

2,5 млн «квадратов» новой жилой недвижимости ввели в эксплуатацию в Москве с начала года

Какое будущее ждет намывные территории Санкт-Петербурга? **с. 7** Современные подходы к организации офисных пространств **с. 11** История подземного города: как столица готовилась к запуску метро **с. 15**



Издается  
с апреля 1924

*jay*  
JOURNALIST  
OF THE YEAR  
IN REAL ESTATE

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2020

# Строительная Газета

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№26 (10653) 9 июля 2021

## Цены требуют ВНИМАНИЯ

Общественники  
представят правительству  
свои предложения  
по недопущению роста  
стоимости металлопродукции

Алексей ЩЕГЛОВ

На состоявшемся 7 июля заседании Общественного совета (ОС) при Минстрое России были рассмотрены итоги деятельности ОС в первом полугодии и намечены планы на будущее. Для начала к участникам мероприятия обратился глава Минстроя России Ирек Файзуллин, который позитивно оценил результаты совместной работы ОС и министерства, но отметил, что «сложностей на всех направлениях хватает». Министр также напомнил, что сегодня государством выделяются большие средства на реализацию целого комплекса отраслевых задач и программ в регионах, и необходимо, чтобы эти средства дали толчок развитию территорий.

Переходя к теме жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), руководитель профильного ведомства отметил, что одна из самых сложных проблем в этой сфере — очистные сооружения, износ которых высок, и этот вопрос необходимо проработать. «67% всех инцидентов связано с водой и канализацией, — подчеркнул Ирек Файзуллин. — И не вкладывая средств в их модернизацию, мы качественного рывка не получим. Планируемый объем строительства жилья также невозможен без качественного обновления коммунальной инфраструктуры».

Предполагается, что на эти цели в регионы через инфраструктурные кредиты направят 500 млрд рублей. Сейчас Минстрой и Минфин отработывают процедуру их получения. Как считает министр строительства и ЖКХ, необходимо ускорить данный процесс, чтобы эти средства дали импульс развитию строительства.

Выступивший следом председатель ОС при Минстрое России Сергей Степашин кратко подвел итоги работы Совета за отчетный период. По его словам, в ходе состоявшихся 35 заседаний комиссий и рабочих групп было рассмотрено 86 вопросов и принято 29 протокольных решений, исполнено 213 решений и даны заключения по проектам 6 нормативных актов, включая «Стратегию развития ЖКХ до 2035 года». В целом показатели эффективности работы ОС весьма высоки, а повестка его работы сфокусирована на самых актуальных проблемах ЖКХ и стройотрасли.

Окончание на с. 3

## Уроки трансформации

МУФ-2021 стал рекордным по количеству экспертов



ДЕНИС ТРИШИН / АГН-МОСКВА

Антон МАСТРЕНКОВ

В столичном парке «Зарядье» завершилась крупнейшая международная конференция в области градостроительства, архитектуры, экономики и стратегического планирования городов — X Московский урбани-

стический форум (МУФ-2021), который прошел под названием «Города-суперзвезды. Уроки успешной трансформации». Несмотря на пандемию, в его работе приняли участие 480 спикеров, в том числе 188 иностранных экспертов из 37 стран мира, что, по словам столичного мэра Сергея Собянина, явля-

ется рекордом за всю историю проведения мероприятия. А благодаря гибридной форме проведения форума его трансляции в общей сложности посмотрели свыше 100 тыс. человек из 75 стран.

Основные дискуссии МУФ-2021 были посвящены изучению глобальных проблем, стоя-

щих сегодня перед мегаполисами, и прогнозированию новых потенциальных вызовов и проектов будущего. Вполне ожидаемо, что обсуждение перспектив развития мировых агломераций началось с попытки осознания тех изменений, что принес миру «коронакризис». Безусловно, все города решали вопросы безопасности жителей по-своему, однако все эксперты сошлись во мнении, что такая ситуация не могла не изменить подходы к стратегическому планированию развития, а значит и способы создания здоровой и комфортной среды.

Действительно, пандемия отразилась на самых разных сферах жизни городов — городском планировании, градостроительной политике и даже на проектировании отдельных типов зданий. Так, экс-мэр Боготы (Колумбия) Энрике Пеньялоса (Enrique Peñalosa Londoño) рассказал, что новые жилые районы теперь создаются с учетом шаговой доступности магазинов, аптек, парков и транспорта. «Локдауны, самоизоляция научили нас тому, что нужно очень внимательно проектировать жилье. Оно должно быть максимально комфортным для того, чтобы проводить в нем длительное время», — пояснил он.

Окончание на с. 4-5

## Прогрессирующее обрушение

Нормативная база мешает обеспечивать прочность и безопасность

Александр РУСИНОВ

Для 30% территории России характерна повышенная сейсмическая активность магнитудой 7 баллов и выше, где к проектированию и строительству должны предъявляться жесткие требования. Однако в нормативной базе даже на этом особо ответственном направлении наблюдается «мерцающая аритмия». Хуже того, несущие конструкции зача-

стую рассчитывают без учета других важных факторов, из-за чего многие здания оказываются беззащитными, например, перед угрозой прогрессирующего обрушения даже при полном отсутствии землетрясения.

В разговоре с корреспондентом «Стройгазеты» почетный строитель России Алексей Побожий напомнил, что первые технические условия на проектирование сейсмически защи-

щенного объекта были разработаны в СССР в 1940 году. После этого нормативная база последовательно развивалась. В 1951-м было издано Положение о проектировании зданий и сооружений в сейсмически активных районах, разработана статическая теория расчета зданий и сооружений на сейсмические воздействия. А в 1958 году вышли СН 8-57 «Нормы и правила строительства в сейсмических районах», которыми была

заложена уже динамическая теория упомянутого расчета. В 1962 году был разработан СНиП «Строительство в сейсмических районах». В 1982 году вышел в свет СНиП II-7-81 с тем же названием, дополненный картами сейсмического районирования. Данный документ и по сей день является базовым для всех разработок, связанных с обеспечением сейсмической безопасности объектов капитального строительства.

Окончание на с. 6

## НОВОСТИ

Главный строитель Ставрополя рассказал «СГ» о том, сколько новых «квадратов» и каких появится в крае до конца года **с. 10**

### КОРОТКО

#### ВЫСОКОПЛАЧИВАЕМЫЕ ДЕФИЦИТНЫЕ СТРОИТЕЛИ

Число вакансий в строительстве выросло во II квартале 2021 года к первому на 82% и составило 15% от всех предложений, отмечает портал Авито. Лидерами же стали «производство и сельское хозяйство» (17% вакансий) и «сфера продаж» (16%). Строительство традиционно входит в тройку наиболее высокооплачиваемых сфер. Если медианный размер оплаты труда в массовых профессиях по итогам квартала составил 35 тыс. рублей в месяц (на 3% больше, чем в I квартале, и на 17%, чем годом ранее), то медианная зарплата в строительстве достигла 40 тыс. рублей.

#### ПАДЕЛ, АРКТИЧЕСКИЙ ПЛЯЖ И АНТАРКТИЧЕСКИЙ ТУРИЗМ

В рамках реализации утвержденной правительством в августе прошлого года «Стратегии развития деятельности России в Антарктике» на станциях «Восток» и «Мирный» появятся новые зимовочные комплексы, а на «Русской» и «Новолазаревской» будут реконструированы жилые блоки, лабораторные комплексы, станции энергообеспечения и очистные сооружения. Также запланированы модернизация систем связи и навигации, поэтапное обновление парка транспортной техники, создание современных комплексов по переработке жидких и твердых отходов. Всего план включает более 50 мероприятий, в том числе инициативы, связанные с антарктическим туризмом.

А по правительственному плану реализации «Стратегии развития Арктической зоны» и «Основ госполитики в Арктике» специально для региона будут разработаны стандарты развития городской среды, учитывающие природно-климатические особенности. План предусматривает решение социальных проблем, создание комфортной среды для жизни, привлечение новых инвесторов, стимулирование производства. В числе перспективных региональных проектов — реконструкция аэропорта Мурманска, строительство автодороги Нарьян-Мар — Усинск, расширение морских портов Певек и Сабетта.

Тем временем участники образовательной программы «Городские практики» от «ДОМ.РФ», как сообщила его пресс-служба, разработали несколько концепций развития территории «Арктического пляжа» в Мурманске. Они провели антропологическое исследование, выявили основные группы пользователей и их запросы, подготовили схемы функционального зонирования, продумали возможные сценарии использования пляжной зоны с учетом ярко выраженной сезонности и особенностей северного климата, предложив связать «Арктический пляж» с городом пешеходными и транспортными путями, развить круглогодичную инфраструктуру для занятий спортом и активного отдыха на природе.

Также в Мурманске, по сообщению пресс-службы Министерства по развитию Дальнего Востока и Арктики, уже осенью 2023 года на проспекте Кольский появится крытый стадион для игры в падел (сочетающей элементы большого тенниса, пинг-понга и сквоша) с четырьмя кортами и спа-комплексом. По соглашению об инвестиционной деятельности в Арктической зоне с Корпорацией развития Дальнего Востока и Арктики компания «Наш падел» инвестирует в проект 12 млн рублей, часть средств пойдет на строительство инфраструктуры.



SHUTTERSTOCK.COM

Лилиана НАБИУЛЛИНА

Рост спроса на первичном рынке недвижимости в России замедляется, что может стать предпосылкой для снижения цен на новое жилье. Такой прогноз сделали аналитики Промсвязьбанка (ПСБ).

Так, по их данным, в I квартале 2021 года количество зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) выросло на 27,4% по отношению к аналогичному периоду 2020-го. Однако в IV квартале прошлого года рост был в два раза выше — и составил 56,1% против конца 2019-го. Причем ослабление динамики сейчас наблюдается как в продажах недвижимости в ипотеку, так и в продажах без привлечения кредитных средств.

При этом, как уточнили «Стройгазете» в ПСБ, хотя количество выданных ипотек в

## Первичная аналитика

Стоимость квартир в новостройках скоро начнет снижаться

I квартале 2021 года и выросло на 25,2%, ее доля в продажах жилья немного снизилась и составила 55,3% (на 1,2% меньше, чем в IV квартале 2020-го). Таким образом, ипотечное кредитование остается одним из ключевых факторов, влияющих на рынок недвижимости.

Вместе с тем, доля льготной ипотеки (под 6,5% годовых) в общем объеме выдачи жилищных займов под залог ДДУ увеличивается и за первые четыре месяца 2021 года достигла 76,1%, в то время как по итогам всего 2020 года эта цифра составляла 63,5%.

Напомним, программа льготной ипотеки, запущенная «коронакризисной» весной 2020 года как одна из мер поддержки населения и строительной отрасли, была продлена недавно до 1 июля 2022 года, но с ужесточением условий выдачи — ставка повышается до 7%, а

сумма льготного кредита ограничивается по всем регионам 3 млн рублей.

По прогнозам аналитиков ПСБ, увеличение процентной ставки на 0,5% приведет к росту предполагаемого расчетного ежемесячного платежа на 4% (для ипотечного кредита в размере 3 млн рублей сроком на 20 лет) и в целом к снижению спроса на ипотеку и жилье. По итогам II полугодия снижение ипотечного спроса на новостройки может составить 16,8% в годовом выражении, спрос же на квартиры со стороны покупателей, не использующих ипотечные кредиты, снизится по итогам года примерно на 10%.

«Увеличение объема нераспроданного жилья способно скорректировать его стоимость уже в этом году. Мы ожидаем, что средняя цена квартиры во втором полугодии 2021 года снизится на 5,7% относительно текущих уровней, после чего стабилизируется», — предполагают в ПСБ.

#### Средние цены на квартиры на первичном рынке в России, тыс. руб./кв. м



Росстат, ПСБ Аналитика & Стратегия

## Инвестиционная сцепка

### В Таганроге модернизируют трамвайную сеть на условиях государственно-частного партнерства

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Таганрог)

Этот проект может стать первым в России, охватывающим всю трамвайную сеть города и реализованным с применением механизма концессии. Займутся таганрогским трамваем местные власти вместе с компанией «Синара — Транспортные машины».

Масштабный проект по модернизации рельсовой сети, существующей здесь с 1932 года, предполагает создание новой и ремонт действующей трамвайной инфраструктуры, а также закупку нового подвижного состава.

В ближайшие несколько лет в Таганроге предстоит заменить 45,5 км путей, построить 8 депо и приобрести 60 односекционных низкопольных вагонов, производимых специально для города. Среди набора функций, предусмотренных в современном трамвае: автоинформатор, аппарат по продаже разовых проездных билетов, информационное табло («бегущая строка»), медиакомплекс, системы видеонаблюдения и подсчета пассажиров, слоты для зарядки гаджетов.

Также концессионер выполнит капитальный ремонт трамвайного депо, тяговых подстанций и диспетчерского пункта. Помимо этого, согласно условиям контракта, предприятие построит 80 остановочных комплексов.

Общий объем требуемого финансирования составляет 11,8 млрд рублей, из них 2,5 млрд инвестирует город, остальное вкладывает «Синара» (2 млрд рублей собственных средств и 6,8 млрд — кредитных,

от «ВЭБ.РФ»). Взамен компания получит контроль над трамвайной сетью сроком на 30 лет. Основной доход концессионера будет генерировать билетная выручка. Полагается «Синаре» и компенсационный платеж (разница между выручкой от платы пассажиров за проезд и всеми затратами по проекту), предоставляемый из городского бюджета.

Проект будет осуществлен в два этапа. По итогам первого, реализуемого до конца текущего года, в городе появятся десять новых трамваев, будут проведены реконструкция трех тяговых подстанций и ремонт диспетчерского пункта на улице Розы Люксембург, а также строительство трамвайных путей (от завода «Красный котельщик» до кольца в Добролюбовском переулке). Второй — заключительный — этап проекта запланирован на сентябрь 2022 года, к этому времени все строительные работы в рамках соглашения будут завершены, а обновленный трамвайный парк города окончательно введен в эксплуатацию.



SHUTTERSTOCK.COM

Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в соцсетях (VK, TG и FB)

НОВОСТИ



СЕРГЕЙ ЗЕЛЕНЦОВ

## Цены требуют внимания

**с.1** Сегодня Общественный совет при Минстрое России продолжает заниматься одним из самых острых вопросов последнего времени — резким скачком стоимости металлопродукции и установлением крупными производителями монопольно высоких цен на арматуру. Как рассказал Сергей Степашин, на днях эта тема стала главным предметом обсуждения на специальном совещании в Генпрокуратуре РФ. По его итогам все прокуроры субъектов РФ получили прямое поручение проанализировать работу компаний-монополистов. По словам главы ОС, ситуация с ростом цен на шпалы, в том числе деревянные, и рельсы обсуждалась также и на совете директоров в РЖД. И первый вице-премьер РФ Андрей Белоусов дал поручение Федеральной антимонопольной службе (ФАС) проверить и этих производителей.

Другой важный вопрос для строительной отрасли — нехватка кадров. Сегодня на рынке не хватает 1,2 млн только специалистов рабочих профессий, и часть этого дефицита будет закрыта при помощи иностранной рабочей силы. «Ждем 300 тыс. трудовых мигрантов. Однако, учитывая ситуацию, сложившуюся на границе Афганистана и Таджикистана, следует очень внимательно проследить, чтобы к нам не проникли люди, которые здесь не желательны», — подчеркнул Сергей Степашин.

Он также остановился на необходимости «изменения подходов к стройотрасли в целом». Недавно состоялась встреча руководителей всех строительных вузов, и сегодня речь идет о создании консорциума таких учебных заведений, что поможет сформировать профессиональное объединение, вплотную занимающееся ключевыми проблемами отрасли.

Сергей Степашин также проанализировал работу по слиянию Фонда защиты прав дольщиков и Фонда содействия реформированию ЖКХ. Ведомственный ОС подготовил к соответствующему законопроекту свои замечания, и они коррелируются с замечаниями Фонда содействия реформированию ЖКХ. «Давайте сразу договоримся, чтобы не получилось, что все те предложения, которые мы подготовили, просто оказались за бортом. Речь идет о создании структуры, которая была бы дееспособной и эффективной, а не о том, что кому-то захотелось что-то с чем-то объединить. Если наши поправки не учтут, я оставляю за собой право обратиться к премьер-министру и президенту страны», — обозначил свою позицию Сергей Степашин, дополнительно пояснив, что его опасения связаны с возможным перекосом обязательств Фондов в новой структуре, и надо сделать так, чтобы направления, которыми занимался Фонд содействия реформированию ЖКХ, остались за госкорпорацией, и она продолжала их отслеживать в рамках объединенной структуры. «Новая организация будет тянуть за собой нерешенные проблемы обманутых дольщиков в то время, когда требуется переселить порядка 628 тыс. человек из аварийного жилья», — напомнил глава ОС. — Проблему пострадавших граждан по поручению президента нужно ре-

шить в 2023 году, а расселение, Фонд ЖКХ — это тема вечная».

Далее заместитель главы Минстроя России Максим Егоров в своем докладе на ОС сконцентрировался уже на вопросах низкой финансовой устойчивости региональных фондов капитального ремонта. В основном это следствие низких капзисов и недостаточной их собираемости. К сожалению, ряд субъектов РФ «не ведут претензионную работу в части взыскания долгов», и от этого надо уходить. Показательна картина с Фондом капремонта Тамбовской области, где несбалансированность программы на 2021 год составляет 1,5 млрд рублей. В этом регионе величина взноса — чуть более 8 рублей за кв. м, тогда как экономически обоснованный его размер превышает 20 рублей. По словам замминистра, уже подготовлены предложения по стабилизации финансовой устойчивости программ капремонта.

Внимание членов ОС к проблеме резкого роста цен на металлопродукцию вернул в своем выступлении председатель комитета по развитию стройотрасли и контрактной системе Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Эдуард Дадов, подчеркнувший, что финансовая часть при реализации проектов «является основной», и требуется принятие неотложных мер, чтобы рост цен на стройматериалы не мешал их реализации. Сейчас, по его словам, наметилась тенденция, когда потенциальные подрядчики видят, что не выходят на безубыточность, и порядка 30% из них просто не подают заявки на участие в конкурсах. Драйвером подорожания, конечно же, является металлопрокат. Ситуация складывается тревожная, так как перед государством стоит глобальная задача по обеспечению граждан социальными и инфраструктурными объектами, и нельзя допустить его срыва из-за роста цен на стройматериалы.

«Мы проанализировали реализацию проектов повторного применения, провели анализ структуры затрат по ряду контрактов. В них стоимость металла составляет до 14%. Из-за роста цен на металл цена реализации проектов выросла не менее чем на 7%. И это при том, что сметная прибыль по ним составляла не более 6%. То есть прибыли нет», — констатировал Эдуард Дадов. По итогам обсуждения этой темы было решено, что НОСТРОЙ подготовит ряд предложений, которые затем будут через Общественный совет доведены до правительства. «Тема серьезная. Надо принимать меры, иначе мы сорвем все программы», — резюмировал позицию Сергей Степашин.

### Справочно

■ В рамках заседания ОС при Минстрое России был также рассмотрен вопрос дальнейшего повышения эффективности работы Совета. В этих целях решено сократить количество именованных в его составе комиссий и систематизировать их работу. При этом вскоре в ОС появится новая Комиссия по сопровождению инвестиционных проектов.

## Когда самолеты не первым делом

Профсообщество предлагает скорректировать законодательство о приаэродромных территориях

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Практика применения законодательства о приаэродромных территориях (ПАТ) в зонах, затрагивающих строительство, нуждается в дальнейшем совершенствовании. Такое мнение высказал исполнительный директор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Виктор Прядейн, выступая на заседании комиссии в сфере градостроительной деятельности и архитектуры Общественного совета (ОС) при Минстрое России.

В частности, для третьей подзоны ПАТ, где действуют ограничения по высоте объектов, требуется скорректировать порядок согласования строительства в полосах воздушных подходов аэродромов с учетом необходимости получения санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора. Также важно, чтобы координаты границ полос воздушных подходов соответствовали системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. По словам Виктора Прядейна, следует определить единый порядок расчета абсолютной высоты объекта, в том числе с использованием доступно всем застройщикам и органам власти программного обеспечения, аналогичного тому, которое используется для этого операторами аэродромов.

Что касается четвертой подзоны (защита объектов радиолокации), то исполнительный директор НОСТРОЙ отметил, что на ограничения использования территорий рядом с аэродромами во многом влияет техническое обеспечение аэропортов. «Чем более совершенны используемые технические средства, тем меньше зона, на которую накладываются ограничения», — сказал он. В этой связи предлагается обсудить с Росавиацией и оператора-

ми аэродромов вопрос о принятии мер по модернизации (реконструкции) средств радиотехнического обеспечения полетов и иного оборудования в целях сокращения территории четвертой подзоны.

Отдельно в своем выступлении Виктор Прядейн остановился на седьмой подзоне — с текущими санитарными ограничениями на строительство в связи с несоответствием уровня авиашума. Здесь, по мнению представителя профсообщества, можно запретить эксплуатацию определенных типов воздушных судов с повышенным уровнем шума. «Необходимо установить приоритет развития города над интересами развития аэродромов», — подчеркнул он. Также исполнительный директор НОСТРОЙ считает важным создать единую методику определения границ седьмой подзоны ПАТ. Это позволит сократить площади города, накрываемые ею, и избежать рисков блокировки градостроительной деятельности. В этой связи нацобъединение предлагает наделить субъекты РФ правом самостоятельно готовить проекты седьмой подзоны. «Для этого достаточно определить перечень объектов, строительство которых запрещается в ее границах», — сказал Виктор Прядейн.

### Справочно

■ Приаэродромная территория может устанавливаться без седьмой подзоны, если ее границы не удалось согласовать с местными органами власти. Для новых аэродромов седьмая подзона ПАТ устанавливается Роспотребнадзором. Для действующих аэродромов, если таковая подзона не была определена до 1 июля 2021 года, она устанавливается в срок до 1 января 2025 года.

Строительная газета  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПРОФИЛЬНОЕ  
ИЗДАНИЕ  
2016-2020

ПОДПИСКА  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ  
ГАЗЕТУ»



Подписку на электронную /  
печатную версию издания  
«Строительная газета» можно  
оформить на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)  
в разделе «Подписка»

или отправить заявку  
в свободной форме  
по электронной почте  
[info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru)

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49

### ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог  
ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://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

## ФОРУМ

**с.1** Примером такого подхода эксперты назвали российскую программу реновации жилья, во главу угла которой как раз и поставлены идеи создания комфортных и безопасных условий жизни в городе, шаговой доступности различных объектов социальной инфраструктуры, транспорта, зон отдыха и т.д. По словам главы Департамента градостроительной политики Москвы Сергея Лёвкина, «уникальность программы реновации — это ее масштаб. Она затрагивает 15-20% населения столицы. Это не только те, кто переселяется в новые дома, но и те, кто живет рядом. В центр программы мы поставили жителя нашего города». Особенностью программы, подчеркнул он, является то, что она исполняется только за счет городского бюджета, без привлечения средств инвесторов. В свою очередь, первый заместитель главы Минстроя России Александр Ломакин добавил, что московская программа реновации является примером для других регионов России и может быть тиражирована с учетом особенностей каждого субъекта.



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

# Уроки трансформации

На необходимость создания общественных пространств в городе наряду со строительством обратила внимание в своем выступлении руководитель департамента городского планирования и регулирования строительства Мюнхена (Германия) Элизабет Мерк (Elisabeth Merk). «В Мюнхене реализуется программа зеленого города будущего, в котором особое внимание уделяется экологии, снижению выбросов углекислого газа, новым технологиям строительства и переработки, строительным материалам», — рассказала она.

Заместитель мэра Москвы по вопросам ЖКХ и благоустройства Петр Бирюков отметил, что в российской столице также реализуются аналогичные программы — раздельного сбора мусора, капитального ремонта, обустройства комфортной и здоровой городской среды. «Эти меры позволили за прошедшие десять лет преобразить всю городскую среду: от подъездов и дворов до улиц, парков и набережных. Перемены сделали жизнь москвичей более комфортной, спокойной и счастливой», — заявил он. При этом эксперты утверждают, что подобные вложения в инфраструктуру становятся городским капиталом, который довольно быстро дает отдачу — в комфортных условиях, в красивых, удобных местах магазины увеличивают свою прибыль, а жители с удовольствием их посещают.

Развивая тему, главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов рассказал о проекте благоустройства набережных в столице: «У нас есть 235 км набережных, причем в работе находится и река Яуза, и важная часть водной системы города — Химкинское водохранилище с каналом имени Москвы, который соединяет реку с Волгой и питает ее водой. Уже свыше 90 км набережных мы благоустроили, реализовали как пространства на реке, и впереди еще довольно большая работа».



МИХАИЛ КОЛОДЯКОВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

Учитывая сложную медицинскую ситуацию во всем мире, особую актуальность в рамках МУФ-2021 получил конгресс Urban Health, в работе которого приняли участие 40 экспертов из 17 стран мира. Они обсудили вопросы проектирования медицинских учреждений и жилья, подходы к решению климатических и экологических вызовов. В свою очередь, урба-

нисты представили стратегии создания инклюзивной городской среды. Так, например, Сергей Лёвкин подчеркнул, что сейчас во всем мире прослеживается тенденция, когда мегаполисы совершают переход от идеи «комфортного города для людей» к комплексным стратегиям, соответствующим принципам Urban Health. «Обеспечение высокого уровня

Антон МАСТРЕНКОВ

Международная консалтинговая компания PricewaterhouseCoopers (PwC) провела сравнительный анализ деятельности пяти европейских столиц за последние пять лет в сфере охраны культурно-исторического наследия. Результаты этого исследования, презентованные на МУФ-2021, показали, что лидирующие позиции по целому ряду направлений занимает Москва. Однако такие результаты вызвали бурную реакцию в среде градозащитников и всякого рода активистов.

Традиционно большая часть дискуссий на Московском урбанистическом форуме посвящена вопросам управления городами, градостроительной политике мегаполисов, новейшим технологиям в различных областях жизни, а сейчас еще и борьбе с COVID-19. В 2021 году наряду с этими темами заметным событием стало обсуждение политики крупных городов по сохранению памятников истории и культуры. Острый интерес у экспертов вызвал вопрос нахождения и поддержания баланса между инновационным развитием и сохранением культурной идентичности. Участники «круглых столов» поделились опытом решения данной проблемы с учетом ревитализации исторической застройки и грамотной стратегии развития города, которая должна учитывать как новые тенденции девелоп-

## Измеряя наследие

**Москва признана одним из лидеров среди европейских столиц в сфере охраны памятников**

мента, так и необходимость защиты культурного наследия.

На фоне развернувшейся дискуссии участникам форума были представлены результаты исследования «Наследие в большом городе». По словам заместителя мэра Москвы Натальи Сергуниной, эксперты впервые столь подробно сравнили основные параметры, касающиеся охраны исторических зданий в ведущих мегаполисах. Оценивались показатели Москвы, Лондона, Парижа, Берлина и Рима за пятилетний период. Для анализа были выбраны именно эти пять городов, потому что они являются столицами и в них отмечается высокая концентрация объектов культурного наследия. Кроме того, они играют также важную роль в экономическом и социальном развитии своих стран. «Как видно из исследования, Москва занимает лидирующие позиции по всем основным пунктам, включая объем городских инвестиций, контроль сохранности памятников, общее число и ежегодный прирост объектов культурного наследия», — подчеркнула Наталья Сергунина.

Как отметила старший менеджер практики оказания услуг государственным органам и публичным организациям PwC Ксения Повещенко, согласно исследованию, Москва, к примеру, является лидером по объему государственных ассигнований, направляемых на сохранение культурного наследия, — с 2015 по 2019 год из бюджета было выделено свыше 1,4 млрд евро, что в 2,5 раза больше,

чем у занявшего второе место Парижа (581,8 млн евро), и в 6,5 раза больше, чем у Рима (211,5 млн), который расположился на третьей строчке.

**100** объектов культурного наследия

отреставрируют в столице в этом году



АГН «МОСКВА»

### Справочно

■ За последние десять лет в Москве проведена реставрация около 1,6 тыс. объектов культурного наследия. Доля памятников в хорошем и удовлетворительном состоянии за это время выросла с 66% до 95%

**МАРАТ ХУСНУЛЛИН,**  
ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР РФ:  
«Правительство ставит себе цель по внедрению модели «мобильный город», при которой жители в течение 15 минут смогут добраться до необходимых инфраструктурных объектов, до работы и дома. Непростая задача. Она требует пересмотра строительной политики, транспортной политики»



Антон МАСТРЕНКОВ

Особой темой обсуждения на прошедшем в столице МУФ-2021 стали перспективы транспортного развития мегаполисов, а также роль транспортных систем в общеэкономическом укладе не только отдельных городов, но и целых стран. Россия и, в частности, Москва в последние годы уделяют строительству транспортных объектов колоссальное внимание.

Высокие темпы урбанизации, стремительное развитие мегаполисов и рост численности населения крупных городов сегодня повышают роль и значение градостроительной политики в сфере транспортного обеспечения горожан. Именно наличие связей между отдельными районами агломерации, продолжительность и время нахождения в пути, комфорт во время поездки характеризуют качество жизни в городе.

По мнению урбаниста, председателя NewCities Foundation Джона Россанта (John Rossant), каждый большой город должен сегодня задуматься о решении транспортных проблем. «Это должно стать первым шагом в определении стратегии на будущее, тем более, если город динамично растет и привлекает новых жителей», — пояснил он.

В подтверждение этого тезиса выступил и глава Стамбула Экрем Имамоглу (Ekrem İmamoğlu): «Проблемы транспорта для нас актуальны. Стамбул — большой город с населением 16 млн человек. Поэтому сейчас мы реализуем грандиозный проект — строим одновременно десять линий метро. Таким образом, надеемся снизить нагрузку на автомобильные трассы».

Заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин отметил актуальность этой проблемы и необходимость ее решения и для крупных российских городов. «По последним оценкам, степень автомобилизации крупных российских агломераций достигла уровня американских городов», — сообщил

### Кстати

■ Отметим, что и на федеральном уровне планы не менее грандиозны: правительство России разрабатывает проекты решения транспортной проблемы на базе инфраструктуры РЖД в восьми городах-миллионниках, а также формирует дорожные коридоры «Север—Юг» и «Запад—Восток» через всю страну. Новые магистрали пройдут по маршрутам «Санкт-Петербург — Москва — Казань — Екатеринбург — Омск», а также «Крым — Краснодар — Москва — Санкт-Петербург». Власти ожидают, что эти трассы не просто улучшат доступность многих населенных пунктов, но и станут настоящими драйверами экономического роста прилегающих регионов.

## Метрогенерация

У столицы может появиться новый генплан, а у застройщиков — экосистема

Оксана САМБОРСКАЯ

Ближайшее десятилетие сильно изменит город: Москва будет развиваться по новым принципам градостроительной политики, частью которой станет система работы с застройщиками.

Главное изменение, которое ждет столицу, — экономическое обоснование любых градостроительных решений. «Мы видим свою цель в наполнении «ткани города» территориями различного назначения, где будет экономический эффект от каждого метра не только с точки зрения генерации прибыли для компаний, но и с точки зрения повышения доходов москвичей», — заявил в рамках МУФ-2021 заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарёв.

Основа нового генерального плана города — перенос акцента на создание мест приложения труда, причем необязательно в виде заводов и фабрик. По мнению чи-



## Эх, дороги...

Развитие транспортной инфраструктуры должно улучшить качество жизни в больших городах

вице-премьер. — С одной стороны, это хорошо, у людей появляются автомобили, растет благосостояние, но с другой стороны — осложняет транспортную ситуацию в городах». Выходом из ситуации, по его словам, должно стать активное развитие систем общественного транспорта. «В последние годы в Москве растет популярность общественного транспорта, тогда как в других городах она наоборот снижается. Значит, надо и другим мегаполисам перенимать столичный опыт создания единых интегрированных транспортных систем», — заявил Марат Хуснуллин.

Стоит отметить, что за последние десять лет в российской столице в строительстве метро, автомобильных и железных дорог, а также пересадочных узлов был сделан настоящий прорыв: в Москве запустили 169 км новых линий метро и 87 станций, включая Московское центральное кольцо, объем дорожной сети города увеличился на 17%.

Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарёв рассказал, что до 2024 года планируется завершить формирование единого современного транспортного каркаса столицы, включающего в себя метро, железные дороги и хордовые магистрали. «К этому времени будут достроены Большая кольцевая линия метро, открыто движение по маршрутам МЦД-3 и МЦД-4, а также будет запущена система скоростных хордовых магистралей», — рассказал он.

И все же строительство метро останется на ближайшие годы приоритетным на-

**ДЖОН РОССАНТ,**  
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ NEWCITIES  
FOUNDATION

«Мне нравится идея, когда возле метро можно пересесть на электросамокат, велосипеды, есть велосипедные дорожки. Я бы хотел видеть подобное в Америке»

Сегодня московское метро перевозит семь миллионов жителей ежедневно. В Лос-Анджелесе, а он такой же по размеру, как и Москва, пассажиропоток всего 350 тысяч. Мы могли бы многое почерпнуть здесь»



правлением развития транспортной инфраструктуры Москвы. В планах на ближайшие два года — строительство 58 км линий метрополитена, 24 станций и 3 электродепо, а конечная задача программы развития сети метро — обеспечение подземкой в шаговой доступности 90% москвичей.

Другое направление этой работы — развитие железнодорожного транспорта. С января уже открыто три платформы на разных маршрутах МЦД, а до конца года планируется достроить еще восемь остановочных пунктов. Однако важнейшей задачей является не просто строительство новых станций, но и их интеграция в общегородскую транспортную систему. Также за это время будет запущено движение на всем протяжении системы скоростных магистралей, которая состоит из Северо-Западной, Северо-Восточной и Юго-Восточной хорд, а также Южной рокады. На сегодня в рамках проекта построено 190 км дорог, что составляет около 60% общей протяженности.

### Справочно

■ Действующий Генплан Москвы в старых границах был принят в 2010 году и определяет развитие города до 2025 года. Позднее, после присоединения к столице территорий Троицкого и Новомосковского округов (ТиНАО), для них был разработан отдельный Генплан до 2035 года.



продолжительности и качества жизни человека — выгодная для города и страны экономическая стратегия. Профилактика заболеваний на градостроительном уровне позволит в будущем сохранить значительные средства, которые сегодня тратятся на медицинскую помощь людям, страдающим из-за нездорового устройства мегаполисов», — пояснил он.

в социальных сетях со стороны градозащитников. Так, любители старины напомнили о составленной специалистами «Архнадзора» так называемой «Черной книге», в которой собрано более двухсот объектов историко-культурного наследия XIV-XV веков, исчезнувших в Москве за последние десять лет.

В свою очередь, первый заместитель руководителя столичного Департамента культурного наследия Сергей Мирзоян выразил надежду, что это исследование системы охраны исторического наследия даст новый повод для размышлений и позволит лучше понять, какие стратегии и подходы способствуют сохранению мирового архитектурного наследия и повышают конкурентоспособность городов. Он добавил, что в настоящее время рассматривается возможность проведения ежегодного международного рейтинга в сфере сохранения культурного наследия: «Мы предложим коллегам из городов — участников исследования, а также из других крупных мировых столиц включиться в работу и совместно разработаем критерии».

**СЕРГЕЙ СОБЯНИН,**  
МЭР МОСКВЫ: «Качество и количество реставраций в городе за последние пять лет существенно выросли. Ежегодно Москва реставрирует более 100 объектов культурного наследия. Среди них знаменитая ГЭС-2 на Болотной набережной и несколько павильонов ВДНХ. Только за минувшие полгода привели в порядок 67 зданий»



## РЕГУЛИРОВАНИЕ



# Прогрессирующее обрушение

## с.1 → Все ли в силе?

«Сегодня же в разработке наших нормативных документов творится безобразие», — сетует Алексей Побожий, касаясь, в частности, Изменения № 1 в СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», которое в 2019 году внесли и вскоре отменили. «Причина отмены в том, что основная формула расчета сейсмической нагрузки оказалась составлена неправильно: вместо массы записали вес, — поясняет эксперт. — Результатом ошибки стало десятикратное завышение расчетной нагрузки, что, конечно же, никуда не годится. Вместе с тем, после отмены Изменения № 1 в указанное СП вновь вернулись некоторые серьезные несовершенства, которые оно позволяло преодолевать. Так, при действующем Изменении № 1 в пункте 4.1 содержалось прямое предписание: «Требования по проектированию зданий и сооружений в целях обеспечения их защиты от прогрессирующего обрушения следует принимать согласно СП 385.1325800.2018 «Защита зданий и сооружений от прогрессирующего разрушения». Когда Изменение № 1 убрали, формулировка утратила императивную ясность и стала вот такой: «При выполнении расчетных и конструктивных требований СП 14.13330.2018 расчеты на прогрессирующее обрушение не требуются, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ». Между тем, расчет на прогрессирующее обрушение является важным элементом в системе сейсмической защиты зданий и сооружений. То есть, отменив Изменение № 1, «вместе с водой выплеснули ребенка».

По наблюдениям Алексея Побожьего, столь же противоречивая судьба оказалась и у обязательного требования по проведению расчета «на максимальное землетрясение». «Его сначала переименовали в «расчетно-контрольное землетрясение», потом — в «проверочный расчет», для многих случаев признав его вовсе не обязательным, — рассказал эксперт. — В итоге проектировщики по данному пункту тоже оказались в подвешенном состоянии: надо его выполнять или не надо? Непонятно. Между тем, все это жизненно важные расчеты, от которых зависит устойчивость к разрушительным сейсмическим воздействиям и отдельных частей, и здания в целом».

В любом случае хорошо, что пока остается «в силе» хотя бы обязательный расчет на «проектное землетрясение», основанный на вышедших в 1958 году СН 8-57. Примечательно, что эти советские нормы, в свою очередь, основаны во многом на японских и американских исследованиях соответствующего профиля.

## Новое — это забытое старое

Алексей Побожий, кратко сравнивая старую советскую нормативную базу проектирования и строительства с ее усовершенствованными современными «перевоплощениями» в форме СП и так далее, отметил более трудную восприимчивость современных документов. «Они содержат очень много науко-

образных громоздких формулировок, за которыми теряется базовый физический смысл документа, — тревожится эксперт. — В советских документах этот физический смысл был выражен яснее».

Алексей Побожий, со своей стороны, предлагает возможные полезные дополнения российских нормативных документов, регламентирующих обеспечение сейсмической безопасности зданий и сооружений. «В Еврокодах, например, в начале аналогичного документа есть перечень тех мероприятий, которые обязательно нужно выполнять при проектировании зданий и сооружений в сейсмических районах, — рассказал эксперт. — Согласно общим обязательным требованиям из данного перечня здание в сейсмоопасной зоне должно иметь простую форму в плане, массы и жесткости его должны равномерно распределяться. При его проектировании нельзя применять большие проемы и так далее — целый ряд обязательных правил».

По мысли Алексея Побожьего, целесообразно внедрить такой обязательный раздел и у нас: это позволит сократить трудозатраты проектировщиков, во многих случаях избавив их от индивидуального расчета сейсмических воздействий по каждому отдельному объекту в сейсмически активных зонах.

Кроме того, рационально было бы дополнить действующие нормы разделами, регламентирующими процесс приведения в нормативное состояние сейсмической защиты тех уже эксплуатируемых зданий, которые современным требованиям сейсмической безопасности не отвечают. «У нас такое было предусмотрено раньше», — напомнил эксперт. То есть ничего нового разрабатывать не надо — надо просто вернуть «забытое старое».

## Чтобы домик не стал «карточным»

Еще один эксперт «Стройгазеты» — директор Ассоциации «СРО «Кузбасский Проектно-научный центр», кандидат технических наук Сергей Яковлев предлагает более детально рассмотреть проблемы прогрессирующего обрушения. Такое разрушение, происходящее по принципу «карточного домика», когда выход из строя одного конструктивного элемента провоцирует схожее нарастающее разрушение всего ряда элементов такого же типа, совсем не обязательно связано с сейсмическим воздействием. Первыми над необходимостью расчета прогрессирующего разрушения зданий задумались англичане после того, как столкнулись с ним в 1970 году в Лондоне, когда такому разрушению подверглось многофункциональное здание «Ронан Пойнт». Катастрофу спровоцировал взрыв бытового газа на 18 этаже, в результате чего обрушился сразу целый угол дома, с 1 по 24 этаж. «Вскоре после этого обрушения были внесены необходимые дополнения в Еврокоды, — рассказал Сергей Яковлев. — Согласно которым для защиты здания от прогрессирующего разрушения в первую очередь определяется ключевой элемент объекта, а дальше

конструктор должен принять решение и выбрать один из трех вариантов — либо применить эффективные вертикальные или горизонтальные связи, которые не позволят всем элементам «сложиться» при разрушении одного из них; либо применить такие конструкции, которые при возникновении локального разрушения будут способны образовать над ним «мост» или «арку»; либо рассчитать для ключевого элемента дополнительную нагрузку 34 кН/кв. м, которая возникает, к примеру, при взрыве».

В России, как уже указывал ранее и Алексей Побожий, из-за отмены Изменения № 1 СП 14.13330.2018 сама обязательность расчета на прогрессирующее обрушение остается под сомнением. И это несмотря на остроту проблемы: у нас в стране прогрессирующие обрушения происходят в среднем раз в полгода. Как правило, это тоже последствия взрывов бытового газа или огнеопасных жидкостей в типовых промышленных домах старой постройки. «Изменение № 1 СП 14.13330.2018 с необходимыми корректировками нужно вернуть, расчет на прогрессирующее обрушение должен вновь стать обязательным», — уверен Сергей Яковлев. А при проведении расчета целесообразно руководствоваться принципами, уже реализованными в Еврокодах.

## Бимомент — не излишество

Еще одним проблемным вопросом, на который обращает внимание Сергей Яковлев, является специфика учета стесненного кручения, бимоментов и изгибно-крутящих моментов в строительных конструкциях. Так, основу нормативной базы расчета элементов конструкций с учетом бимомента составляют СП 260.132.5800.2016 «Конструкции стальные тонкостенные из холодногнутых оцинкованных профилей и гофрированных листов. Правила проектирования» и СП 16 13330 2017 «Стальные конструкции». Второй из приведенных СП входит в Перечень национальных стандартов и сводов правил из постановления Правительства РФ № 985 от 4 июля 2020 года. Таким образом, он является нормативным документом, обязательным для организаций, занимающихся проектированием и обследованием металлических конструкций, а также для органов государственной и негосударственной экспертизы проектной документации.

По словам Сергея Яковлева, в соответствии с пунктами 8.2.1, 8.3.1 и 8.4.1 данного СП, расчет элементов стальных конструкций при стесненном кручении должен выполняться с учетом бимомента. Бимомент возникает в подкрановых конструкциях, прогонах покрытия, балках перекрытий и покрытий, например, при одностроннем нагружении.

«Важно понимать, что бимомент — это не нечто редкое, он возникает в самых обычных балках, которые проектировщики рассчитывают, наверное, десятками и сотнями, — подчеркнул Сергей Яковлев. — Без его учета искажается картина напряженно-деформированного состояния стальных конструкций. Проектировщики не видят, упускают дополнительную нагрузку, которая может достигать 20% и более. В итоге мы рискуем получить в готовом объекте балку с необеспеченной несущей способностью».

Эксперт приводит пример последствий такого недосмотра: «Представьте себе торговый центр. Межэтажное перекрытие в нем держится на балках, которые вы запроектировали без учета бимомента. Теперь представьте, как в процессе эксплуатации нагрузили это перекрытие. С одной стороны, например, устроили центр продажи бытовой техники со складом продукции, где электроплиты, холодильники, стиральные машины наставлены до потолка. А через перегородку оставили проход, с другой стороны которого пусто или, быть может, стоит пара легких торговых точек с сотовыми телефонами, наушниками и прочими гаджетами. Результат — балка испытывает неравномерную нагрузку, которая как раз и провоцирует возникновение бимомента, и при неудачном стечении обстоятельств (скажем, брак в металлическом массиве балки, отчего ее прочность дополнительно занижается, и т.п.) — получаем обрушение, за которое понесет ответственность проектировщик».

При этом, по словам Сергея Яковлева, бимоменты являются уже давно известным явлением, изучение которого началось еще в 1920-е годы. К сожалению, в Советском Союзе на каком-то этапе расчет бимоментов в строительных проектах стали считать неким «излишеством». В итоге такой расчет остался обязательным только в тех отраслях, где пренебрежение им обязательно приводило бы к авариям — например, в самолетостроении, где, скажем, конструкции тягового воздушного винта «по умолчанию» работают в условиях стесненного кручения. И не учитывать бимоменты в таком контексте просто нельзя. «Так и получилось, что у нас даже органы экспертизы, по сложившейся традиции, смотрят на неучет бимомента в запроектированных конструкциях сквозь пальцы либо вовсе не замечают его отсутствие в проектных расчетах», — сетует эксперт, призывая ликвидировать пробел системным образом.

В целом, нормативная чехарда затрудняет работу проектировщиков и снижает ее качество, усложняет взаимодействие с органами экспертизы и заказчиками. «Чтобы как-то компенсировать ее пагубное воздействие, профессионалам надо чаще встречаться и обсуждать возникающие проблемы и противоречия», — резюмирует Алексей Побожий.

# Намывные перспективы

## Зависит ли будущее Петербурга от искусственной суши?



SHUTTERSTOCK.COM

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Намывные территории на Васильевском острове Северной столицы вновь в топе местных новостей. В последнее время те, кто уже купил квартиры в южной части намыва, активно жаловались на отсутствие необходимых транспортной и социальной инфраструктур. Потом стало известно о планах приступить к намыву теперь и в северной части района, что, в свою очередь, может привести к серьезным наводнениям в историческом центре города. Такое предупреждение на днях сделали специалисты профильного федерального казенного предприятия (ФКП), подведомственного Минстрою России.

### С видом на проблемы

Те, кто приобретал первые квартиры на намывных территориях Васильевского острова, помнят, что когда-то иметь здесь жилье было престижно: первая линия залива, откуда открывался прекрасный вид на воду, шла нарасхват. Но сегодня намывная территория уже плотно застроена жильем — тут живет порядка 15 тыс. человек. И те, кто когда-то покупал квартиры на первой линии, теперь живут где-то в середине нового микрорайона, видя из своих окон стены соседних домов. Но главная проблема не в пейзажах за окном, а в том, что на этой территории катастрофически не хватает инфраструктуры. В планах Смольного — решить эту проблему, например, открыв 14 детских садов и 7 школ. Правда, будет сделано это только к 2024 году.

Зато намного раньше начнется намыв новых территорий. Право на создание северной части намыва Васильевского острова площадью 143 гектара и его последующую застройку осенью прошлого года у АО «Терра Нова» за 3 млрд рублей приобрела «Группа ЛСР». Компания намерена построить почти 1 млн квадратных метров недвижимости, включая 700 тыс. жилых «квадратов». Предполагается, что работы по созданию намыва могут занять три-четыре года, а весь проект девелопер планирует завершить к 2034 году. Кроме того, с 2017 года «Группа ЛСР» владеет правами на застройку 34 гектаров в южной части намыва, где она строит жилой комплекс «Морская набережная» (общая площадь 900 тыс. кв. м, жилая — 500 тыс.).

Суммарно площадь проектов компании на намывной территории составит 1,9 млн «квадратов», из которых на жилье будет приходиться 1,2 млн. Эксперты ранее оценивали общий объем инвестиций в проекты с учетом покупки прав, намывных работ и строительства примерно в 190 млрд рублей.

### Акватория сужается

Однако против планов девелопера выступила ФКП «Дирекция комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга» (КЗС). По словам заместителя генерального директора по эксплуатации КЗС Игоря Полищука, при проектировании дамбы рас-



**ИГОРЬ ПОЛИЩУК, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ФКП «ДИРЕКЦИЯ КОМПЛЕКСА ЗАЩИТНЫХ СООРУЖЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ РФ»:**  
«Насколько сильно влияют намывы, еще нужно оценить, строить математическую модель в 3D. Наверное, надо проводить более глобальные научные исследования, которые показали бы, насколько можно уменьшать площадь акватории, или уже достигнут предел»

считывалось, что площадь акватории во время закрытия защитных сооружений составит 400 кв. км. Сейчас она сократилась, изменились и технические условия эксплуатации этого сооружения, что влияет на работу КЗС. «Чем меньше зеркало Невской губы, тем быстрее Нева заполняет акваторию. Не стоит забывать о том, что в Ладужское озеро втекает 40 рек, а вытекает только одна Нева. На подъем уровня воды в Невской губе оказывают влияние и глобальное потепление, и циклоны, которые все чаще накрывают Петербург», — поясняет Игорь Полищук. А вот новые намывные территории, которые, по мнению эксперта, должны еще больше сократить площадь Маркизовой лужи, возможно, и не станут последней каплей, которая приведет к подтоплению города, но вопрос все же требует тщательного изучения. В дирекции КЗС подчеркивают, что при планируемом создании намывных территорий наибольший подъем уровня воды будет наблюдаться в реке Большой Неве, что «может привести к ущербу в исторической части Санкт-Петербурга, включая ущербы для культурных объектов мирового значения».

Комментируя заявления чиновников, генеральный директор компании АО «ЛСР. Базовые материалы» Сергей Бегоулев заявил, что сегодня площадь намывной территории составляет 86 гектаров. Застройщик готов освоить еще 143. По его мнению, это не способно серьезно повлиять на частоту и мощность наводнений, так как у акватории будет «изъято» менее 1% ее площади. «Эти намывные работы не окажут влияния ни на наводнения, ни на экологию», — заверил он.



SHUTTERSTOCK.COM

### Город на песке

Эксперты между тем говорят о том, что угроза внутренних наводнений для Петербурга сегодня стоит остро, потому как закрытая дамба создает в акватории Невской губы некое подобие таза, вода в котором при сильном порыве ветра раскачивается и может достигать перекося до 80 см на расстоянии от Кронштадта до Петербурга. «И если добавить к этому течение Невы, то за двое суток при закрытой дамбе уровень воды может подняться до 1 метра, что создает реальную угрозу подтопления Петербурга», — комментирует Игорь Полищук. Он также отмечает, что не хотел бы никого ни пугать, ни утверждать, что комплекс защитных сооружений из-за намывных территорий перестанет выполнять свою функцию, но его долг как гидро-техника — изучать изменения, происходящие сегодня с КЗС. А потому ученые и экологи настаивают на том, чтобы, прежде чем приступить к новому намыву, провести математическое моделирование сложившейся ситуации. Но для начала надо решить, где на это взять деньги. В планах КЗС обратиться за помощью и поддержкой в Минстрой.

### Ловить рыбку в мутной воде

По мнению генерального директора компании Knight Frank St Petersburg Николая Пашкова, с точки зрения рынка недвижимости строительство жилья на намывных территориях, в частности на Васильевском острове, целесообразно: эти территории прилегают к новому историческому ядру города с уже готовой, развитой инфраструктурой и относительной близостью к центру и достопримечательностям. Кроме того, свободной земли, находящейся в городской черте и доступной для девелоперов, осталось мало, а что и осталось — в большинстве своем сельхозземли, удаленные от центра, либо бывшие промышленные предприятия, которые стоят дорого. При этом он напомнил, что строительство на намывных территориях возможно при строгом выполнении всех процедур, связанных с началом строительства, при соблюдении в ходе строительства всех технических регламентов, особом внимании к принятию мер по обеспечению устойчивости грунта, экологических, санитарно-эпидемиологических, природоохранных норм и правил, которые бы полностью исключили негативное влияние намытых искусственных участков на возможность возникновения наводнений в городе. Он также отметил, что в судебной практике известны случаи признания самовольными постройками возведенных застройщиками намывных территорий по причине как раз несоблюдения технических требований строительства.

В свою очередь, президент Фонда развития городского самоуправления «1870» Кирилл Страхов считает, что строительство на намыве — не технический, а политический вопрос, как в свое время и вопрос о дамбе. «Поэтому решение нужно принимать не в тиши кабинетов, а публично — при обсуждении проекта нового Генерального плана Петербурга. Расчетный срок старого генплана истек 1 марта 2021 года, а власти до сих пор не представили обществу новый генплан развития города. Опыт 90-х показывает, что правовой вакуум — срок реализации прежних решений истек, новых нет — помогает ловить рыбку в мутной воде. Но легитимность таких решений сомнительна для горожан, что неизбежно порождает общественный конфликт, который сегодня совершенно не нужен Петербургу», — утверждает Кирилл Страхов.

### Справочно

■ Осваивать Васильевский остров, создавая искусственные территории, в Санкт-Петербурге начали с 2006 года. Пойти таким путем во многом заставило отсутствие в центре города свободных участков под застройку. Так и возникла идея отвоевать землю у моря. Первым крупным намывным девелоперским проектом стал «Морской фасад», включающий в себя даже строительство одноименного пассажирского порта. Предполагалось, что площадь искусственной суши достигнет 476 гектаров к 2019 году, однако к 2021 году намыто только около трети от запланированных объемов. Срок окончания освоения территорий — 2055 год.

ЖКХ

## Подтягивание отстающих

С 1 июля «коммуналка» выросла в регионах, где уровень тарифов не дотягивал до общероссийского

Алексей ЩЕГЛОВ

Согласно данным Федеральной антимонопольной службы (ФАС), в среднем по стране увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) составило 3,3%, что существенно меньше текущего и прогнозируемого уровня инфляции. По данным Росстата, в мае она разожалась до 6% против апрельских 5,5%, а по итогам 2021 года, как предполагают в Банке России, совокупный индекс цен может вырасти на 4,7-5,2%.

Таким образом, можно предположить, что расходы на «коммуналку» должны и впредь обходиться населению все дешевле и дешевле: теоретически доля таких трат в потребительской корзине граждан в предстоящие месяцы уменьшится, однако на практике такого ожидать сложно. И во многих муниципалитетах в силу локальных причин тарифы ЖКУ могут расти весьма значительно.

Отметим также, что при средней величине в 3,3% различия в подорожании ЖКУ между регионами достаточно велики. Так, в наименьшей степени в июле «коммуналка» подорожала в Мурманской области (на 3,2%), а в наибольшей степени — в Чеченской Республике (на 6,5%). И в целом отличительной особенностью этого года стал факт существенного повышения тарифного коридора кавказским республикам, где ранее в течение многих лет как раз отмечался самый низкий рост предельных индексов совокупного коммунального платежа. Так, в соседнем с Чечней Дагестане тарифы выросли на 5,2%, в Кабардино-Балкарской Республике — на 5,4%. Как считают эксперты, это можно объяснить не столько намерением правительства выровнять тарифы, сколько желанием подтянуть их уровень до экономически обоснованных величин. Это подтверждается и тем, что с 1 июля высокий уровень роста совокупной тарифной ставки по регулируемым ресурсам ожидается в Крыму и Севастополе (на 6,2%), которым в наследство от украинских времен досталась низкая тарифная база. Справедливости ради нужно отметить, что низкая база дает низкий фактический рост даже при высоком процентном подъеме. Например, в Дагестане тариф за 1 кВт/ч с 1 июля вырос на 13 копеек (4,8%) — до 2,83 рубля, в Чечне на 14 копеек (5%) — до 2,95 рубля. А на Чукотке тарифы увеличились всего на 3,76%, но при этом и без того дорогие киловатты подорожали на 30 копеек — до 8,82 рубля.



Как отмечает исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Сергей Сохранов, неизбежный рост тарифов давно воспринимается нашими гражданами как нечто естественное. Но их увеличение не приводит к каким-то существенным результатам: потребители по-прежнему недовольны качеством предоставляемых коммунальных услуг, а представители ресурсоснабжающих организаций вполне обоснованно утверждают, что сегодняшняя система тарифообразования не позволяет привести инженерные сети и технологическое оборудование в нормативное состояние и обеспечить потребителям приемлемое качество услуг.

Тем не менее, предпринять определенные шаги по снижению платы за потребление наиболее энергоемких и дорогостоящих услуг, таких, как отопление, можно сегодня и на уровне дома. Это возможно сделать за счет модернизации внутридомовых инженерных систем, установки погодозависимой автоматики на системы отопления, утепления ограждающих конструкций. «Существенно сэкономить зачастую позволяет установка приборов учета, как общедомовых, так и индивидуальных. В результате идет переход от расчетов по нормативам, которые практически всегда завышены, к оплате за фактически потребленный ресурс», — советует Сергей Сохранов.



## Плата за подорожание

Рост стоимости стройматериалов увеличивает риски срыва программ капремонтов

Алексей ЩЕГЛОВ

Текущее подорожание строительных материалов стало одним из основных факторов, определяющих развитие ситуации не только в стройотрасли, но и в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Согласно данным Росстата, инфляция по итогам мая составила 0,74%, тогда как цены на стройматериалы в прошлом месяце подскочили на 4,99%, обогнав ее в 6,7 раза. Всего же с начала текущего года цены на стройматериалы увеличились на 12,07%, а в годовом выражении — на 16,44%, что стало рекордом за длительный срок наблюдения. При этом участники рынка оперируюткратно большими цифрами. Так, Ассоциация индивидуального жилищного строительства (АИЖС) недавно направила жалобу в Федеральную антимонопольную службу (ФАС), в которой утверждает, что цены подскочили на 150% в годовом выражении, и это создает риски для строительства новых домов. Одновременно дороговизна стройматериалов увеличивает риски срыва региональных программ капитального ремонта, выполнение которых и ранее в некоторых субъектах отставало от графиков.

Для справки — на сегодняшний день в очереди на капремонт по всей стране значится 724 тыс. многоквартирных домов (МКД) общей площадью 2,6 млрд кв. метров, в которых проживают 93 млн граждан. Но общие цифры мало о чем свидетельствуют, кроме того факта, что многоквартирный жилой фонд в России находится в плачевном состоянии. Это подтверждается соответствующими выводами исследования Счетной палаты РФ о росте доли аварийных и ветхих домов. И пока совершенно рано прогнозировать, как сложится судьба региональных программ, рассчитанных до 2035 года, так как даже ближайшие планы их реализации под вопросом. Так, в 2018 году было выполнено 79% запланированных работ по капремонту, в 2019-м — 82%. В 2020 году этот показатель несколько снизился, что неудивительно на фоне пандемии, затруднившей работу региональных операторов и исполнителей подрядных работ. Меньше, чем в 2019 году, было и израсходовано средств — 181 млрд рублей.

# 322

млрд рублей —

такова, по оценкам Международной финансовой корпорации (IFC), сумма ежегодных инвестиций, необходимых для полноценной модернизации и капитального ремонта жилищного фонда в РФ в объемах, заложенных в региональных программах капремонта до 2035 года

По оценке Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР), показатель собираемости взносов на капремонт сейчас находится на уровне прошлого года и составляет 92-93%. Исходя из этого, в 2021 году может быть собрано 270 млрд взносов, на которые запланировано отремонтировать 57 тыс. МКД. Но, учитывая печальный опыт прошлых лет, сложно предположить, что аккумулированные средства будут рачительно использованы. Так, по оценке Фонда содействия реформированию ЖКХ, на 1 октября 2019 года совокупный остаток неиспользованных средств на счетах реоператоров составлял 135,2 млрд рублей, к середине прошло-



МАКСИМ ЕГОРОВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ МИНСТРОЯ РОССИИ:  
«Мы видим риски неисполнения программ капитального ремонта в некоторых субъектах, где были завышенные ожидания, но не были определены источники финансирования»

го года этот объем вырос до 237 млрд рублей и продолжает оставаться на высоком уровне.

Неприятное следствие текущего подорожания стройматериалов — ускоренное обесценивание этих по сути замороженных средств. По оценке Росстата, оно составило к маю 2021 года как минимум 17%. В АИЖС опять же говорят о гораздо больших цифрах.

Подорожание стройматериалов одновременно снижает заинтересованность подрядчиков в реализации таких работ, так как существующие расценки не поспевают за темпами инфляции.

На это уже отреагировали в Минстрое России. «Сейчас значительно подорожали некоторые строительные материалы, поэтому мы предлагаем без дополнительных конкурсов и аукционов производить удорожание контрактов по капитальному ремонту до 25%. Мы считаем, что это поддержит фонды капремонта», — предложил на днях заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Максим Егоров. Он также напомнил, что в некоторых регионах ни разу не поднималась плата за капитальный ремонт, и от этого стало «действительно тяжело». Напротив, в качестве позитивного примера он выделил Липецкую область, где плату за капитальный ремонт подняли за два года почти в два раза, но при этом объяснили, почему это надо сделать. «Наполняемость фонда капремонта начала расти, улучшились контрактование и качество работ. Не было недовольных», — рассказал замглавы Минстроя.

Вместе с тем, сказанное не отменяет необходимости внесения более общих корректировок в условия реализации программ капремонтов. С одной стороны, они должны повысить финансовую устойчивость региональных фондов, а с другой стороны — заинтересованность подрядчиков и жителей в проведении и качестве работ, запуск механизмов банковского кредитования этой сферы. Потенциально интересных предложений на этот счет выдвинуто уже немало. Среди них можно выделить концепцию доверительного управления средствами финансирования капремонта путем аккумулирования взносов собственников жилых помещений каждого конкретного дома; переход на взаимное финансирование, при котором акцент делается на сочетание института обязательных взносов на капремонт с финансированием выполненных работ собственниками; введение ежемесячных амортизационных отчислений с каждой квартиры МКД и другие предложения. Вряд ли удастся обойтись и без дополнительного государственного и муниципального финансирования капремонтов и, не исключено, пересмотра некоторых льгот, так как сегодня неплательщиков так много, что программа только по названию носит солидарный характер, тогда как на деле одна половина населения платит за всех.

В любом случае делать что-то надо. И, возможно, текущее подорожание стройматериалов простимулирует переход от дискуссий к конкретным решениям.

Алексей ЩЕГЛОВ

# На возвратной основе

## Бизнес получит доступ к госсредствам при реализации «мусорных проектов»

Глава правительства РФ Михаил Мишустин подписал постановление, которое предусматривает расширение мер поддержки отрасли обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Документ предоставляет Российскому экологическому оператору (РЭО) право инвестировать средства в создание мощностей по обработке и утилизации отходов через механизм выкупа облигаций.

«Это один из шагов по расширению мер поддержки, которые мы будем направлять на создание мощностей по переработке отходов, развитие системы обращения с ТКО, — прокомментировала решение правительства вице-премьер РФ Виктория Абрамченко. — Изначально заложенные меры не были эффективны, фактически они ограничивались вхождением в уставный капитал предприятий. Новым инструментом станет выкуп облигаций, на практике это возвратное финансирование создания инфраструктуры по обращению с отходами».

Теперь компании, инвестирующие в мощности по обработке и утилизации ТКО, смогут выпускать свои облигации, чтобы привлечь средства на финансирование проектов. А РЭО за счет субсидии, предоставляемой ему из федерального бюджета в виде имущественного взноса, получил право выкупать эти ценные бумаги на определенных условиях. Решено, что срок погашения облигаций будет не более 10 лет, ставка купона (процентная ставка по облигациям) — 3% годовых, сумма выкупленных РЭО облигаций составит примерно 28,9% от общей стоимости проекта (исходя из соотношения 1 рубль бюджетных средств к 2,46 рубля частных инвестиций).

Выделяемые средства — возвратные. И после того, как деньги из одного проекта вернутся РЭО, они будут реинвестированы компаниями в отрасль обращения с отходами для реали-



**ЕЛЕНА ВИШНЯКОВА,**  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО  
ДИРЕКТОРА ГРУППЫ  
«ЭКОЛАЙН»: «Меры  
господдержки помогут  
снизить социальную  
нагрузку на население,  
избежать увеличения  
тарифов и, безусловно,  
продвинут саму отрасль  
обращения с отходами

к выполнению целей нацпроекта «Экология». Это решение правительства — ощутимая помощь, так как ставки по банковским кредитам выше практически в три раза, и в перспективе мы, например, планируем воспользоваться предоставленной возможностью»

зации нового проекта на тех же условиях. «Это востребованный рынком инструмент поддержки, который позволяет создать комфортные условия для участия в проектах как со-

стороны частных инвесторов, так и со стороны финансовых организаций и РЭО как института развития», — считает глава РЭО Денис Будаев. По его мнению, меры поддержки отрасли позволят создать новые мощности по обработке и утилизации отходов на комфортных для инвесторов и финансовых организаций условиях, а также создать долговое финансирование в сфере ТКО и заложить фундамент для внедрения «зеленых» стандартов при создании инфраструктуры.

По мнению ведущего эксперта УК «Финанс Менеджмент» Дмитрия Баранова, предложенные меры по развитию сферы обращения с

ТКО логичны. Они помогут участникам отрасли быстрее и лучше организовать работу данного направления, финансово поддержат их. «Выпуск собственных ценных бумаг компаниями, занимающимися ТКО, привлечет инвесторов, что поможет в обеспечении их денежными ресурсами для развития деятельности», — заявил «Стройгазете» эксперт.

При этом он считает, что государству следует задействовать как можно более широкий спектр инструментов и решений по поддержке сферы ТКО. И что касается прочих мер помощи, то это могут быть различные государственные гарантии, фискальные льготы и т.д. Также необходима масштабная информационная и образовательная кампания, в первую очередь для населения, чтобы разъяснить ему всю важность реформы в сфере обращения с ТКО. «Конечно, предоставляемую государством помощь нужно оказывать на возвратной основе, но сроки возврата должны быть разумными, чтобы компании стали экономически устойчивыми. Естественно, необходим контроль за использованием полученной компаниями от государства помощи, чтобы не было нецелевого расходования, хищений, недобросовестной конкуренции», — заключил Дмитрий Баранов.

Впрочем, эксперты надеются, что правительство не ограничится анонсированными мерами и подумает над следующими шагами в этой сфере. И, судя по всему, такие ожидания не лишены оснований, так как соответствующая работа в правительстве ведется. «В дальнейшем мы рассматриваем как меры поддержки льготный лизинг оборудования, возмещение части стоимости банковской гарантии и другие. Новые механизмы поддержки еще только формирующейся отрасли должны дать необходимый импульс к ее развитию», — подтвердила Виктория Абрамченко.

## Извещение о проведении общественных обсуждений

В соответствии с Федеральным законом от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе» и Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации, утвержденным приказом Государственного комитета Российской Федерации по охране окружающей среды от 16.05.2000 № 372, Администрация Красносулинского района (заказчик) информирует общественность о проведении общественных обсуждений в форме общественных слушаний по Объекту государственной экологической экспертизы — проектная документация: «Рекультивация свалки, расположенной по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, в 1720 м на север от дома № 32 по ул. Фурманова», содержащая материалы оценки воздействия на окружающую среду и техническое задание на проведение ОВОС.

**Название намечаемой деятельности:** «Рекультивация свалки, расположенной по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, в 1720 м на север от дома № 32 по ул. Фурманова».

**Цель намечаемой деятельности:** рекультивация свалки, расположенной по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, в 1720 м на север от дома № 32 по ул. Фурманова.

**Местоположение намечаемой деятельности:** Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, в 1720 м на север от дома № 32 по ул. Фурманова (земельный участок с кадастровым номером 61:53:000006:4 (400 082 м<sup>2</sup>)).

**Наименование и адрес заказчика общественного обсуждения:** Администрация Красносулинского района, ОГРН 1036148002582, ИНН 6148005890, адрес: 346350, Ростовская область, г. Красный Сулин, ул. Ленина, 11. Тел/факс: (86367) 5-26-80. Адрес электронной почты: ksadm@donpac.ru

**Примерные сроки проведения оценки воздействия на окружающую среду:** ноябрь 2020 г. — сентябрь 2021 г.

**Орган (орган местного самоуправления), ответственный за организацию общественного обсуждения:** Администрация Красносулинского района, адрес: 346350, Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, улица Ленина, 11, адрес электронной почты: ksadm@donpac.ru, тел/факс: 8 (86367) 5-26-80.

**Форма общественного обсуждения:** общественные слушания.

**Форма представления замечаний и предложений:** в письменной форме замечания и предложения участников общественного обсуждения принимаются по рабочим дням с 07.07.2021 по 09.09.2021 по адресу: 346350, Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, ул. Первомайская, 2, Отдел сельского хозяйства Администрации Красносулинского района, кабинет № 7, с 08:00 до 12:00, с 13:00 до 17:00, а также на официальном сайте Администрации Красносулинского района <https://ksrayon.donland.ru/>, либо посредством электронной почты ksadm@donpac.ru.

**Срок и место доступности ТЗ по Оценке воздействия на окружающую среду:** с документацией объекта государственной экологической экспертизы, включая техническое задание по Оценке воздействия на окружающую среду, можно ознакомиться с 07.07.2021 по 09.09.2021 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, ул. Первомайская, 2, Отдел сельского хозяйства Администрации Красносулинского района, кабинет № 7, с 08:00 до 12:00, с 13:00 до 17:00 по рабочим дням, а также на официальном сайте Администрации Красносулинского района <https://ksrayon.donland.ru/>.

**Цель проведения общественного обсуждения:** выяснение мнения населения о планируемой деятельности, направленной на предотвращение или смягчение воздействия на окружающую среду и связанных с ней социальных, экономических и иных последствий при рекультивации свалки, расположенной по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, в 1720 м на север от дома № 32 по ул. Фурманова.

**Заказчик работ по оценке воздействия на окружающую среду:** Администрация Красносулинского района, ОГРН 1036148002582, ИНН 6148005890, адрес: 346350, Ростовская область, г. Красный Сулин, ул. Ленина, 11. Тел/факс: (86367) 5-26-80. Адрес электронной почты: ksadm@donpac.ru

**Исполнитель работ по оценке воздействия на окружающую среду и проектной документации по Объекту:**

ООО «Троицкий и К ЛТД», ОГРН 1102468009159, ИНН 6141000734, адрес: 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Пушкина, 37, адрес для корреспонденции: 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Пушкина, 37, электронная почта: troitskykltld@gmail.com, контактный телефон: 8 (863) 203-80-83.

**Общественные обсуждения проводятся на основании:** Постановления Администрации Красносулинского района от 05.07.2021 № 865 «Об организации и проведении общественных обсуждений (в форме общественных слушаний) по проекту «Рекультивация свалки, расположенной по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, в 1720 м на север от дома № 32 по ул. Фурманова», содержащему материалы оценки воздействия на окружающую среду и техническое задание на проведение ОВОС.

**Срок проведения общественных обсуждений:** Общественные обсуждения состоятся 09.08.2021 в 14.00 по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, г. Красный Сулин, ул. Ленина, 11, здание Администрации Красносулинского района.

**Контактные данные ответственного лица со стороны заказчика и органа местного самоуправления:** главный специалист отдела сельского хозяйства Администрации Красносулинского района Иванкова Александра Сергеевна, телефон: (86367) 5-28-55.

## ИНТЕРВЬЮ



Детский сад в Ставрополе

# Край новых метров

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

## Ставрополье ставит строительные рекорды на юге России

К началу лета в 64 субъектах РФ был дан старт строительству новых жилых комплексов (ЖК) общей площадью свыше 3,5 млн квадратных метров, что на 126% больше, чем по итогам прошлого года мая. На юге страны — в СКФО и ЮФО — самый заметный прирост по объему запущенных проектов был зафиксирован в Ставропольском крае: только за месяц в регионе были выданы разрешения на возведение свыше 267 тыс. новых жилых «квадратов». Какими еще достижениями может гордиться Ставрополье, «Стройгазете» рассказал исполняющий обязанности краевого министра строительства и архитектуры Валерий САВЧЕНКО.

«СГ»: Валерий Анатольевич, с какими результатами край завершил 2020 год? Что уже сделано в этом?

Валерий Савченко: 2020 год был непростой для всех, но нам удалось удержать строительную отрасль на должном уровне. По статистическим данным, в прошлом году показатель по вводу жилья в крае был выполнен в полном объеме: за год введено 1222 тыс. кв. метров жилья, количество заключенных договоров долевого участия (ДДУ) не снизилось. Также в 2020 году на Ставрополье было построено 13 детских садов, 4 медучреждения, 1 школа и ряд других значимых для края объектов. В текущем году в крае планируется ввести в эксплуатацию 1314 тыс. жилых «квадратов» — именно такой показатель утвержден для региона в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». С января по июнь ввод жилья в субъекте уже составил свыше 523,8 тыс. кв. метров, что в 1,7 раза больше соответствующего периода 2020 года. Также на 2021 год запланировано строительство и проектирование около 50 социальных объектов — школ, детских садов, медицинских и спортивных учреждений. Из федерального и краевого бюджетов направлено на строительную отрасль свыше 10 млрд рублей.

«СГ»: Какова сегодня на Ставрополье ситуация с проектным финансированием?

В.С.: Не скрою, серьезные опасения на этот счет у нас поначалу были. Однако краю удалось гладко перейти на новые условия жилищного финансирования. Наше ведомство сразу же взялось вести разъяснительную и консультативную работу с застройщиками, которая позволила многим участникам рынка недвижимости не бояться происходящих изменений. Поэтому краевые застройщики стали активно выбирать новые формы привлечения денежных средств. Сейчас таким образом реализуется



Валерий САВЧЕНКО, и.о. министра строительства и архитектуры Ставропольского края:

«Сегодня силами 61 местного застройщика на Ставрополье реализуется 126 жилых проектов общей площадью 2072,1 тыс. кв. метров. Из них 78 на 1358 тыс. «квадратов» возводятся с привлечением денежных средств по счетам эскроу, что составляет больше половины всей площади строящегося в регионе жилья»

большая часть девелоперских проектов в РФ, а «по старым правилам» достраивают лишь небольшое количество объектов. И хотя сейчас российская экономика переживает непростой период, был сделан правильный выбор перехода на новые формы работы. Банк выступает гарантом сохранности денежных средств для граждан, а для застройщиков это возможность завершить строительство дома при снижении спроса.

«СГ»: Кстати, а как в регионе решается проблема так называемых обманутых дольщиков?

В.С.: С октября 2013 года и по настоящее время восстановлены права граждан — участников долевого строительства на 3999 жилых помещений в 21 проблемном объекте. В соответствии с планом-графиком в реестр проблемных объектов Ставропольского края включено 48 многоквартирных домов (МКД), в которых 2144 жилых помещения проданы гражданам — участникам долевого строительства. Из 48 по 36 проблемным объектам права граждан планируется восстанавливать с использованием механизмов федерального «Фонда защиты прав дольщиков», с которым регион ведет активное взаимодействие. Так, решением Наблюдательного совета Фонда в Кавказских Минеральных Водах (КМВ) планируется достроить 15 МКД. Сейчас региональный фонд занимается необходимыми процедурами, чтобы как можно скорее приступить к завершению строительства данных домов.

Работа ведется и по остальным проблемным объектам. Мы стараемся постоянно поддерживать связь с дольщиками, чтобы люди были в курсе всех изменений и понимали, когда их права будут восстановлены.

«СГ»: Еще один «квартирный вопрос» — расселение «аварийки»... Как с этим обстоят дела в крае?

В.С.: Программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2019-2025 годах» предусматривает расселение аварийных МКД, признанных таковыми до 1 января 2017 года. Запланировано переселение 2404 граждан в Ставрополе, Георгиевске, Ессентуках, Пятигорске, Невинномысске, Кисловодске, Михайловске, Кировском районе и Минераловодском городском округе. Для них будут строиться новые дома или приобретаться готовое жилье.

Только до конца текущего года мы планируем переселить 387 человек из Пятигорска, Невинномысска, Ессентуков, Кировского городского округа. Часть граждан уже получили свои долгожданные квартиры. На данный момент показатель 2021 года реализован на 82%.

«СГ»: Какие наиболее значимые для Ставрополья объекты будут построены в этом году в рамках национальных проектов?

В.С.: Сейчас в крае строится много детских садов в сельской местности, так как эти объекты очень важны из-за нехватки мест в существующих дошкольных учреждениях. В стадии строительства находятся две крупные школы на 1000 мест — в Михайловске и Кисловодске. Также ведется строительство патриотического молодежного центра «Машук» в КМВ. Поскольку сегодня объектам здравоохранения уделяется повышенное внимание, то в регионе запланировано сразу несколько масштабных строек: строительство детской краевой больницы и нового корпуса онкологического диспансера в Ставрополе, а также городской больницы в Кисловодске.

«СГ»: Как сегодня реализуется новая краевая «Программа модернизации первичного звена здравоохранения в Ставропольском крае»?

В.С.: По ней до 2025 года в регионе предусмотрено строительство 82 новых медицинских учреждений. В 2021 году программа позволит нам приступить к строительству 29 медучреждений и реконструкции еще двух объектов здравоохранения. Например, в станции Старопавловской Кировского городского округа в данный момент уже идет строительство амбулатории модульного типа на 65 посещений в смену. Здание полностью укомплектуют мебелью и оборудованием. Из федерального и краевого бюджетов на эти цели выделено порядка 70 млн рублей.

В настоящее время по всем объектам 2021 года разработана проектно-сметная документация, получены положительные заключения государственной экспертизы, проводятся конкурентные процедуры по заключению контрактов на выполнение подрядных работ.

«СГ»: С 1 января 2022 года для каждого строящегося за счет бюджетных средств объекта должна быть создана цифровая модель. Готов ли регион к таким нововведениям?

В.С.: Мы уже провели ряд мероприятий с Союзом архитекторов и Союзом проектировщиков Северного Кавказа, донесли до них информацию о том, что приступить к реализации постановления, предусматривающего при госзаказе обязательное использование технологий информационного моделирования, необходимо заранее, чтобы с 2022 года полноценно работать по новым правилам. Так что держим ситуацию под контролем.

# 523,8

тыс. «квадратов»

нового жилья введено в эксплуатацию в Ставропольском крае с начала 2021 года



Ставропольский краевой театр кукол

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# Рабочее место

## Офисная недвижимость стремится к универсальности



Оксана САМБОРСКАЯ

Рынок недвижимости постепенно адаптируется к новым условиям, продиктованным пандемией. Новые параметры и опции появляются во всех сегментах — в жилье меняется типология общественных пространств, материалы стремятся к категории бактерицидно-безопасных. Но изменения на глубинном уровне происходят в философии рабочих мест, то есть офисной недвижимости. Сегодня перед девелоперами и архитекторами стоит амбициозная задача по разработке новой философии рабочего пространства, включая архитектурную концепцию, проектные решения и пользовательские сценарии нового рабочего места, потребность в переосмыслении которого возникла во время пандемии.

Еще одна текущая особенность рынка — дефицит больших площадей, необходимых для размещения крупных компаний,

и география нового офисного строительства. Сочетание же крупных блоков с возможностью организации гибкого офисного пространства и удачное местоположение офисного здания (недалеко от центра) становится редкостью, что заставляет крупные компании и инвесторов задумываться о выборе нового офисного здания на ранней стадии строительства.

Оперативно реагирующие на изменение рынка компании, предлагающие продукт, адаптированный к новым требованиям рынка, в выигрыше — площади «уходят» быстро. По прогнозам компании JLL, 71% офисных площадей, которые будут введены по итогам 2021 года на рынке Москвы, уже заняты.

Руководитель отдела исследований компании JLL Владимир Фадеев прогнозирует активное поглощение и дальше. «В 2022-2023 годах мы ожидаем появления на рынке около 550-650 тыс. кв. метров офисов ежегодно, из которых уже на данный момент заняты 35% от прогнозируемого в 2022 году ввода и 10% от значения 2023 года. Естественно, чем ближе к вводу объектов, тем цифры будут выше», — говорит эксперт. Таким образом, в компании ожидают, что в ближайшие годы значительная часть новых офисов найдет своего арендатора еще до завершения строительства. Доля занятых площадей будет меньше, чем в 2021 году, но выше среднесрочных значений.

Выкладки аналитиков подтверждает рынок. В конце июня группа компаний (ГК) «Пионер» закрыла несколько сделок по продаже крупных офисных блоков. Частный инвестор приобрел офисные помещения сразу в двух проектах компании — деловом кластере Ostankino Business Park и многофункциональном комплексе (МФК) YE'S Технопарк. Общая площадь проданной недвижимости составила 4154 «квадрата», консультантом сделки выступила ведущая международная консалтинговая компания в области недвижимости CBRE.

Оба проекта относятся к высококлассной офисной недвижимости. В МФК YE'S Технопарк клиентом выкуплен 12-й этаж площадью 2663 кв. метра. Таким образом, с учетом последней сделки, в комплексе реализовано 70% площадей офисной недвижимости. В продаже остался только один этаж целиком и отдельные блоки на разных этажах.

В Ostankino Business Park этот же покупатель приобрел весь 11-й этаж в корпусе К3 площадью 1491 кв. метр. Еще один этаж в кластере также в конце июня был продан крупной стоматоло-

гической компании, что подтверждает — площади востребованы и у инвесторов, и у конечных пользователей.

Для Ostankino Business Park, возводимого в минуте ходьбы от станций метро «Бутырская» и МЦД Останкино, это не первые сделки. Почти весь корпус К3 — один из четырех корпусов, которые сегодня выведены в продажу, — распродан. Основной спрос обеспечили предприятия малого и среднего бизнеса, среди них IT-компании, строительные и юридические фирмы. Доля частных инвесторов составила 70%. Чаще всего клиенты приобретали лоты площадью 70 кв. метров и 266 кв. метров.

Для конечных пользователей будут интересны крупные лоты — этажи или здания целиком. Сегодня они предлагаются в корпусах К2, К4 и К5. Весь проект будет включать в себя шесть 12-этажных корпусов, которые образуют собственный полузакрытый двор, недоступный для проезда автомобилей с соседних улиц. В деловом квартале предусмотрен большой открытый паркинг, первые этажи зданий отданы под ритейл.

Интересна и еще одна особенность проекта — он станет первым на московском рынке, где представлен «офис-конструктор» — уникальный инструмент гибкой трансформа-



ЕВГЕНИЯ ГЕРАСЬКИНА, РУКОВОДИТЕЛЬ ОТДЕЛА ПРОДАЖ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГК «ПИОНЕР»: «Ostankino Business Park — первый качественный офисный проект в районе «Останкино», который с самого начала показывает высокие темпы продаж. Клиентов привлекает комфортная цена на раннем этапе строительства, а также удачная локация в шаге от метро и интересная концепция»

ции рабочего пространства. В зависимости от изменения потребностей владельцы или арендаторы могут преобразовать свой офис с помощью специальных модулей — слотов площадью 70 кв. метров с полностью подготовленной инженерией и четким планом расстановки мебели. Всего в проекте предложено 23 варианта модулей, из которых по принципу конструктора Lego можно сформировать пространство любой площади, кратной слоту. В офисе-конструкторе будут предусмотрены несколько функциональных зон — open space, кабинет, переговорная, пространство для секретаря, кофе-пойнт и другие.

Всего же, рассказывают в департаменте продаж ГК «Пионер», за два квартала в трех офисных проектах, возводимых компанией, реализовано около 23 тыс. кв. метров, в том числе в вышедшем в продажу в марте проекте «Ботаника Плаза» в составе ТПУ «Ботанический сад» в районе Ростокино.

Алексей ЗАРОДОВ, партнер бюро Syntaxis



С каждым годом проблема охраны здоровья офисного персонала становится все более острой. Эпидемия коронавируса лишь вывела ее осознание на новый уровень. Преодоление пандемии и ее последствий — это, кроме всего иного, еще и борьба со страхами людей, которые негативно влияют на организацию и производительность труда. Сегодня владельцы бизнес-центров все чаще просят архитекторов и дизайнеров сформировать для них не только функциональные и отражающие эстетику бренда деловые пространства, но и комфортную для арендаторов среду. Конечно, определенные решения могут показаться дорогими или избыточными для небольших бизнес-структур, особенно в период экономического спада. И все же в данном вопросе существуют некоторые универсальные принципы, которым рекомендуется следовать.

Так, open space стал общепризнанным деловым стандартом, но многие сотрудники офисов недовольны такими рабочими местами и уверены, что могли бы решать некоторые задачи эффективнее в более тихом окружении. В среднем человек при отвлечении от рабочего процесса вынужден тратить примерно 15 минут на то, чтобы вернуться в сосредоточенное состояние.

Действующие санитарные нормы указывают, что комфортный уровень шума, не наносящий вреда органам слуха при длительном воздействии, составляет 55 дБ (децибел) в дневное время и 40 дБ ночью. Предельно допустимый уровень шума в офисах составляет 80 дБ. Уши человека не должны испытывать такую акустическую нагрузку более 8 часов в день. Подобные нормативы являются желательными, но, увы, часто не соблюдаются, особенно внутри периметра оживленных деловых районов города, наполненных техногенным шумом.

В числе простейших элементов создания хорошей акустической обстановки — использование акустических поглощающих систем потолков (специальные бафлы, модульные панели

## Без лишнего шума

### Три способа сделать деловое пространство безопасным и комфортным

разборных потолков), вертикальные акустические системы между рабочими ячейками, девайдеры на столах. Одни лишь эти доступные инструменты позволяют отразить и погасить до 6% звука. Еще один эффективный способ борьбы с шумом заключается в уменьшении сплошных открытых поверхностей. Например, стеклянные витражи закрываются рулонными шторами или свободно висящими портьерами, а на гипсокартонные перегородки навешиваются декоративные звукопоглощающие панели. Главная тактика — создание в офисе как можно большего количества «мягких» поверхностей, которые будут поглощать звуковые волны.

Не менее важно для поддержания здоровья сотрудников и правильное освещение: в офисе необходимо обеспечивать оптимальный уровень и спектр освещения в любое время суток. Некорректно установленный и настроенный искусственный свет ухудшает зрение, повышает утомляемость и раздражительность. Подход к световому оформлению должен учитывать и то, что для ряда категорий сотрудников необходима индивидуальная световая обстановка. Уровень яркости в различных рабочих зонах должен варьироваться в пределах от 350 до 600 люкс. В объектах, расположенных внутри плотной городской застройки с ограниченным естественным освещением, хорошей альтернативой станут качественные светодиодные лампы. Оптимальный оттенок и температуру света, подходящие для того или иного окружения, выбирают специалисты, которые привлекаются еще на стадии разработки проекта.

Качество воздуха в офисе является одним из наиболее важных факторов влияния на здоровье и производительность труда. Исходя из выводов крупномасштабного исследования ВОЗ, снижение уровня загрязняющих веществ, устранение посторонних запахов и постоянная ротация воздушных масс рядом с рабочим местом в среднем повышают показатели эффективности на 15%. Улучшить качество воздуха можно и без установки сложных инженерных систем, например, внедряя и совершен-

ствуя протоколы зеленой уборки, оборудуя базовые системы фильтрации, поддерживая правильный уровень влажности и просто добавляя в пространство несколько растений. Впрочем, при наличии средств можно пойти дальше и провести апгрейд штатной вентиляции, а также интегрировать датчики точной индикации состояния окружающей среды.



## ТЕХНОЛОГИИ

# Степень готовности

## С 1 июля в России вступили в силу новые ТИМ-правила



SHUTTERSTOCK.COM

Владимир ТЕН

Вступление в силу с 1 января 2022 года обязательного применения технологий информационного моделирования (ТИМ) для строительных госконтрактов уже сейчас потребовало разработки дополнительной нормативно-технической документации (НТД). В частности, на днях Минстрой России внес изменения в своды правил (СП) «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла» (СП 333) и «Информационное моделирование в строительстве. Правила описания компонентов информационной модели» (СП 328). В новой редакции документов, действующих с 1 июня текущего года, детализированы параметры цифровых информационных моделей (ЦИМ), содержатся рекомендации к их составу и атрибутам на каждом этапе жизненного цикла объектов капитального строительства (ОКС).

В главном строительном ведомстве подчеркивают, что скорректированный регламент позволит удешевить и ускорить процессы строительства, улучшить его качество, внедрить информационные средства ведения строительного надзора, повысить достоверность процессов управления стоимостью строительства с применением информационных систем и конкурентоспособность российских стройкомпаний на мировом рынке.

Чтобы понять, в чем смысл и значение поправок, «Стройгазета» обратилась за разъяснениями к экспертам.

По мнению президента Национального объединения организаций в области информационного моделирования (НОТИМ), председателя комиссии по цифровизации строительной отрасли Общественного совета при Минстрое России Михаила Викторова, новизна отредактированного СП 333



НИКОЛАЙ КОЗАК, УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР «ДОМ.РФ»:

«Основная законодательная база для массового внедрения ТИМ в строительной отрасли была создана в 2020 году. Сейчас идет не менее важный процесс — предметная корректировка нормативно-технической базы. Обновленные правила, в частности, касаются не только уровней детализации информационных моделей, но и использования описательных цветовых схем. Актуализация НТД не закончится с переходом госстроек на ТИМ, ведь в недалекой перспективе стоит задача по переходу на информационное моделирование в сфере коммерческого многоквартирного строительства и комплексного частного домостроения. Разобраться в тонкостях нововведений смогут только специалисты с компетенциями в ТИМ, которых сегодня в строительной отрасли остро не хватает. Ликвидировать этот «кадровый голод» — важная государственная задача, на решение которой нацелен и «ДОМ.РФ», запуская с 1 августа проект Цифровой академии»

в том, что в соответствии с ним вводятся однозначные требования к составу информационной модели объектов. Это очень важно, поскольку описание элементов цифровой модели в зависимости от уровня ее проработки сводит на нет сомнения на тему «дорого — не дорого». Естественно, чем выше степень детализации, тем дороже. Но в СП 333 «заложена» разная степень детализации — от простой, начальной, которую необходимо использовать на этапе инженерных изысканий и фактически устанавливающей только одно требование, — определение границ элемента, до высшей с детальным описанием всех компонентов

модели, применяемой уже при эксплуатации ОКС. И здесь требования оговариваются уже по полной программе: определение границ элемента, материалов в его структуре, например, в несущих конструкциях. Также должны быть максимально прописаны все узлы и сопряжения с другими элементами ЦИМ, вся «инженерка» и «слабодочка», иначе теряется смысл в информационном моделировании для эксплуатационных нужд.

«Поскольку внедрение ТИМ в стране идет ускоренными темпами, то такое нормативное нововведение обеспечит технологическую возможность сквозного сопровождения на всех этапах (проектирование, изыскания, строительство, эксплуатация), — отмечает Михаил Викторов. — Информационная модель не должна проектироваться для какого-то одного этапа или для PR-презентаций. Она действительно должна буквально сопровождать весь жизненный цикл объекта».

Конечно, проектирование в ТИМ дороже, и это уже заложено в ряде методических рекомендаций, которые, по мнению эксперта, тоже, скорее всего, еще будут дорабатываться. Но как раз на стадии строительства цена будет снижаться за счет ужесточения требований к точности, благодаря чему снизится количество ошибок, коллизий, которые потом всегда приводят к

удорожанию проекта. А на этапе эксплуатации информационная модель — это прямое снижение затрат, начиная хотя бы с количества сотрудников, задействованных в последующем в плановых ремонтных работах и т.д.

«Что касается СП 328, это более узкий блок, который обеспечивает требования по компонентам, библиотекам информационных моделей, поскольку сама модель — это трехмерное изображение с набором этих библиотек, — поясняет Михаил Викторов. — Что важно, в этом СП закладывается применение классификатора строительной информации (КСИ), которое должно обесп-



МИХАИЛ ВИКТОРОВ, ПРЕЗИДЕНТ НОТИМ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИССИИ ПО ЦИФРОВИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ: «Принятие изменений в этих двух СП —

это маленький праздник для ТИМ в России, тем более, в преддверии обязательного перевода госконтрактов со следующего года на проектирование с применением информационного моделирования, что, собственно говоря, уже требует действия этих документов»

печивать однозначную идентификацию каждого элемента этой информационной системы». По словам эксперта, те классификаторы, которые разработаны и используются крупными девелоперскими компаниями в жилищном строительстве, не позволяют работать в некоем едином информационном пространстве. Поэтому все должны однозначно перейти на единый ведомственный классификатор. У участников процесса есть еще полгода на его доработку, внесение необходимых изменений.

И здесь, может быть, обладателям внутренних КСИ, по мнению эксперта, следует пойти на затратный шаг: перекодировать свой классификатор с учетом КСИ Минстроя. Да, это хлопотно, затратно, но зато позволит обнаружить имеющиеся разночтения, понять, насколько государственный классификатор удобен, что в нем может быть не так, и в этом случае предложить свои версии. Ведь собственные классификаторы имеют не только, к примеру, группа компаний «Эталон», Росатом, но и в «нефтянке» работают со своими КСИ. Поэтому-то здесь и требуется гибкая унификация, чтобы перейти к единообразию. Михаил Викторов уверен, что обновленный СП 328 этому как раз и способствует, закладывая основные подходы в части идентификации.

О новой редакции вышеназванных СП высказался и руководитель группы 3D-проектирования группы компаний Limak Marash Иван Туйбов, считающий, что нормативная база в области цифрового моделирования зданий и сооружений обретае все большую конкретику. «Актуализированные СП дают нам четкие требования к составу и атрибутам элементов информационных моделей. Это вносит определенную ясность для всех участников процесса: проектировщиков, экспертизы, строителей и заказчиков, — уточняет эксперт. — Правда, не обнаружил в новой версии СП 333 привычных всем уровней детализации (LOD), но они были заменены на уровни проработки ЦИМ и требования к геометрической детализации ЦИМ ОКС, при этом охватывая все этапы жизненного цикла объекта».

Владимир ТЕН

## Модели и дороги

Эксперты обсудили перспективы внедрения ТИМ в строительство транспортной инфраструктуры

В госкомпании «Автодор» состоялось расширенное совещание по вопросу внедрения и развития технологий информационного моделирования (ТИМ) в дорожной отрасли, в котором приняли участие представители Минтранса, Минстроя, «РОСДОРНИИ», ОАО «РЖД», РУТ (МИИТ) и других организаций и ведомств.

В ходе заседания обсуждалась реализация мероприятия «дорожной карты», разработанной Минтрансом РФ и предусматривающей скорейший переход транспортных строителей на «цифровые рельсы». С докладами выступили ведущие разработчики систем автоматизированного проектирования, рассказавшие о существующих возможностях про-

граммного обеспечения в сфере информационного моделирования для решения ключевых задач дорожной отрасли, а также о перспективах его развития. В частности, применение ТИМ помогает ускорить процесс разработки и реализации дорожных проектов, сократить расходы, оптимально спланировать очередность работ и повысить их качество. Кроме того, создание общей информационной среды позволяет следить за прогрессом на каждом этапе строительства, рекон-

струкции или ремонта, обеспечивать контроль всех технических планов и актуальность внесенных данных. Это делает процесс ведения инфраструктурного проекта максимально прозрачным и открытым.

По итогам совещания участниками были отмечены целесообразность разработки мер поддержки отечественных производителей программных продуктов, необходимость их активного участия в процессах внедрения и развития ТИМ, а также форми-

рования законодательной и нормативно-технической базы.

Стоит отметить, что в целях повышения качества и сокращения сроков реализации проектов специалисты «Автодора» с 2018 года активно занимаются созданием информационных моделей и их внедрением на всех этапах жизненного цикла. В настоящее время госкомпанией разработано 35 информационных моделей объектов нового строительства, реконструкции, капитального ремонта и комплексного обустройства. С марта 2020 года «Автодором» ведется пилотная апробация «Среды общих данных отечественного производителя программного обеспечения», а также выполняется опытная «ТИМ-проверка» объекта на стадии строительства в Краснодарском крае.

## АРХИТЕКТУРА



SHUTTERSTOCK.COM

# Архитектурно-строительный баланс

## Только новый закон «Об архитектуре» способен решить жилищную проблему без ущерба для горсреды

Алексей ТОРБА

К неутешительным выводам пришли участники «круглого стола», проведенного в начале июля фракцией КПРФ в Госдуме РФ, обсуждавшие градостроительную политику в стране и роль архитектурного сообщества в создании качественной городской среды. Как отметил советник президента московского отделения Международной академии архитектуры Александр Шарыгин, в России отсутствует понятие градостроительной политики и не известны ее цели. При этом, по мнению эксперта, в национальном проекте «Жилье и городская среда» поставлены взаимоисключающие задачи, потому что увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн квадратных метров в год может привести к появлению «человейников», что противоречит другой цели нацпроекта — повышению комфортности горсреды.

Нынешняя жилищная политика должна быть отрегулирована таким образом, чтобы у нас строились дома до 3-4-этажей, как, например, в Германии, — считает вице-президент Союзов архитекторов России и Москвы, заведующая кафедрой архитектурной практики в МАРХИ Елена Баженова. Однако, по ее словам, интересы местных властей и девелоперов приводят к уплотнению застройки, в то время как российские архитекторы не могут повлиять на градостроительную политику в отличие от своих зарубежных коллег, которые решают в том числе и социально-экономические проблемы.

Решить жилищную проблему без ущерба для комфортности городской среды, по мнению участников «круглого стола», можно лишь с принятием закона «Об архитектуре», в котором должно быть дано определение профессии архитектора и прописаны этапы архитектурного проектирования. Но совместная работа архитектурного сообщества и Минстроя России над проектом этого крайне необходимого закона явно затянулась: уже на протяжении трех лет его не удается внести на рассмотрение парламента. Поэтому обсуждению этой работы и причин ее отставания от нужд практики были посвящены выступления многих спикеров.

### Противоречий слишком много

Принявший участие в заседании заместитель главы Минстроя России Дмитрий Волков прежде всего заявил, что закон

«Об архитектуре» нужен для того, чтобы сбалансировать повышение эффективности стройки с той великой культурой, которая содержится в архитектурной деятельности. Первая редакция законопроекта содержит определения архитектора и архитектора-градостроителя и раскрывает их роль в градостроительной деятельности. Говорится в ней и о допуске к профессии архитектора, поскольку представители этой профессии всегда были в хорошем смысле этого слова своего рода кастой. В документе содержатся также положения, касающиеся необходимости предоставления независимости главным архитекторам городов, регионов и агломераций от территориальных органов исполнительной власти. Определенная роль в законопроекте отведена и так называемым градо-



ДМИТРИЙ ВОЛКОВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ МИНСТРОЯ РОССИИ:

«Превращение этой инициативы в закон будет в хорошем смысле этого слова борьбой. Действительно, есть разные интересы, которые в процессе принятия законопроекта нам надо сбалансировать. И мы этот баланс, уверен, найдем»

строительным советам — рекомендательным органам, которые созданы в некоторых регионах и муниципалитетах для того, чтобы предотвращать градостроительные конфликты на ранней стадии, когда они еще не превратились в реальные противостояния с социальным подтекстом. При этом заместитель министра отметил, что проблемы, связанные с отсутствием закона «Об архитектуре», может быть, не кажутся сейчас острыми, но они набирают силу и в дальнейшем станут еще более актуальными.

Говоря о необходимости повышения роли архитектора в градостроении, Дмитрий Волков напомнил, что во все времена государство делает это тогда, когда оно становится сильным. Так произошло, например, в начале 30-х годов прошлого века, когда была создана Всесоюзная академия архитектуры, первоначально как высший учебный и научно-исследовательский центр, а затем в число ее задач вошла разработка про-

блем градостроительства. Тогда же возник и Союз архитекторов, которому руководство страны уделяло большое внимание. И сейчас страна достаточно сильна, чтобы позволить себе усилить роль архитектора. По словам чиновника, России нужны профессионалы, обладающие соответствующими правами, которые возьмут на себя ответственность за здания, которые очень сильно влияют на будущие поколения, создают образ страны и отражают ее философию. «Других профессионалов в этой сфере, кроме как архитекторов, человечество не придумало, никакие здесь замены невозможны. В этом смысле в усилении профессионального сообщества крайне заинтересован Минстрой», — заявил Дмитрий Волков. При этом он подчеркнул важность не только гуманитарного, но и экономического аспекта такого усиления, напомнив известную триаду Витрувия, согласно которой архитектура должна обязательно обладать не только красотой и прочностью конструкций, но и пользой.

В то же время, несмотря на острую необходимость принятия закона «Об архитектуре», работу над ним, по словам замминистра, тормозят противоречия среди архитекторов. Как только законопроект был предложен, он сразу же вызвал огромные споры в профессиональном сообществе. Появилось несколько групп молодых, талантливых архитекторов, которые критиковали его, и до сих пор Минстрой продолжает искать площадку, на которой можно было бы сбалансировать разные точки зрения на проект этого документа и сформировать общественно-профессиональный консенсус. Недавно ведомству все-таки удалось собрать небольшую группу видных архитекторов, которую возглавила главный архитектор Московской области Александра Кузьмина. В результате двухмесячной работы этой группы был подготовлен текст документа, который, как утверждает Дмитрий Волков, во-первых, сбалансирован, а во-вторых, с ним можно работать на уровне правительства и Госдумы. Это уже не сырой, а достаточно выверенный законопроект. При этом замминистра предупредил, что последующая работа с этим законопроектом будет непростой. «Превращение этой инициативы в закон будет в хорошем смысле этого слова борьбой. Действительно, есть разные интересы, которые в процессе принятия законопроекта нам надо сбалансировать. И мы этот баланс найдем», — предвидит Дмитрий Волков.

### Хочется чего-нибудь русского

В рамках «круглого стола» были озвучены далеко не все противоречия, которые мешают принятию закона «Об архитектуре». Однако сразу несколько ораторов отметили нежелание представителей иностранных архитектурных фирм, чтобы будущий закон ограничил их деятельность на нашем рынке. Так, вице-президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПИЗ), профессор МАРХИ Алексей Воронцов заявил, что у российских архитекторов нет разногласий по поводу принятия закона. В то же время, по его словам, есть группа лиц, которые работают в иностранных компаниях, действующих на территории России и представляющих интересы западных архитекторов. Они не заинтересованы в том, чтобы зарубежные архитекторы работали в коллаборации с местными архитекторами, как это принято во всем мире.

О причинах популярности иностранных фирм на российском рынке рассказала Елена Баженова. Она пояснила, что каждая представленная на нем западная архитектурная компания имеет свои ноу-хау, позволяющие сделать проект экономически эффективным, тогда как далеко не все наши архитекторы имеют такой опыт. Именно закон «Об архитектуре» способен помочь отечественным архитекторам набираться опыта у зарубежных коллег и учиться у них экономической составляющей, если иностранцы будут вынуждены сотрудничать с местными специалистами.

Еще более кардинальные предложения внес архитектор Юрий Горинов, который и подвел итог всему сказанному на заседании. Он напомнил, что в 1904 году у российских архитекторов отняли исключительное право на строительный подряд, и любой инженер получил право возводить жилые и общественные здания, тогда как раньше это мог делать только архитектор, который одновременно был и строителем. В 1917 году архитекторы вообще были лишены права строить, и если они организовывали свое предприятие, то лишались избирательных прав. Начиная с 1932 года архитекторам было отказано в праве создавать свои творческие концепции и манифесты, тогда как любая технологически и экономически организованная работа начинается именно с концепции. А в 1954 году российских архитекторов дисквалифицировали с точки зрения участия в технологических проектах.

В связи с этим Юрий Горинов предложил узаконить профессию мастера-строителя строительных искусств и мастера планировочных искусств. Компании, состоящие из таких мастеров, сейчас лидируют в мире по объемам проектных и строительных работ. Многие великие русские архитекторы, создавшие удивительные сооружения, стали профессионалами благодаря сочетанию архитектурного и строительного мастерства. «Это удивительные постройки, и их не сделаешь так, что архитектор начертил что-то, а кто-то сделал», — резюмировал Юрий Горинов.

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА



# Без моря, но с историей

## Подмосковные отели начинают и выигрывают

Оксана САМБОРСКАЯ

В прошлом году гостиничный рынок Москвы и области достиг такой глубины падения, что текущие показатели аналитики сравнивают только с допандемийным 2019-м, до уровня которого, впрочем, все еще далеко. Так, средне-взвешенная загрузка столичных сетевых отелей за пять месяцев 2021 года, по данным консалтинговой компании JLL, составила 57%, тогда как в январе-мае 2019-го достигала 68%. В то же время средний тариф (ADR) отстает всего на 200 рублей и составляет 7 тыс. Быстрее всего в Москве сегодня восстанавливается средний сегмент (гостиницы 4 «звезды» с центральным расположением, не обладающие большими конференц-возможностями) — его загрузка уже превысила уровень 2019 года и составляет более 70%. Благодаря этому доход на доступный номер (RevPAR) уступает уровню 2019-го всего 13%. Рост тарифов наблюдается только в люксовом сегменте

(отели 5 «звезд») — до 25,2 тыс. рублей. «Правда, и заполняемость, и доход RevPAR этих гостиниц все еще значительно уступают прежним уровням», — отмечает руководитель департамента гостиничного бизнеса JLL Яна Уханова.

Подмосковье, по ее словам, в более выигрышной ситуации за счет роста спроса в выходные дни и увеличения доли индивидуальных гостей. «Загрузка за январь-май 2021 года незначительно отстает от уровня аналогичного периода 2019 года — 51% против 53%, тогда как средний тариф продемонстрировал рост на 35%, до 6,5 тыс. рублей. Данная выборка преимущественно включает 4-5-звездочные гостиницы», — уточняет эксперт. Правда, как считают в JLL, показатели еще могут существенно ухудшиться из-за открытия Турции с 22 июня и требований по заселению в областные гостиницы с 24 июня только постояльцев с сертификатом о вакцинации, отрицательным ПЦР или подтверждением о перенесенном COVID-19.

Позитивным примером может служить открывшаяся осенью коронакризисного 2020 года гостиница Palmira Garden Hotel & SPA в подмосковном Видном. По мнению Яны Ухановой, у отеля хорошие перспективы по заполняемости, так как его номерной фонд составляет 144 номера и представлена вся инфраструктура для деловых мероприятий. «В сегодняшней

действительности загрузить гостиницу на 150 номеров при условии экономически обоснованного тарифа можно, а гостиницу на 300 номеров без мероприятий — невозможно», — пояснила она.

«Ковидная» дата открытия определила и некоторые особенности отеля, которые, похоже, вскоре станут трендом: во всех номерах предусмотрено зонирование с учетом возможности дистанционной работы. «Развитие онлайн-технологий, высокий ритм жизни и пандемия, вынудившая многих людей работать в удаленном режиме, сформировали запрос на мобильные рабочие места. В ответ на этот запрос отельеры стали обустривать в каждом номере специальные рабочие зоны с розетками и зарядками для гаджетов», — рассказывает директор компании Genpro, занимавшейся проектированием отеля, Даниил Катриченко. — Новой тенденцией в оформлении номеров стало и создание так называемого «бизнес-фона» для проведения онлайн-конференций и совещаний, что позволит обсуждать деловые вопросы в рабочей атмосфере, а не на фоне мокрых полотенец». По словам эксперта, это общемировой тренд. В компании видят запрос на проектирование таких зон в отелях в разных странах мира. Также эксперт отметил, что наличие «уголка для видеосвязи» в номере не означает отказа от обычных офисных центров, конференц-залов и холлов для деловых мероприятий в гостиницах.

Еще один мировой тренд, которому соответствует Palmira Garden Hotel & SPA, — размещение отелей в объектах или на территории объектов культурного наследия. Отель в Видном расположен на территории отреставрированной исторической усадьбы XIX века Тимохово-Салазкино — памятника культуры регионального значения.

«Реставрация усадьбы началась в 2015 году и продолжается до сих пор», — рассказала PR-директор управляющей компании Palmira Hotels Group Юлия Морозова. — Возродить объект и вдохнуть в него новую жизнь стоит в несколько раз дороже, чем построить точно такой же заново. Перед нами стояла задача — дать возможность усадьбе стать новым местом притяжения туристов и знаковым объектом города. Это требует больших затрат как временных, так и финансовых».

Сам отель разместился в новом здании, исторические же здания усадьбы используются как общедоступная инфраструктура, в них расположены рестораны, кафе, библиотека, культурный центр. При этом, по словам Юлии Морозовой, инвестиции в строительство Palmira Garden Hotel & SPA оказались значительно ниже, чем те, что потрачены на реставрацию.

### Справочно

■ В этом году Palmira Garden Hotel & SPA стал победителем престижной международной архитектурной премии Urban Design & Architecture Design Awards. Цветовое решение отеля подобрано так, чтобы отделка фасадов гармонировала с соседствующим объектом культурного наследия. Стиль лофт подчеркивается и состаренным видом клинкера, и деталями из металла в виде лестницы и навесов.

Оксана САМБОРСКАЯ

В 2021 году туристическая отрасль России вышла из спячки, и как только ограничения на въезд в страну и перемещение внутри были смягчены, туристы стали активно компенсировать прошлогоднее отсутствие путешествий и отдыха. В числе флагманов городского туризма — Москва и Санкт-Петербург, сейчас не только массово принимающие гостей, но и параллельно оперативно подстраивающие индустрию под новые реалии. О том, что туризм дает городу, и как, используя урбанистику, грамотно отрегулировать гостевые потоки, «Стройгазете» рассказал глава архитектурного бюро А61 Дмитрий МОРОЗОВ.

«СГ»: Что в принципе несет с собой турпоток?



Дмитрий Морозов: Для города туризм — это источник доходов, в том числе валютных, дополнительный канал стимулирования бизнеса и создания рабочих мест, инструмент повышения стандартов качества товаров, услуг и развлечений. Кроме того, развитие туризма позволяет интенсивно и более многослойно развивать благоустройство, повышать качество горсреды в целом.

«СГ»: Как рассчитать оптимальное число гостей, чтобы город мог заработать на туризме и не столкнулся с «эффектом Барселоны»?

Д.М.: Избегать туристического коллапса в небольших городах можно при помощи создания специализированных туристических брендов (спортивных, культурно-исторических, религиозных), привлекающих определенные категории гостей. Также инфраструктура может подстраиваться под тот или иной тип платежеспособного спроса. Например, в Барселоне до пандемии власти принимали меры по постепенной адаптации цен и услуг для туристов из среднего класса и выше. Не менее важно и равномерное распределение потоков по «ткани» городского пространства. Как и в случае с офисными площадями качественные точки притяжения туристов должны создаваться в

# Посмотреть на Родину

## Урбанистика как способ перенаправить турпоток

разных районах. Это не только помогает разгрузить центр или наиболее востребованные локации, но и поддерживает районную микроэкономику, улучшает качество среды на местах.

«СГ»: Можно сказать, что в Москву и Санкт-Петербург приезжает недостаточно туристов?

Д.М.: Вопрос, скорее, не в количестве, а в качестве турпотока и в том, каких именно гостей стремится видеть у себя город. Москва и Санкт-Петербург — крупнейшие мегаполисы России и главные точки притяжения внешнего и внутреннего туризма. Они способны привлекать огромное количество людей, для которых найдется своя ниша интересов. Пожалуй, эти города не испытывают недостатка в туристах как таковых, в большей степени стоит говорить о необходимости привлечения туристов в неразрекламированные локации, районы, достопримечательности. В Москве и Санкт-Петербурге есть места с огромным рекреационным потенциалом, которые пока еще слабо или совсем не включены в сферу туризма. Например, район Коломны или Кронштадт, Охтинский мыс в Северной столице.

В последние годы власти двух столиц комплексно подходят к развитию туризма и стараются использовать максимальное количество инструментов привлечения гостей. Я скорее бы подчеркнул важность продолжения формирования локальных территориальных брендов в Москве с ее богатым историческим и культурным наследием. Этот процесс должен проводиться сквозь призму бережного отношения к архитектуре. Речь идет не о привычной консервации памятников различных годов, а о комплексном переосмыслении их использования. Старые рекреационные объекты можно и нужно эффективно переформатировать, не разрушая морфотип существующей застройки. Решением могут стать новые виды зонирования, восстановление зданий с последующей сменой функционала в сторону того, в котором нуждается тот или иной район.



«СГ»: Как теоретически с помощью урбанистики можно увеличить турпоток?

Д.М.: На мой взгляд, одним из основных резервных источников развития туристического потенциала городов являются неосвоенные территории, такие как промзоны. Во многих случаях они обладают богатой архитектурной историей — и этим необходимо пользоваться. Культурное и индустриальное наследие нужно не только сохранять, но и трансформировать в экономический потенциал. Локальные памятники необходимо подвергнуть комплексному переосмыслению с целью современного использования. Таким образом, можно воссоздавать точки генерации креативной активности, повышать интерес к территории, в том числе и среди туристов. Сейчас концепция «город в городе» определенно имеет огромный потенциал развития. В этом контексте более популярными станут и локальные общественные центры, создаваемые на базе старых объектов. Они сформируют разветвленную сеть качественных районных точек организации общественных мероприятий. Это будет здоровая альтернатива существующим крупным площадкам, которая позволит в случае необходимости избежать чужих массовых скопления людей. Но и в обычное время такие места останутся востребованными и полезными, развивая идеи полицентризма.

ГОРОДСКИЕ ИСТОРИИ



Сергей ВЕРШНИН



PASTVU.COM

# Как по рельсам

## Каким видели градостроители транспортный каркас Москвы 90 лет назад

В 2021 году Московскому метрополитену — уникальному строительному и архитектурному объекту — исполнилось 86 лет. Также в нынешнем году в систему столичного городского транспорта были включены Московские центральные диаметры, созданные на базе существовавшей ранее железнодорожной инфраструктуры.

Замысел создания в Москве быстроходных внеуличных железных дорог — метрополитена — появился еще до Первой мировой войны, а в 1924 году при тресте «Московские городские железные дороги» (МГЖД) была начата разработка проекта. Об этом, в частности, свидетельствует найденная «Стройгазетой» с помощью Центральной научно-технической библиотеки по строительству и архитектуре (ФБУ «ЦНТБ СИА» (cnpb-sa.ru) при ФБУ «РосСтройКонтроль») архивная публикация журнала «Коммунальное хозяйство» за 1931 год.

Анализ огромного количества статистических данных, прогнозы роста численности населения, загруженность транспортной сети Москвы, проблемы финансирования, геодезические исследования и особенности электрификации нового вида транспорта, создание вагонного парка и электродепо, проектирование и архитектурное оформление станций и вестибюлей — вот лишь небольшой перечень тем, связанных с грандиозным проектом Московского метрополитена. Идея интеграции существующих железных дорог и наземного городского транспорта Москвы с новым видом внеуличного транспорта, осуществленная в наши дни, также была отражена 90 лет назад на страницах отраслевой прессы.

\*\*\*

«Вопрос о необходимости внеуличных дорог в Москве далеко не новый. Еще до империалистической войны выдвигался целый ряд проектов московского метрополитена. Были даже начаты подготовительные работы к его постройке, однако вспыхнувшая война эти работы прервала.

Единственным видом общественного транспорта в Москве до мировой войны был трамвай. Рост трамвайных перевозок в 1912-1914 годах составлял около 10% в год; подвижность населения возрастала из года в год на 2-3%. Начиная с 1922 года, как и следовало ожидать, подвижность населения Москвы увеличивается значительно быстрее, а именно:

Год	Население (в тыс.)	Пассажиры (в млн)			% прироста	Число поездок на 1 жителя в год	% прироста
		Трамвай	автобусов	Всего			
1922/23	1465	203	-	203	-	138	-
1923/24	1690	281	-	281	14	167	21
1924/25	1890	394	-	394	40	209	25
1925/26	1978	468	33	501	27	253	21
1926/27	2046	523	36	559	12	273	8
1927/28	2136	611	50	661	18	309	14
1928/29	2320	684	54	738	12	318	3
1929/30	2490	860	67	927	25	371	17

Как видно из таблицы, к средствам общественного транспорта в 1925 году присоединился автобус, причем количество перевозимых на нем пассажиров составляет 6-7% от общего числа пассажиров. Что же касается перевозок по отдельным ее участкам и магистралям города, то достаточно исчерпывающие сведения о трамвайных перевозках можно получить из данных специальных обследований, произведенных в разное время трестом МГЖД. По этим данным пассажирские потоки на основных магистралях города из года в год неуклонно растут. На наиболее нагруженных участках магистралей эти потоки составляли в сутки:

Магистраль	Пассажиры трамвая (в тыс.)	
	В 1923 году	В 1930 году
Покровская	28,4	134,1
Мясницкая	61,7	148,2
Сретенская	25,3	148,0
Ю. Дмитровка-Тверская	29,0	153,2
Улица Герцена	11,7	57,1
Арбатская	35,3	95,1
Замоскворецкая	37,7	184,4
Таганская	26,5	119,9
Кольцо А	34,7	41,3
Кольцо Б	55,0	213,0

Полученные при обследованиях направления потоков не дают еще правильного представления о тяготении пассажиров, так как направления отдельных трамвайных маршрутов и рас-

пределение вагонов по линиям в центральной части города определяются не столько спросом на перевозки, сколько стремлением увеличить пропускную способность сети. Вместе с тем не представляется возможным предугадать заранее на основании одних только статистических данных мощности и направления тех новых пассажирских потоков, которые должны появиться в связи с ростом и перепланировкой города.

Сколько-нибудь определенной планировки Москвы в 10-15 летней перспективе еще не существует. Некоторые общие указания на этот счет можно почерпнуть из материалов особой комиссии Московского областного коммунального хозяйства (МОКХ), занимавшейся в 1930 году проблемой пассажирского транспорта в городе. По этим материалам дальнейшее развитие города рисуется в следующем виде.

Предполагается, что новое промышленное строительство будет производиться в основном вокруг кольца Окружной железной дороги (ОЖД), а также в юго-восточном направлении города. Жилищное строительство, естественно, предполагается в небольшом отдалении от фабрично-заводских предприятий, отделенное от последних достаточно широкой полосой зелени. Планировка города таким образом предусматривается по кольцевой схеме.

Общая площадь Москвы в 1942-1943 годах должна составить 100 тыс. гектаров. В нынешних границах города площадь в 25000 гектаров к тому времени расселятся 3,5 млн чел. (плотность в среднем 140 чел. на гектар) и в новых границах площадью в 75000 гектаров — 3 млн чел. (плотность в среднем — 40 чел. на гектар), причем прирост населения «старого» города (в 3,5-2,4 = 1,1 млн чел.) оседает главным образом между Садовым кольцом и ОЖД.

Категория населения	Количество (в тыс.)	Число поездок на 1 жителя		Пассажир. в год (млн)	% к итогу
		В день	В год		
Рабочие и служащие	3315	2	7030	2420	66
Учащиеся и домохозяйки	1560	1	365	570	16
Дети и старики	1290	-	-	50	1
Приезжие	335	5	1825	610	17
Итого в среднем	6500	1,5	560	3650	100

Потребность в пассажирских перевозках определяется в основном количеством населения города и его подвижностью. По произведенным ориентировочным подсчетам общая подвижность населения Москвы по всем видам коммунального и пригородного железнодорожного транспорта составит в 1942-1943 годах не менее 560 поездок на 1 жителя, то есть возрастет против 1927-1928 годов на 109%. По категориям населения подвижность видна из приведенной выше таблицы. Суточное число пассажиров составит в 1942-1943 годах около 10 млн.

Если принять для этого года среднюю подвижность населения «старой» Москвы в 1,5 поездки на жителя и на каждого приезжающего (750 тыс.), то местное сообщение здесь составит 6,3 млн пассажиров в сутки, то есть 63% от всего суточного числа пассажиров. То же в отношении «новой» Москвы, при средней подвижности в 0,5 поездки на жителя, составит 1,5 млн пассажиров в сутки, или 15%. Остальные 22% от суточного

числа пассажиров, или 2,2 млн пассажиров, следуют из «новой» в «старую» и обратно и в пределы Большой Москвы. Для овладения такими мощными потоками пассажиров, конечно, необходимо усиление и развитие существующего трамвайного, автобусного и пригородного движения, а также устройство за пределами Садового кольца быстроходных трамвайных линий на обособленном полотне.

Если местное сообщение обслуживается и радиальными, и кольцевыми линиями, то межсезонные потоки могут быть обслужены только радиальными линиями. В расчетах принимается, что 62-75% пассажиров пригородных железных дорог и быстроходных трамваев и автобусов, следуя в город в радиальном направлении, продолжают свой путь на коммунальном транспорте нормальной скорости в радиальном же направлении, 28-15% — в кольцевом и другом направлении и до 10% — пешком. При этом предполагается, что в рассматриваемый 12-летний отрезок времени перепланировка существующей территории города не сможет значительно изменить конфигурацию потоков, а последние сохранят еще к тому времени свои основные русла.

Для решения вопроса о пропускной способности уличных магистралей в отношении коммунального пассажирского транспорта необходимо принять во внимание наличие также других видов транспорта как пассажирского, так и грузового. По ориентировочным подсчетам на улицах Большой Москвы в 1942-1943 годах будет обращаться около 15000 грузовых автомашин. Средства индивидуального (и кооперативного) транспорта исчисляются в 12000 легковых автомобилей. Учитывая все это, представляется возможным пропустить по уличным магистралям Москвы в час в одном направлении до 70 поездов трамвая и трехвагонного состава и до 70 автобусов вместимостью 64 места каждый. При этом может быть обслужено в час 18000 + 4500 = 22500 пассажиров в одну сторону. Для отдельных направлений города эта цифра может быть увеличена. Так, в направлении Тверской и Большой Дмитровки, если на первой останется только автобусное движение, можно привезти в час до 27000 пассажиров. Для Замоскворецкого направления пропускная способность определяется наличием двух мостов через Москву-реку и выражается в 2 x 22500 = 45000 пассажиров в час.

Исходя из этого, оказывается, что на целом ряде магистралей Москвы средства трамвая и автобусов окажутся недостаточными для удовлетворения спроса на перевозки. Для этого потребуются уже более мощные средства сообщения, каковыми являются быстроходные внеуличные железные дороги — метрополитен».

«СГ»: Таковым 90 лет спустя он и стал. Вокруг столичного метро сегодня сформировался новый транспортный каркас, который будет служить москвичам многие десятилетия. При этом стройка новых линий продолжается. Среди них Большая кольцевая линия — самое большое подземное метрокольцо в мире. А опыт Московского центрального кольца городские власти успешно тиражируют на радиальные направления Московской железной дороги, соединяя и превращая их в диаметры, выходящие за пределы столицы.

ПРОЕКТ

С какими результатами и планами металлурги встречают профессиональный праздник

Читайте в следующем номере «СГ»:

# Каждый метр с пользой

На северо-западе  
Москвы появится  
«архитектура нового  
времени» от Zaha  
Hadid Architects

Оксана САМБОРСКАЯ

В ближайшие годы столица прирастет пятью новыми небоскребами, спроектированными архитектурным бюро Zaha Hadid Architects (ZHA). Многофункциональный высотный кластер будет построен концерном «КРОСТ» на месте девяти ветхих пятиэтажек в 82-м квартале Хорошево-Мневников в рамках проекта Union Park. Проект соответствует всем новейшим градостроительным тенденциям: он будет сочетать жилую, рекреационную, офисную и торговую функции.

У нового проекта, название которого появится позже, необычное архитектурное решение. Концепция ZHA сочетает в себе бионические формы характерной для бюро параметрической архитектуры. Основная идея, заложенная концерном «КРОСТ» и британскими архитекторами, — взгляд в будущее, которое позволит возродить принципы естественного биогеоценоза антропоморфной среды и восстановить связь человека с окружающим его пространством. Такое решение генеральный директор концерна «КРОСТ» Алексей Добашин объясняет сформировавшимся запросом современных горожан: «Люди устали от прямых углов и стандартных форм, они хотят архитектуры нового времени».

Функциональное зонирование определяется формообразующими элементами проекта, состоящего из пяти разноуровневых башен высотой до 200 м (общая площадь квартир в них превысит 184 тыс. кв. м) и подиума (стилобата) как главного инфраструктурного ядра проекта: в нем расположатся офисные и торговые помещения, поликлиники, спортивные и развлекательные центры, образовательные учреждения, кафе, рестораны и многое другое. Здесь будет создано около 2 тыс. новых рабочих мест. Общая площадь нежилых помещений — 86 тыс. «квадратов».

В центре кластера будет расположена площадь, которая станет центральным общественным пространством с зонами рекреации, большим количеством уличной мебели и арт-объектов. Парковые зоны разместятся на разной высоте — начиная от общественного пространства на уровне земли и продолжая каскадом зеленых садов, расположенных на кровле стилобата. Появится благоустроенная территория площадью 2,6 гектара с прогулочными аллеями протяженностью 2,5 км.

Проект планируется реализовать в несколько этапов до 2028 года.



**АЛЕКСЕЙ ДОБАШИН,**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
КОНЦЕРНА «КРОСТ»:  
«Сегодня мы готовы  
применить все наши  
знания и промышленные  
мощности  
для реализации  
многофункционального  
кластера в Москве  
по концепции ZHA, который  
создаст принципиально новую  
среду для жизни, используя модель  
15-минутного города и современные  
технологические разработки,  
и где каждый квадратный метр будет  
нести пользу. Мы отталкиваемся  
от потребностей жителей и смотрим  
в будущее, которое требует новых  
решений и новых открытий»



**СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ,** ГЛАВНЫЙ  
АРХИТЕКТОР МОСКВЫ:  
«Многие точки притяжения  
в столице появляются  
в результате  
международных  
архитектурных конкурсов,  
и зарубежные  
архитекторы давно  
работают в Москве.  
Бюро Zaha Hadid Architects  
успешно реализует ряд проектов,  
и в будущем в Хорошево-Мневниках  
появится еще один уникальный,  
тоже высотный, объект»

