

Более 24 тысяч семей, относящихся к льготным категориям населения, получили жилье с начала года

Эксперты провели оценку первых информационных моделей объектов ТЭК **с. 4** В 2020 году рост цен на новостройки превысит 10% **с. 7** Несмотря на пандемию, инвестиции в российскую недвижимость растут **с. 10-11**



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№45 (10622) 13 ноября 2020

От «Невы» до «Волги»

На ЦКАД введен в строй
пусковой комплекс № 3

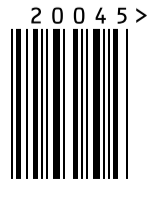
Владимир ТЕН

Центральная кольцевая автодорога (ЦКАД) — один из крупнейших инфраструктурных проектов, реализуемых сегодня в России. А пусковой комплекс № 3 — пожалуй, самый сложный с инженерной точки зрения отрезок трассы. 106-километровый участок автодороги проходит по территории пяти районов Подмосковья и городского округа Черноголовка и соединяет федеральные трассы М-11 «Нева» и М-7 «Волга». В будущем ЦКАД-3 примет на себя трафик международного транспортного коридора Европа — Западный Китай. «Стройгазета» внимательно следила за ходом работ, рассказывала о различных этапах строительства — от подготовки грунта до испытаний готовых инженерных сооружений, которых на этом участке «собралось» особенно много. И вот на этой неделе состоялось торжественное открытие ЦКАД-3. В церемонии приняли участие зампреда Правительства РФ Марат Хуснуллин, министр транспорта Виталий Савельев, министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин, специальный представитель президента по вопросам природоохранной деятельности, экологии и транспорта Сергей Иванов, губернатор Московской области Андрей Воробьев, руководители строительных организаций.

Как отметил во вступительном слове Марат Хуснуллин, открытие пускового комплекса № 3 — знаковое событие для транспортной отрасли России. «ЦКАД является проектом мирового уровня, — заявил он. — Не так много на свете мегаполисов, вокруг которых помимо непосредственно транспортного кольца по границам города, есть еще одно кольцо протяженностью более трехсот километров». Вице-премьер сообщил, что впервые в российской практике ЦКАД-3 строился по принципам «умной» дороги, что позволит уже в ближайшем будущем пустить по ней беспилотные транспортные средства.

Окончание на с. 12

ISSN 0491-1660



91770491166776

Пост принял

Новым министром строительства
и ЖКХ назначен Ирек Файзуллин

Андрей МОСКАЛЕНКО



ПРЕСС-СЛУЖБА ПЕРВОГО ЗАМЕСТИТЕЛЯ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РФ ИРЕКА ФАЙЗУЛЛИНА

Десятого ноября депутаты Госдумы РФ впервые воспользовались своим конституционным правом и утвердили руководителей пяти несилловых министерств. Одним из них стал министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин, за него проголосовали 328 депутатов, против не выступил никто. Вслед за этим указ о назначении нового руководителя Минстроя подписал президент РФ Владимир Путин.

Обращаясь к членам нижней палаты, Ирек Файзуллин подчеркнул, что главной своей задачей новый министр видит достижение национальных целей в сфере строительства и, в частности, улучшение жилищных условий для 5 млн российских семей ежегодно. Для этого до 2030 года в стране необходимо построить почти 1 млрд кв. метров нового жилья. Основными средствами достижения этих целей Ирек Файзуллин считает развитие ипотечного кредитования и целевую работу с регионами.

В частности, Минстрой будет и дальше активно реализовывать программу «Стимул», предусматривающую предоставление регионам федеральных субсидий на создание социальной, дорожной и коммунальной инфраструктуры в районах жилой застройки.

Также, по словам Файзуллина, необходимо поддержать спрос и обеспечить предложение жилья. «Здесь будет идти работа по снижению ипотечной ставки с Минфином, Банком России, но в сочетании с грамотной работой по обеспечению необходимого предложения на рынке», — отметил он.

Окончание на с. 2

Вышли на улицу, глянули на село

Правительство скорректировало условия
программы «Сельская ипотека»

Андрей МОСКАЛЕНКО

Ипотека остается наиболее эффективным средством поддержки спроса на жилье. На сегодняшний день в стране действуют несколько ипотечных программ, в рамках которых заемщики могут получить кредит под низкий процент. Одна из них — программа «Сельская ипотека», предусматривающая предоставление льготных займов по ставке до 3% годовых для строительства или приобретения жилья на сельских территориях с

населением не более 30 тыс. человек. Программа стартовала в январе 2020 года, и за прошедшее с тех пор время в 80 регионах было подано почти 150 тыс. заявок на сумму 320 млрд рублей, выдано более 27 тыс. кредитов на 53 млрд, что позволило приобрести порядка 2 млн «квадратов» жилья в сельской местности.

Для того, чтобы активизировать кредитование жилищного строительства на селе, Правительство РФ недавно скорректировало условия «Сельской ипотеки» (постановление

№ 1748 было подписано премьер-министром РФ Михаилом Мишустинным). Теперь при использовании «Сельской ипотеки» земельный участок, на котором будет возводиться дом, может принадлежать заемщику не только на правах собственности, как раньше, но и арендоваться. С 3 млн до 5 млн рублей увеличен максимальный размер кредита на приобретение жилых помещений в Ямало-Ненецком автономном округе. Ранее 5-миллионный порог был установлен только для Ленинградской области и регионов Дальневосточного федерального округа.

Окончание на с. 6

НОВОСТИ

с.1 → Министр напомнил также, что ранее были приняты поправки в законодательство, которые обеспечили возможность сократить инвестиционно-строительный цикл в стране практически на один год. Он пообещал уже в ближайшие дни внести на рассмотрение Думы важный для отрасли законопроект о создании Единого государственного заказчика в строительстве в форме публично-правовой компании. Это позволит повысить качество строительства стратегических объектов, осуществляемых за счет бюджетных средств, сократит сроки и финансовые затраты на их возведение, уверен министр.

Продолжится, по словам Ирека Файзуллина, работа по пересмотру СНиПов и ГОСТов, разработке строительных нормативов. «Планируется также сокращать подготовительный период в строительстве, не снижая уровень безопасности в отрасли», — добавил он.

Стоит отметить, что за некоторые из упомянутых направлений работы Ирек Файзуллин отвечал, будучи первым заместителем главы Минстроя России. «При его непосредственном участии министерством уже был реализован и реализуется целый ряд актуальных для строительного комплекса задач, — отметил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. — Так, например, проводится работа по внедрению современных методов контроля при осуществлении госстройнадзора — применение цифровых технологий значительно снижает нагрузку на застройщиков. При участии Ирека Файзуллина также проводится реформирование системы ценообразования в строительстве». С именем нового главы Минстроя связывают и появление обновленного перечня национальных стандартов и сводов правил и сокращенного почти на три тысячи числа обязательных требований в строительстве. В ближайших планах нового министра — отказаться еще, как минимум, от полутора сотен устаревших или избыточных нормативов.

Кроме того, Файзуллин был одним из инициаторов создания системы «Светофор» — системы мониторинга государственных программ в области строительства по регионам и конкретным объектам.

Одним из первых нового коллегу по кабинету поздравил курирующий рос-

Пост принял



Коллективу Минстроя Ирека Файзуллина (справа) представил вице-премьер Правительства РФ Марат Хуснуллин



Цитата в тему

ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ АНТОН ГЛУШКОВ: «Ирек Файзуллин еще в качестве первого замглавы Минстроя России зарекомендовал себя как профессионал федерального масштаба, не только глубоко разбирающийся в строительной тематике, но и всегда

готовый к диалогу со строительным сообществом. НОСТРОЙ, как площадка, консолидирующая мнение бизнеса, власти и общественных организаций, надеется, что наше плодотворное сотрудничество с ведомством при новом министре будет продолжено»

сийский стройкомплекс вице-премьер Марат Хуснуллин. Представляя 11 ноября нового руководителя ведомству, он подчеркнул, что Ирек Файзуллин — большой профессионал с огромным опытом работы как на региональном, так и на федеральном уровне. «Уверен, что под его руководством Минстрой сможет быстро и качественно решать все стоящие перед ведомством задачи», — заявил Марат Хуснуллин.

Как отметил председатель Комитета Госдумы по транспорту и строительству РФ Евгений Москвичев, Ирек Файзуллин — строитель с высшим профессиональным образованием, имеющий большой опыт работы в отрасли.

«Вся карьера Ирека Файзуллина действительно складывалась исключительно в строительной сфере, — вспоминает президент НОСТРОЙ Антон Глушков, — это более двадцати лет работы в проектных и строительных организациях Татарстана, пятнадцать лет — на руководящих постах в республиканском министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ, и около года в Минстрое России в качестве первого заместителя министра».

За время работы Ирека Файзуллина в Татарстане там было построено множество знаковых объектов, включая город Иннополис, ОЭЗ «Алабуга», спортивные сооружения к Универсиаде, чемпионату мира ФИНА по водным видам спорта-2015, чемпионату мира по футболу-2018, десятки промышленных парков и инфраструктурных объ-

Справочно

■ Ирек Энварович ФАЙЗУЛЛИН родился 8 декабря 1962 года в Казани. Закончил Казанский инженерно-строительный институт (ныне Казанский государственный архитектурно-строительный университет) по специальности «Промышленное и гражданское строительство» (1985 год). Свой трудовой путь начинал в 1983 году в качестве плотника-бетонщика. После окончания вуза работал инженером кафедры металлических конструкций и испытания сооружений КИСИ. С 1989-го по 1995-й год прошел путь от главного инженера до председателя правления проектно-строительной организации «Татстройпроект». В 1995-1997 годах — предправления «Казстройдекор». В 1997-2002 годах — первый замначальника государственного проектно-ремонтно-строительного объединения «Татавтодор». В 2002 году стал гендиректором ГУП «Татинвестгражданпроект». С 2005-го по 2010-й год занимал пост заместителя министра строительства, архитектуры и ЖКХ Татарстана, главного архитектора республики, с 2010-го по 2020-й год возглавлял министерство. 22 января 2020 года назначен первым замглавы Минстроя России. Руководителем ведомства утвержден 10 ноября. Кандидат экономических наук, доцент. Тема диссертации (КГАСА, 1999 год) — «Методы формирования экономической стратегии антикризисного управления строительной организацией». Имеет три тематические монографии и два авторских патента. Заслуженный строитель Республики Татарстан и Почетный строитель России.

С 2009-го по 2019-й год в Татарстане вводилось более 2 млн кв. метров жилья ежегодно (в 2019 году — 2,7 млн кв. метров). За последние двенадцать лет (2008-2020 годы) в регионе также была проведена масштабная модернизация жилищного фонда — отремонтировано свыше 16 тыс. многоквартирных домов, благодаря чему более половины населения республики смогли улучшить свои жилищные условия.

Владимир ТЕН

Столичные власти сделали шаг к созданию системы независимой оценки квалификации (НОК) строителей. Как сообщил руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин, на базе производственной площадки одного из заводов «Первого ДСК» создается Центр оценки квалификаций (ЦОК). Профессиональную оценку здесь будут проходить рабочие и инженерные кадры по двадцати четырем наиболее востребованным строительным специальностям (3-го, 4-го и 5-го уровней квалификации), в их числе — монтажники различных инженерных систем и строительных конструкций, бетонщики, кровельщики, штукатуры, облицовщики, маляры.

На сегодняшний день помещения Центра уже полностью оснащены удобными многофункциональными рабочими местами, которые могут быть трансформированы для проведения практического экзамена по различным специальностям. К каждому рабочему месту подведены вода, электричество, сжатый воздух. Организованы и оборудованы мебелью классы для теоретических экзаменов. Оборудованы раздевалки для



Новый Центр оценки квалификаций осмотрели почетный президент НОСТРОЙ Эфим Басин (слева) и вице-президент нацобъединения Александр Ишин (справа)

участников испытаний. На очереди монтаж компьютерной техники, системы видеонаблюдения и оснастки для проведения практических экзаменов. Первый экзамен на площадке этого московского ЦОКа решено провести в декабре 2020 года.

В ходе рабочего совещания, в котором приняли участие представители московского стройкомплекса и Национального

Оценят по достоинству

Московские строители смогут подтвердить свои навыки в независимом Центре оценки квалификаций

объединения строителей (НОСТРОЙ), детально обсуждались план подготовки оценочных средств, документов, регламентирующих работу ЦОК, вопросы организации контроля достоверности результатов экзаменов и возможности распространения практики оценки квалификации рабочих кадров в столичном строительном комплексе. «Департамент градостроительной политики заинтересован в развитии системы оценки квалификации рабочих кадров и поддерживает введение обязательной независимой оценки квалификации строителей», — подчеркнул Сергей Левкин. По его мнению, обязательная независимая оценка квалификации строителей будет способствовать росту профессионального уровня в строительной отрасли, а также повышению безопасности и качества строительства.

Кроме того

■ Национальное агентство развития квалификаций (НАРК) проводит постоянный мониторинг рынка труда. На основе последних полученных данных и ответов респондентов будут разработаны новые и актуализированы действующие профессиональные стандарты. Исследование проводится НАРК совместно с советами по профессиональным квалификациям, крупнейшими работодателями, их объединениями и при поддержке Минтруда России и ВЦИОМ. Цель мониторинга — помочь работодателям получить актуальную, востребованную информацию, необходимую для формирования эффективной кадровой политики организации.



Владимир Якушев (слева) и Ирек Файзуллин

Пост сдал

При Владимире Якушеве строительная отрасль пережила серию важных реформ



С вице-премьером РФ Маратом Хуснуллиным

Цитата в тему

ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИИ МАРАТ ХУСНУЛЛИН:
«Хочу поблагодарить Владимира Якушева за совместную работу. Могу сказать, что это большой профессионал, с которым было приятно работать. Мне кажется, мы многое успели сделать. Желаю удачи и успехов на новом посту»

Сергей ВЕРШИНИН

Владимир Якушев стал вторым министром строительства и ЖКХ России после воссоздания ведомства в 2013 году и занимал этот пост два с половиной

года (с мая 2018-го по ноябрь 2020-го года). На время его руководства пришлось несколько важных событий, в той или иной степени определивших облик строительной отрасли. Уже вскоре после назначения министром Владимиру Якушеву пришлось принять участие в разработке национального проекта «Жилье и городская среда», который стал своего рода планом развития жилищного строительства. В середине 2019 года при участии Минстроя была проведена важная реформа системы финансирования отрасли — переход от долевого строительства, несшего существенные риски для покупателей, к проектно-финансированию и счетам эскроу. «Введенная в период его руководства Минстроем России практика использования эскроу-счетов была хоть и болезненна для застройщиков, но необходима для защиты интересов граждан», — отмечает президент НОСТРОЙ Антон Глушков. — Владимир Якушев в этой непростой реформе сумел добиться баланса интересов. В частности, по просьбе застройщиков государство

и во многом приняты те предложения, которые Общественный совет формировал при разработке важнейших отраслевых и государственных документов, в том числе национального проекта «Жилье и городская среда», Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2035 года и иных нормативно-правовых актов. Несмотря на порой критические экспертные оценки ряда инициатив, мы всегда находили наилучшие для отрасли решения в результате совместной работы. Вместе приняли вызов, который встал перед всей страной в результате новой коронавирусной инфекции, искали и находили пути вывода отрасли

Цитата в тему

ПРЕЗИДЕНТ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ АНТОН ГЛУШКОВ: «В качестве министра строительства Владимир Якушев был руководителем, который прислушивался к предложениям строительных компаний и системно отстаивал интересы отрасли. Желаю Владимиру Якушеву успехов на новом месте»

разрешило завершить по старым правилам проекты, которые имели строительную готовность более 30%». Запомнились главе НОСТРОЙ и совещания с участием представителей ЦБ и правительства, на которых министр и его подчиненные отстаивали интересы застройщиков в сложных отношениях с банковским сектором.

При Якушеве Минстрой России продолжил целый ряд важных отраслевых реформ, в частности реформу ценообразования в строительстве. Эксперты особо отмечают указы Минстроя России № 841/пр и № 421/пр, установившие возможность перехода к «смете контракта» и упрощившие процедуру приемки строительства. За последний год ведомство актуализировало и разработало более трех тысяч сметных норм и расценок к ним. Все это, по мнению специалистов, позволяет вывести стоимость строительства на рыночный уровень.

Нынешний год оказался трудным для российской экономики в целом и для строительства в частности. Из-за ограничительных мер, связанных с пандемией коронавируса, деятельность строительных компаний была остановлена или существенно затруднена. В этой ситуации Правительство РФ с подачи Минстроя России утвердило перечень мер по поддержке отрасли. В их числе субсидирование ставок по ипотечным кредитам и ставок по кредитам, предоставленным застройщикам; увеличение авансовых платежей по государственным и муниципальным контрактам до 50% суммы контракта; снижение ставки страховых взносов для малого и среднего бизнеса и др. «Обеспечить небывалую оперативность в принятии мер поддержки помогло то, что руководство Минстроя России внимательно отнеслось к инициативам строительных компаний и профессиональных объединений, поддержав множество из них», — отметил Антон Глушков. Сегодня можно сказать, что реализация указанных мероприятий способствовала сохранению текущих объемов жилищного строительства и смягчила последствия кризиса.

из сложной ситуации. Наши усилия были высоко оценены министром, который на итоговой коллегии министерства поблагодарил Общественный совет за активную работу, которая усиливает деятельность Минстроя своим профессиональным опытом и экспертным мнением. От имени Общественного совета благодарю Владимира Владимировича и его команду за профессиональный подход, умение слышать и учитывать мнение бизнеса, экспертного сообщества и граждан. Желаю успеха на новом ответственном посту!

Сергей СТЕПАШИН, председатель Общественного совета при Минстрое России

КОРОТКО

ПО ЕДИНЫМ ПРАВИЛАМ

Минстрой России внес в Правительство РФ проекты постановлений, устанавливающих единые стандарты предоставления государственных и муниципальных услуг по направлению уведомлений, необходимых при строительстве индивидуальных жилых домов, а также по выдаче градостроительного плана земельного участка. Стандарты устанавливают формы заявлений о предоставлении услуг, правила их подачи, рассмотрения и направления уполномоченными органами результата заявителю. Согласно проектам документов, застройщики смогут получать соответствующие уведомления и ГПЗУ в форме электронного документа через единый портал государственных и муниципальных услуг, региональные порталы государственных и муниципальных услуг. Внесенные проекты — результат взаимодействия Минстроя, Минэкономразвития, Минцифры и еще десяти федеральных органов власти, участвующих в их согласовании. «Госуслуги, связанные с индивидуальным жилищным строительством, с выдачей градплана земельного участка — одни из наиболее востребованных услуг в сфере строительства, — отметила статс-секретарь, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Татьяна Костарева. — Унификация требований к их оказанию на территории всей страны положительно повлияет на бизнес-климат, сократит издержки при получении необходимой документации, снизит административную нагрузку на застройщиков».

ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ!

Минстрой России предлагает оптимизировать процесс подключения объектов к инженерным сетям. С этой целью в правительство внесен проект постановления «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», подготовленный в целях реализации мер Общенационального плана действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения. Документом предлагается установить возможность заключения договора на подключение (технологическое присоединение) объекта к инженерным сетям на основании проекта межевания и схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории до его образования. Важным условием при этом является то, что участок должен быть свободным от прав третьих лиц. По проекту сроки предоставления заявителю технических условий либо мотивированного отказа в их выдаче сократятся в сфере теплоснабжения с 14 до 7 рабочих дней, в сфере газоснабжения — с 10 до 7 рабочих дней. «Принятие этого документа позволит привести отраслевые постановления, которые регулируют вопросы подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и электрическим сетям, в соответствие с изменениями действующего законодательства, — пояснила статс-секретарь, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Татьяна Костарева. — А результатом станет сокращение сроков реализации проектов по модернизации и расширению магистральной инфраструктуры за счет оптимизации процесса подключения к инженерным сетям».

ЦИФРОВИЗАЦИЯ



Нефтяники дали «цифру»

Эксперты провели оценку **первых информационных моделей объектов ТЭК**

Алексей ТОРБА

В этом году эксперты Главгосэкспертизы провели оценку первых информационных моделей объектов капитального строительства промышленного назначения. Пока такая модель представляется лишь как дополнительный справочный материал к проекту, но отчеты по итогам ее оценки обязательно вносятся в заключение экспертизы проектной документации.

Первой информационной моделью объектов топливно-энергетического комплекса, представленной на рассмотрение государственной экспертизы в дополнение к проектной документации и результатам инженерных изысканий, стала модель объектов обустройства куста скважин № 270 Еты-Пуровского месторождения АО «Газпромнефть-Ноябрьскнефтегаз» (проект обустройства был выполнен ООО ПФ «Урал-трубопроводстройпроект»). По мнению экспертов, эти объекты не относятся к сложным с точки зрения

технологичности и информационного моделирования. Замечания по результатам прохождения госэкспертизы не затронули геометрию и семантику модели и касались лишь менее важных аспектов — квалификации обводненных участков и наличия ограждения в период инженерной подготовки. В результате была скорректирована только текстовая документация. По итогам оценки были сделаны замечания и даны рекомендации для дальнейшей проектной работы с информационной моделью.

Вторым BIM-пилотом, представленным в Главгосэкспертизу, стала проектная документация, подготовленная на основе информационной модели «Компрессорной станции Чайндинского нефтегазоконденсатного месторождения». Эта модель была разработана ПАО «Гипротюменнефтегаз» для компании «Газпромнефть-Заполярье». Для устранения замечаний экспертов потребовалось добавить в информационную модель ряд объектов и атрибутивных данных на имеющихся позициях. В итоге эта проектная документация также получила положительное заключение Главгосэкспертизы. А недавно завершилась работа по оценке цифровых моделей компрессорной станции с установкой подготовки газа и центрального пункта нефти Песцового месторождения.

Как пояснили эксперты, модели имеют несколько уровней детализации. На первом, соответствующем предпроектной проработке, детализация составляет всего 5%. Такая модель представляет собой предварительную схему генерального плана и цифровую модель рельефа, на которой на основе объектов-аналогов показаны лишь трубопроводы крупного диаметра (300 мм и более), а трубопроводы меньшего диаметра представлены полупрозрачными примитивами. Второй уровень детализации (30%) соответствует готовности модели на стадии «Проектная документация». На такой модели можно увидеть трубопроводы диаметром 100 мм и получить разрезы по коридорам коммуникаций, предварительные сечения и разрезы на площадках с оборудованием и предварительные спецификации по материалам. Третий уровень (60%) соответствует готовности модели на стадии «Рабочая документация». На этом этапе выдается уточненное строительное задание на основе полученной конструкторской документации от заводов-изготовителей. Диаметр представленных на такой модели трубопроводов начинается с 50 мм. На ней можно ознакомиться с конструктивными узлами, фундаментами, металлоконструкциями оснований, площадками обслуживания, лестницами, а также с системами отопления, вентиляции и кондиционирования. Максимальная степень детализации, принятая в ПАО «Газпром нефть», — 90%. Такая модель позволяет получить планы, разрезы, изометрические схемы, спецификации и выполнить привязку рабочей, конструкторской и другой документации к элементам модели.

Цитата в тему

НАЧАЛЬНИК ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ РОССИИ ИГОРЬ МАНЬЛОВ: «Сегодня происходит переосмысление самого понятия BIM в строительстве, еще три-четыре года назад информационная модель воспринималась упрощенно — как объемное изображение объекта, с которым легко и удобно работать. Сейчас, когда мы уже начали вплотную работать с цифровыми двойниками объектов, для всех участников процесса стало очевидно, что моделирование в стройке — это не только визуализация, но совокупность данных, которые формируются на всех этапах жизненного цикла объектов»

Работа для робота

Крупные компании разрабатывают собственные цифровые решения для проектирования и строительства



Егор КАРЧЕНКОВ, генеральный директор ПИК-Франшизы

Сегодня практически любой объект строится два раза: один — «в цифре», другой — «в жизни». И строительство его начинается задолго до закладки фундамента. Сначала специалисты тщательно изучают особенности земельного участка и его окружения, создают инвестиционную стратегию и мастер-план. Последний является документом, который определяет не только внешний вид объекта, но и функционал. Мастер-план участка или даже целого города можно назвать настоящим фундаментом, поскольку ошибки при проектировании могут значительно усложнить строительство и ухудшить итоговый результат. Чтобы исключить человеческий фактор, ускорить и удешевить работу по созданию мастер-планов, крупные компании используют BIM-технологии, разрабатывают свои цифровые системы. Работа в этом направлении и мы. Не так давно был запатентован программный продукт под названием «Градостроитель робот (R2)». Он собирает большой массив информации о земельном участке сразу с нескольких ресурсов, создает цифрового «двойника» объекта и окружающей застройки. Для этого робот использует спутниковые снимки, базы данных БТИ, 2ГИС, документы территориального планирования и другие

источники. Благодаря этому, архитектор видит общую картину застраиваемого района или даже города: этажность и «возраст» домов, количество квартир в них, близость к социальным объектам. Все вместе это помогает определить ограничения, которые должны учитываться при создании мастер-плана и при дальнейшем строительстве. Градостроительный робот позволяет создавать бесчисленное множество вариантов застройки и выбирать наиболее оптимальные из них.

Кроме того, программа самостоятельно рассчитывает уровень инсоляции в помещениях и снимает с архитектора обязанности производить расчеты технико-экономических показателей застройки. Это значит, что после создания объекта робот сам «расскажет» о количестве метров жилой и общей площади зданий, парковочных мест, емкости школ и детских садов, которые можно построить на заданном участке. Благодаря этому мы получаем комфортную городскую среду: здания с хорошим уровнем инсоляции и оптимальной этажностью, удобное расположение объектов образовательной и другой социальной инфраструктуры, оценку транспортной доступности объектов и даже анализ вида из окон.

Но градостроительный робот старается не только для будущих жителей. Такая программа выгодна и для

самого застройщика. Во-первых, снижается нагрузка на архитекторов. Например, у нас был случай, когда всего за три дня робот оценил сразу восемьдесят участков с разными вводными в разных концах города. Во-вторых, повышаются темпы продаж. Градробот создает план этажей и наполняет корпуса, соблюдая оптимальное количество квартир того или иного типоразмера. В-третьих, робот практически полностью готовит документацию для получения проектного финансирования, включая ТЭПы и другие параметры.

Сегодня работа практически над всеми проектами у нас начинается именно с этого программного продукта. Градробот — одна из технологий, доступ к которой получают девелоперы в рамках работы с нашей компанией. Искусственный интеллект помогает двигаться вперед, ускорять темпы строительства и повышать его качество. Мы стремимся к тому, чтобы усовершенствовать эту технологию, превратить ее в открытую платформу, где обмениваться опытом смогут архитекторы и проектировщики всего мира.



Все хорошо, но надо переделать

Строители отмечают недостатки в проекте закона о комплексном развитии территорий



ТАБЕЯ КОМАРОВА/NSKNEWS.INFO

Александр РУСИНОВ

Вопрос о комплексном развитии застроенных городских территорий, сносе или реконструкции ветхого и аварийного жилья имеет огромное значение для развития строительства. Неудивительно поэтому, что профессиональное сообщество приняло самое активное участие в обсуждении проекта федерального закона № 1023225-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», предусматривающего изменение механизмов КРТ. Поскольку этот проект закона серьезным образом затрагивает интересы и граждан, и строительного бизнеса,

он стал предметом острых дискуссий, в том числе на площадке Общественной палаты РФ. В ходе недавнего заседания комиссии ОП по ЖКХ, строительству и дорогам свою позицию по поводу законопроекта изложил руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО), координатор НОСТРОЙ в Сибирском ФО Максим Федорченко.

«Первая проблема — наличие в наших городах огромного количества аварийного жилья, которого в реальности в два-три раза больше, чем это официально зафиксировано в технических документах, — заявил Федорченко. — Муниципалитеты не спешат регистрировать жилье в качестве аварийного, по-

тому что сразу после такой регистрации у них возникает обязанность расселения выявленных аварийных домов, а на это хронически не хватает бюджетных денег. Есть объективная необходимость привлечения денег инвесторов в проекты по расселению, но для этого нужен четко прописанный механизм».

Вторая проблема связана с предыдущей и заключается в недостаточной обеспеченности российских граждан жильем: вдвое меньше, чем в Европе или США. То есть объективная потребность в увеличении объемов жилищного строительства существует. «Но где будет строиться жилье? Это опять будет массовая застройка на окраинах, вынуждающая жителей тратить ежедневно по несколько часов на то, чтобы добраться до работы, — отметил координатор НОСТРОЙ. — При том, что в центральных частях городов будут упорно сохраняться «оазисы» стихийно расставленных гаражей, старой частной индивидуальной застройки, деревянных бараков?» Именно поэтому необходимо рассматривать законопроект не только с точки зрения защиты интересов расселяемых граждан, хотя это и очень важно, но и с точки зрения развития жилищного строительства на застроенных территориях. По мнению Максима Федорченко, концептуально законопроект неплох, но в нынешнем виде вряд ли будет способствовать решению поставленных перед ним задач. И чтобы преодолеть этот недостаток, нужно учесть ряд моментов.

Во-первых, несмотря на заявленный комплексный подход, законопроект продолжает разделять механизмы работы при расселении и сносе жилья и других объектов. «Между тем, в реальности городские территории всегда имеют смешанный, взаимопроникающий характер, поэтому в таком виде закон не заработает эффективно, — подчеркнул Максим Федорченко. — Об этом говорит и опыт Новосибирской области, где реализовано уже более сорока проектов комплексного развития тер-

риторий». Нужно скорректировать закон таким образом, чтобы он позволял осуществлять снос объектов разного назначения. «Это даст возможность муниципалитету, принимающему решения о развитии, формировать выгодные предложения для инвесторов, которыми они действительно могли бы заинтересоваться», — уверен эксперт. Формировать такие предложения, исходя из существующей версии закона, сложно. «Когда застройщик, расселив за свой счет многоквартирный барак с общей площадью квартир около 1000 кв. метров, получает всего 10 соток земли под застройку, трудно говорить об инвестиционной привлекательности», — заметил Федорченко.

Недоумение у эксперта вызвал и тот факт, что законопроект отнимает у муниципалитетов право принимать решения о КРТ и передает его субъекту Федерации. Хотя, казалось бы, кто, как не муниципалитет, должен определять площадки под застройку на своей территории? У муниципалитетов есть соответствующие отделы, сотрудники, отработанные схемы работы, и если сейчас все это механически передать на уровень регионов, это приведет не к комплексному развитию территорий, а наоборот, к коллапсу.

По мнению Федорченко, в обсуждаемой редакции документа ущемляются и права застройщика, у которого могут отнять право аренды земельного участка. Кроме того, застройщик не вправе передать право аренды, что явно не стыкуется с современными схемами, по которым право аренды в качестве залога переходит банку, осуществляющему проектное финансирование.

И еще один сомнительный тезис, с точки зрения Максима Федорченко, — прописанная в законопроекте возможность принимать решения о комплексном развитии территории «по инициативе правообладателей». «Тут проблема в том, что при таком подходе вряд ли удастся сохранить именно комплексный подход развития участка в целом, поскольку он поддерживает процессы, реализуемые в узких интересах отдельных групп собственников», — пояснил эксперт. По его мнению, муниципалитет должен давать ход только тем инициативам по развитию территорий, которые являются целесообразными с точки зрения общего городского развития. В заключение Максим Федорченко отметил важность и своевременность внесения законопроекта, при этом подчеркнув, что он нуждается в доработке.



Максим Федорченко

Когда «гибкость» бывает убыточной

Несколько слов в защиту «бульдозерной» реновации



KASHIRINA-ARCHITECTS.RU

Алена и Игорь КАШИРИНЫ, Архитектурная мастерская Кашириных

Законопроект о комплексном развитии застроенных территорий стал поводом для дискуссии и в архитектурном сообществе. Появились даже новые термины, так, например, в архитектурном бюро MLA+ придумали выражение «бульдозерная» реновация. И в каче-

стве альтернативы предложили так называемую «гибкую» реновацию, суть которой в том, что существующий жилой фонд и инфраструктура могут сохраняться при условии проведения капитальной реконструкции домов, благоустройства территории и деликатного уплотнения. Наша мастерская совместно с Институтом Генплана Москвы и градостроительным бюро Master's plan занималась реновацией в рамках проекта планировки территории кварталов 32, 33, 34 района Черемушки в Москве, и нам было интересно проанализировать предложения коллег.

У «хрущевской» застройки есть плюсы — масштаб и озеленение, но все остальное — сплошные минусы: монофункция, тесные планировки, отсутствие лифтов, двор-парковка, наконец, чудовищный внешний вид. Восстанавливать существующие дома, модифицировать существующую структуру за-

стройки с дополнением ее новой функцией и повышением качества — финансово убыточно для городов и регионов.

Нас заинтересовал предложенный MLA+Russia рациональный подход к межванию территорий, который подразумевает понятное деление на частные и общественные территории и справедливые условия развития для всех участков. Когда, например, все участки должны примыкать к красным линиям, а регламенты, которые к ним применяются, обеспечивают возможность развития участков вне зависимости от очередности и действий соседей. Такой подход кажется абсолютно разумным. Но дело в том, что для формирования, например, транспортных связей волей-неволей приходится «вырубать» существующую застройку. На реновируемых территориях появляются новые улицы, бульвары, площади. А как их делать, если они не «ложатся» в логику существующей застройки, которая

показала свою нежизнеспособность? Некоторые участки будут неизбежно мешать реализации программы, и что делать тогда с мнениями жителей, которые по идее MLA+Russia должны сами распоряжаться своими участками?

«Чрезмерно большие площади освоения, огромные объемы строительства, запредельное количество квартир в строящихся домах — все это приводит к унификации, однообразию...», — считают наши коллеги MLA+Russia. Но на практике получается, что в Москве, например, проблемы именно с унификацией. Огромный объем одинаковой, по сути, работы распределен между множеством проектных организаций, и все они изобретают свой велосипед. На наш взгляд, проблема как раз состоит в том, чтобы разработать прозрачные, понятные требования, с которыми будет удобно работать и создавать качественную застройку. То же самое касается и решений внешнего облика зданий: необходимо иметь дизайн-код, который позволит создавать единый по замыслу ансамбль и поддерживать качество застройки.

ИПОТЕКА

с.1 Важным новшеством является возможность использования материнского капитала в качестве первоначального взноса. Ранее в правилах это не оговаривалось, и банки могли отказать заемщику. Уточнена предельная высота многоквартирных домов, в которых жилье может быть приобретено по программе «Сельская ипотека», — в доме не должно быть более пяти этажей (прежде подобных ограничений не существовало). Вводится также требование об обязательной регистрации заемщика в приобретенном или построенном жилье в течение полугодия со дня регистрации права собственности. В случае нарушения этого условия, а также несоблюдения требования о завершении строительства жилого дома в течение двух лет с даты получения кредита банк сможет пересмотреть кредитную ставку в сторону повышения. Что касается субсидирования процентных ставок по «Сельской ипотеке», то в 2021 году правительство планирует выделить на эти цели свыше 4,1 млрд рублей. «Это почти в три раза больше, чем в текущем году», — подчеркнул премьер-министр Михаил Мишустин в ходе недавней встречи с руководством Госдумы и главами думских фракций.

«Россельхозбанк», первый банк — участник льготной программы «Сельская ипотека», провел в начале ноября специальное исследование, согласно которому приобретение жилья по данной программе позволяет сэкономить средства в сравнении с расходами на аренду недвижимости на тот же срок. Банкиры сопоставили размер ежемесячного ипотечного платежа и итоговую стоимость жилья после уплаты всех процентов по кредиту с затратами на наем квартиры сопоставимой площади. Для анализа были взяты данные по семи крупным сельскохозяйственным регионам страны, и во всех из них «Сельская ипотека» оказалась выгоднее.

Так, в Нижегородской и Белгородской областях суммарная переплата за арендуе-

Вышли на улицу, глянули на село



мую недвижимость составила бы 400 тыс. и 650 тыс. рублей соответственно. Разница в сумме расходов на аренду и оплату ипотечной квартиры в Новосибирской области, Республике Башкортостан и Красноярском крае достигает 1,5 млн рублей. А «рекордсменом» по переплате за аренду квартиры стала Свердловская область, где разница между суммой расходов на аренду и стоимостью жилья с учетом выплаченных процентов по «Сельской ипотеке» позволяет приобрести еще одну двухкомнатную квартиру в ближайших пригородах Екатеринбурга. За 25 лет — именно таков максимальный срок кредита по «Сельской ипотеке» — общая выплата за приобретение в области жилья в кредит составит примерно 3,38 млн рублей. Из них 220 тыс. рублей — это первоначальный взнос, а 3,16 млн рублей — выплата по займу. За эти деньги можно купить дом, к примеру, в селе Балтым, входящем в ближайшую «орбиту» Екатеринбурга. В то же время, если снимать двухкомнатную квартиру в самом Екатеринбурге, то в среднем за 25 лет это обойдется в 5,7 млн рублей. Переплата — более 2,3 млн рублей. За эту сумму можно было бы приобрести «двушку» площадью 46,5 кв. м в городе Сысерть. В банке отмечают также тот факт, что для граждан важна не только общая сумма выплат, но и комфортный размер ежемесячного платежа. И по этому параметру «Сельская ипотека» имеет некоторое преимущество (см. таблицу). Ежемесячная экономия в случае выплаты льготного кредита составляет от 3434 рублей в Нижегородской области до 8 449 рублей в Свердловской области.

«Сельская ипотека» vs аренда

Регион	Средний ежемесячный платеж по льготному кредиту, в руб.	Стоимость аренды двухкомнатной квартиры, руб. в мес.	Экономия при выборе ипотеки, руб.
Свердловская область	10 551	19 000	8 449
Красноярский край	10 783	18 000	7 217
Новосибирская область	12 774	19 000	6 226
Республика Башкирия	12 130	18 000	5 870
Белгородская область	11 009	15 000	3 991
Республика Татарстан	15 481	19 000	3 519
Нижегородская область	13 566	17 000	3 434

Источник: «Россельхозбанк» (ноябрь 2020)

Андрей МОСКАЛЕНКО

Запуск в конце апреля программы льготного ипотечного кредитования подхлестнул спрос на новостройки. По данным Центробанка, количество кредитов на покупку первичного жилья выросло за девять месяцев на 90%, тогда как прирост числа кредитов на покупку «вторички» составил 48%. Однако смещение интереса в сторону «первички» оказалось временным, и теперь жизнь возвращается в привычное русло. Если летом около трети российских заемщиков (31%) выбирали новую квартиру от застройщика, то уже в сентябре доля ипотечных сделок с новостройками снизилась до 28%, средних показателей 2019 года, когда льготной ипотеки не было. А темпы прироста количества ипотечных сделок на первичном и вторичном рынке в III квартале (по сравнению с предыдущим) практически сравнялись. «Подобная динамика свидетельствует о частичном удовлетворении спроса на первичном рынке», — отмечают аналитики ЦИАН. Смене тренда способствовало и падение ставок по банковским депозитам, на рынок вышли инвесторы, покупавшие готовые квартиры, которые можно быстро сдать в аренду. Да и цены на вторичном рынке не росли так быстро, как в сегменте новостроек, а у продавцов можно было получить скидку (в отличие от застройщиков, которые сейчас скидок практически не предоставляют).

Всего в июле-сентябре в стране было проведено свыше 499,3 тыс. ипотечных сделок (+59% по сравнению с анало-

Льгота сделала, что могла

Аналитики отмечают резкое увеличение числа ипотечных сделок на вторичном рынке



Цитата в тему

АЛЕКСЕЙ ПОПОВ, РУКОВОДИТЕЛЬ АНАЛИТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ЦИАНА: «Высокая активность на ипотечном рынке не вызывает опасений... Сегодня задолженность по жилищным кредитам не превышает в России 10% ВВП, тогда как, к примеру, в США незадолго до кризиса 2008 года доля ипотечного долга приближалась к 80% ВВП»

гичным периодом 2019 года) на общую сумму 1,26 трлн руб. (+80%). Почти 40% всех новых жилищных займов при-

ходит на десять регионов. В абсолютных лидерах — Москва (с долей 6,7% от всего рынка, +80% ипотеки за год), Подмосковье (5,5%, +62%) и Санкт-Петербург (4,6%, +55%).

В среднем россияне берут сейчас в ипотеку 2,5 млн рублей (+250 тыс. рублей по сравнению с прошлым годом). В новостройках сумма среднестатистического кредита обновила к октябрю максимум — 3,2 млн рублей. Это на 900 тыс. рублей больше, чем на вторичном рынке. Самые большие ипотечные займы брали жители Москвы (5,4 млн рублей), Подмосковья (3,7 млн рублей), Сахалинской области (3,7 млн рублей),

а также Санкт-Петербурга (3,5 млн рублей) и Чукотки (3,1 млн рублей). Меньше всего на жилье занимают жители Чечни и Ингушетии — в среднем 1,4 млн рублей.

Примечательно, что ближе к середине осени срок кредита вернулся к апрельским значениям. Ипотеку сегодня берут в среднем на 18 лет и 7 месяцев. Максимальный средний срок кредитования — более 20 лет — зафиксирован в Крыму, Севастополе, Чечне и Кабардино-Балкарии.

А вот доля просроченной задолженности по ипотеке остается стабильной — сегодня в целом по РФ она составляет 0,9% от всего объема ипотечного кредитования. В абсолютном выражении объем «плохих» кредитов сегодня — 77,8 млрд рублей (+7% по сравнению с III кварталом 2019-го). Наиболее дисциплинированные плательщики — покупатели новостроек: просроченная задолженность от всего объема составляет в данном сегменте 0,4%, на вторичном рынке — 1,1%.

В регионах максимальная доля «просрочки» по всем видам ипотеки отмечена в Карачаево-Черкесии (4,3% от общего объема кредитов, выданных в республике), Калининградской области (3,5%) и Северной Осетии (2,7%). Лучше всех возвращают долги жители Ненецкого и Чукотского автономных округов — там просроченная задолженность составляет всего 0,2%.





Насколько выросли цены на новостройки в крупнейших строительных регионах с начала 2020 года

Регион	Рост цен в среднем, в %
Москва	16,5
Московская область	16,4
Санкт-Петербург	13,1
Калининградская область	11,6
Ленинградская область	11,2
Рязанская область	10,2
Воронежская область	10
Тюменская область	9,9
Краснодарский край	8,5
Свердловская область	6,1
Ростовская область	5,9
Новосибирская область	5
Республика Татарстан	4,5
Республика Башкортостан	4,1
Челябинская область	4
Самарская область	3,5
Красноярский край	2,6
Алтайский край	2,4
Пермский край	2,2
Ставропольский край	1,5
Саратовская область	1,4
В целом по РФ	10,5

Источник: ДОМ.РФ
(динамика за 9 месяцев 2020 года)

С покупателями возьмут «десятину»

По итогам 2020 года рост цен на новостройки превысит 10%

Андрей МОСКАЛЕНКО

Компания «ДОМ.РФ» проанализировала данные об изменении стоимости новых квартир в крупнейших (по объемам строительства) субъектах РФ в январе-сентябре 2020 года. По данным исследования, в котором использовалась информация Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), к октябрю накопленный с начала года рост цен на жилье составил в среднем по стране 10,5% в номинальном выражении и 7,4% — в реальном выражении (за вычетом

инфляции 2,9%). При этом в пяти из двадцати одного региона (на них приходится 80% текущего жилищного строительства в стране, 99 млн «квадратов») — темпы роста цен на новостройки превысили общероссийский показатель. Так, больше всего стоимость нового жилья выросла, естественно, в центрах миграционного притяжения — в Москве и области (+16,5% и +16,4 соответственно) и в Санкт-Петербурге (+13,1%). В целом рост цен ниже накопленного уровня инфляции был отмечен в пяти регионах. Меньше всего цены выросли в Саратовской области (+1,4%), Ставропольском (+2,2%). В большинстве же субъектов темпы роста цен оказались на относительно комфортном уровне 4-6% (подробности в таблице).

По словам заместителя руководителя аналитического центра «ДОМ.РФ» Никиты Белоусова, в отчетный период наблюдалось две волны роста цен на жилье. Первая произошла в начале года в связи с высокой волатильностью на финансовых рынках, существенным ослаблением курса рубля и снижением индекса Московской биржи и индекса S&P 500, которое на пике достигало 30-31%. На фоне падающей отечественной валюты люди, которые копят на ипотеку в рублях, стремятся вложить имеющиеся средства в недвижимость, а те, кто откладывают средства в валюте, пользуются ростом ее стоимости и приобретают жилье, которое раньше позволить себе не могли. В итоге, по данным «ДОМ.РФ», с января по апрель 2020 года цены на жилье в новостройках выросли в номинальном выражении на 4,2% (2% — в реальном).

Вторую волну роста цен, по мнению эксперта, «нагнал» резко возросший

Цитата в тему



МИХАИЛ ГОЛЬДБЕРГ,
РУКОВОДИТЕЛЬ
АНАЛИТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА
«ДОМ.РФ»:
«Ценовую динамику на рынке нового жилья нельзя

рассматривать отдельно от роста издержек застройщиков, который наблюдался в последнее время. Так, с 2012 года рост себестоимости в 1,5 раза опередил рост цен на новостройки. По данным Росстата, с этого момента цены производителей на стройматериалы только непрерывно росли (накопленный рост за 7 лет составил 42,5%), а цены на первичном рынке при этом стагнировали в период 2014-2017 годов»

спрос на покупку квартир в новостройках после введения в апреле льготной ипотеки под 6,5%. Уже через месяц ипотечный сегмент начал ставить рекорды — ежемесячно выдавалось свыше 50 тыс. кредитов (вдвое выше, чем годом ранее). Всего же в период с мая по сентябрь цены на новостройки выросли на 5,6% (в реальном выражении — 5,1%). Вместе с этим Никита Белоусов особо подчеркивает, что к концу сентября эффект от сниженной ставки по субсидируемым государством кредитам существенно превышал рост цен на новостройки. По оценке «ДОМ.РФ», россияне, взявшие жилье в ипотеку по льготным процентам, сэкономили на совокупных расходах с учетом роста цен 10,1% (по сравнению с теми, кто получал жилищные займы по рыночной ставке 8%

годовых). В целом нетто-эффект программы в госкомпании оценивают как положительный (покупатели получают 77% экономических выгод от ее реализации, оставшиеся 23% — застройщики).

Примечательно, что в целом с начала года цены на первичное жилье росли практически равномерно среди всех классов жилья и типов квартир. Наиболее популярные форматы — однокомнатные квартиры стандартного и комфорт-класса — подорожали за девять месяцев 2020 года на 9,8 и 11,8% соответственно (детали в инфографике). Популярность таких квартир связана с их наибольшей доступностью, для многих это стартовая квартира при переезде в другой город или для развода с родителями. Опережающие темпы роста цен на квартиры комфорт- и бизнес-класса связаны с более высокой концентрацией такого предложения в крупных городах, в которых рост цен, как уже было сказано, показал значительно более высокую динамику по сравнению со средним по стране.

По оценкам «ДОМ.РФ», восстановление доходов населения ожидается не раньше 2022 года, поэтому предпосылок для существенного роста цен нет. Да и вторая волна пандемии — из-за менее масштабных ограничительных мер — не приведет к значительному снижению спроса на жилье, уверены аналитики. Все это, по их мнению, позволит к концу 2020 года сформировать необходимый задел для будущего роста рынка. Отрадно, что и застройщики продолжают активно выводить в реализацию новые проекты. Так, запуск новых строек, замедлившийся было весной из-за пандемии, уже в июне перешел к росту, а по итогам октября достиг рекордных 3,7 млн кв. метров за месяц (+70% к октябрю 2019 года).

Кроме того

■ Нивелировать риск резкого роста цен на жилье в России на фоне льготной ипотеки ранее призвал и глава государства. Для этого Владимир Путин рекомендовал застройщикам увеличивать предложение на рынке, чтобы не допустить дальнейшего перекоса цен. В противном случае весь эффект от снижения ставок по ипотеке, по его словам, сойдет на нет.

Средний рост цен на квартиры в российских новостройках с начала 2020 года (по классам жилья), в %



Источник: ДОМ.РФ (динамика за 9 месяцев 2020 года)

БИЗНЕС



Проект комплекса офисных зданий «Останкино Business Park»

Офис впридачу

В Москве застройщики жилья получают льготы, если создадут поблизости новые рабочие места

Оксана САМБОРСКАЯ

Сегодня город идет по пути комплексного и гармоничного развития территорий. Ранее неиспользуемые или выведенные из хозяйственного оборота участки получают новые функции, дополняя и улучшая ткань существующих районов. Достоинства такого подхода очевидны — сокращается маятниковая миграция «дом-работа», снижается нагрузка на транспортную инфраструктуру, в лучшую сторону меняется среда жилых кварталов. Перенос офисного и произ-

водственного строительства из центра в периферийные районы становится в последнее время тенденцией развития крупных российских городов.

На состоявшейся недавно встрече представителей правительства Москвы, столичного Клуба инвесторов и застройщиков была представлена новая городская программа стимулирования создания рабочих мест. Как рассказал глава Департамента инвестиционной и промышленной политики Александр Прохоров, в ходе работы над программой была создана специальная цифровая карта. Если посмотреть на нее, то

видно, что центр города перенасыщен рабочими местами, а за Третьим транспортным кольцом и МКАД, особенно в ТиНАО, их гораздо меньше, поэтому столичные власти будут стимулировать инвесторов строить офисы и производственные объекты за пределами ТТК.

Суть нового механизма такова: застройщик многоквартирного дома частично или полностью освобождается от платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, если инвестирует эти средства в строительство промышленного или офисного объекта, создаст новые рабочие места. Построенный объект остается в собственности инвестора и в будущем сможет приносить ему доход. «Застройщики, которые ранее начали реализовывать проекты строительства многоквартирных домов, тоже могут войти в программу», — пояснил Александр Прохоров.

Городские власти уже подписали с ГК «Пионер» два соглашения, в соответствии с которыми до конца 2023 года инвестор построит на северо-востоке Москвы офисы общей площадью более 82 тыс. кв. метров. Благодаря полученной от города льготе компания сэкономит порядка 1,6 млрд рублей.

Оба проекта расположены в СВАО. В Огородном проезде (Бутырский район) идет строительство офисного комплекса «Останкино Business Park» (площадь первой очереди — 46 тыс. кв. метров, вложения составят 2,3 млрд рублей). Второе соглашение предусматривает возведение торгово-офисного центра в составе ТПУ «Ботанический сад» в районе Ростокино (площадь офисных помещений — 36,8 тыс. кв. метров, инвестиции — более 2 млрд рублей).

В основу концепции «Останкино Business Park» положены принципы «зеленой» архитектуры и многофункциональности. Здесь будет создана максимально комфортная среда для работы, отдыха и общения. Появится офисный комплекс из пяти зданий. Первые эта-

жи отведены под магазины, кафе и другие предприятия сферы обслуживания. «Комплекс сочетает функционализм, монументальность и красивое озеленение с элементами природного ландшафта», — отметил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

По словам руководителя бюро UNK project Юлия Борисова (бюро разработало архитектурный облик комплекса), проект сочетает коммерческий интерес девелопера и его социальную ответственность перед городом. Кроме новых рабочих мест, город получит новое общественное пространство, которое станет драйвером развития целого района.

Комфортнее станет жизнь москвичей и в районе Ростокино, где в составе транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Ботанический сад» на 1-й улице Леонова ГК «Пионер» построит общественно-деловой и торгово-развлекательный комплекс рядом с апарт-отелем YE'S Botanica. Здание общей площадью 89 тыс. кв. метров объединит 19-этажную башню офисного центра и 3-этажный торговый комплекс. Архитектурную концепцию проекта разработало японское бюро Nikken Sekkei. Офисы займут этажи с 4-го по 18-й, остальные площади получают общественные и торговые функции. Здесь откроются магазины модных брендов, бары и кафе, детский игровой центр и фитнес-клуб, спортивно-компьютерный клуб с зоной для зрителей. На двух подземных уровнях разместятся супермаркет с торговой галереей и паркинг, оборудованный в том числе зарядными станциями для электрокаров. Подземный переход свяжет комплекс со станциями метро и МЦК. Благоустройство окружающей территории продолжит стилистику расположенного поблизости парка «Сад будущего». На территории будут установлены современные малые архитектурные формы, устроены велопарковки. Рядом с комплексом оборудуют наземную парковку.

Смена траектории

Конфликт вокруг дома на приаэродромной территории пришлось урегулировать «в ручном режиме»

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)

В Новосибирской области разрешился спор вокруг строительства жилья рядом с аэродромом «Гвардейский». Областные власти вмешались в противостояние Управления Сибирского округа войск национальной гвардии РФ и местного застройщика, и в результате стороны пришли к соглашению.

Все началось с того, что в июле этого года войсковая часть Росгвардии № 3733 подала в арбитражный суд Новосибирской области заявление, в котором оспаривала разрешение на ввод в эксплуатацию уже построенного на приаэродромной территории жилого здания. 13-этажный дом «Аэропорт» (на фото) на 392 квартиры (застройщик — СК «Вира-Строй») был сдан месяцем раньше, 30 июня.

Как рассказали «Стройгазете» в управлении Сибирского округа войск нацгвардии, их главная претензия заключается в том, что дом находится «на пути маневрирования при взлете и заходе на посадку воздушных судов Росгвардии, что препятствует безопасному выполнению полетов». Высота здания составляет 42 метра, а должна быть, по мнению истца, в два раза меньше. В августе нацгвардейцы начали оспаривать и сам факт выдачи

мэрией Новосибирска разрешения на строительство на данном участке, требуя признать документ недействительным.

Но в администрации корреспонденту «Стройгазеты» заявили, это разрешение было выдано с соблюдением всех правил, в том числе имелось согласование от войсковой части № 3733 от 2013 года. В СК «Вира-Строй» подтвердили, что в 2018 году приобрели земельный участок вместе с разрешением на строительство, причем в пакете документов был документ от в/ч 3733, в котором говорилось, что высота дома не должна превышать 42 метров. Во время строительства никаких требований уменьшить высоту дома в компанию не поступало.

Основная причина возникшей ситуации — юридические коллизии, связанные с изменением в 2017 году норм Воздушного кодекса РФ, определявших порядок согласования строительства объектов в зонах, прилегающих к аэродромам. В результате только в Новосибирской области в подвешенном состоянии оказалось порядка 70 объектов, оформленных ранее, но начатых строительством после 2017 года. На эту проблему еще в мае текущего года указывало и Управление архитектурно-строи-

тельной инспекции мэрии Новосибирска, обратившееся в законодательное собрание региона с просьбой урегулировать вопрос о выдаче разрешений на строительство на приаэродромных территориях. Так как установление границ этих территорий — прерогатива федеральной, а не муниципальной власти, на данный момент выдача разрешений попросту остановлена, и вопрос остается открытым.

Чтобы разблокировать ситуацию с уже построенным и введенным в строй домом, правительство Новосибирской области обратилось к командующему Сибирским округом войск национальной гвардии РФ генерал-лейтенанту Николаю Маркову «с просьбой рассмотреть возможность разработки и выполнения технических мероприятий на аэродроме «Гвардейский». Тот, в свою очередь, и дал указание командиру войсковой части № 3733 проработать возможность изменения траекторий маршрутов полетов воздушных судов с учетом обеспечения безопасности полетов и исключения негативного воздействия на здоровье граждан. Также командующим было инициировано прекращение судебного разбирательства по иску войсковой части, касающегося ввода спорного жилого дома. Пообещали военные позже отозвать и иск новосибирской мэрии по выданному разрешению на строительство. Таким образом, конфликт вокруг дома «Аэропорт» был разрешен в ручном режиме, однако общая ситуация еще ждет урегулирования.



Кроме того

Росгвардия предъявляла аналогичные претензии и по жилому комплексу «Авиатор» (застройщик «Брусника. Сибкакадемстрой»). Правда, в этом случае в суд военные пока не обращались. Строители на всякий случай заранее провели измерения уровня электромагнитного излучения, шумового воздействия и качества атмосферного воздуха. Исследования подтвердили отсутствие негативных факторов.

Промзона дорогого СТОИТ

Проекты реновации бывших промышленных территорий Москвы пользуются спросом у инвесторов



Владимир ТЕН

В Москве прошел аукцион на право заключения договора комплексного развития территории бывшей промышленной зоны «Коровино» (на фото). Производственная площадка на севере столицы должна будет превратиться в современный микрорайон с высокотехнологичным производством, комфортным жильем и развитой социальной инфраструкту-

рой. Как сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов, стартовая цена контракта на право реализации проекта КРТ составляла 22 млн рублей. Однако благодаря тому, что в борьбе за право застраивать Коровино активное участие приняли пять претендентов, она возросла в 9 раз и достигла 201,2 млн рублей. «Аукцион продлился почти девять часов, — рассказал руко-

водитель Департамента города Москвы по конкурентной политике Иван Щербаков. — Торги были организованы в электронной форме, что гарантировало равный доступ к процедуре всем претендентам и обеспечило высокий уровень конкуренции среди участников». В результате победителем аукциона стала компания «ИНТЕКО». По словам руководителя департамента по конкурентной политике, в соответствии с условиями лотовой документации договор с инвестором будет заключен не позднее, чем через тридцать дней с даты публикации протокола аукциона.

«Победитель получил право реализовать проект комплексного развития промышленной территории общей площадью более 35 гектаров, — отметил Владимир Ефимов. — Инвестор получит возможность возвести здесь объекты общественного и производственного назначения общей площадью свыше 615 тысяч кв. метров, что позволит создать до 13 тысяч новых рабочих мест». Решение о комплексном развитии участка было принято в марте этого года. Сейчас здесь расположены объекты, принадлежащие пяти разным юридическим лицам. В течение шести месяцев у правообладателей земли была возможность договориться между собой и подать документы на реализацию проекта КРТ по собственной инициативе. Но так как заявлений от них не поступало, был объявлен аукцион.

Это уже второй договор о комплексном развитии территории бывшей промышленной зоны, который городские власти заключают в этом году. Первый был подписан в июле 2020 года. В соот-

ветствии с этим договором будет проведена реновация промзоны «Октябрьское поле». Площадь под застройку составит 6 гектаров. На этой территории планируется возвести объекты общей площадью почти 174 тысячи кв. метров, а также создать более 500 новых рабочих мест. Помимо жилья здесь появятся два детсада, школа, поликлиника и технопарк. Срок его реализации рассчитан на шесть лет, но инвестор (компания «РТ-Девелопмент») планирует завершить строительство раньше — до 2024 года. Предполагаемый объем инвестиций — 14 млрд рублей.

Аукцион по «Коровино» еще раз подтвердил высокий интерес инвесторов к подобным проектам. С помощью КРТ в городе может быть реорганизовано еще порядка 1,9 тысячи гектаров бывших промтерриторий и создано около 500 тысяч рабочих мест. Общий объем инвестиций в реализацию проектов может составить около 7 трлн рублей, а поступления в городской бюджет — почти 3 трлн рублей. «В августе этого года город принял решение о реорганизации еще двух участков промзоны «Коровино», — рассказал глава Департамента инвестиционной и промышленной политики Москвы Александр Прохоров. — Общий объем инвестиций по ним может составить еще около 15,7 млрд рублей. Эти зоны могут быть выставлены на торги в следующем году».

40 млрд рублей

может составить объем частных инвестиций в проект реновации промзоны «Коровино»



НЕМЕЦКИЙ СТАНДАРТ. ЕДИНОЕ КАЧЕСТВО ДЛЯ ВСЕХ СТРАН

Высокие корпоративные принципы и традиции производства материалов КНАУФ — это залог качества в строительстве и ремонте!

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В Москву! В Москву!

Доля столицы в общем объеме инвестиций в российскую недвижимость **достигает 84%**



Макет второй очереди офисного парка Cotcity на юго-западе Москвы



Мargarита КАБАЛКИНА,
заместитель директора отдела исследований рынка CBRE

Несмотря на пандемию, по итогам девяти месяцев 2020 года наблюдается положительная динамика инвестиций в российскую недвижимость. Объем вложений составил 191 млрд рублей против 166 млрд рублей за тот же период прошлого года, увеличившись на 15%. Впрочем, прирост обеспечил в основном сильный I квартал. По итогам III квартала объем инвестиций составил порядка 69 млрд рублей, это на 20% больше, чем во II квартале (57 млрд рублей), но на 5% меньше, чем в III квартале 2019 года (72 млрд рублей). Несмотря на неопределенность, связанную с пандемией, мы предполагаем, что объем инвестиций по итогам 2020 года не будет ощутимо ниже значения прошлого года (248 млрд рублей).

Надо отметить, что за первые девять месяцев 16% общего объема сделок были заключены на торгах, тогда как за тот же период прошлого года этот показатель составлял 8%. Более 40% сделок, проведенных с помощью торгов, связано с приобретением устаревших некачественных офисных зданий под редевелопмент, около 25% — с покупкой земельных участков под жилые проекты. Большинство продавцов в аукционных сделках — это компании, которые реализовывают непрофильные активы, прежде всего банки и крупные государственные структуры. Мы ожидаем, что эти категории продавцов сохранят активность в ближайшей перспективе.

Большой интерес инвесторы проявляют к складскому сегменту, доля которого в общем объеме вложений составила в III квартале 2020 года 39% (максимум за последние десять с лишним лет). Крупные сделки заключались в Московском регионе с такими объектами, как «PNK парк Вешки», логистический комплекс «Север-1», оптово-распределительный центр «Радумля» и другие. Кроме того, высокую активность проявляли пользователи складов, которые приобрели объекты по схеме build-to-suit (строи-

тельство под нужды конкретного заказчика). По итогам девяти месяцев в складскую недвижимость было вложено 37 млрд рублей, что на 42% больше, чем за тот же период 2019 года. Повышенное внимание к объектам складской недвижимости, по нашим оценкам, сохранится.

На втором месте по объему вложений находился сегмент жилой недвижимости. За I-III кварталы 2020 года всего в этот сегмент было вложено 62 млрд рублей, что на 28% больше, чем за аналогичный период 2019 года. Девелоперы продолжают наращивать портфели и приобретать новые площадки под строительство жилых комплексов. При этом половина объема инвестиций в сегмент жилой недвижимости была сформирована сделками в Санкт-Петербурге.

В сегменте торговой недвижимости наблюдается негативный тренд. Здесь объем инвестиций составил порядка 18 млрд рублей, что на 36% ниже значения в январе-сентябре 2019 года. Доля этого сегмента сократилась до 10%. В III квартале было закрыто

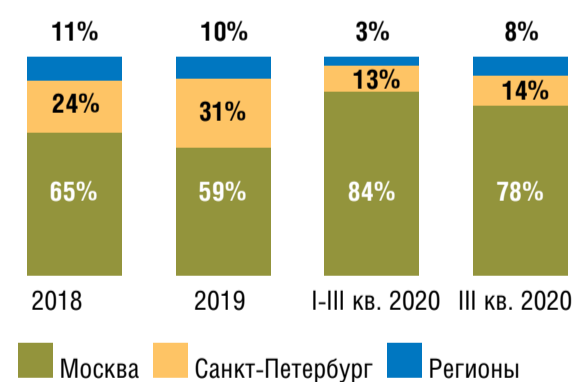
несколько сделок с торговыми центрами окружного формата и инфраструктурным ритейлом (ТЦ «Милля», ТЦ «Фили», ТЦ «Звездный») и одна сделка с крупным недостроенным объектом (ТРЦ «Сердце Митино»). При этом стоит отметить, что большинство этих сделок были согласованы или находились на заключительной стадии согласования еще до обострения ситуации с распространением COVID-19. Однако хорошая динамика восстановления показателей операционной деятельности после возобновления работы торговых центров способствует возрождению интереса инвесторов к этому сегменту.

По итогам трех кварталов 2020 года в сегмент офисной недвижимости было инвестировано 65 млрд рублей, что на 62% превосходит объем вложений в аналогичном периоде 2019 год. Однако основной прирост был сформирован за счет первого полугодия, в то время как в III квартале произошло ощутимое падение объема инвестиций в офисный сегмент, в частности в качественные активы. Внимание инвесторов переключилось на объекты, требующие редевелопмента и капитальных вложений. Доля офисной недвижимости в объеме сделок в III квартале составила 19% против 37% в сопоставимом периоде 2019 года. Отчасти это связано с последствиями пандемии, влияние которой на рынок офисной недвижимости еще предстоит оценить.

Доля иностранных инвестиций в общем объеме капиталовложений в российскую недвижимость упала во II квартале 2020 года до минимального значения — 1%, но в III квартале выросла до 13%. Зарубежные вложения были сформированы как ближневосточным и азиатским капиталом (компании PLT, Корейский культурный центр), так и европейским (турецкая компания ENKA и др.). За девять месяцев 2020 года доля иностранных инвестиций составила 7%, а основной объем сделок продолжают формировать вложения российских компаний.

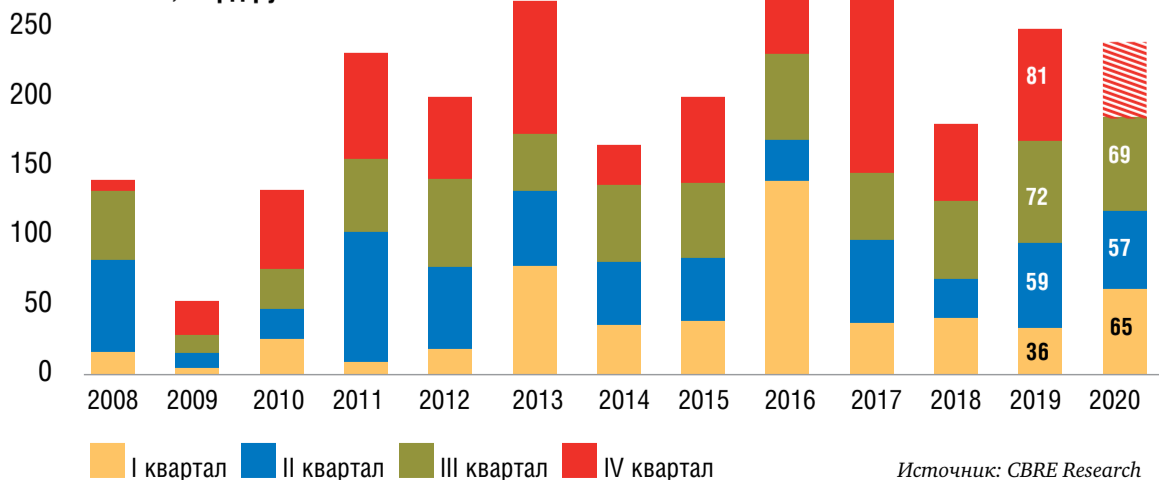
Доля рынка Москвы остается значительной, в III квартале на него пришлось 78% общего объема сделок, а за январь-сентябрь этот показатель составил 84%. Доля рынка Санкт-Петербурга по итогам I-III кварталов сохраняется на уровне 13%, что на 9 п.п. ниже значения за тот же период 2019 года. На региональных рынках регистрируются отдельные сделки, их доля в объеме инвестиций за первые девять месяцев 2020 года не превышает 3%.

Динамика распределения объема инвестиций по регионам



Источник: CBRE Research

Динамика объемов инвестиций в недвижимость, Россия, млрд руб.



Источник: CBRE Research



Распределительный центр продуктовой торговой сети в Раменском (Московская область)

СЕРГЕЙ ИСИГЕВ/АГН-МОСКВА

Оказались в выигрыше

Складской рынок сохранил позиции благодаря росту электронной торговли



Виктор АФАНАСЕНКО, региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International

В этом году рынок складской недвижимости оставался сравнительно стабильным и привлекательным для арендаторов и инвесторов. Здесь развиваются новые форматы

(darkstore, fulfillment, автоматические склады) и направления бизнеса. Мы полагаем, что высокая активность на складском рынке сохранится, и нынешний год может стать одним из наиболее успешных для этого сегмента.

По итогам трех кварталов объем ввода объектов складской недвижимости в Москве составил 589 тыс. кв. м, что соответствует показателям преды-

дущего года. Пандемия привела к тому, что начало строительных работ по некоторым перспективным проектам было отложено, однако девелоперы с готовностью пополнили свои портфели объектами в формате built-to-suit/built-to-lease, поскольку строительство «под клиента» является гарантией стабильного потока ликвидности. С начала года более половины от общего объема площадей были построены именно под конечного пользователя.

Крупнейшими спекулятивными складами, введенными в эксплуатацию за первые девять месяцев текущего года стали блок ЗБ в логистическом парке «Софьино» (49441 кв. м), корпуса 15-17 в логистическом парке «Внуково – 2» (31262 кв. м), а также складской комплекс в Тарном проезде (26900 кв. м). Спрос на складские площади остается стабильно высоким — за три квартала этот показатель составил 1,116 млн кв. м, что на 9% больше, чем за тот же период прошлого года.

В 2020 году рынок складской недвижимости не только не просел, но и укрепился. Основным драйвером роста стал сегмент e-commerce, позиции которого усилились из-за перемен в поведении потребителей. В I-III кварталах на долю онлайн-ритейлеров пришлось 460 тыс. кв. м (47% от общего объема сделок). Стратегией ритейлеров и участников e-commerce становится консолидация складских мощностей вблизи от крупнейших рынков сбыта и открытие пунктов доставки последней мили. Важным фактором роста является сотрудничество между маркетплейсами и традиционными ритейлерами, которые размещают продукцию собственных магазинов на электронных прилавках, а также малого и среднего бизнеса, передающего фулфилмент-операции на аутсорсинг.

С начала года мы наблюдаем высокий спрос на опции built-to-rent, который связан с отсутствием на рынке достаточного объема вакантных площа-

дей, тогда как активность компаний остается высокой. В 2020 году объем реализованных в формате built-to-suit/built-to-rent площадей (53%) превзошел объем спекулятивных (47%).

Вакантность в Московском регионе снизилась до 2,6%, и это является минимальным показателем за последние пять лет. Сокращение объема вакантных площадей объясняется, с одной стороны, высоким спросом, а с другой — низким уровнем спекулятивного строительства. По нашим прогнозам, в ближайший год вакантность может увеличиться в связи с освобождением площадей, арендуемых сегодня компаниями, которые планируют перенести основные складские мощности в центральные распределительные центры. На уровень вакантности может также повлиять тот факт, что доходы многих компаний к концу года окажутся ниже планируемых, и они прибегнут к переоценке стратегии, в том числе в отношении складских активов.

Ставки аренды продолжали расти на фоне высокого спроса и низкого объема спекулятивного предложения. Сейчас средняя ставка аренды составляет 4150 руб./кв. м/год без НДС и операционных затрат. Ставки аренды в опциях «строительства под ключ» за стандартные («сухие») помещения варьируются в диапазоне 3900-4200 руб./кв. м/год.

По прогнозам Colliers, высокая активность в сегменте складской недвижимости в Москве сохранится до конца года. Спрос на склады в Московском регионе в текущем году может превысить 1,6 млн кв. м, это один из лучших показателей за последние несколько лет. Драйверами спроса на складские помещения будут оставаться онлайн-ритейлеры. А девелоперы предпочитают строить склады под запрос клиента, имея гарантированный денежный поток с минимальным риском потери арендатора.

Работать вместе

Станут ли коворкинги мейнстримом офисного рынка?



Алексей МАЦКЕВИЧ, руководитель сети коворкингов GrowUp

Первый коворкинг открылся в 2008 году в Екатеринбурге, но в течение последующих лет рынок оставался разрозненным и обособленным. До недавнего времени доля коворкингов в общем объеме офисных площадей в Москве составляла только 1,4%. Однако в последние месяцы ситуация стала меняться. До пандемии о том, чтобы переехать в гибкие офисы, говорили разве только IT-компании. Так, например, Yandex Market в феврале 2019 года арендовал 4 тыс. кв. м в коворкинге Workki на Зубовском бульваре. Тогда эту сделку назвали крупнейшей за всю историю, теперь спустя полтора года в течение квартала заключается несколько таких сделок.

Итоги III квартала подтверждают тенденции, о которых говорили эксперты рынка офисной недвижимости: классические офисные комплексы теряют арендаторов, тогда как коворкинги и сервисные офисы приобретают. Пошли вверх и ставки аренды гибких офисных пространств. К концу сентября заполняемость коворкингов и сер-

висных офисов выросла до 71%, что на 5 п.п. больше, чем в конце июня.

На рынке наблюдается интересное явление. Операторы коворкингов арендуют помещения в классических офисах, переделывают и уже затем сдают как гибкие. Так, например, поступила компания Space 1, арендовавшая 12 тыс. кв. м в БЦ «Новый Балчуг» (эта сделка стала крупнейшей в III квартале). Некоторое время уйдет на ремонт, после чего планируется сдать площади некоторым крупным компаниям, среди которых девелопер Группа ФСК. Клиентами Space 1 уже стали международные брокеры по коммерческой недвижимости Cushman & Wakefield. А Сбербанк арендовал 4,7 тыс. кв. м у другой сети гибких офисов — компании Manufactory.

Видя такой интерес к своему продукту, операторы коворкингов отменили скидки по арендной плате. Этот шаг привел к росту ставок на 4,6% для тарифов FLEX (свободное рабочее место) и на 6,1% — для тарифов FIX (когда рабочее место закреплено за конкретным сотрудником). При разработке новых проектов девелоперы уже сейчас думают о том, чтобы часть площадей в бизнес-центрах отдать под размещение гибких офисов. Так, например, решили сделать Stone Hefge в своем проекте «Stone Белорусская». Вскоре строитель-

ство гибких офисов по схеме build-to-suit, то есть под конкретного заказчика, может стать новым трендом рынка. В середине этого года первая такая сделка была заключена между той же Space 1 и Brown-Fogman. Среди прочего она предусматривает создание пространства для презентаций, дегустаций и обучения сотрудников.

Почему так происходит? Объяснение достаточно простое — это удобно. В карантин ходить в офис было нельзя, а платить за него все равно приходилось. Многие компании были этим весьма раздосадованы. Особенно сильно ощутили эту проблему арендаторы офисов класса А, договоры в которых достаточно жесткие и разорвать их непросто. Кстати, именно поэтому реальную ситуацию на офисном рынке мы увидим не раньше начала следующего года. Пока же можно прогнозировать, что классические офисы продолжают терять арендаторов, и, как мне кажется, именно в классе А эта тенденция проявится особенно ярко. Сегодня для арендаторов офисов важен комфорт как в плане рабочего пространства, так и во взаимоотношениях с арендодателем. Компании отказываются от оупен-спейсов и хотят получить высококачественную инфраструктуру и сервис, не тратя время и деньги на ремонт и обслуживание. Все это доступно в гибких офисах, которые уже оборудованы всем необходимым. В итоге руководители компаний-арендаторов могут фокусироваться на налаживании бизнес-процессов, а каждый сотрудник сможет так настроить свое рабочее пространство, как ему нужно.

Банкиры спускаются в метро



SHUTTERSTOCK.COM

Справочно

Губернатор Петербурга Александр Беглов предложил увеличить расходы бюджета на строительство подземки на 10 млрд рублей в 2021 году и на 15 млрд рублей — в 2022-м.

Смольный планирует строить подземку вместе с группой ВТБ

Светлана СМЕРНОВА

Администрация Петербурга создает совместное предприятие с банком ВТБ для возведения объектов транспортной инфраструктуры. По сути дела, новая компания должна будет заменить ОАО «Метрострой» в качестве генерального подрядчика на строительстве петербургского метро.

Не секрет, что с метро в Петербурге складывается непростая ситуация. Несколько десятилетий фактическим монополистом в этой сфере было ОАО «Метрострой», однако сегодня компания переживает не лучшие времена. В Смольном не раз критиковали

«Метрострой» за срыв сроков строительства и многочисленные недоделки. Один из самых известных примеров — станции метро «Беговая» и «Новокрестовская», которые должны были стать важными элементами инфраструктуры в дни чемпионата мира по футболу. Однако сдачу объектов, которая изначально планировалась на 2017 год, постоянно откладывали. Открыть «Беговую» и «Новокрестовскую» удалось лишь в конце мая 2018 года — прямо накануне чемпионата мира. Позже на станциях обнаружилось много дефектов. В первые же месяцы на «Беговой» начали протекать стены, отвалилась плитка, ломались траволаторы. Минувшей зимой генераль-

ный директор «Метростроя» Николай Александров, который сменил на посту своего отца Вадима Александрова, был арестован по уголовному делу о растрате и смещен со своего поста. А весной началось судебное дело о банкротстве «Метростроя». Сейчас в отношении компании введена процедура наблюдения. Сумма включенных в реестр требований к «Метрострою» составляет 5,6 млрд рублей, но общая сумма долгов предприятия может оказаться в несколько раз больше. Смольный оказался в довольно сложном положении. «Банкротить «Метрострой» и нужно, и нельзя, потому что нельзя останавливать стройку, — заявил губернатор Петербурга Александр Беглов. — Но мы нашли решение, вместе с ВТБ создаем акционерное общество».

В октябре этого года входящая в банковскую группу компания «ВТБ Девелопмент» учредила дочернее предприятие АО «Метрострой Северной столицы». Возглавил новую структуру Александр Романов, ранее руководивший компаниями «Магистраль Северной столицы» и «Магистраль двух столиц». Последняя строила на основе ГЧП и продолжает эксплуатировать два участка платной федеральной трассы М-11. В самом банке пояснили, что АО «Метрострой Северной столицы» создано с целью участия в проектах по развитию инфраструктуры Петербурга. Смольный хотел бы войти в капитал новой компании и получить там контрольный пакет (60-75% акций), чтобы иметь возможность контролировать все вопросы, связанные со строительством метро. «Вероятно, генеральный директор тоже будет от города, но этот вопрос еще обсуждается», — прокомментировал источник в городском правительстве.

Известно, что переговоры между ВТБ и администрацией Северной столицы шли около полугода. Сейчас стороны взяли тайм-аут на 7-8 месяцев, чтобы утрясти все детали. Необходимо, в частности, договориться с кредиторами ОАО «Метрострой», и тут город также рассчитывает на помощь ВТБ. Предстоит провести инвентаризацию имущества, трудоустроить работников в новую организацию, оформить необходимые лицензии и так далее. По данным аналитиков, новая структура заработает не раньше сентября 2021 года. После оформления юридических отношений и разработки долгосрочной программы будет представлен план развития метрополитена города на ближайшие годы.



От «Невы» до «Волги»

важно вывести нормативную базу строительства на современный уровень. Минстрой РФ, а именно на этом ведомстве лежит задача реформирования «строительного законодательства», видит одну из своих главных задач в том, чтобы в строительстве осталось как можно меньше бюрократических барьеров и устаревших нормативов.

Пусковой комплекс № 3 ЦКАД — это четырехполосная автомобильная дорога с расчетной скоростью движения в 110 км/ч. Для повышения пропускной способности и сокращения времени в пути здесь установлена система взимания платы по типу «Свободный поток», которая исключает необходимость остановки для оплаты проезда. Эта система уже внедрена и работает более чем в сорока странах мира. На ЦКАД-3 построены четыре транспортных развязки и около семи десятков искусственных сооружений общей длиной 6797,12 м, включая 5 эстакад, 47 путепроводов и 17 мостов. В составе ЦКАД-3 есть сложные инженерные сооружения — внеклассный мост через канал имени Москвы и центральный пункт управления (ЦПУ) интеллектуальными транспортными системами.

Мост через канал имени Москвы представляет собой неразрезную, трехпролетную металлическую ферму индивидуального проектирования с полигональным очертанием нижнего пояса с железобетон-

ной плитой проезжей части длиной 322,7 м и центральным русловым пролетом в 150 м. В поперечном сечении пролетное строение состоит из ферм с раскосной решеткой высотой 14 м на промежуточных опорах и 6 м в пролетах. Общая длина моста с подходами составляет 1410 м. Мост пересекает канал, железнодорожные пути Савеловского направления, Дмитровское шоссе и региональную автомобильную дорогу. Суммарный вес металлоконструкций обоих направлений моста — 9500 тонн.

Центральный пункт управления (ЦПУ), располагающийся на пересечении ЦКАД-3 и Ярославского шоссе, интегрирует интеллектуальные транспортные системы всей ЦКАД (автоматизированную систему управления дорожным движением, систему взимания платы, систему обеспечения транспортной безопасности).

СЕРГЕЙ КУСЕВ/АГН «МОСКВА»

Торжественное открытие третьего участка Центральной кольцевой автомобильной дороги

с.1 Новый министр транспорта России Виталий Савельев тоже отметил техническую и «интеллектуальную» оснащенность новой трассы, сравнив управление ЦКАД с «управлением высокотехнологичным самолетом».

Глава Минстроя Ирек Файзуллин остановился на вопросах технического регулирования. По его словам, опыт строительства ЦКАД показал, насколько

Справочно

Пусковой комплекс № 3 построен в рамках концессионного соглашения, заключенного между Российской Федерацией в лице ГК «Автодор» и ООО «Автодорожная строительная корпорация». Генеральный подрядчик строительства — АО «ДСК «Автобан» — приступил к строительству объекта в декабре 2016 года.



АНДРЕЙ НИКЕРЧЕВ / АГН «МОСКВА»

Ошибки в расчетах

Федеральная схема обращения с твердыми коммунальными отходами **нуждается в доработке**

Алексей ТОРБА

В сентябре текущего года Счетная палата РФ проанализировала мероприятия по ликвидации объектов накопленного вреда и формированию комплексной системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Этот анализ показал, что при формировании федерального проекта «Комплексная система обращения с твердыми коммунальными отходами» были допущены серьезные ошибки. Установленные в нем целевые показатели были недостаточно увязаны между собой, а их значения не согласованы с регионами. В результате значительная часть субъектов не подтвердила возможность их выполнения и не заключила с Минприроды России соглашения о реализации региональных проектов.

На состоявшемся в начале ноября в Совете Федерации заседании «круглого стола» по вопросам фор-

мирования системы обращения с ТКО выяснилось, что работа по согласованию федеральной схемы обращения с ТКО с регионами не завершена до сих пор. О причинах затянувшегося обсуждения рассказал заместитель генерального директора ППК «Российский экологический оператор» (ППК РЭО) Алексей Макрушин. Он отметил, что один из ключевых параметров, определяющих мощность инфраструктуры, — это нормативы и массы образования ТКО в регионах. При этом разница в значениях этих показателей в различных регионах очень велика, хотя вряд ли состав мусора и его реальное количество в них существенно различается. Например, в Амурской области, Камчатском крае и Иркутской области, судя по нормативам, ежегодно образуется, соответственно, 671, 567 и 525 кг отходов в расчете на одного человека, тогда как в Еврейской АО, Пермском и Приморском краях норматив составляет, соответственно, 153, 158 и 172 килограмма в расчете на одного человека в год. По мнению Макрушина, расчет количества образующихся отходов во многих регионах построен на основе некорректных нормативов накопления отходов, искажающих количество отходов и их плотность. Это приводит к ошибкам при планировании мощности объектов и неправильно рассчитанным тарифам.

Неудивительно, что и в федеральной схеме обращения с ТКО были выявлены ошибки, допущенные вследствие неправильного определения регионами количества образующихся отходов. Часть субъектов рассчитали показатели неверно, завысив объемы их поступления на сортировку. В результате в некоторых регионах были построены мощности по переработке, существенно превышающие образование отходов. Теперь, когда на эти сортировки поступает меньшее количество отходов, чем было запланировано, субъекты вынуждены доплачивать инвесторам, которые вложились в создание объектов. По словам Алексея Макрушина, типичной является ситуация, когда расчет массы отходов по накоплению отличается в два раза от тех данных, которые предоставляют региональные операторы. «В России образуется несколько меньшее количество отходов, чем считалось раньше, — заявил Алексей Макрушин. — Вместо 65 млн тонн мы в федеральной схеме, скорее всего, выйдем на 60 млн тонн». Он также сообщил, что ППК РЭО существенно снизил показатели массы отходов, образующихся в расчете на одного человека в различных субъектах.

Справочно

■ Уровень переработки отходов в РФ не превышает в настоящее время 7%, более 90% по-прежнему направляется на полигоны и свалки, которые зачастую не отвечают требованиям природоохранного законодательства и отравляют воздух, воду и почву.

Эффект узнавания

В Новосибирске сконструировали автоматического мусоросортировщика



РОСТИСЛАВ НЕТИСОВ / NSKNEWS.INFO

твердых коммунальных отходов (ТКО). Пока робот умеет выделять только три фракции — пластик, ПЭТ-бутылку и алюминий, но разработчики намерены совершенствовать свое изобретение.

Система автоматической сортировки ТКО создана на основе технологий искусственного интеллекта, пояснил директор Института теплофизики Дмитрий Маркович. После того, как объект попал в объектив камеры, машина сопоставляет его с изображениями, хранящимися в памяти (их порядка 60 тысяч), а затем рассортировывает отходы по соответствующим контейнерам. На данный момент точность распознавания составляет 90%. Планируется, что такими системами будут оснащены первичные станции переработки мусора для того, чтобы отбирать отходы для повторного применения.

Ксения ЧЕРНЫХ (Новосибирск)
Ученые Института теплофизики им. С.С. Кутателадзе Сибирского отделения РАН создали робота-сортировщика

Партнером Института теплофизики в этом проекте стала компания «Тайгер-Сибирь», которая занимается сбо-

ром и переработкой стеклянных и ПЭТ-бутылок, макулатуры и отходов алюминиевой и деревообрабатывающей продукции. В ближайшее время компания начнет тестировать установку на своем производстве.

Разработчики планируют совершенствовать робота: увеличить скорость его работы и количество распознаваемых видов отходов. Пока устройство не справляется с большим потоком мусора и со сложными погодными условиями, такими как осадки и холод.

Кроме того

■ Департамент по тарифам Новосибирской области на этой неделе повысил тариф на обращение с ТКО на 40%. Поводом послужило решение ФАС. По мнению антимонопольной службы, при первоначальном расчете в тариф не были заложены достаточные средства на покупку контейнеров регоператором «Экология-Новосибирск». Также в тариф не включили достаточного фонда оплаты водителей и погрузчиков мусора. В результате с 1 января 2021 года тарифы на вывоз мусора в Новосибирской области вырастут с 301,97 до 420,29 руб. за кубометр. Ежемесячный платеж с человека увеличится с 59,88 руб. до 83,35 руб. Департамент по тарифам направил в Арбитражный суд Москвы иск на решение ФАС. Депутаты законодательного собрания региона инициативу департамента поддержали.

Совместная уборка

Петербург и Ленобласть создадут единую систему по обращению с ТКО

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Губернатор Петербурга Александр Беглов и губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко подписали соглашение о намерениях создать единую систему по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории города и области.

Как известно, регионы должны были перейти на новую форму обращения с ТКО с начала 2019 года, однако затем Госдума разрешила трем городам федерального значения, в число которых вошел и Петербург, взять отсрочку. В итоге произошла «рассинхронизация» реформы в Северной столице и области. Сегодня в Ленобласти, куда уходит большая часть петербургских отходов, работает единый оператор (УК ООЛО), в Петербурге такого оператора нет. Власть области неоднократно пыталась «поторопить» Смольный, и вот, наконец, сторонам удалось договориться.

В администрации Петербурга сообщили, что совместная работа города и области начнется в ближайшее время. Двум субъектам Федерации предстоит разработать единую концепцию обращения с отходами. На паритетных началах будет создано юридическое лицо, в уставный капитал которого стороны внесут имущество, а Ленобласть выделит также земельные участки для размещения полигонов и комплексов по переработке ТКО. Акционерное общество, которое планируется создать до конца года, может получить статус регионального оператора и в Санкт-Петербурге, и в Ленобласти.

В настоящее время идет подбор потенциальных площадок, где можно будет строить заводы по переработке мусора. На первоначальном этапе речь будет идти о трех площадках, на которых предполагается производить глубокую сортировку и переработку мусора. По мнению экспертов, отходы Петербурга и Ленинградской области — это «хороший и богатый» мусор, в нем много металла, пластика, стекла, то есть всего того, что интересно как вторсырье, поэтому мусороперерабатывающие предприятия смогут сами зарабатывать средства, а не только получать субсидию из бюджета. «Чем больше заработают заводы на переработке вторсырья, тем меньше нужно субсидировать из бюджета», — отметил Александр Дрозденко.

«Сортировка мусора вручную — это очень тяжелый труд, и его автоматизация могла бы существенно облегчить работу сортировщиков, начало уже положено, проект будет развиваться, — отметил мэр Новосибирска Анатолий Локоть. — Мы со своей стороны готовы оказать институту всю возможную поддержку, в том числе в получении федерального финансирования для начала серийного производства таких установок».

Новосибирская область производит в среднем 9 млн кубометров мусора в год. Основная часть отходов утилизируется на двух полигонах: Гусинобродском и Левобережном, мощностью 6 тысяч кубометров в сутки каждый.

Из художников в чиновники

Президент Союза архитекторов предложил создать министерство архитектуры



ны, а это, по мнению профессионалов, не работает в архитектурной сфере, где важны качество и опыт.

В то же время архитекторы видят в обсуждаемом законопроекте ряд серьезных недостатков. Так, Дмитрий Наринский полагает, предлагаемые изменения направлены на регулирование только проектной деятельности, а не архитектурной. Работа архитектора фактически подменяется работой проектировщика, приоритет отдается выпуску документации, а ценность архитектурного замысла нивелируется, формальная сторона одерживает победу над содержанием. Вице-президент Союза архитекторов предлагает описать роль архитектора на всех этапах формирования проекта — от идеи до реализации и эксплуатации объекта — и определить разницу между объектом капитального строительства и архитектурным объектом, каким может быть, например, парк или площадь.

По мнению Андрея Асадова, еще одной мерой, стимулирующей развитие архитектурной сферы, могло бы стать персональное лицензирование архитекторов, которое должно прийти на смену действующей системе СРО, в рамках которой ответственность возлагается на компании. Персональное лицензирование хорошо зарекомендовало себя в ряде профессий в США и в Европе, считает архитектор.

Выдвигались на заседании и довольно неожиданные идеи. Из уст президента Союза архитекторов России Николая Шумакова прозвучало предложение создать министерство архитектуры. По словам Шумакова, такое ведомство могло бы объединить три направления работы, разобщенные сейчас между тремя федеральными министерствами. Речь идет о территориальном планировании (сейчас закреплено за Министерством экономического развития РФ), градостроительном и архитектурном проектировании и создании комфортной городской среды (Минстрой РФ), охране, реставрации и приспособлении градостроительных объектов культурного наследия (Минкульт РФ). Президент Владимир Путин назвал это предложение своеобразной «запросной позицией», не отказавшись при этом «посмотреть, где должно быть сформировано это направление деятельности».

Впрочем, идеи «огосударствления» архитектурной деятельности не встречают всеобщей поддержки в профессиональной среде. «Предложенные действия усиливают государственное регулирование, а во всем мире сфера архитектуры относится, скорее, к свободным профессиям, — заметил Дмитрий Наринский, — поэтому в качестве альтернативной меры я бы предложил дать архитекторам возможность работать в качестве самозанятых». Это даст толчок более активному развитию профессии и будет более эффективной мерой, чем создание министерства.

ся», ведь за каждым новым зданием, которое украсит город, сделает его интереснее и привлекательнее, стоят конкретные архитекторы, и их работа достойна поощрения и оценки на самом высоком уровне.

Прием заявок на соискание Архитектурной премии Москвы-2021 откроется 1 декабря 2020 года и продлится до 15 февраля 2021 года. Заявки принимаются в электронном виде на официальном сайте премии. В соответствии с положением заявка может быть подана организацией, общественным объединением, творческим союзом, автором или коллективом авторов. Претендовать на награду могут любые объекты капитального строительства.

Победителей (не более пяти) будут выбирать среди проектов, которые получили свидетельства об архитектурно-градостроительном решении (АГР) в период с 1 января по 31 декабря 2020 года. Какие именно проекты достойны премии, решают члены экспертного совета во главе с председателем, главным архитектором Москвы Сергеем Кузнецовым. Экспертный совет на основании поданных заявок ежегодно формирует список номинаций, в которых будут соревноваться участники.

По мнению Сергея Кузнецова, на премию 2021 года могут претендовать много интересных объектов, так что борьба обещает быть захватывающей. Оглашение результатов и награждение победителей бывает обычно приурочено к празднованию Дня архитектора 1 июля.

Современники оценили

Московский проект получил международный приз

Оксана САМБОРСКАЯ

Дом «Современник» на Чистых прудах удостоен награды Honorable Mention архитектурной премии The Architecture MasterPrize. Здание, построенное в XIX веке, расположено в центре Москвы на улице Машкова (№ 13) в нескольких минутах ходьбы от знаменитого московского театра.

У «Современника» долгая и сложная история, за сто с лишним лет здание несколько раз меняло свое назначение. Первоначально оно строилось как жилой доходный дом, но затем его превратили в банный комплекс. С 50-х годов прошлого века дом использовался как административное здание, а в 90-е был «реконструирован по-новорусски»: внутри появились подвесные потолки, на фасаде — пластиковые окна, а все исторические интерьеры были уничтожены. Однако сохранился фасад в неоклассическом стиле, характерном для построек в историческом центре Москвы. Сочетание старого и нового и стало основой архитектурного решения реновации, разработанного бюро AI Studio Антона Хмельницкого.

«Для этого дома мы придумали два основных новых элемента: перекрыли внутренний двор, что позволило организовать просторный холл для жильцов дома, и сделали отдельные террасы для квартир на втором этаже, окна которых выходят во двор-колодец, — рассказал Антон Хмельницкий. — Мы предложили также использовать панорамное остекление и перфорированные панели с искусственной ржавчиной. Интересно, что такие панели — это в чистом виде современный материал, но по цветовой гамме он чрезвычайно удачно вписывается в классическую московскую застройку центра с ее желто-белыми и кирпичными фасадами».

Девелопером проекта выступила компания Vesper, которая специализируется на строительстве клубных домов класса de luxe. Портфель компании включает в себя полтора десятка объектов в Москве и других городах. Среди них дома «Булгаков» в районе Патриарших прудов, St. Nickolas на Никольской улице, Chekhov рядом с садом «Эрмитаж», Nabokov в районе Остоженки, Cloud Nine на Большой Полянке, клубный дом Bunin на Плющихе, квартал Lucky на Пресне и другие.

Справочно

■ Премия The Architecture MasterPrize ежегодно оценивает достижения в области архитектуры, интерьерного и ландшафтного дизайна. Международное жюри рассматривает проекты в 41 категории.



Ольга ЧУДИНОВА

Справочно

■ В мировой практике принципы профессиональной деятельности архитекторов формируют общественные институты и организации. Введение налоговых преференций для архитектурных бюро — распространенная международная практика. В некоторых странах, например, Ирландии, существуют налоговые льготы для архитектурных бюро.

Ольга ЧУДИНОВА

Проблемы, с которыми сталкивается сегодня архитектура, и возможные пути их решения обсуждались на недавнем заседании Совета по культуре и искусству, которое провел президент Владимир Путин. Как отмечали специалисты, сегодня в России существует запрос на качественную архитектуру. «Ситуация улучшается благодаря государственным инициативам по городской среде, например, нацпроекту «Жилье и городская среда», — заявил Андрей Асадов, директор архитектурного бюро ASADOV. — Это серьезный прецедент в федеральном масштабе». Однако большую тревогу профессионального сообщества вызывает отсутствие четкого законодательного регулирования архитектурной деятельности. По словам вице-президента Союза архитекторов России Дмитрия Наринского, действующее законодательство регламентирует только выпуск проектной документации. «Между тем, архитектурная деятельность гораздо шире и разнообразнее», — считает Наринский.

Как известно, Союз архитекторов России совместно с НОПРИЗ и Российской академией архитектуры и строительных наук разработал редакцию законопроекта об архитектурной деятельности. Он предусматривает ряд важных изменений, в частности предлагается придать законный статус эскизной стадии проектирования, а также изменить условия проведения архитектурных конкурсов, связанных с госзакупками. Сейчас победитель определяется исходя из предлагаемой це-

Как получить миллион

Объявлена дата начала приема заявок на Архитектурную премию Москвы

Оксана САМБОРСКАЯ

Премия города Москвы в области архитектуры и градостроительства вручается ежегодно за разработку наиболее выразительных и качественных архитектурно-градостроительных решений. Начиная с 2018 года ее лауреатами стали двадцать семь архитекторов.

Победители выбираются в два этапа: на первом отбираются номинанты, на втором — победители. Премия присуждается автору проекта-победителя или коллективу, включающему не более трех человек. В 2020 году экспертный совет отобрал 40 номинантов из 106 заявок — это самое большое число как поданных на премию проектов, так и проектов, прошедших во второй тур, за всю историю премии.

По словам главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, премией отмечаются как проект, так и конкретные люди, вклад которых в создание был значимым. Таким образом, «архитектура персонализирует-

**1
млн
рублей**

составляет денежная часть каждой премии города Москвы в области архитектуры и градостроительства (вручается пять премий).



Возвращение в Екатеринбург

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В столице Краснодарского края воссоздадут исторический квартал

В Краснодаре начались работы по реставрации здания Кубанской общины сестер милосердия, построенного в конце XIX — начале XX века и являющегося объектом культурного наследия регионального значения. Два года назад на спонсорские средства был сделан ремонт внутренних помещений, а теперь специалисты ООО «Кубань-проектреставрация» взялись за фасад. Восстановление дома — часть более масштабного проекта по воссозданию целого квартала старого Екатеринодара (дореволюционное название Краснодара), ограниченного улицами Длинной и Красноармейской. Заместитель начальника отдела городской среды департамента архитектуры и градостроительства мэрии Наталья Астахова считает, что в целом общий фон застройки этого района хорошо сохранился. Помимо дома общины сестер милосердия, в квартале расположено еще несколько старинных зданий — дом и баня купца Марка Лихацкого, два жилых дома начала XX века и три жилых дома конца XIX — начала XX века. Уже заключен контракт на проведение работ по сохранению Дома Лихацкого, ведутся инженерные изыскания и обследование здания. Планируется также отреставрировать и благоустроить территорию вокруг купеческого особняка. По мнению специалистов, необходимо постараться максимально воссоздать историческую среду. Для этого нужно будет не только отреставрировать расположенные здесь здания, но и восстановить историческую брусчатку, бордюры, кованые ограды, водопроводные колонки и другие элементы.

Глава города Евгений Первышов поручил ускорить разработку проекта исторического



Дом купца Лихацкого в Краснодаре

квартала, и сейчас идет работа над его концепцией. Предполагается, что в дальнейшем весь комплекс объектов исторического наследия можно будет использовать для проведения разнообразных городских мероприятий. Так, например, исторический квартал Краснодара вполне может стать площадкой для выступлений симфонических оркестров и художественных коллективов, а также ме-

стом проведения лекций и фестивалей. В принципе, такое общественное пространство можно наполнить любым современным содержанием, как это делается, например, в Санкт-Петербурге, где на Дворцовой площади регулярно проходят молодежные мероприятия. Благодаря этому исторический квартал станет местом притяжения жителей и гостей города.

Кроме того

■ Как сообщил мэр Евгений Первышов, в ближайшие пять лет кубанская столица может получить еще один исторический квартал — на территории, прилегающей к главной городской площади.

Мэр Краснодара Евгений Первышов рассказал, что городская администрация приняла решение оценить возможности по возврату в муниципальную собственность земель, прилегающих к Дому купца Лихацкого, и формированию там небольшого культурно-исторического комплекса. По ряду объектов переговоры с собственниками уже проведены. В самом Доме Лихацкого предлагается разместить музей Екатеринодара-Краснодара с площадкой для проведения выставок, лекций и обсуждений. В других домах квартала откроются выставочные залы, кофейня, лекторий, книжный и сувенирный магазины, галерея. До конца 2020 года специалисты Управления государственной охраны объектов культурного наследия Кубани разработают комплексный проект зон охраны вокруг памятников архитектуры на территории квартала. В перспективе общественная территория может быть увеличена, в том числе и за счет больницы скорой помощи, которую планируется перенести в другое место, рядом с поселком Знаменским.

«Дресс-код» для города

В Астрахани разработаны правила размещения рекламных конструкций

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В столице Астраханской области вступил в силу новый дизайн-код — свод правил по размещению рекламных и информационных конструкций на фасадах зданий. Как рассказали в пресс-службе городской администрации, его разработкой занимались специалисты управления строительства, архитектуры и градостроительства. При этом на первое место ставилась задача сохранения уникального облика старинных зданий Астрахани, а уже потом — эффективности рекламы.

Теперь размещение рекламной конструкции будет рассматриваться в каждом случае отдельно с учетом всех факторов. В документе прописаны максимально допустимые габариты рекламных конструкций в зависимости от их вида. По новым требованиям полностью запрещено перекрывать архитектурные элементы фасадов. Другим важным изменением стал запрет на штендеры, бегущие строки и баннеры, раздражающие многих жителей Астрахани. Появилось понятие «комплексная схема рекламно-информационного оформления». Эта схема упростит процедуру установки рекламы в торгово-развлекательных и бизнес-центрах, спортивных комплексах, кинотеатрах, а также на зданиях любого назначения с крышными установками и на первых этажах жилых домов с нежилыми помещениями.

Введение дизайн-кода пройдет в городе в несколько этапов и займет в общей сложности несколько лет. На первом этапе будет реализован пилотный проект, в рамках которого предприниматели должны привести в соответствие с новыми требованиями рекламу и вывески на центральных улицах города — Ахма-



Одно из зданий рынка Большие Исады в Астрахани — с вывеской и без

товской, Советской, Чернышевской, на улице Кирова, Набережной 1 Мая, Красной набережной и др. На это им отводится один год.

На втором этапе изменения должны будут коснуться фасадов всех зданий, расположенных на территории историко-архитектурных комплексов города. Это займет еще два года. И уже на заключительном, третьем, этапе в соответствии с дизайн-кодом будут приведены все остальные городские здания.

Контролировать выполнение требований дизайн-кода будут администрации районов. Вывеску или рекламную конструкцию, не соответствующую требованиям, будут демонтировать. Если же эскизный проект согласован, то предпринимателю дается три года на его установку, а не год, как раньше.

Строительная газета
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ
ГАЗЕТУ»

Подписку
можно оформить через РЕДАКЦИЮ.
Стоимость редакционной подписки:
на 1 месяц — 380 руб. 00 коп.
на полугодие — 2280 руб. 00 коп.
на год — 3900 руб. 00 коп.
(экономия 15%)
Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru
(раздел «Подписка»)
или отправьте ее в свободной форме
по электронной почте subscribe@stroygaz.ru

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через ООО «УП Урал-Пресс».
Электронный подписной каталог и контакты всех представительств
ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Официальный каталог АО «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 — на полгода
■ П3475 — на год

Для предприятий и организаций

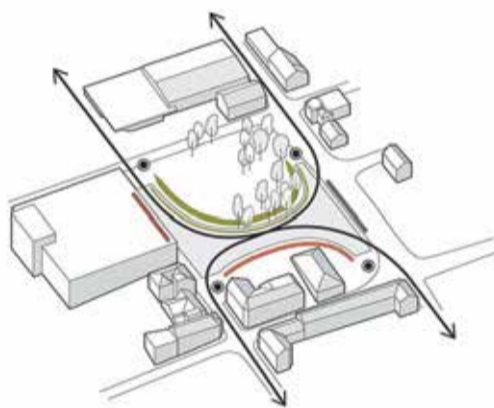
■ П2011 — на полгода
■ П3476 — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

ПРОЕКТ



Кукольный дом



Справочно

■ Генрик (Хенрик) Юхан Ибсен (1828-1906) — норвежский драматург, основатель европейской «новой драмы», поэт и публицист. Одной из самых популярных пьес Ибсена в России был «Кукольный дом» (1879).

Чтобы создать гостеприимную среду, архитекторы создадут несколько точек доступа на двух уровнях. Внутреннее пространство открытое, перегородками, визуально отделяющими одну зону от другой, служат низкие книжные полки. Первый этаж плавно соединен с расположенным снаружи парком.

Парк — одно из главных достоинств квартала, где расположена библиотека. Идея проекта — соединить его с городом, сделать так, чтобы он открылся новым и привлекательным образом, стал частью городского пейзажа. Это определило решение сделать крышу разной высоты: со стороны парка крыша невысокая, с другой стороны она поднимается.

В парковой зоне разместится открытый амфитеатр, где в теплое время года будут проходить встречи, лекции и другие публичные мероприятия. Внутри здания предусмотрены общественные пространства для работы различных кружков, лекционные залы.

Изогнутый в форме подковы фасад здания застеклен, благодаря этому изнутри открывается красивый вид на парк и город. Окна открываются, что обеспечивает естественную вентиляцию помещений в теплое время года. Основной материал, использующийся в отделке интерьера и частично в конструктиве здания, — дерево. Так, крыша будет покрыта деревянной черепицей — материалом, традиционным для норвежских зданий.

Культурный квартал Шиена, «усиленный» новой библиотекой, имеет большой потенциал с точки зрения развития туризма. Участок, где будет расположено новое здание, сегодня является местом для пеших и велосипедных прогулок. Сюда приезжают жители из разных районов города. «Наша цель — в полной мере использовать эту отправную точку, привлекая поток людей в библиотеку, и активно вовлекать в городскую жизнь открытые пространства», — говорят архитекторы.

Справочно

■ Кенго Кума — известный японский архитектор, родился в 1954 году в Иокогаме. В 1979 году окончил Токийский университет, а затем продолжил обучение в Колумбийском университете в США. В 1990-м основал архитектурное бюро Kengo Kuma & Associates в Токио, а в 2008 году — филиал в Париже.



В норвежском Шиене будет построена библиотека имени Ибсена

Оксана САМБОРСКАЯ

Консорциум архитектурных бюро Kengo Kuma & Associates (Япония) и Mad Arkitekter (Норвегия) выиграли конкурс на создание проекта новой библиотеки Ибсена в норвежском Шиене. Конкурс был объявлен муниципалитетом родного города драматурга в 2016 году, участие в нем приняли шесть архитектурных команд.

Проект-победитель получил название Трекгопе. Создавая дизайн здания, архитекторы черпали вдохновение в творчестве великого норвежца. По словам архитекторов, свою задачу они видели в том, чтобы отразить природу творчества Генрика Ибсена и создать новое культурное ядро, объединяющее жителей Шиена.

«Наша архитектурная интерпретация сделает Ибсена и его творчество видимым, — говорят авторы проекта. — Она предполагает непрерывную связь между центром города и библиотекой, создает возможности для новых встреч и открывает новые перспективы».