвижимость «не движется» без тех людей, которые имеют сильные коммерческие, маркетинговые, социальные, архитектурные, эстетические, технологические идеи. **Лучшее в сфере недвижимости – в любом случае люди.**