

**Вот уже 10 лет в нашей стране ведется активное строительство развлекательных центров с кинозалами в своем составе. О секретах проектирования таких комплексов и о том, как грамотно оборудовать современные кинозалы, рассказывает Александр Светозаров**



**Александр Светозаров**  
Генеральный директор компании Kinolab

## Взаимовыгодный бизнес, который себя оправдывает

– Александр, что происходит сегодня на рынке кинопроката? Строятся ли новые кинозалы? Насколько активно это происходит?

– Современные кинозалы чаще всего являются частью развлекательных или торгово-развлекательных комплексов, строительство которых в нашей стране активно ведется вот уже 10 лет. Эти работы ведутся по двум направлениям: первое – строительство новых развлекательных зон в составе торгово-развлекательных центров, второе – реконструкция кинотеатров с торгово-развлекательной зоной в своем составе.

Кинозалы в составе торгово-развлекательных центров в Москве можно встретить на каждом шагу. Не то чтобы рынок был близок к насыщению, но примеров таких уже достаточно: как в центре города, так и в спальных районах строятся новые площади. Часть их сдается в аренду инвесторам, которые организуют там новый развлекательный бизнес. Площади под такую целевую аренду сдаются в состоянии "железобетона", с подведенными на этаж коммуникациями. Задачей же арендатора является благоустройство их до состояния "открытых дверей".

В зависимости от концепции всего центра на развлекательную зону может отводиться и 1 и 10 тыс. кв. м. Здесь располагаются не только кинозалы, но целый комплекс развлечений, в котором кинозалам отводится 25–35% площадей (именно такую долю обычно занимает кинопоказ в общем бизнесе развлекательного комплекса). Остальные зоны – это общепит, детские игровые комнаты, боулинг, бильярд и другие развлекательные инсталляции.

Задолго до того, как здание такого торгово-развлекательного комплекса начинает строиться, происходит его проектирование с учетом технологии

будущих развлечений. Построить комплекс с торговыми площадями, с "нарезанными" прямоугольниками для бутиков и магазинов, – это одно, а грамотно организовать зону развлечений – совершенно другое. Нужно учитывать специальные нормы, правила, воплощать определенные технические, технологические и организационные меры, чтобы в итоге все это грамотно запустить так, чтобы бизнес развивался и приносил прибыль.

Застройщик всех площадей в данном случае выступает просто как арендодатель. Он предоставляет инвестору, который организует развлекательную зону, площади, обеспечи-

**Если лет 10 назад можно было открыть однозальный кинотеатр, поменяв в нем колонки, добавив в схему пару-тройку усилителей и написав на фасаде магическое слово Dolby, то сейчас такие "реконструкции" уже не работают.**

вая их коммуникациями, электричеством, теплом. Это бизнес в бизнесе. С таким же успехом застройщик мог бы сдать эти площади под торговлю, под другой якорный бизнес (развлекательный центр в составе торгово-развлекательного центра является просто якорным арендатором). При этом, что бизнес торгового комплекса – это бизнес, основанный на якорной аренде. Якорными арендаторами становятся центры кино и развлечений, крупные сетевые и продуктовые магазины ("Эльдорадо", "М-видео", "Седьмой континент", "Пятерочка" и др.), в зависимости от разработанной концепции и экономического обоснования торгового центра. Кинозалы в торговых центрах строят киносети, реже этим занимаются частные инвесторы.

– То есть кинопоказ – лишь часть бизнеса торгового центра?

– Нет, кинопоказ – это самостоятельный бизнес, установленный на площадях торгового центра, выгодный как кинопрокатчику, который арендует для этого площади, так и застройщику, инвестору всего торгового центра, потому что в этот центр нужно привлекать посетителей, которые будут оставлять там деньги. Если строить торговый центр без развлекательной зоны, то в худшем случае получится просто крытый рынок, а в лучшем – галерея бутиков престижных торговых марок. Развлечение – вид бизнеса, который привлекает все слои населения, все возрастные категории людей. Развлекательная зона обеспечивает дополнительный приток посетителей для всего комплекса, что выгодно арендодателю, поэтому организатор развлекательного бизнеса вправе рассчитывать на небольшие арендные ставки для своих площадей. Это выгодно и арендатору: низкие арендные ставки и гарантированные посетители, пришедшие из торговой зоны. То есть это взаимовыгодный бизнес, который себя оправдывает.

– Вы имеете в виду новые здания, строящиеся специально под торгово-развлекательные центры. Но ведь в нашей стране много кинотеатров осталось с советских времен. Не выгоднее ли будет реконструировать эти здания, чем строить новые?

– Если мы говорим про старые кинотеатры, то это объекты, массово построенные по нескольким типовым проектам: либо однозальный на 300–600 мест, либо двухзальный – большой зал на 1000 мест и малый на 200; или что-то аналогичное в других пропорциях. Редко встречаются трехзальные кинотеатры. В любом случае это оказывается здание, построенное давным-давно, без учета современных потребностей граждан в развлечениях и отдыхе. Скорее всего, в таком кинотеатре придется делать капремонт, реконструкцию, реконструкцию и перепланировку. Это первое, с чем сталкивается инвестор.

Второе – это недостаток подведенных к зданию энергетических мощностей (тепла, электричества и пр.), недостаток или ветхость коммуникаций и прочих инженерных требований, необходимых для нужд современного развлекательного центра.

Кроме этого, нужно учитывать, что просто запустить такой кинотеатр заново недостаточно. Если лет 10 назад можно было открыть однозальный кинотеатр, поменяв в нем колонки, добавив в схему пару-тройку усилителей и написав на фасаде магическое слово Dolby, то сейчас такие "реконструкции" уже не работают. Раньше сама концепция типового советского кинотеатра была элементарной: один зал и фойе с буфетом, где можно купить перед фильмом пиво и нехитрую закуску. Сегодня в такой кинотеатр никто не пойдет. Теперь, вкладывая деньги в

развлечения как в самостоятельный бизнес, инвесторы перед началом реконструкции разрабатывают технико-экономические обоснования и реконцепцию реконструируемых зданий с целью получить дополнительные коммерчески используемые площади с перепланировкой всего здания и его достройкой. Поэтому реконцепция затрагивает и залы, и фойе, и прилегающую территорию: в результате на объекте появляются современные залы, рестораны, кафе, боулинги, бильярды, детские игровые комнаты, ледовые катки и прочее, прочее... И, естественно, инвестор заранее просчитывает, как все это "сработает" в плане возврата инвестиций.

Что касается самих кинозалов, то 10-летний опыт отечественного кинопроката показал, что зал на тысячу мест не сможет эффективно работать. Оптимальным сегодня считается кинотеатр-многозальник минимум с 4 залами, в каждом из которых 120–160 мест. Исходя из этого, перепланируется фойе, чердаки, подвалы. Порой в результате реконструкции увеличивается этажность здания.

Все это достаточно затратно. И когда подсчитывается, во что обходится такая реконструкция, выясняется, что это дороже, чем если бы торгово-развлекательный комплекс организовывался "с чистого листа" – ведь при этом сразу дается правильное задание ген-

проектировщику, чтобы он изначально разрабатывал здание с учетом зоны развлечений.

#### – В чем заключаются трудности строительства кинозалов?

– Строительство кинозалов не является таким уж трудным делом для профессионалов: существуют специальные технологии строительства и оснащения таких объектов, применяемые во всем мире – достаточно лишь во всем следовать этим технологиям. И именно благодаря четкому выполнению современных международных нормативов сегодня появляются комфортные залы и зоны отдыха, а грамотно разработанная концепция всей развлекательной зоны приводит к синергетическому эффекту от работающих на самих себя и друг на друга разных зон развлечений. Все это в результате приносит инвестору увеличенную выручку и повышает конкурентоспособность его бизнеса.

#### – Какие нормативы Вы имеете в виду?

– В первую очередь, иностранные технологические нормы для современных кинозалов. В общестроительной части – это также отечественные строительные нормы и правила (СНиП), некоторые ГОСТы, которые остались с советских времен; отраслевые стандарты, руководящие технические материа-

лы. Существуют еще московские строительные нормы. Большинство этих нормативов в части, которая касается современных развлекательных центров, безнадежно устарели. Кроме того, некоторых российских строительных правил до недавнего времени просто не существовало: например, всего полгода назад появился норматив по строительству детских площадок, где регламентировано, какое на детской площадке должно быть покрытие (противоударное, противотравматическое и т.д.).

Если собрать воедино все существующие отечественные стандарты в области кино и строить по ним, то в результате получится советский кинотеатр с тихим монофоническим звуком (максимум – стереофоническим). Иными словами, имеющиеся отечественные стандарты не отвечают современным международным требованиям по устройству развлекательных зон в целом и кинозалов в частности. Для того чтобы люди приходили в современные развлекательные центры, нужно ориентироваться и на иностранные нормативы. Оптимизируя их и используя в совокупности с нашими нормативами при разработке проекта, можно построить технологически грамотный современный развлекательный центр.

В части бизнес-концепции будущего развлекательного бизнеса найти нормы проектирования вообще пробле-



Фото 1. Современный уровень иностранной техники позволяет обойтись одним кинопроектором



Фото 2. Оптимальным сегодня считается кинотеатр-многозалник минимум с четырьмя залами, в каждом из которых 120–160 мест

матично: здесь важнейшую роль играет опыт и знания проектировщиков, в портфолио которых имеется не один и не два успешно работающих и потому правильно спроектированных бизнес-проекта развлекательных центров.

– Удовлетворяет ли современный рынок техники тем требованиям, которые предъявляются к качеству современных кинозалов?

– Да, но с небольшим уточнением – современный рынок иностранной техники. Мы в любом случае находимся в мировом рынке. Вся техника, которая производится за рубежом, представлена и у нас. Отдельные попытки отечественной промышленности выпустить какую-то альтернативу в силу ряда причин не нашли продолжения, хотя интересные образцы кинооборудования были. В нашей стране может создаваться конкурентоспособное оборудование, но по разным причинам этого не происходит.

– Каким требованиям должна отвечать техника для кинопроката в таком центре?

– Что касается кинопроекторов, то, поскольку смысл их работы не менялся последние 100 лет, отечественные СНИПы по кинопроекторам с ними "справляются". Тем более что везде до сих пор для записи визуального ряда в кино применяется пленка 35 мм. Другое дело, что, согласно этим документам, в кинопроекционной должно быть установлено 3 проектора, и это уже не соответствует современной действительности: сегодня киноустановки комплектуются одним "долгоиграющим" кинопроектором – просто из соображений экономии. Раньше их ставили 3, потому что входящие в состав кинооборудования выпрямители ксеноновых ламп могли работать лишь 20–30 минут, после чего перегревались и выходили из строя. Если мы говорим о современном импортном оборудовании, то в нем эта "болезнь" была решена до-

статочно давно: такие выпрямители могут работать практически круглосуточно.

Так что современный уровень иностранной техники позволяет обойтись одним кинопроектором. Зная это, можно эффективно и однозначно "под конкретный кинозал" скомплектовать киноустановку как кинопроектором, так и усилителями, процессорами, громкоговорителями и вспомогательным оборудованием. Точное и достаточное количество оборудования, необходимое для каждого зала, поддается расчету и оптимизации для того, чтобы итоговая спецификация оборудования была минимизирована по расходам для инвестора по данной статье.

Техника для кинопроката представляет собой средство производства для инвестора, который организует развлекательный бизнес. Поэтому к ней предъявляются те же требования, что и, например, к токарному станку на деревообрабатывающем производстве. Эта техника должна выполнять свои функции, она не должна ломаться и давать сбои. В связи с низкой квалификацией тех, кто с этой техникой работает, желательно, чтобы она была одновременно простой в эксплуатации. Вот, собственно, и все.

Остановка фильма по вине кинопроектора или какого-нибудь зависшего усилителя – это катастрофа для инвестора. Люди выйдут посреди сеанса, плюнут в сторону кинозала, заберут в кассе деньги, и наверняка каждый из них скажет десяти своим знакомым: "Я испортил себе отдых, меня там выгнали посреди фильма, что-то у них сломалось". А ведь все, что создается в сфере развлечений, создается для того, чтобы в эту сферу приходили люди. И дальше будет больше, так как появляется все больший и больший выбор, куда пойти и растет конкуренция между самими развлекательными центрами. Поэтому, несмотря на то что у каждого развлекательного центра должна быть своя оригинальная бизнес-концепция, а также

что он должен обладать синергетическим эффектом, там должна стоять техника, которая не будет ломаться, которая проста в эксплуатации и которая не требует очень больших затрат. Впрочем, дешевизна – это самый последний параметр в сравнительном анализе характеристик, так как при грамотном управлении развлекательным бизнесом техника окупается достаточно быстро. Поэтому говорить о том, что устойчиво работающее оборудование для кинопроката дорого – в принципе неверно: актуальнее ставить вопросы в плоскости сроков окупаемости этого оборудования, а они, в свою очередь, следствие бизнес-планов, концепций, программирования репертуаров, грамотности управления объектом и еще многих и многих вещей, весьма далеких от цен на оборудование. Да и сами суммы на технологическое оснащение кинозала не являются главенствующей статьёй расходов. Все "съедают" общие вопросы строительства.

– Какую долю занимают затраты на технику в общей смете расходов?

– Все очень индивидуально. Кто-то идет по бюджетному пути строительства, и у него техника может занимать 30–50% расходов, потому что остальные 50% – это смета на реконструкцию в виде краски и зарплаты маляров, а у кого-то на кинотехнику уйдет всего 3–5% от общего бюджета затрат на строительство.

– Что входит в стандартный комплект техники для кинопроката?

– Это кинопроектор с бесперебойным устройством либо кинопроектор, на который можно установить катушки с пленкой до 5 км, выпрямитель к ксеноновой лампе, кинопроцессор Dolby (сегодня это CP 650 – стандарт для всех кинотеатров в мире), некоторое количество усилителей и громкоговорителей в зале, киноэкран.

Кроме того, киноустановка комплектуется вспомогательным оборудованием: прессами для склеивания пленки, столами для перемотки пленки и ее монтажа перед показом, силовым щитом, посредством которого идет распределение электричества по всей киноустановке и по залу, рамой для экрана, темнителями света и пр.

Если углубляться в детали, то на сцене может стоять микрофонная коробка, а в кинопроекционной – микшерный пульт, чтобы звук можно было со сцены "заводить" на громкоговорители для озвучивания выступающих на конференциях и так далее. То есть основных наименований – 4 или 5, все остальное – вспомогательное оборудование, и его не так уж много.

– Как правильно установить технику для кинопроката?

– Вообще существует 2 способа строительства развлекательной зоны и, в частности, кинозала. Первый вариант – это вообще строительство наобум, "по аналогии" и с полуграмот-

ным прорабом на объекте, второй – это путь предварительной разработки нормальной проектной и расчетной документации по всем разделам нового строительства либо реконструкции. Это нормальный путь любого строительства, и кинотеатр здесь не исключение. В общестроительном проекте 15–18 разделов: отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение и т.д. Один из этих разделов называется "Кинотехнология". В нем рассчитываются геометрические параметры самого кинозала, правильность углов видимости экрана, выбирается точное и достаточное количество оборудования, определяется энергопотребление зала, проводится акустический расчет и так далее. В проекте учитываются такие требования, как углы просмотра зрителями изображения, громкость прослушивания звуковой до-



Фото 3. Технологический проект позволяет избежать ошибок при строительстве и оснащении кинотеатра

рожки кинофильма, требования по звукопоглощению, по шумам, которые "приходят" в кинозал снаружи как через стены, так и через несущие конструкции, через вентиляцию, через двери... Существуют нормы освещенности экрана, нормы уровней звукового давления в залах. Все они основаны на свойствах человека видеть и слышать, поэтому ими ни в коем случае нельзя пренебрегать. Кроме этого, поскольку кинозал располагается в здании, в составе проекта выдаются задания на проектирование смежникам (по воздухообмену, по электроснабжению и т.д.), с неперенным контролем правильности принимаемых решений. Вся эта информация доступна специалистам, которые эти проекты разрабатывают и реализуют.

Поэтому если мы говорим про грамотно сделанный раздел общего проекта "Кинотехнология", то работая документация, выданная строителям, – это пошаговое руководство, как сделать кинотеатр высшего уровня. Умение собрать воедино все положительное, что может быть, – залог того, что в кинозале будет уютно, удобно, комфортно и люди будут получать удовольствие от просмотра фильмов. Кроме того, проект – способ экономии денег инвестора, так как решения, заложенные в проектной документации, – однозначны и не подразумевают переделывания и переоборудования в про-

цессе строительства. Как видите, одной техники тут недостаточно – она просто выполняет свои функции и не более того.

Существуют ошибки проектирования, существуют правильные решения. Все это познается с опытом, который есть у компаний, профессионально разрабатывающих развлекательные центры.

– Назовите, пожалуйста, основных игроков на рынке оборудования для кинопроката.

– Это заводы по выпуску кинопроекторов: Strong (США), Cinemecanica (Италия), Kinoton (Германия). Впрочем, это лишь основные компании, есть и другие, которые меньше представлены на российском рынке.

Что касается звукового оборудования, то мировыми лидерами по выпуску громкоговорителей для установки в кинозалах являются JBL (США), Electro-Voice (Германия) и некоторые другие компании.

Между тем существует список сертифицированного по THX оборудования, пригодного для кинозалов. Чтобы узнать, какое именно оборудование рекомендовано устанавливать в кинозалах, проще заглянуть туда – техника, приведенная в этом списке, рекомендована для установки во всем мире компанией THX.

– Судя по тому, что Вы рассказываете, рынок оборудования консервативен. Когда следует ожидать технологического прорыва?

– Действительно, этот рынок можно назвать консервативным. Это обусловлено тем, что в настоящее время все наши кинотеатры используют пленочную технологию. Какой она была 100 лет назад, такая она и сейчас.

С точки зрения звукового сопровождения движущихся картинок (а именно это называется кинематографом), в начале века немое кино перестало быть немым – появился монофонический звук. Был тапёр – стал громкоговоритель. Потом звук стал стереофоническим, потом – многоканальным (это уже 80-е годы прошлого века).

В 1990-х годы звук стал цифровым.

На рубеже 2000-х гг. к цифровому многоканальному звуку добавилась аббревиатура EX, которая означала появление еще одного канала окружающего звука (их было 3, а стало 4). Таким образом, сейчас де-факто в нашей стране используется стандарт звукового сопровождения, разработанный Dolby Laboratories (Англия), в виде цифровой многоканальной дорожки, записанной на киноленте оптическим способом. Это восьмиканальный звук: три заэкраных широкополосных канала, один заэкраный низкочастотный и четыре канала surround в районе зрительских мест. Это именно тот звук, который слышат зрители, приходя в современный кинозал.

Что касается других звуковых стандартов, то существует система

DTS (это система записи многоканального звукового сопровождения на компакт-диски со считыванием по тайм-коду во время движения кинолентки на отдельно стоящем блоке воспроизведения компакт-дисков) и система Sony SDDS, которая у нас мало распространена. В ней 5 заэкраных широкополосных, канал-субвуфер и surround-каналы в зоне зрительских мест.

Прорывом в свое время было то, что люди, научившись оцифровывать звук, практически применили это в кинематографе. Звук стал цифровым, пусть и с компрессией, но это был переход на другое качество по сравнению с аналоговым звучанием.

Следующего прорыва стоит ожидать в связи с появлением цифрового кинематографа. Сегодня об этом много говорят, много пишут, но, на мой взгляд, экспериментальные модели оборудования для цифрового кинематографа (большие видеопроекторы с мощными лампами, с разрешением 2К) находятся на уровне промежуточных разработок.

Единый международный стандарт цифрового кинематографа пока де-факто не принят и не утвержден международным кинематографическим сообществом. У киностудий есть огромное желание использовать технологии цифрового кино и выпускать цифровые кинофильмы, но сиюминутность форматов в отрасли не позволяет этого делать. Поэтому нет и контента – цифровых фильмов, которые поставлялись бы в кинозалы для проката в длительной перспективе. Поэтому и кинопроекционное оборудование, которое выпущено на современном этапе развития техники, это все-таки некие промежуточные варианты.

Инвесторы, думая в первую очередь о прибыли, рассматривают и варианты цифрового кино, принимают их к сведению, и, наверное, они с удовольствием поставили бы электронные проекторы и восхищались бы новой технологией, но им нужно зарабатывать деньги прямо сейчас. Покупать оборудование, которое пока не нужно, потому что оно "не в том формате", для него нет фильмов и неизвестно, когда они появятся и сколько просуществуют в том формате, с которым работает это оборудование, – не оправдано. А если на современном 2К-цифровом кинопроекторе стоимостью 150 тыс. евро крутить обычный DVD-фильм, то игра не будет стоить свеч: все равно картинка будет качества DVD.

Поэтому пока все работают на пленке в ожидании, какой стандарт цифрового кинематографа будет принят мировой киноиндустрией для того, чтобы и производители стали выпускать кинооборудование под этот стандарт, и инвесторы развлекательных центров могли планировать использование этого оборудования на своих будущих объектах. Полагаю, что ждать осталось совсем недолго.

Беседу вела Светлана Богданова