

Издается  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№34 (10611) 28 августа 2020

## Свайный грех

Архангельск решает  
проблему аварийного жилья

Владимир ТЕН

Когда приезжаешь в Архангельск, сразу замечаешь, как много в поморской столице старых деревянных домов. Казалось бы, у одного из лидеров деревопереработки страны так и должно быть, но это если бы речь шла о современном деревянном домостроении. На самом деле архангельские «деревашки» — это тяжелое наследие советских времен, по сути, бараки, которые изначально строились как временное жилье. Дома эти держались на шатких сваях, не рассчитанных на десятилетия... Летом этого года в городе сошли со свай сразу несколько деревянных домов. Эти строения были поставлены на учет как аварийные после 1 января 2017 года и из-за этого не попали в программу расселения.

Александр Цыбульский, назначенный в апреле нынешнего года врио губернатора области, сразу обратил внимание на эту проблему и поднял ее на федеральный уровень. «За прошлый год и за семь месяцев этого года у нас (...) массово происходит такое явление, как сход старого, ветхого, аварийного деревянного фонда со свай, — рассказал он. — Это фактически одновременно делает непригодными для жизни целые дома. За прошлый год таких домов сошло пять, в этом году за полгода уже пять сошло и еще шесть (...) могут в ближайшее время стать непригодными».

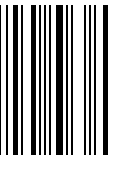
И именно тема переселения людей из аварийного жилого фонда стала главной темой рабочего визита в область министра строительства и ЖКХ России Владимира Якушева. «Архангельская область — регион с одной из самых масштабных программ расселения аварийного жилья, — отметил глава ведомства. — При этом само строительство новых домов — это только вершина айсберга, так как расселение должно сопровождаться очень большим объемом административной работы».

Окончание на с. 3

ISSN 0491-1660



2 0 0 3 4 &gt;



91770491166776

## Партийное строительство

Жилищный вопрос может стать одним  
из главных на выборах в Госдуму

Алексей ТОРБА

Вопросы развития жилищного строительства и повышения доступности жилья стали темой онлайн-совещания, которое провел председатель партии «Единая Россия» Дмитрий Медведев. Лидер партии отметил, что обсуждаемая тема является крайне чувствительной, поскольку затрагивает интересы огромного числа людей.

Особое внимание в ходе встречи было уделено вопросам индивидуального жилищного строительства. Как заявил Дмитрий Медведев, для развития ИЖС может быть создан отдельный партийный проект. Напомним, что в 2019 году 38,5 млн кв. м построенного жилья приходилось на ИЖС, а в настоящее время индивидуальное строительство дает более половины от общего объема ввода жилья в стране. Свыше 40% граждан рас-

сматривают частный дом как более предпочтительный формат жилья. По мнению бывшего главы правительства, пора систематизировать всю информацию по этой теме, провести общественное и экспертное обсуждение, а потом предложить пошаговый план действий. Принципиально, по словам Медведева, обеспечить безопасность средств граждан, которые покупают (строят) частные дома. И сделать это нужно по аналогии с тем, что было

сделано в сфере долевого строительства многоквартирных домов. Также требуется разработать правила ипотечного кредитования ИЖС. Назрела необходимость и в создании банка типовых проектов малоэтажных и индивидуальных жилых домов, к разработке которых предлагается привлечь на конкурсной основе молодых архитекторов и урбанистов.

Окончание на с. 2

## Резервы ЭКОНОМИИ

НОСТРОЙ подготовил предложения  
по снижению затрат на строительство

Ольга ДЕСЯТОВА

Кризисные явления в экономике, возникшие в текущем году, поставили в сложное положение предприятия многих отраслей, в том числе компании, занятые в жилищном строительстве. Падение показателей рентабельности жилищных проектов и, как следствие, сокращение объема вывода но-

вых объектов на рынок ставят под угрозу выполнение задач национального проекта «Жилье и городская среда». В связи с этим председатель правительства РФ Михаил Мишустин дал в июне поручение Минстрою России проработать комплексные механизмы, направленные на недопущение роста стоимости жилых помещений, и в том числе меры по

снижению затрат застройщиков на возведение жилых объектов. Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) приняло участие в этой работе и подготовило целый ряд предложений.

### Земельный вопрос

В существующей сегодня финансовой модели жилищного проекта первой и одной из са-

мых весомых статей расходов является приобретение прав на земельный участок. В этой части, по мнению профессионального сообщества, в первую очередь, необходимо увеличивать темпы вовлечения земель в оборот. Снижение дефицита неизбежно приведет к снижению цены. Строители предлагают проанализировать существующие ограничения в зонах особых условий использования территорий (ЗООУИТ), сформировать перечень излишних ограничений для последующей их отмены.

Окончание на с. 5



## НОВОСТИ

## КОРОТКО

## ВОДА ДЛЯ СОЛОВКОВ

Замминистра строительства и ЖКХ России Максим Егоров (на фото справа) в ходе визита в Архангельскую область осмотрел системы водоснабжения и водоотведения сельского поселения Соловецкое. В настоящее время в поселке идут работы по двум инфраструктурным проектам — по системе водоснабжения поселка, а также по канализационным сетям и очистным сооружениям. Контракт с первым подрядчиком был расторгнут в 2018 году из-за ненадлежащего качества работ и срыва сроков. В 2019 году регион совместно с Фондом по сохранению и развитию Соловецкого архипелага провел работы по ремонту зданий очистных сооружений, насосной станции, а также резервуаров с чистой питьевой водой, осуществил монтаж и подключение временной модульной станции очистки. Новый подрядчик корректирует проект и планирует завершить проектирование до конца сентября. В ходе поездки замминистра принял участие в заседании попечительского совета по вопросам



развития Соловецкого архипелага. В числе обсуждаемых тем были вопросы обеспечения населения островов чистой питьевой водой, а также создания системы канализационных сетей и очистных сооружений. Соловецкий архипелаг, который состоит из шести крупных и более 100 малых островов, входит в состав особо охраняемой территории — Федерального государственного учреждения «Соловецкий государственный историко-архитектурный и природный музей-заповедник». Всего на островах проживают около 1 тыс. человек, еще более 20 тыс. человек в год приезжают на архипелаг с целью туризма или паломничества.

## РЕШЕНИЕ И НАКАЗАНИЕ

С начала текущего года в Ярославской области решены проблемы по 16 долгостроям, благодаря чему восстановлены права 1475 граждан. До конца года планируется урегулировать ситуацию вокруг еще трех проблемных объектов. В итоге общее число ярославцев, которые смогут получить долгожданные квартиры, вырастет до 1790 человек. Об этом сообщил заместитель председателя регионального правительства Виктор Неженец. На сегодняшний день в области для решения проблемы обманутых дольщиков используется несколько механизмов. К достройке проблемных объектов привлекаются инвесторы, пострадавшим дольщикам предоставляются квартиры в других новых домах или денежные компенсации (при участии ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»). Кроме того, в регионе считают, что необходимо привлечь к ответственности недобросовестных застройщиков. Как рассказал и. о. директора департамента строительства Виктор Жучков, областные власти совместно с правоохранительными органами выявляют и привлекают к ответственности лиц, обманувших дольщиков и нанесших им материальный ущерб. В настоящее время уголовные дела возбуждены в отношении семи строительных фирм, среди которых «Версаль», «Жилстрой», «Авдат», «СК Прогресс». Еще два дела полностью завершены в суде, фигурантам вынесены приговоры, одно дело направлено в суд. Кроме того, по пяти строительным организациям правоохранительными органами проводятся доследственные проверки.



Председатель «Единой России» Дмитрий Медведев провел совещание по вопросам развития жилищного строительства и повышения доступности жилья

## Партийное строительство

с.1

Гендиректор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко согласился с тем, что индивидуальное жилищное строительство имеет большой потенциал. Госкомпания может участвовать в развитии ИЖС по нескольким направлениям — предоставлять ипотечные и стройкредиты, выпускать инфраструктурные облигации, вовлекать в оборот неиспользуемые федеральные земли. Не исключено, что «ДОМ.РФ» может напрямую заняться строительством как девелоперская компания.

Об опыте развития индивидуального жилищного строительства в Москве на совещании рассказал председатель комиссии Московской городской Думы по государственному строительству и местному самоуправлению Александр Козлов. По его словам, ИЖС в столице развивается в основном на территории Троицкого и Новомосковского административных округов (ТиНАО). «Мы приняли закон, позволяющий собственникам объектов капитального строительства выкупать участки под ними за льготную

## Кроме того

Губернатор Мурманской области Андрей Чибис выдвинул идею запустить программу льготной ипотеки под 2% для арктических районов по аналогии с программой дальневосточной ипотеки.

сумму, равную 40% от кадастровой стоимости, — сообщил Александр Козлов. — Например, средняя кадастровая стоимость участка площадью 10 соток в Новой Москве составляет 2,7 млн рублей, а со скидкой за нее надо будет отдать 1,08 млн».

Однако примерно половина семей в России не может приобрести квартиру или дом даже теоретически, невысокие доходы не позволяют им взять ипотечный кредит. Для таких семей, считает председатель партии «ЕР», необходимо предусмотреть иные инструменты жилищной политики, включая социальную аренду. Понятие некоммерче-

## Кроме того

На совещании прозвучало предложение сократить ежемесячную процедуру технического обследования проблемных объектов, претендующих на включение в программу Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства.

ской аренды квартир, или аренды жилья фонда социального использования появилось в Жилищном кодексе в 2014 году, но на практике почти не используется. Этот вид льготной аренды предназначен для людей с доходом, который не позволяет купить квартиру самостоятельно. Верхнюю планку такого дохода должны определять региональные власти, однако, как отмечалось в ходе совещания, в большинстве регионов страны до сих пор не принята нормативная правовая база, регулирующая этот вопрос. В решении этой проблемы вновь мог бы сыграть роль «ДОМ.РФ». Сегодня в портфеле компании есть проекты в области коммерческой и корпоративной аренды, но она может стать оператором и программы социального арендного жилья. По словам Виталия Мутко, доля социального арендного жилья в долгосрочной перспективе может составить до 10% от совокупного жилого фонда. Институт социальной аренды может быть использован и для выполнения накопленных обязательств перед более чем 4 млн семей «очередников», и для расселения аварийного жилья.

Обсуждались на совещании и другие аспекты жилищной проблемы. Президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил, что субъекты и органы местного самоуправления, которые могут реализовывать земельные участки в целях жилищного строительства, таким правом практически не пользуются. Он предложил «Единой России» наладить более тесное взаимодействие с региональными властями и создать стимулы для вовлечения таких земельных участков в оборот. Кроме того, региональные власти не стремятся включать в программы расселения аварийного жилья новые объекты. Причина тому — нежелание брать на себя ответственность и нести дополнительные расходы. В связи с этим президент НОСТРОЙ предложил увеличить ассигнования по этой статье и настроить механизм, позволяющий улучшить жилищные условия обитателей аварийного жилья.

## Принять командование

Минстрой России наделяется функцией единого заказчика строительства объектов инфраструктуры

Ольга ДЕСЯТОВА

Двадцать пятого августа на официальном портале правовой информации было опубликовано распоряжение правительства России №2153-р, согласно которому Минстрой России фактически наделяется функцией единого заказчика строительства объектов инфраструктуры. К ведению министерства отнесены федеральные казенные учреждения «Дирекция по развитию физической культуры и спорта» Минспорта России, «Дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» и «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» Минкультуры России, «Объединенная дирекция единого заказчика Федеральной налоговой службы», «Дирекция единого заказчика по строительству, капитальному и текущему ремонту» Минобрнауки России и «Дирекция единого заказчика-застройщика» Минздрава России. Таким образом, за проектирование, строительство объектов социальной-культурной инфраструктуры, а также за исполнение федерального бюджета в части

их создания теперь будет отвечать Минстрой. Распоряжение вступает в силу 1 октября 2020 года.

Напомним, что еще в марте глава кабинета министров Михаил Мишустин заявил о необходимости выстраивания четкой вертикали управления строительством в рамках нацпроектов и создания системы единого заказчика. Председатель правительства дал вице-премьеру Марату Хуснуллину и профильным министрам поручение представить предложения о том, строительство каких объектов может быть передано единому государственному заказчику. В правительстве считают, что создание единой системы управления гражданским строительством позволит сократить сроки проектирования и строительства объектов, возводящихся, в том числе, в рамках национальных проектов. В пресс-службе вице-преьера Марата Хуснуллину подчеркнули, что это поможет сократить объем действующих недостроев и исключить их появление в будущем.

Надо отметить, что в течение последних двух лет в России реализуется целый ком-



Председатель правительства РФ Михаил Мишустин

плекс мер, направленных на уменьшение продолжительности строительства и эффективное расходование бюджетных средств. В частности, предпринимаются усилия по сокращению видов контроля, оптимизации количества и сроков административных процедур. В этой связи стоит упомянуть «регуляторную гильотину» и механизм управления системными изменениями нормативного правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата». Кроме того, одной из важнейших реформ строительное сообщество считает преобразования в сфере ценообразования. Значительные изменения ожидаются в области закупок в строительстве.



# Свайный грех



Глава Минстроя Владимир Якушев (в центре) на церемонии вручения ключей от новых квартир переселенцам из аварийного жилья

**с.1** Это и составление списков, и подача заявок, и их оформление. Очень важно до 2024 года все это вместе с Архангельской областью грамотно и в сроки реализовать». На первый взгляд, не очень эмоционально, но надо было видеть и слышать министра, когда он с риском для здоровья забрался на второй этаж аварийного дома на улице Чкалова! Этот дом мог бы служить хорошей декорацией для кинофильма о войне, потому что такие повреждения зданию может нанести или артиллерийский снаряд... или время. «Мы должны решить ситуацию с этими аварийными домами. В первую очередь, нужно найти возмож-

ность, чтобы до того периода, как граждане получают полноценное жилье, они имели достаточно комфортное временное проживание, — заявил министр. — И, во-вторых, естественно, за счет региональных ресурсов и с помощью федерального центра необходимо найти возможность расселить эти дома. Думаю, мы достаточно предметно сегодня поговорим и наметим план действий».

В тот же день в областном правительстве прошло совещание по вопросам расселения аварийных домов, по итогам которого было принято решение купить новые квартиры для жителей сошедших со свай домов. Это будет сделано уже в теку-

щем году. «Мы до конца этого года закупим на рынке жилье для тех людей, которые сегодня остались на улице, — сказал Александр Цыбульский. — А по остальным домам, которые находятся под угрозой разрушения и о которых я докладывал президенту, мы в конце этого года — начале следующего начнем строительство жилого фонда, в который переселим людей». На эти цели федеральный центр готов выделить 700 млн рублей. Кроме того, начнется строительство нового жилья для жителей еще 121 дома, находящегося под угрозой разрушения.

В ходе визита Владимира Якушева в Архангельск были и приятные события. Министр принял участие в торжественной церемонии вручения ключей от квартир в только что отстроенных домах переселенцам из аварийного жилья. Люди очень эмоционально переживали этот момент, некоторые плакали. Владимир Якушев поздравил переселенцев и пожелал им счастливой жизни в новом комфортабельном жилье.

## Справочно

■ Всего до 2024 года Архангельская область должна расселить 474 тыс. кв. м непригодного для проживания жилфонда, что позволит улучшить условия 27 тыс. человек.

## Волгоградцы переезжают

В регионе реализуется программа переселения жителей из аварийных домов

Сергей ВЕРШИННИН

В Волгограде компания-застройщик досрочно передала муниципалитету 17 трехкомнатных квартир с чистовой отделкой для переселения жителей аварийных домов. Десять квартир находятся в жилом комплексе «Парк Арена», семь — в «Ново-Комарово» (Советский район). Все они предварительно были осмотрены региональной комиссией по вопросам реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Проведенная проверка показала, что помещения соответствуют всем требованиям и не имеют недостатков.

Мероприятия по расселению «аварийки» стартовали в Волгоградской области 1 апреля 2019 года. За это время новоселами стали 643 человека, а площадь расселенного аварийного жилья составила 9,5 тыс. кв. м. В текущем году региону необходимо расселить 18,5 тыс. кв. м аварийного жилого фонда и обеспечить комфортным жильем более 1000 человек. До конца 2025 года Волгоградской области предстоит расселить 171,4 тыс. кв. м аварийного жилья на территории 25 муниципальных образований. Благоустроенным жильем будут обеспечены 11,4 тыс. человек. Общий объем финансирования мероприятий составит порядка 7 млрд рублей, из которых чуть более 6 млрд рублей — поддержка федерального центра.

В настоящее время программа переселения реализуется в регионе двумя способами: участники могут получить либо готовую квартиру в новостройке, либо денежное возмещение. Граждане чаще выбирают первый вариант. За время действия программы было оформлено 109 компенсаций за выкупленное жилье, остальные 620 человек отдали предпочтение предложенным квартирам. Этому есть логическое объяснение. Квартиры для переселения приобретаются с полной отделкой и соответствуют современным требованиям, предъявляемым к стандартному жилью: обои, линолеум, отделка потолка, сантехника, радиаторы, межкомнатные двери, газовые или электрические плиты. Придомовые территории благоустроены и соответствуют принципам формирования комфортной городской среды.

## Сделайте красиво!

В Липецке капитально отремонтируют объект культурного наследия

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В 2020-2022 годах в Липецкой области планируется капитально отремонтировать 29 жилых домов-объектов культурного наследия. Как рассказали в Фонде капитального ремонта региона, подобного опыта у ремонтников еще не было. Одним из первых таких объектов станет «сталинский» дом 1952 года постройки, расположенный на проспекте Мира в Липецке. Как рассказала генеральный директор Фонда капремонта Елена Бабикова, таких домов в Липецке сохранилось немного, здание отличается обилием архитектурных декоративных элементов. И хотя у него нет официального статуса объекта культурного наследия, все работы по подготовке к ремонту специалисты фонда проводили после консультации с экспертами из государственной дирекции по охране памятников культуры. Дом на проспекте Мира станет одним из первых объектов, над которым фонд работает совместно с главным архитектором города и управлением по охране объектов культурного наследия. Перед началом ремонта удалось найти старый черно-белый снимок здания, на котором видны все основные элементы декора. Эксперты оценили текущее состояние лепнины, а также выяснили, в какие цвета дом был выкрашен первоначально. Для этого пришлось выполнить зондирование фасада. В ходе ремонта будут восстановлены колонны, карнизы, пилястры, ротонда на крыше. По словам эксперта Григория Ларина, главное — воссоздать вид здания, который был задуман архитектором. Для этого некоторые элементы придется изготавливать по индивиду-



«Сталинский» дом на проспекте Мира в Липецке

альным заказам. Так, например, на некоторых балконах не сохранились консоли и балясины. После ремонта фасад здания визуально будет разделен на две части, на уровне первого этажа он будет рустованным, а со второго по четвертый этаж предполагается использовать декоративную камешковую штукатурку.

Как известно, одной из самых острых проблем, связанных с капремонтом памятников культурного наследия, является финансирование. Ремонт таких зданий обходится гораздо дороже, и затраты на него не покрываются взносами жильцов. Споры об источниках покрытия дополнительных расходов ведутся давно, но окончательное решение пока не принято. В случае с домом в Липецке ремонтные работы будут проводиться за счет Фонда капремонта без увеличения размера взносов для жильцов. Собственники жилых помещений в этом МКД платят взносы на капремонт в «общий котел».

22-23 СЕНТЯБРЯ / 2020

III МЕЖДУНАРОДНАЯ  
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
И СТРОИТЕЛЬСТВА  
ГИДРОТЕХНИЧЕСКИХ  
СООРУЖЕНИЙ»

Организатор конференции



МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ  
ФУНДАМЕНТОСТРОИТЕЛЕЙ

Генеральный спонсор



Генеральные информационные партнеры



www.fc-union.com, info@fc-union.com

тел.: +7 (495) 66-55-014, моб.: +7 916 36-857-36



КАДРЫ

# Учебке все возрасты покорны

Россияне могут пройти бесплатную переподготовку по более чем 170 компетенциям



Переобучение по компетенции «Сварочные технологии» организовано в Саратовской области

Владимир ТЕН

Более 110 тыс. граждан России могут бесплатно обучиться в 2020 году наиболее востребованным на рынке профессиям. Союз «Ворлдскиллс Россия» и Министерство просвещения РФ расширили программу ускоренной переподготовки по более чем 170 профессиональным компетенциям. Если прежде бесплатно обучиться новой профессии могли граждане старше 50 лет, то теперь программой могут воспользоваться выпускники образовательных организаций, люди, ищущие работу, и те, для кого существует риск увольнения.

Цель программы — помочь россиянам приобрести дополнительные навыки и повысить свою конкурентоспособность на рынке труда. Среди специальностей, представленных в программе профподготовки, немало строительных: «Кирпичная кладка», «Кровельные работы», «Малярные и декоративные работы», «Организация строительного производства», «Сварочные технологии», «Электромонтаж» и др. Обучение длится от 72 до 256 часов в зависимости от конкретной компетенции, по 39 специальностям обучение будет проводиться в дистанционном формате. По итогам обучения слушатели получают документы о квалификации, а по результатам демонстрационного экзамена — скиллс-

паспорт, отражающий уровень владения профессиональными навыками.

«Скиллс-паспорт позволяет работодателю сразу увидеть, что человек умеет делать, а что нет, — пояснил генеральный директор Союза «Молодые профессионалы (Ворлдскиллс Россия)» Роберт Уразов. — Мы хотим, чтобы граждане нашей страны, оказавшиеся в непростой жизненной ситуации, смогли максимально быстро адаптироваться к сложившимся условиям, начать новый профессиональный путь».

Экспресс-программы будут работать во всех субъектах РФ. «При разработке программы была проделана предварительная работа по анализу вакансий на рынке труда, спросу работодателей на востребованные сквозные профессиональные навыки, в том числе цифровые, — рассказала директор Академии «Ворлдскиллс Россия» Светлана Крайчинская. — Были составлены перечни — от 4 до 93 компетенций — индивидуально для каждого субъекта». Так, в Забайкальском крае популярностью пользуется компетенция «Управление экскаватором», в Курской области — «Кровельные работы по металлу». Великий Новгород дополнил перечень востребованных профессий сразу двумя компетенциями — «Управление фронтальным погрузчиком» и «Проектирование интерфейсов», так как, по данным регионального центра занятости, существует потреб-

ность в таких специалистах, и обучение по этим специальностям обеспечит последующее трудоустройство.

С 2019 года в России реализуется специальная государственная программа профессионального обучения граждан в возрасте старше 50 лет, обучение по этой программе прошли уже свыше 50 тыс. человек. Переподготовка людей 50+ проводится в рамках федеральной программы профессионального обучения и дополнительного профессионального образования, входящей в федеральный проект «Старшее поколение» национального проекта «Демография». Сегодня на выбор предлагается 125 компетенций, обучение по которым проходит в лучших специально отобранных образовательных организациях по всей России.

«Я пятнадцать лет работал судовым электромехаником, решил найти работу на суше, что в моем возрасте сделать непросто, — рассказал житель Курска Александр Чернов, выпускник программы. — Друзья рассказали о программе 50+. Я решил обучиться по компетенции «Электромонтаж», поскольку был плохо знаком с этим навыком. Сейчас у меня появилась возможность устроиться в компанию, которая как раз занимается электромонтажом».

«Успешный опыт реализации программ по профессиональному обучению россиян старше 50 лет, переподготовка мастеров производственного обучения позволяет правительству РФ шире использовать ресурс Союза «Ворлдскиллс Россия», — заявила директор Академии «Ворлдскиллс Россия» Светлана Крайчинская. К слову, академия занимается подготовкой и тех, кто обучает участников переподготовки. По программам повышения квалификации педагогического состава среднего профессионального образования обучено свыше 20 тыс. преподавателей и мастеров производственного обучения».

## Справочно



Генеральный директор Союза «Молодые профессионалы (Ворлдскиллс Россия)» Роберт Уразов отмечает, что участники программы не просто находят работу быстрее, но и часто получают более высокооплачиваемую должность. По итогам одного из проведенных исследований, средняя зарплата выпускников, сдававших государственную итоговую аттестацию в виде демонстрационного экзамена по стандартам «Ворлдскиллс Россия», выше, чем у выпускников, сдавших экзамен в традиционном формате, на 63% в среднем по стране.



**Строительная Газета**  
ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

**ПОДПИСКА**  
НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ  
ГАЗЕТУ»

Подписку можно оформить через РЕДАКЦИЮ.  
Стоимость редакционной подписки:  
на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**  
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**  
на год — **3900 руб. 00 коп.**  
**(экономия 15%)**

Заполните заявку на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте [subscribe@stroygaz.ru](mailto:subscribe@stroygaz.ru)

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

предлагаем оформить через ООО «УП Урал-Пресс». Электронный подписной каталог и контакты всех представительств ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»



Для индивидуальных подписчиков:

- **P2012** — на полгода
- **P3475** — на год

Для предприятий и организаций

- **P2011** — на полгода
- **P3476** — на год

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ





SHUTTERSTOCK.COM

# Резервы ЭКОНОМИИ

**с.1** → НОСТРОЙ предлагает также разработать правовые механизмы выделения земельных участков для целей жилищного строительства с последующей подготовкой их в части градостроительной документации и обеспечения объектами инженерной инфраструктуры за счет госбюджета и средств ресурсоснабжающих организаций. В дальнейшем такие «подготовленные» участки могут передаваться застройщику на правах временного пользования по стандартным муниципальным ставкам арендных платежей для реализации проекта. Важнейшую роль в этой работе призван сыграть институт развития жилищной сферы «ДОМ.РФ».

В рамках антикризисных мероприятий целесообразно отказаться от индексации кадастровой стоимости земли, а также внедрить повсеместное применение стандартной муниципальной ставки арендных платежей при предоставлении участка под жилищное строительство.

## Инфраструктурные ограничения

Представители профессионального сообщества отмечают высокую стоимость подключения к инженерным сетям на фоне растущего дефицита мощностей в регионах и сокращения инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций. По расчетам застройщиков, расходы на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения занимают в цене одного квадратного метра до 15%. Несмотря на усилия, которые государство предпринимает по решению вопросов обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой, снижению административной и финансовой нагрузки при присоединении к инженерным сетям, эта административная процедура пока остается самой сложной, длительной и дорогой. Подключение к инженерным сетям занимает много времени и осложняется непрозрачностью процесса корректировки инвестиционных программ субъектов естественных монополий. Непрозрачными являются и технические решения при подключении к инженерным сетям, что приводит к установлению индивидуальных тарифов и, как следствие, к увеличе-

нию стоимости подключения.

Для комплексного решения этой проблемы необходима синхронизация документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований с планами строительства и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры ресурсоснабжающих организаций, а также внедрение механизмов увязки сроков реализации инвестиционных программ естественных монополий (сегодня 3-5 лет) и сроков строительства МКД (сегодня 2-3 года). Строители выступали и выступают за расширение действующей программы «Стимул», а также увеличение ее объемов за счет средств федерального бюджета.

Сегодня рынку нужен правовой механизм передачи построенных застройщиком объектов инженерной инфраструктуры в публичную собственность или в собственность эксплуатирующих организаций с компенсацией понесенных застройщиком затрат. До сих пор этот вопрос на законодательном уровне не урегулирован. Действенной мерой могло бы стать введение предварительных технических условий на этапе оформления земельных участков. Данный документ должен получать статус оферты ресурсоснабжающей организации застройщику для последующего заключения договора ТУ. При этом должна оставаться возможность корректировки технических условий по результатам проектирования объектов капитального строительства. И, конечно, важно переходить к стандартизации расчета тарифов в зависимости от сроков выполнения договоров подключения к инженерным сетям.

О проблемах, существующих при строительстве объектов социальной инфра-

структуры, «Стройгазета» писала в июле текущего года. Безусловно, самым действенным решением является выкуп муниципальной собственностью у застройщика объекта социальной инфраструктуры. Единственная пока в России положительная практика применения этого механизма наработана в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, где действует программа «Социальные объекты в обмен на налоги». Согласно положениям этой программы, субъект выкупает объект социальной инфраструктуры, а также компенсирует застройщику 75% от стоимости уплаченных налогов. В Ленинградской области подписано 41 соглашение на создание 160 социальных объектов до 2036 года. В настоящее время планируется распространить этот опыт на все субъекты СЗФО.

## Обязательные платежи

Помимо расходов, связанных непосредственно со строительством объекта, застройщик обязан вносить еще целый ряд обязательных платежей. В целях облегчения финансового бремени для застройщиков профессиональное сообщество предлагает сделать здесь ряд послаблений. Например, снизить размер государственной пошлины на регистрацию права собственности застройщика, сегодня размер пошлины составляет 22 тыс. рублей с одной квартиры, можно было бы уменьшить его до 2 тыс. рублей. Стоило бы также освободить компании от уплаты налога на имущество в отношении нереализованных объектов недвижимости после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, построенных в рамках закона №214-ФЗ. Необходимо ускорить внесение изменений в Налоговый кодекс в части отнесения средств участников долевого строительства, аккумулированных на счетах эскроу, к средствам целевого финансирования. Пересмотра требуют и банковские комиссии в рамках проектного финансирования. А развитие механизма предоставления гарантий АО «ДОМ.РФ» при получении проектного финансирования региональными застройщиками окажет благоприятное влияние на уровень процентных ставок.

## Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади квартир во введенных в эксплуатацию жилых зданиях в РФ

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Всего</b>	<b>39258</b>	<b>40890</b>	<b>41459</b>	<b>41358</b>	<b>42551</b>
<b>в том числе:</b>					
в городской местности	39531	41131	41773	41658	42869
в сельской местности	36834	38857	38950	37553	38776

РОССТАТ

## СРОЧНО В НОМЕР

### Решать В КОМПЛЕКСЕ

**Внедрение механизма КУРТ позволит сделать серьезный рывок в развитии отрасли**



Антон МОРОЗ, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)

На наш взгляд, для достижения показателей, заложенных в национальном проекте «Жилье и городская среда», и дальнейшего развития жилищного строительства в субъектах Российской Федерации

необходимо развивать механизмы реализации комплексного устойчивого развития территорий (КУРТ), использовать типовые проекты зданий различного назначения: жилые дома разной этажности, объекты социально-культурной инфраструктуры, отдельно стоящие паркинги и прочее. Реализация такого подхода послужит развитию в России инновационных технологий, отрасли промышленности строительных материалов и домо-строительных комбинатов.

Разработка и внедрение нового механизма КУРТ, который заменит существующие механизмы КОТ, КРТ, РЗТ, позволит сделать серьезный рывок в развитии отрасли. Ведь существующая смешанная городская застройка зачастую не позволяет в чистом виде использовать тот или иной инструмент развития территории, что снижает эффективность проектов. Необходимо выработать процедуры выбора территорий, подлежащих развитию, а также правила проведения конкурса и выкупа земельных участков. После подготовки и утверждения застройщиком проекта планировки территории в рамках договора, заключаемого в целях КУРТ, следует определить и согласовать с органом местного самоуправления этапы предоставления земельных участков под строительство в границах территории развития.

Особое значение институт КУРТ имеет для развития индивидуального жилищного строительства. ИЖС — это не просто возведение частных домов в черте города или на небольшом удалении от него, это создание комфортной среды для жизни, это медицинские и образовательные учреждения, соответствующие объемам жилой застройки, бытовые услуги, магазины, аптеки, спортивные объекты, места для творчества и досуга. Пока в проекте программы по развитию ИЖС, разработанном Минстроем России, бюджетные средства (138 млрд рублей) предназначены в основном для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой. В Национальном объединении строителей признают важность этого направления, но считают, что не меньшее значение имеет строительство дорог и объектов социальной инфраструктуры.

По нашему мнению, проекты, реализуемые в рамках КУРТ, могут стать «пилотными» с точки зрения использования проектного финансирования с поэтапным раскрытием счетов эскроу. Как известно, сегодня средства дольщиков не могут быть перечислены застройщику до ввода объекта в эксплуатацию, это приводит к снижению объема оборотных средств, которые можно использовать для реализации крупномасштабных проектов жилищного строительства. Это приводит к увеличению сроков реализации проектов, в том числе проектов КУРТ, связанных с расселением аварийного жилья и решением иных социальных задач. Серьезным подспорьем развитию института КУРТ станут процессы цифровой трансформации строительной отрасли, когда единое информационное пространство объединит всю градостроительную документацию, все согласительные процедуры и всех участников процесса строительства.



## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



SHUTTERSTOCK.COM

# Кризис велел потесниться

## Эксперты ожидают роста доли свободных площадей на рынке офисной недвижимости



Наталья БОННЕЛИ, директор департамента офисной недвижимости Colliers International

**О**граничения, введенные из-за коронавирусной инфекции, дали толчок развитию некоторых новых тенденций на рынке офисной недвижимости Москвы.

Во-первых, компании начали активно оптимизировать занимаемые площади, что повысило ротацию и увеличило число предложений о субаренде занимаемых площадей. Во-вторых, объемы ввода оказались во II квартале рекордно низкими — рынок пополнился лишь двумя объектами класса В. Причиной этого стала остановка строительных работ на многих объектах, в том числе и на тех, что находились в высокой степени готовности.

В-третьих, тенденция к снижению доли вакантных площадей сменилась на умеренный рост. В классе А вакантность увеличилась на 0,8 п.п., а в классе В — на 0,5 п.п. Часть площадей, вышедших на рынок в описываемый период, находится в зданиях, где последние 1-1,5 года вообще не было свободного предложения.

В-четвертых, объем сделок по покупке офисных помещений достиг 82,4 тыс. кв. м, что является максимальным показателем с 2016 года (тогда он достиг 110 тыс. кв. м). В общем объеме сделок покупка зданий целиком составила 80%. Спрос был сформирован преимущественно сделками покупки зданий целиком конечными пользователями.

Некоторые тенденции получили в первом полугодии свое продолжение. Самыми активными драйверами спроса по-прежнему выступают банки — на них пришелся 41% сделок аренды и продажи. Примерно половина этой доли была сформирована несколькими крупными сделками, переговоры по которым велись еще до начала пандемии. При этом цены на офисные помещения остались на уровне 2019 года.

Что можно сказать о будущем? Мы видим, что по итогам I полугодия сроки ввода 18% площадей были перенесены на следующий год. В случае реализации анонсированных планов объем ввода в эксплуатацию в 2020 году может достичь 386 тыс. кв. м, однако некоторые из строящихся объектов выйдут на рынок частично заполненными. Это приведет к тому, что доля свободных площадей не бу-

дет увеличиваться резко. В то же время ожидается продолжение роста доли свободных площадей, и максимальные значения мы увидим в начале 2021 года, так как на рынке ожидается увеличение «будущего» предложения с датой освобождения помещений в конце 2020 — начале 2021 года.

По нашим оценкам, активность компаний с государственным участием будет нарастать и в дальнейшем — улучшение офисного пространства и повышение эффективности используемых площадей остается актуальным вопросом для этой категории арендаторов.

Тенденция к оптимизации затрат на содержание офиса будет развиваться — мы ожидаем роста числа сделок по пересогласованию условий договора с возвратом части занимаемых площадей и увеличения числа предложений субаренды. Продолжится ротация арендаторов, компании будут переезжать в здания, расположенные в периферийных районах, или в офисные центры более низкого класса. Снижение регулятором ключевой ставки в дальнейшем может повысить привлекательность приобретения офисов перед традиционными депозитами.

### ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

		П1 2018	П1 2019	П1 2020
Общий объем предложения, млн м <sup>2</sup>		18,0	18,4	18,8
	Класс А	4,1	4,3	4,4
	Класс В+/-	13,9	14,1	14,4
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>		39,4	119,7	60,9
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		661,1	710,0	514,4
Доля вакантных площадей, %		9,0	7,4	6,0
	Класс А	12,5	11,5	9,6
	Класс В+/-	7,9	6,2	4,9
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год		16 803	18 822	18 727
	Класс А	25 373	26 635	25 388
	Класс В+/-	12 810	13 989	14 751

COLLIERS INTERNATIONAL

## Поехали!

### Гостиничный бизнес ждет быстрое восстановление



Александр ШАРАПОВ, президент Becar Asset Management

Нынешний год начинался для гостиничного рынка хорошо, поток туристов рос, а средняя заполняемость отелей в Москве и Петербурге составляла 80% и 74% соответственно. Но в марте на международном и российском туристическом рынке наступил коллапс. Некоторые гостиницы просто закрывались, поскольку их собственники не видели возможности хоть какого-то заполнения. Некоторые эксперты прогнозировали восстановление туристических потоков не ранее, чем через четыре года. Однако уже в мае AirBnB рапортовал о том, что в США начали быстро восстанавливаться местные турпоездки на машине на расстояние до 300 км от дома. По данным агрегатора, их число в последний весенний месяц превзошло уровень 2019 года. В Китае позитивные сдвиги начались еще раньше — в апреле. У нас в стране туристические потоки также быстро восстанавливаются. Мы прогнозируем, что уровень заполняемости и цены восстановятся уже к весне 2021 года. Делать такие выводы нам позволяет опыт других эпидемий SARS и MERS, которые также сопровождалось закрытием крупных туристических центров — Сингапура и Гонконга. Турпотоки там восстанавливались в течение примерно девяти месяцев после снятия карантина.

Главный двигатель туристической индустрии — это желание людей получить новые впечатления. По прогнозам, к 2030 году количество путешествующих в мире удвоится по сравнению с 2019-м и составит около 3 млрд человек. С 2010 года туристическая индустрия росла на 7-10% в год, появились тысячи новых брендов. За это время основными путешественниками — более 50% — стали молодые люди от 20 до 40 лет, одиночки либо пары без детей. Они путешествуют с рюкзаком за плечами. Они останавливаются в городе на 2-3 недели, работают удаленно на компьютере, который носят с собой. По сути, это кочевники цифровой эпохи (digital nomad), которые могут позволить себе путешествовать не один раз в год, а большую его часть. Именно для таких людей все мировые бренды создали в последнее время новые форматы отелей: у Marriott это Moxy, у Hilton — Tribe, у Accor — Jo&Joe, а у Becar — Vertical We & I. Общим для всех этих гостиниц является наличие пространства для общения, которое проходит в специально спроектированном для этого большом лобби и баре на первом этаже. Площадь номеров в таких отелях невелика — буквально 13-15 кв. м, но при этом есть огромные общественные пространства.

Очень популярным в последнее время стал формат коливингов. По своим параметрам они очень близки к отелям, но обычно имеют маленькую кухню (kitchen net), и в них можно жить в течение нескольких недель или даже месяцев. Мы ожидаем, что этот формат будет бурно развиваться в ближайшее десятилетие, так же, как в предыдущие десять лет развивались коворкинги. Первый коливинг появился всего четыре года назад, а сейчас это самый бурно растущий сегмент отельной индустрии, для которого в некоторых странах Европы, например, в Англии и Люксембурге, принимаются специальные гостиничные стандарты. Интересно, что в прошедшие полгода коливинги чувствовали себя лучше, чем обычные или апарт-отели. Так, например, в январе-феврале заполняемость коливингов была выше 90%, но и в период карантина не опускалась ниже 75%. «Фишка» этого формата в том, что постоялец может общаться с людьми, близкими по духу. Это стало особенно ценно во время пандемии, когда из-за самоизоляции трудно было сохранить привычный образ жизни.



Татьяна ДИВИНА, старший директор  
департамента исследований и аналитики  
Cushman & Wakefield

# Торговля на больничном

Полного восстановления торгового сегмента можно ожидать не ранее чем через год

Сегмент торговой недвижимости пострадал от пандемии сильнее других. Особенно заметно ограничительные меры сказались на торговых центрах, их работа почти полностью остановилась на 2-4 месяца, в некоторых городах ТЦ вернулись к работе буквально на днях.

Кроме ограничений, на работу торговых предприятий очень сильно влияет снижение покупательской способности населения. По прогнозам Минэкономразвития, реальные располагаемые доходы по итогам 2020 года снизятся на 3,8%, а оборот розничной торговли — на 5,2%. И к уровню 2019 года потребительский рынок вернется не ранее, чем в 2022 году. Хотя согласно опросам, проведенным компанией «Ромир», доля свободных денег на руках растет, население предпочитает не тратить и создавать «денежную подушку». Экономят люди в первую очередь на развлечениях, досуге, услугах и общественном питании. Это естественный образ поведения в кризисные и посткризисные периоды, который мы наблюдали и в 2009, и в 2015 году. Положение к тому же осложняется сохраняющейся угрозой второй волны пандемии.

В сложившейся ситуации ритейлеры и собственники торговых центров сосредоточились не на развитии, а на оптимизации существующих объектов. Несмотря на негативные факторы, резкого роста вакансии в ТЦ не произошло. В основной массе владельцам центров удалось согласовать с арендаторами приемлемые для обеих сторон условия как на период локдауна, так и на последующие за этим месяцы. По данным собственников ТЦ, правом выхода из договоров аренды по новому закону восполь-



АЛЕКСАНДР АВИЛОВ / АГН «МОСКВА»

зовались единицы. Возможно, однако, что вакансии начнут расти позднее, и к концу года показатель увеличится до 10-13% в среднем по Москве. Посещаемость столичных ТЦ после открытия в июне заметно выросла, и мы полагаем, что до конца года она еще немного подрастет, но вряд ли вернется к докартинным уровням в этом году.

На этом фоне строительная активность заметно снизилась. За первые шесть месяцев текущего года в России было введено в строй всего три форматных торговых центра площадью более 15 тыс. кв. м — ТЦ «Остров мечты», МФК «Kvartal West» и The Outlet Moscow (их общая торговая площадь составила 131

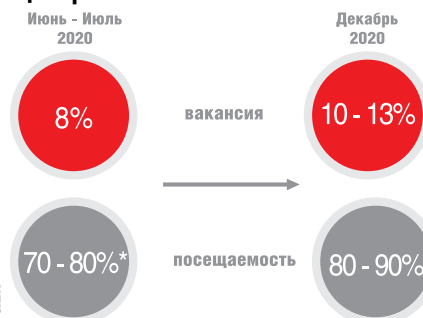
тыс. кв. м). Все эти объекты расположены в Москве, в регионах России за полгода не было запущено ни одного нового торгового центра. Перенос сроков ввода новых объектов до восстановления или как минимум стабилизации обстановки представляется наиболее оптимальной стратегией, поэтому высокая вероятность того, что объекты, заявленные к вводу на конец года, будут открыты в более поздние сроки. Мы ожидаем, что до конца года на рынок выйдет еще 250-300 тыс. кв. м в новых торговых объектах. Это на 30% меньше, чем в прошлом году, что вполне объяснимо.

Отметим, что самые большие объемы торговых площадей входят в состав мно-



Татьяна Дивина

## Прогноз вакантности и посещаемости торговых центров Москвы



Источник: Cushman & Wakefield  
\*Данные компании Watcom

гофункциональных комплексов. Так, например, «Остров мечты» — это парк развлечений с торговой составляющей, ТПУ «Щелковская» — транспортно-пересадочный узел (планируется к вводу до конца года), МФК «Kvartal West» — комплекс зданий с офисными, торговыми и жилыми помещениями. Интеграция различных функций в одном объекте недвижимости — тренд развития сегмента на ближайшие несколько лет.

По нашим оценкам, стабилизация в сегменте торговых центров произойдет к концу этого года — началу следующего. Ожидать возвращения к показателям прошлого года стоит не ранее второй половины следующего года, а вот рост мы увидим, скорее, в 2022 году, вместе с восстановлением показателей потребительского рынка.

Константин ФОМИЧЕНКО,  
директор департамента складской  
и индустриальной недвижимости  
Knight Frank

# Все складывается

На рынке складской недвижимости спрос смещается в регионы

Подводя итоги первого полугодия, можно сказать, что сегмент складской недвижимости «вышел сухим из воды». Общий объем складских площадей увеличился на 416 тыс. кв. м, а сделок по всей России было совершено на 5% больше, чем в тот же период прошлого года. Впрочем, добиться такого результата удалось благодаря переносу ввода в эксплуатацию многих объектов, открытие которых первоначально планировалось на конец 2019 года.

## Рынок уходит в регионы

Если в среднем по России спрос на качественную складскую недвижимость оставался стабильным, то в Московском регионе количество сделок значительно сократилось — на 44% по сравнению с тем же периодом прошлого года. Это связано не только со снижением деловой активности из-за пандемии COVID-19, но и с устойчивой тенденцией, которую мы наблюдаем уже несколько лет. Спрос постепенно смещается в регионы. По итогам первых шести месяцев текущего года общий объем региональных сделок почти в 8 раз превышает прошлогодний уровень. 63% от общего потребленного объема складских площадей в регионах составили сделки в Сибирском федеральном округе. Все рекорды побил Новосибирск — на него пришлось 32% всех сделок, совершенных за пределами московского региона.

## Меньше свободных мест

Если говорить об доле вакантных площадей, то мы наблюдаем постепенный



Источник: Knight Frank Research, 2020

нисходящий тренд. Если в 2019 году этот показатель составлял в московском регионе 2,7%, то по итогам первого полугодия этого года — 2,3%. В связи с пандемией ряд девелоперов отложил строительство новых объектов на 2021 год, поэтому арендаторам пришлось включиться в «гонку» за свободные помещения, ведь большинство объектов, которые вводятся в эксплуатацию, уже распроданы или сданы в аренду. К примеру, спекулятивный корпус 3.2 в логпарке «Софьино» к моменту ввода был заполнен на 50%, а к началу 2021 года там будут заняты все доступные площади. Такое положение можно объяснить тем, что даже в период ограничений сегменту e-commerce нужны склады.

## Торговля правит бал

В московском регионе основным «потребителем» складских помещений является розничная торговля, на нее приходится 40% от общего числа завершенных сделок. Свой крупный вклад внесла здесь X5 Retail Group — компания арендовала около 44 тыс. кв. м в логпарке «Ориентир Север-4» под Солнечногорском и 85 тыс. кв. м в логпарке «Новая Рига» на Новорижском шоссе. В регионах, несмотря на тенденцию к снижению доли розничной торговли, эта отрасль также остается лидером.

Что касается онлайн-торговли, то предприятия этого направления проявили себя на складском рынке более чем активно. В Москве компании



Константин Фомиченко

e-commerce арендовали 111 тыс. кв. м складских площадей, что составило 24% от общего объема сделок — рекордный показатель с 2017 года. Такой «ажиотаж» вполне объясним, ведь в период самоизоляции клиенты вынужденно оказались запертыми в своих домах и предпочитали покупать товары и услуги через интернет. В регионах наблюдалось небольшое снижение доли e-commerce по сделкам, однако мы прогнозируем рост количества сделок в этом сегменте к концу года.

## Ставки остались прежними

Значение средней запрашиваемой ставки в Московском регионе не изменилось и составило 3940 руб./кв. м/год. По прогнозам аналитиков, к концу 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на складские помещения класса А немного вырастет и составит 4000 руб./кв. м/год triple net. Несмотря на ограниченный объем нового строительства и низкую долю вакантных площадей, рост ставки будет сдерживаться текущей макроэкономической неопределенностью. Часть девелоперов переносит ввод объектов на начало 2021 года, и мы предполагаем, что к концу текущего года общий объем ввода объектов высококачественной складской недвижимости составит около 700 тыс. кв. м, что на 30% ниже прошлогодних показателей. Тем не менее, наблюдая за ускорением темпа роста поглощения складских площадей во II квартале, мы имеем основания полагать, что в целом год для складской недвижимости будет успешным. Сегодня рынок складской недвижимости остается самым стабильным среди коммерческих сегментов.



## ЖИЛЬЕ



Коттеджный поселок в районе Опалихи (Красногорск)

# Покупка на вырост

В каких районах Подмосковья цены на недвижимость имеют большой потенциал роста



## Районы Подмосковья, где выгоднее самостоятельно строить жилье

Название района	1 кв. м земли*	1 кв. м дома (без земли) по соседству
Тимошкино — Веледниково	4 107 руб.	170 502 руб.
Фрязино	896 руб.	41 659 руб.
Пестовская гавань — Тишково	1 016 руб.	40 031 руб.
Буняково — Витяково	767 руб.	54 840 руб.
Коптелино — Жуковка	1 720 руб.	58 550 руб.
Веревское — Клушино	1 240 руб.	45 265 руб.
Брусландия — Еремеево	1 154 руб.	43 328 руб.

\* В одной сотке земли 100 кв. м

Источник: Realiste

уже сейчас заметен тренд на удаленную работу. Так что значение транспортной доступности в течение следующих десяти лет может снизиться. А это означает, что, если сейчас купить дешевый земельный участок с домом в районе, куда пока не слишком просто добраться, через десять лет его цена может значительно вырасти.

Чтобы определить наиболее перспективные для покупки недвижимости локации, эксперты компании Realiste проанализировали районы Подмосковья, расположенные в пределах Московского большого кольца («бетонки»), в среднем это 30 км от МКАД. Измерив время в пути до поселка из центра города в час пик в самый загруженный день (для Подмосковья это пятница), можно достаточно точно подсчитать, сколько стоит «скидка» за лишние 10 или 30 минут в пути и какие районы, недооцененные сегодня из-за низкой транспортной доступности, в течение следующих лет будут расти в цене. Этой информацией могут воспользоваться как профессиональные инвесторы, так и обычные покупатели. В список районов Подмосковья, в которых сегодня цена за сотку сравнительно невысока, но при этом имеется большой потенциал роста, вошли Тимошкино — Веледниково, Фрязино, Пестовская гавань — Тишково, Буняково — Витяково, Опалиха, Нефедьево — Надвразино, Звенигород, Крекшино — Санино, Коптелино — Жуковка, Веревское — Клуши-

но. По оценке Realiste, стоимость жилой недвижимости в этих районах за десять лет вырастет минимум на 86% (в районе деревень Веревское и Клушино), а максимум — на 231% (в районе Тимошкино и Веледниково). Дешевле всего на сегодняшний день стоит сотка земли во Фрязино — порядка 89 тыс. рублей. При этом, по прогнозу, за десять лет она подорожает до 294 тыс. рублей, то есть на 288%. А вот в Опалихе и Тимошкино — Веледниково земля и сегодня достаточно дорогая — 418 тыс. и 411 тыс. рублей соответственно, но потенциал роста в этих районах все равно существенный: в первом случае 109%, а во втором — 231%.

## Где строить, а где покупать

Предположим, вы определились с районом покупки и ищете подходящее предложение. И здесь возникает сложность — стоимость большинства готовых частных домов в Подмосковье сильно завышена. Продавцы устанавливают цены нерационально: привязывают их к цене квадратного метра жилья в новостройках, включают расходы на строительство дома, которые понесли 10-20 лет назад, добавляют эмоциональные факторы («Я всю душу в этот дом вложил»). В среднем, цены завышены примерно на 50% по сравнению с адекватной рыночной стоимостью недвижимости. Скажем, за 12 млн рублей продается дом не ближе чем в 30 км от МКАД. Реалистичные предложения от «частников» есть, но они составляют лишь 10-20%. Проблему можно решить, если купить участок без дома и построить жилье самостоятельно. Другой вариант — покупать готовое жилье у частных владельцев или у девелоперов.

Проанализировав имеющиеся на рынке предложения, эксперты выделили те районы Подмосковья, в которых выгоднее строиться самостоятельно, и те, где лучше искать готовое жилье. По мнению специалистов, строиться имеет смысл в районах, где сегодня стоимость квадратного метра построенного жилья в 10 и более раз ниже стоимости земли (такие районы представлены в таблице 1).

Если же в районе земля уже сегодня стоит достаточно дорого, а цены на соседние дома разумные, имеет смысл покупать готовое жилье (см. таблицу 2). При оценке целесообразности покупки нужно смотреть на соотношение стоимости квадратного метра дома и «квадрата» земли: если оно ниже 1000%, то экономически выгодно покупать готовый дом. Так, если вы решили приобрести недвижимость недалеко от Архангельского или Битцы, имеет смысл искать владельцев домов, которые хотят продать свои дома по рыночной цене. Определить ее можно, прибавив к стоимости строительства дома (сегодня это примерно 10,5 млн рублей за дом бизнес-класса площадью 150 кв. м) 25% — это средняя маржинальность строительства по рынку.



Алексей ГАЛЬЦЕВ,  
основатель компании Realiste

Сегодня рынок загородной недвижимости Подмосковья переживает не лучшие времена. В продаже находится порядка 28,5 тыс. жилых домов и таунхаусов, более 80% из них не могут найти покупателей больше года. Тем не менее, даже в такие «депрессивные» времена можно удачно вложиться в недвижимость, считают эксперты. Купленные сегодня объекты в перспективе могут подорожать на 200% и более.

## Как выбрать место

На цены участков и домов в Подмосковье сильно влияет их транспортная доступность. Если доехать из Москвы до населенного пункта несложно — рядом проходит железная дорога, есть маршрут автобуса, а пробок на выезде из города немного — район конкурентоспособнее и дороже менее доступных соседей. Однако ситуация может меняться. Во-первых, в Подмосковье строят новые дороги и развязки, и это вносит коррективы в «карту» транспортной доступности. Во-вторых, в игру могут вступить и другие факторы. Скажем,

## Районы Подмосковья, где лучше покупать готовое жилье

Название района	1 кв. м земли	1 кв. м домов в окружении
Николина гора	24 339 руб.	141 683 руб.
Монтевиль — Миллениум Парк	20 723 руб.	118 252 руб.
Архангельское	22 375 руб.	119 566 руб.
Битца — Жабкино	5 935 руб.	31 175 руб.
Реутов — Балашиха	9 252 руб.	46 353 руб.

Источник: Realiste



# Попытка номер два

Петербург пытается перезапустить программу реновации



му, в интервью «Стройгазете» рассказал руководитель службы по работе с госорганами компании «СПб Реновация» Дмитрий МИХАЛЕВ.

**«СГ»:** Дмитрий Сергеевич, почему, на ваш взгляд, работа по сносу старых пятиэтажек с самого начала не заладилась?

**Дмитрий Михалев:** Есть три основные причины, почему реновация шла в городе недостаточно высокими темпами. Первая заключается в том, что в некоторых кварталах отсутствуют стартовые пятна, где должен быть возведен дом для расселения жителей. Без этого запустить реновацию квартала невозможно. Вторая причина — «синдром последнего жильца». В районе Сосновой Поляны одна семья «поставила на паузу» реновацию целого квартала. Она выдвигала явно завышенные требования: имея 42-метровую квартиру, хотела получить по 1 млн рублей за каждый квадратный метр. Из-за этого реновация квартала была приостановлена на 5 лет. Только этим летом удалось прийти к компромиссному решению, и реновация кварталов домов первых массовых серий в Сосновой Поляне будет продолжена. Пока способов принудительного расселения таких граждан в Петербурге нет. Проблему можно решить, закрепив юридический механизм расселения домов, при котором запустить процесс можно было бы при согласии 70-80% собственников. Третья причина лежит в законодательной плоскости и связана с меняющимися законами, которые осложняют процесс реновации. Например, становится невозможным снос домов в квартале.

**«СГ»:** Как сейчас обстоит ситуация с реновацией домов массовых?

**Д.М.:** Надо отметить, что реновация в Петербурге — это уникальная программа. Она реализуется за счет средств инвестора, без привлечения бюджета города. Если говорить о нашей компании, то мы должны были работать в 22 кварталах, фактически реновация стартовала только в восьми. Но сейчас мы видим воз-

можности для так называемой «большой реновации» всех 22 кварталов — для этого необходимо доработать механизмы расселения, решить вопросы со стартовыми пятнами. Мы находимся в постоянном диалоге с властями города и совместно пытаемся «донастроить» программу.

В конце июля мы приступили в Сосновой Поляне к сносу первого типового дома 1967 года постройки. В конце августа эта работа была завершена. В ближайшее время под снос пойдут две соседние пятиэтажки. На их месте появятся современные здания высотой в 8-13 этажей, квартиры в которых получат жители квартала. В общей сложности в Сосновой Поляне по программе реновации планируется снести 40 «хрущевок», новые квартиры получат 2033 семьи. Первые дома по программе реновации в Сосновой Поляне уже построены — это первые две очереди жилого комплекса «Сэндэй».

**«СГ»:** Недавно появилось сообщение о сотрудничестве вашей компании со столичным девелопером — Группой «Самолет». Намерены ли вы использовать столичный опыт реновации?

**Д.М.:** Группа «Самолет» накопила большой опыт жилищного строительства и создания масштабных городских кварталов со всей необходимой инфраструктурой. Реновация в Петербурге — как раз та программа, где компетенции группы будут максимально востребованы. Речь, прежде всего, идет об эффективном управлении проектами, формировании подходов к комплексно-



Снос старой пятиэтажки в Красносельском районе Санкт-Петербурга

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Программа реновации территорий, застроенных жильем первых массовых серий, стартовала в Санкт-Петербурге в 2009 году. Планировалось, что к 2018 году на территории Северной столицы «хрущевок» не останется. Всего в рамках программы предстояло расселить 1080 домов и построить 8 млн кв. м нового жилья. Однако к середине текущего года программа была выполнена всего на несколько процентов. Так, например, одной из компаний — участников программы удалось снести порядка пятидесяти хрущевок и построить 30 новых домов жилой площадью 445 тыс. кв. м. В новое жилье переселились лишь 540 семей. Для того чтобы дать новый импульс процессу реновации, депутаты Законодательного собрания Петербурга приняли недавно поправки в закон «Об адресной программе «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». О том, почему с самого начала дело реновации в Петербурге шло трудно и удастся ли теперь перезапустить програм-



Дмитрий Михалев

Более

100

кварталов в Петербурге застроено домами первых массовых серий

му развитию территорий. Объединение экспертизы двух компаний даст новый импульс программе, которая очень важна для города и его жителей.

**«СГ»:** Как долго еще, на ваш взгляд, Петербург будет оставаться столицей «хрущевок»?

**Д.М.:** У программы есть потенциал для дальнейшего развития, все предпосылки для этого созданы. При наличии политической воли темпы реновации в Петербурге могут быть ускорены.

## Сроки выдержали

Пандемия не остановила строительство в элитном сегменте



Оксана САМБОРСКАЯ

В первом полугодии 2020 года 70% предложения на рынке элитной недвижимости Москвы составляли апартаменты и только 30% — квартиры. Такие данные приводит компания «Метриум». Если рассматривать структуру предложения с точки зрения строительной готовности объекта, то по-прежнему преобладает готовое жилье — 49,4%. Несколько увеличилась (до 40,6%) доля лотов в проектах на стадии отделочных работ, а также объектов на начальном этапе строительства (около 8,4%). Оставшиеся квартиры и апартаменты находятся в новостройках на этапе возведения этажей.

Средняя цена предложения в элитном сегменте составляла к концу I полугодия 971260 руб./кв. м (13 920 долларов США). По сравнению с IV кварталом 2019 года цены

в рублях упали на 1,3%, цены в долларах сократились значительно — на 11,5%.

«Ситуация на строительном рынке поставила всех застройщиков в критическое положение, — отмечает директор управления элитной недвижимости «Метриум Премиум» Анна Раджабова. — Пандемия оказала влияние не только на сам процесс стройки, но и на логистику, так как в элитном сегменте большой процент жилых комплексов сдается с отделкой, а все материалы идут в основном из-за границы. Однако снятие ограничений на строительство в мае позволило большинству девелоперов избежать «точки невозврата». Сроки сдачи основной части объектов в эксплуатацию значительно сдвинулись».

Так, например, в связи с эпидемиологической обстановкой до середины мая было остановлено возведение дизайнерского дома ELEVEN на Пресне. «Вынужденная остановка не привела к отставанию от графика, поскольку до пандемии мы строили этот объект опережающими темпами», — сообщил генеральный директор холдинга «РСТИ» в Москве Алексей Туркин.

Благодаря этому в начале августа башня «Омега» достигла 11 этажа, «под крышу» здание будет подведено до конца этого года. Напомним, что комплекс, спроектированный архитектурным бюро «Меганом» под руководством Юрия Григоряна, будет состоять из двух башен высотой 16 и 17 этажей («Альфа» и «Омега»), объединенных стилобатом, в котором разместится инфраструктура.

III ВСЕРОССИЙСКИЙ ФЕСТИВАЛЬ  
**АРХИТЕКТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ**  
**2020**  
17 — 19 сентября  
Петропавловская крепость,  
Санкт-Петербург  
www.archnasledie.ru



## ИНФРАСТРУКТУРА

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Плохая транспортная доступность районов массовой жилой застройки — проблема, которую приходится сегодня решать многим российским городам. Так, в Петербурге объявлено о старте сразу двух крупных проектов, цель которых — улучшить связь удаленных микрорайонов с центром города. Речь идет о строительстве новой железнодорожной ветки «Финляндский вокзал—Сертолово—Левашово» и о прокладке линии легкорельсового трамвая от Колпино до станции «Шушары».

**Электричкой до Сертолова**

Железная дорога поможет решить транспортную проблему поселка Сертолово, одного из самых популярных у девелоперов мест в окрестностях Петербурга. По данным городских властей, сегодня в этом районе строится порядка 800 тыс. кв. м жилья (основные застройщики — компании «КВС» и «РосСтройИнвест»). При этом почти 20 тыс. жителей каждый день ездят на работу в Петербург на автобусах или на автомобилях, что создает серьезные транспортные проблемы в районе Осиновой Роши.

Проект пригородного железнодорожного сообщения разработан специалистами института «Ленгипротранспуль». Он предполагает реконструкцию существующей старой железной дороги, принадлежащей Министерству обороны. Дорога узкоколейная, неэлектрифицированная, инфраструктуры для пассажиров там нет. В рамках проекта предстоит осуществить модернизацию путей, построить новые железнодорожные платформы, соорудить три железнодорожных переезда и установить шумозащитные экраны. Общая длина обновленной ветки составит 6,5 км. По оценкам, ежедневно маршрутом будут пользоваться до 13 тыс. человек. Капиталовложения составят 4 млрд рублей, инвестором выступает ОАО «РЖД».

Частью проекта станет строительство транспортно-пересадочного узла (ТПУ), который будет находиться на пересечении Индустриальной улицы и существующих железнодорожных путей. В составе узла запланированы автовокзал, платформа и перехватывающие парковки. Объем затрат на строительство будет определен после завершения проектирования. Строительство самой линии запланировано на 2024 год.

**Трамваем до Колпино**

Другой инфраструктурный проект будет реализован на юге города. Китайская компания China Railway Construction Corporation (CRCC) объявила о планах строительства линии легкорельсового трамвая от Колпино до станции «Шушары». С таким предложением CRCC совместно с Международным фондом инвестиционного сотрудничества обратилась в Смольный. Инвесторы заявили, что готовы взять на себя реализацию проекта «под ключ» — разработать проектную докумен-



Впервые комплексная реконструкция трамвайного движения была проведена в Красногвардейском районе Петербурга. На фото: трамвай «Чижик»

**Справочно**

■ Сертолово — город (с 1998 года) во Всеволожском районе Ленинградской области. Муниципальное образование было создано в декабре 1996 года, а в 1998 году Сертолово отнесено к городам областного подчинения. Население — свыше 56 тыс. человек (2020).

# На чем поедем?

## В Петербурге стартуют крупные транспортные проекты

тацию, построить трамвайную линию и взять на себя ее эксплуатацию. Китайцы также обещают поставить подвижной состав, а в перспективе частично локализовать его производство.

Строительство ЛРТ от Шушар до Колпино — проект не новый для Петербурга. Впервые о необходимости строительства трамвайной линии между Колпино и Шушарами заговорили еще в 2014 году. Тогда «Группа ЛСР» оценила проект в 25 млрд рублей, но к реализации так и не приступила. Потом было еще несколько претендентов, желавших построить легкорельс в этом районе. В 2018 году на Петербургском международном экономическом форуме соглашение о намерениях подписала со Смольным турецкая компания Renaissance Construction. Но и на этот раз проект остался на бумаге. Теперь на смену турецким инвесто-

рам пришли китайские. Стоит отметить, что CRCC не впервые примеривается к инвестпроектам в Петербурге. Ранее она планировала проложить ветку метро от станции «Проспект Ветеранов» через аэропорт Пулково к кампусу ИТМО и СПбГУ. Затем анонсировала планы по участию в проекте создания метро в Пулково. По мнению экспертов, на этот раз у инвестора больше шансов воплотить свои намерения в реальный проект. Прежде всего, потому, что город заинтересован в реализации транспортных проектов, которые улучшают качество жизни в новых районах. «Линия в Колпине остро необходима, потому что район активно застраивается», — считает заместитель генерального директора «ООО «Санкт-Петербургский институт транспортных систем (СПИТС)» Елена Ногова. По ее словам, здесь строится большое количество жилья, и уже давно ощущается острый дефицит общественного транспорта.

Интерес китайских компаний к российскому рынку эксперты объясняют тем, что крупные строительные компании КНР имеют значительные свободные мощности и ресурсы, которые хотят направить на возведение новых объектов за рубежом.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

В феврале 2019 года глава Краснодарского края Вениамин Кондратьев и президент-председатель правления ПАО «Банк ВТБ» Андрей Костин подписали соглашение о развитии аэропорта в Геленджике. Инвестиционный проект предусматривает строительство нового аэровокзального комплекса, объем капиталовложений составит более 5 млрд рублей.

Реализацией проекта занимается ВТБ Инфраструктурный Холдинг — структура, входящая в группу ВТБ. Строят новый пассажирский терминал аэропорта специалисты Aсops Group (ООО «Альфа Строй»). В настоящее время на объекте завершён первый этап монтажа несущих колонн, смонтировано более 50 тонн металлоконструкций. На строительстве задействовано порядка 300 человек и 30 единиц техники.

Как рассказали в ООО «Альфа Строй», архитектурное решение терминала предполагает сооружение кровли из структурного покрытия весом 1 тыс. тонн. Кровля «парит» на девяти внутренних и четырех внешних сталебетонных колоннах, окруженных прозрачным фасадом. Каждая из колонн должна выдержать 8-балльное землетрясение, что требует особого внимания к качеству колонн, они многократно проверяются при производстве и монтаже. Конструкции высотой от 11,5 до 19,5 м изготовлены из труб диаметром 1220 мм со стенками толщиной 40 мм. Высокая устойчивость достигается за счет специальных упоров и фиксаторов — внутри каждой колонны их более тысячи. Всего на разных этапах строительства планируется смонтировать около 1500 тонн металлоконструкций.

Кроме монтажа несущих колонн, на строительной площадке идут работы по устройству гидроизоляции

# Геленджик идет на взлет

Завершился первый этап строительства аэровокзального комплекса

**Справочно**

■ Аэропорт Геленджик в районе Тонкого мыса начал свою работу в мае 2010 года. Пока это единственный из четырех аэропортов Краснодарского края, не имеющий статуса международного. В 2019 год пассажиропоток составил 338 тыс. человек. Аэровокзал представляет собой одноэтажное здание, где размещены VIP-зал, зал ожидания вылета и зал регистрации.



Проект нового терминала аэропорта Геленджик

подземной части терминала и устройству фундаментной плиты, также ведется планировка прилегающей территории.

По словам генерального директора ООО «Аэропорт Геленджик» Ивана Таранченко, сооружение нового терминала ведется в соответствии с графиком. После введения в эксплуатацию существенно возрастет пропускная способность аэропорта Геленджика, он сможет обслуживать в час почти 900 пассажиров. Значи-

тельно повысится уровень комфорта, появится больше стоек регистрации и выходов на посадку, будет организована удобная и понятная логистика внутри здания и на привокзальной площади, а также комфортные зоны ожидания. После введения в эксплуатацию нового аэровокзального комплекса площадью более 16,7 тыс. кв. м в год аэропорт сможет обслуживать более 1 млн пассажиров. Завершить строительство планируют к началу курортного сезона 2022 года.



# Берег левый, берег правый

## Глава государства поддержал идею строительства нового моста в Перми



Коммунальный мост через реку Каму в Перми

Владимир ТЕН

Во время недавнего сеанса видеосвязи с главой государства врио главы Пермского края Дмитрий Махонин попросил Владимира Путина поддержать идею строительства нового моста в Перми. Проблема, на первый взгляд, локальная, но для одного из крупнейших промышленных центров России она имеет большое значение. Пять из семи городских районов Перми расположены вдоль Камы, транспортное сообщение между берегами идет по двум автомобильным мостам — Коммунальному (ежесуточный трафик — 55 тыс. машин) и Красавинскому (49 тыс. машин) и плотине Камской ГЭС (20 тыс. машин). Коммунальный мост был построен в 1967 году и к настоящему времени нуждается в обновлении. По словам Дмитрия Махо-

нина, в свое время в Советском Союзе было построено всего четыре моста такой конструкции, и пермский — последний, который остался в эксплуатации.

Вокруг строительства нового моста через Каму в региональной столице было сломано немало копий. И до момента назначения нынешнего врио главы региона в феврале этого года в данном вопросе наблюдались разброд и шатание. Проекты «рождались», «умирали» и появлялись вновь. Начиная с 2017 года, специалисты обсудили девять вариантов расположения моста, заложенных в генплане, и выделили четыре наиболее перспективных направления: с выходом на площадь Гайдара, в створе улицы Крисанова, с выходом в долину реки Егошихи и в створе улицы Смирнова. Однако в 2018 году краевые власти вдруг объявили, что отказываются от строительства третьего

моста через Каму. Представители краевого Минтранса стали уверять общественность в том, что Коммунальный мост может служить гораздо дольше установленного предельного срока (2017 года). «По результатам исследований, проведенных в 2012 году, при соответствующем содержании мостовой переход можно эксплуатировать минимум 15 лет до проведения капитального ремонта или реконструкции», — озвучило тогда свой вердикт ведомство. Иными словами, мост, по мнению Минтранса, мог продержаться до 2027 года.

Приоритетным для краевой администрации стала разработка проекта реконструкции улицы Строителей, которую называли «самым амбициозным для Перми проектом на следующую пятилетку». В его рамках предполагалось перераспределить транспортные потоки с

### Кроме того

■ Случайно или нет, но недавно пришло сообщение, что госкорпорация «Ростех» — миноритарный акционер ПАО «Мотовилихинские заводы» — предоставит ЗАО «СКБ» (группа ПАО «Мотовилихинские заводы») беспроцентный целевой заем в размере одного миллиарда рублей. Средства будут выделены в рамках комплексной антикризисной программы, направленной на сохранение единственного в России артиллерийского завода полного цикла.

Коммунального моста на другие направления, что делало сооружение нового моста не столь актуальным. Главной причиной такого разворота была, по мнению экспертов, высокая стоимость мостового строительства, по предварительным оценкам, она составляла 18-20 млрд рублей.

С приходом новой администрации края политика снова поменялась, власти вернулись к идее строительства третьего моста. «Концепция у нас уже нарисована, трассировка моста нам примерно понятна», — заявил Дмитрий Махонин. Смысл обращения к президенту заключается в том, чтобы добиться включения моста в число проектов, которые смогут получить федеральное финансирование.

Уже есть предположения о том, где будет построен новый мостовой переход. Еще в 2017 году заведующий кафедрой дизайна архитектурной среды Уральского филиала «Российской академии живописи, ваяния и зодчества» Андрей Жуковский высказал мнение, что среди всех предложенных вариантов наиболее предпочтительным выглядит вариант строительства моста в Мотовилихе, так как это позволит существенно разгрузить улично-дорожную сеть города. Поэтому с определенной долей уверенности можно говорить о том, что победит именно этот проект. «Появление прямой связи между улицами Крисанова и Карпинского даст очень мощный эффект», — отмечал в свое время начальник Пермской дирекции дорожного движения Максим Кис. — Сразу возникает мысль, что стоит рассмотреть вариант расположения моста именно в створе улицы Крисанова.

«Проект у нас готов, очень надеемся, что этим планам суждено сбыться в ближайшее время», — сказал врио главы Пермского края. Президент просьбу Дмитрия Махонина поддержал.

# Вперед по кругу

## Кольцевые автодороги — важная часть транспортной инфраструктуры городов

Владимир ТЕН

В ближайшее время еще один крупный российский город — Казань — получит «разгрузочное» транспортное кольцо. На днях завершилось строительство первого этапа Большого Казанского кольца, сооружаемого в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги». Объект получил положительное заключение инспекции государственного строительного надзора республики, это значит, что он полностью соответствует утвержденным проектным решениям.

Первый этап строительства БКК начался в июле прошлого года, работы велись на 800-метровом участке от улицы Мидхата Булатова до Борисовской улицы. Запустить движение здесь планируется ко Дню республики — 30 августа 2020 года.

Большое Казанское кольцо, строительство которого планировали еще в 1969 году, в ближайшие годы замкнется. Сейчас идет строительство участка от Борисовской улицы до Тихорецкой. Проект предусматривает прокладку дороги с двумя-тремя полосами движения в каждую сторону и трамвайными путями между ними. Далее предполагается продолжить строительство магистрали до железнодорожного вокзала «Казань-1». В результате доступными для реновации и застройки станут обширные территории вдоль Волги.

Казань — не единственный город, где идет сейчас строительство кольцевой автомагистрали. На днях заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин по-



Участок Большого Казанского кольца

ручил подготовить предложения по ускорению реализации проекта Ростовского транспортного кольца. Специалисты федеральных структур совместно с правительством Ростовской области должны будут уточнить сроки проведения работ, объемы финансирования и их источники. «Реализация проекта кольцевой автодороги вокруг Ростова-на-Дону не только решит проблемы транспортного сообщения в южном направлении, но и даст толчок развитию жилищного строительства вдоль транспортного кольца, — подчеркнул Марат Хуснуллин. — Затягивать процесс не стоит».

Строительство Ростовского транспортного кольца общей протяженностью 110 км стартовало в 2017 году. На сегодняшний день прокладывается 12 автодорог, входящих в структуру формируемого кольца. В частности, ведется создание обхода Аксая и 3-й очереди северного обхода Ростова-на-Дону. До 2024 года на реализацию проекта планируется выделить 100 млрд рублей.

RSKCONF  
ВСЕРОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

11 СЕНТЯБРЯ 2020  
PARK INN РЭДИССОН  
ПРИБАЛТИЙСКАЯ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОРГАНИЗАТОР

ХI ВСЕРОССИЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ  
«РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС:  
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»  
В РАМКАХ ФОРУМА «УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ»

УЧАСТИЕ В КАЧЕСТВЕ СЛУШАТЕЛЕЙ БЕСПЛАТНО | РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ: RSKCONF.RU

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР: БИЛ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: RGTU

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: ЛЕНТВ 24

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: BSN

СООРГАНИЗАТОРЫ:

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

BSN, EN.RU, KONKIR.RU, СТРОИТЕЛЬСТВО, КТОСТРОИТ, СТАТУС, ОРИЕНТА, ПЕРМЬ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ТИТАН, ТОЧКА СБОРЫ



## ЖКХ

# На защите прав граждан

Комитет Госдумы по жилищной политике и ЖКХ выступает за усиление адресного характера мер социальной поддержки



Дом в Академическом районе Екатеринбурга, где квартиры получили дети-сироты

шему мнению, будет иметь негативные последствия, в частности, снижение уровня безопасности из-за отсутствия достоверных данных о домах и помещениях в них, составление некорректных планов текущего и капитального ремонта и др. Существующая система технического учета жилищного фонда показала свою эффективность и должна быть сохранена.

## Помочь сиротам

Особую нашу тревогу вызывает ситуация с жилищным обеспечением детей-сирот, их сегодня в очереди на жилье более 280 тыс. По оценке Счетной палаты Российской Федерации, для того, чтобы обеспечить жилыми помещениями всех детей-сирот, требуется почти 264,5 млрд рублей. Если же объем финансирования сохранится на уровне 2019 года (39,2 млрд рублей), то для полного погашения задолженности перед сиротами потребуется 6-7 лет. Но все это время детям надо где-то жить, поэтому депутатами подготовлен и внесен на рассмотрение Государственной Думы проект федерального закона, согласно которому, по аналогии с ранее существовавшей проблемой «бесквартирных» военнослужащих, в случае отсутствия жилых помещений специализированного жилищного фонда органам исполнительной власти субъектов Федерации предоставляется возможность направлять бюджетные средства на обеспечение временного проживания детей-сирот в благоустроенных жилых помещениях или компенсировать им расходы за наем благоустроенных жилых помещений до наступления момента их обеспечения жилыми помещениями для постоянного проживания. Предложенная мера социальной поддержки детей-сирот будет способствовать адаптации их к новым условиям жизни и повышению государственных гарантий защиты их жилищных прав.

## Наши планы

Осенняя сессия обещает быть очень насыщенной. В частности, на рассмотрении нашего Комитета находится 70 проектов федеральных законов, направленных на регулирование вопросов в жилищной и жилищно-коммунальной сферах, 10 из которых уже приняты в первом чтении. Особое внимание будет уделено защите прав собственников помещений в МКД при образовании земельных участков под ними, соблюдению конституционного права на получение равноценного возмещения в случае изъятия жилого помещения у собственника для государственных и муниципальных нужд. Предлагается запретить образование земельного участка, на котором расположен МКД, по границе (контуру) самого дома, то есть без учета территории, необходимой для обслуживания дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно позиции, изложенной в постановлении пленума Верховного суда и пленума ВАС от 29 апреля 2010 года, если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем, по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», публичная власть не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.



Галина ХОВАНСКАЯ, председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

В этом году исполняется 15 лет с момента принятия Жилищного кодекса РФ. В свое время этот законодательный акт являлся передовым документом, способствовавшим глубокому реформированию жилищной сферы. Однако жизнь не стоит на месте, и нормативная база нуждается в постоянном совершенствовании: принимаются новые законы, вносятся изменения в существующие. Эта законодотворческая работа является главным направлением в деятельности Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ, при этом в центре нашего внимания всегда находится защита прав граждан и создание условий для эффективного развития жилищного фонда.

## Не коммерцией единой

Не секрет, что за прошедшие годы основная часть жилищного фонда перешла в частную собственность, предоставление жилых помещений по договору социального найма перестало быть основной формой жилищного обеспечения граждан. Это породило проблему для граждан с невысокими доходами. Формально их нельзя отнести к малоимущим, но и средств, достаточных для самостоятельного решения своего жилищного вопроса, они не имеют. Изменения, внесенные в ЖК в 2014 году, дали возможность этой категории граждан получить жилое помещение в наемных домах. У публичной власти возникло право создавать жилищный фонд на условиях «некоммерческого найма». Однако пока эта практика не получила широкого распространения, на сегодняшний день насчитывается всего около полутора десятков наемных домов, в которых жилые помещения предоставляются на условиях «некоммерческого найма». Напомню, что Президент РФ поручил Правительству РФ в

рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» разработать механизм обеспечения жильем граждан, имеющих невысокий уровень доходов. Но такой жилищный фонд не может развиваться без господдержки, нужна заинтересованность публичной власти на всех уровнях. Поэтому мы считаем, что необходимо разработать специальную программу, проработать с Минфином вопрос снижения налоговой нагрузки и создания других экономических стимулов для застройщиков наемных домов. Этот вопрос, без сомнения, будет оставаться в повестке дня нашего Комитета.

## Открыто на учет

Много внимания в настоящее время мы уделяем вопросу восстановления системы государственного учета жилищного фонда. Такой учет является основой для выработки и реализации решений в рамках нацпроектов, федеральных и региональных госпрограмм переселения из аварийного жилфонда, строительства и капитального ремонта ОДИ и др.

С появлением института государственного кадастрового учета система технического учета фактически перестала действовать. Тем самым была допущена серьезная ошибка, приведшая в ряде регионов к утрате информации о состоянии жилищного фонда.

Для сохранения и совершенствования системы организации технического учета и технической инвентаризации жилфонда Госдумой в июле 2017 года был принят в первом чтении проект соответствующего федерального закона. Однако его подготовка ко второму чтению в настоящее время осложняется позицией Правительства РФ, предлагающего заменить технический учет и техническую инвентаризацию формированием электронных паспортов многоквартирных домов. Обязанность формировать эти паспорта предлагается возложить на лиц, осуществляющих управление МКД. Это, по на-

## Кроме того

Пандемия коронавируса и связанные с ней ограничительные меры негативно сказались на финансовом положении многих россиян. Для поддержки граждан были приняты меры, предусматривавшие временную отмену начисления пеней и штрафов за неоплату жилищно-коммунальных услуг. Однако рост задолженности граждан перед поставщиками услуг приводит к существенному недофинансированию отрасли. Мы считаем, что адресная поддержка граждан потребует меньшего бюджетного финансирования, нежели покрытие убытков поставщиков ЖКУ, поэтому следует усилить меры, направленные на предоставление такой помощи. Усиление адресного характера социальной помощи является, на наш взгляд, одной из самых актуальных задач. Мы предлагаем снизить максимально допустимую долю расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи до 15%.



ЖКХ



Новые дома в Железнодорожном районе Воронежа, в которых были приобретены квартиры для переселения граждан из аварийного жилья

ДЕПАРТАМЕНТ ЖКХ И ЭНЕРГЕТИКИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

# Контраварийные меры

Государственная поддержка расселения аварийного жилья **помогла улучшить условия жизни сотням тысяч россиян**



Павел КАЧКАЕВ, заместитель председателя Комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

## Кроме того

Федеральный закон №128-ФЗ от 24 апреля 2020 года направлен на реализацию постановления Конституционного суда РФ от 10 июля 2018 года №30-П, согласно которому надлежит внести необходимые изменения в действующее законодательство об определении платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирных домах, которые оснащены коллективным прибором учета тепловой энергии и в которых не все помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии.

Одним из самых важных законов в сфере жилищной политики, принятым Государственной Думой за прошедший год работы, стал закон о переселении граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года. За пять лет — с 1 января 2012 года до 1 января 2017 года — аварийным было признано порядка 10 млн кв. м жилья. Надо сказать, что споры о том, какими должны быть механизмы переселения граждан из «аварийки», велись длительное время. Среди определенной части экспертного сообщества сформировалось мнение, что нужно прекратить переселение из аварийного жилья за счет государства и что собственники сами должны позаботиться о своем имуществе, как, допустим, это делают владельцы частных домов. Но возобладали другой подход, который предусматривает активное участие государства в расселении аварийного жилищного фонда. В мае 2017 года Президент Российской Федерации Владимир Путин по итогам совместного заседания Госсовета и Комиссии по мониторингу достижения целевых показателей социально-экономического развития дал поручение разработать постоянно действующую программу переселения граждан из аварийного жилья. Были внесены комплексные изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 21 июля 2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», предполагающие финансовое участие государства в программе расселения аварийного жилья. Планируется, что в рамках программы, стартовавшей в 2019 году, до конца 2024 года новое жилье получат более 530 тыс. человек. На реализацию проекта из федерального бюджета выделено более 430 млрд рублей. Кроме этого, будут использованы средства из внебюджетных источников — закон позволяет привлекать инвесторов для осуществления программ переселения из аварийных домов.

Достаточно широкие полномочия предоставлены субъектам РФ. При принятии региональных

программ переселения они могут в зависимости от своих возможностей и ресурсов самостоятельно принимать дополнительные меры поддержки граждан. Бюджетные средства могут использоваться для софинансирования ипотечного кредита или на частичную компенсацию затрат на покупку нового жилья.

## Управлять эффективно

Среди других документов, принятых за последнее время Государственной Думой, хотелось бы отметить следующие. Федеральный закон №277-ФЗ от 31 июля 2020 года, направленный на повышение эффективности управления гражданами своим МКД. Председатель совета МКД теперь может взаимодействовать с управляющей организацией и третьими лицами от лица собственников, действуя либо без доверенности, либо на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в МКД — как решит общее собрание. Федеральный закон №156-ФЗ от 25 мая 2020 года позволит упростить процедуру проведения общего собрания посредством онлайн-голосования с использованием государственной или региональной информационной систем ЖКХ, если такое решение примет общее собрание собственников. Также вносятся изменения, в соответствии с которыми в 2020 году период обязательного проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме продлевается до 1 января 2021 года. Эта новация носит временный характер и позволит осуществить подготовку и проведение годовых общих собраний в условиях действия мер по предотвращению распространения коронавирусной инфекции. Принятие данного закона позволит закрепить на практике форму онлайн-голосования при проведении общих собраний в МКД с использованием информационных систем, что однозначно увеличит количество собственников, участвующих в общем собрании МКД, и вовлечет граждан в процесс управления своим домом.

Также сейчас на рассмотрении Госдумы находится законопроект, позволяющий существенно облегчить процедуру проведения общих собраний

МКД. Предлагается установить, что общее собрание может проводиться в виде конференции — утверждаются делегаты, уполномоченные собственниками каждого этажа жилого дома, а также делегаты от собственников нежилых помещений. Делегаты голосуют на общем собрании МКД в виде конференции тем количеством голосов, которые принадлежат собственникам помещений, от которых они выступают. Собственники помещений вправе досрочно переизбрать или прекратить полномочия делегата. В настоящее время идет согласование поправок к законопроекту. Предполагается осенью этого года законопроект будет вынесен на рассмотрение Госдумы в окончательном третьем чтении.

## С газом не шутить!

В центре внимания депутатов находятся также вопросы безопасной эксплуатации жилого фонда. Как ожидается, в ходе ближайшей сессии будет завершена работа над поправками к Жилищному кодексу РФ в части организации обслуживания газового оборудования в многоквартирных домах. Сегодня в соответствии с действующим законодательством каждый собственник жилого помещения самостоятельно заключает со специализированными организациями договор об обслуживании внутриквартирного газового оборудования. Наряду с этим достаточно большое количество собственников по разным причинам не заключает такие договоры, что естественным образом приводит к тому, что внутриквартирное газовое оборудование находится в бесхозном, опасном для окружающих, состоянии. Законопроект наделяет управляющую организацию полномочиями по подбору специализированной организации по техническому обслуживанию ВКГО и ВДГО для каждого МКД, что будет способствовать поддержанию в исправном состоянии систем и сетей инженерно-технического обеспечения и обеспечит комплексный подход к обслуживанию ВКГО и ВДГО.



ЯКУТСК, РФ

Снос аварийных домов в Якутске

## Кроме того

Ранее семьи с тремя и более детьми, иные категории граждан, имеющие право на получение земельного участка, в частности, члены семей погибших военнослужащих и военнослужащие, уволенные с военной службы, автоматически снимались с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если им были выделены земельные участки. В соответствии с Федеральным законом №287-ФЗ, принятым 31 июля 2020 года, теперь они не подлежат снятию с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях лиц. Более того, лица, снятые с учета, могут быть восстановлены в своих правах.



АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

# Горожане поспорили о вкусах

**В Ростове-на-Дону разгорается скандал вокруг строительства высотного жилого комплекса**



вально через два дня после публикации на онлайн-платформе Change.org появилась петиция с требованием остановить строительство «Державинского».

Многих горожан возмутило то, что власти нарушили свое обещание не отдавать коммерческим структурам территории, пострадавшие от пожара 2017 года. По генеральному плану это место предназначалось для красивой эспланады, которая должна была протянуться от Театральной площади к набережной.

Недоумение вызвало и архитектурное решение, предложенное авторами проекта. Как считает руководитель мастерской «Арх-Деко», член Союза архитекторов России Светлана Бегалова, корпуса ЖК с закругленными ризалитами стилистически напоминают здания провинциальных городских администраций 60-х годов, только размером они в пять раз больше. Доцент академии архитектуры и искусств Южного федерального университета Артур Токарев заявил, что жилой комплекс «уничтожит традиционный городской фасад», а архитектуру «Державинского» назвал «абсолютно отсталой и беспомощной».

Светлана Бегалова обращает внимание также на то, что столь крупный жилой комплекс нужно обеспечить социальной инфраструктурой. Рядом должна быть построена как минимум одна школа на 300 мест, детсад на 200 мест, поликлиника, но в проекте этого нет. А подъезжать к ЖК придется по узким

улочкам с ненормативными уклонами.

Здание одним фасадом повернуто на юг, а другим — на север, из-за этого, по оценкам архитекторов, в 30-40% квартир может быть недостаточная инсоляция. Кроме того, дома-пластины обычно ставят перпендикулярно к берегу, а «Державинский» закреплен врезкой. Это опасно, так как на правом берегу Дона оползневые склоны.

Однако главной проблемой ЖК является его высота. 80-метровые башни совершенно не соответствуют масштабу городской застройки и портят перспективу, открывающуюся со стороны Театральной площади и прилегающих улиц. Директор НПО «Южный градостроительный центр» Сергей Трухачев поясняет, что расположение Ростова требует, чтобы город застраивался террасно с повышением этажности застройки от кромки воды к центру города. Новый же комплекс встанет стеной между Доном и историческими районами. Высота «Державинского» — более 81 м, он будет возвышаться над центром города почти на тридцать метров. ЖК «убьет» силуэт города, считают архитекторы донской столицы. Кроме того, они опасаются, что комплекс послужит дурным примером для других застройщиков, которые решат, что так строить можно.

Попытки редакции получить комментарии «СМУ №1» оказались безуспешными, в компании на запрос «Стройгазеты» не ответили.

## Справочно

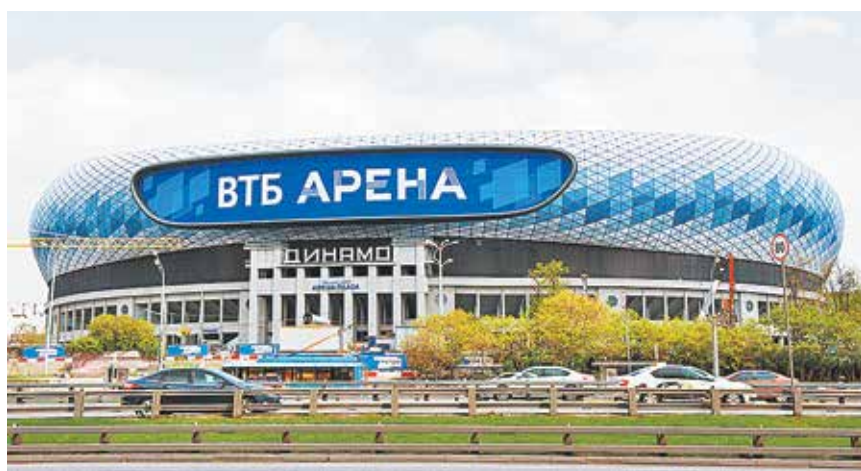
Жилой комплекс «Державинский» представляет собой трехсекционное каркасно-монолитное 25-этажное здание на 1311 квартир.

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Две 25-этажные башни ЖК «Державинский» должны быть возведены на Береговой улице на месте частных домов, сгоревших во время крупного пожара, который случился в Ростове-на-Дону в 2017 году. Из документов, опубликованных на сайте городской администрации, следует, что разрешение на строитель-

ство в апреле 2018 года получила компания «Строительно-монтажное управление №1». По информации «СПАРК-Интерфакса», в мае этого года была зарегистрирована компания «Бриг» (аффилирована со СМУ-1), которая и ведет работы на объекте.

Протесты жителей начались сразу же, как только проект ЖК с гигантскими бело-голубыми корпусами появился на сайте «СМУ №1». Бук-



## Весь этот спорт

На «Динамо» появится тренировочный комплекс

Оксана САМБОРСКАЯ

Многофункциональный спортивно-тренировочный комплекс Академии спорта «Динамо» будет построен в рамках комплексной реконструкции территории одноименного стадиона на Ленинградском проспекте. Наземная площадь объекта составит более 26,6 тыс. кв. м, подземная — 3,2 тыс. кв. м. На двух этажах академии разместятся секции для командных видов спорта (баскетбол, гандбол, волейбол, мини-футбол) с трибунами, гимнастический зал и зал хореографии, место для единоборств с татами и рингом, а также зона ледовых видов спорта. Каждая из зон будет располагать своими раздевалками.

Все функции технического заказчика, полное сопровождение проекта, а также разработку проектной документации по объекту будет вести компания «Галс Технический заказчик» (входит в группу компаний, которые объединяет «Галс-Девелопмент»). «Спортивный комплекс

обязательно станет местом притяжения москвичей и гостей столицы, а также настоящим украшением города», — отмечает президент «Галс-Девелопмента», член инвестиционного комитета ЗПИФ «Девелоперские активы» Виктор Адамов.

Академия спорта «Динамо» — это второй проект, где «Галс-Девелопмент» выступает в качестве fee-девелопера. В конце 2019 года девелопер ввел в эксплуатацию МФК «Матч Поинт» на Кутузовском проспекте. Особенностью проекта стала шестизэтажная спортивная волейбольная арена, рассчитанная на 3500 зрителей. Она соответствует всем требованиям Международной федерации волейбола FIVB и является тренировочной базой для спортивного общества «Динамо». Как и многие современные спортивные объекты, предназначенные для проведения масштабных соревнований, арена возведена по принципу «трансформера». Объект может быть использован для проведения баскетбольных матчей.

## Богоугодное дело

Новый храм открылся в Павшинской пойме

Оксана САМБОРСКАЯ

Храм святителя Николая Мирликийского был заложен в подмосковном Красногорске в декабре 2013 года, на днях состоялась торжественная церемония освящения храма. Автором проекта является известный российский архитектор Андрей Оболенский. Здание высотой 55 м может вместить 1500 человек. Бетонные элементы купола покрыты смальтовой керамикой, в окошки вставлены светопрозрачные элементы. Благодаря этому купол храма может менять цвета. Оформление фасадов перекликается с росписью стен внутри храма. Настенная живопись имитирует древнюю фреску с включением орнаментов. Однако при создании инженерных сетей использовались самые передовые технологии, в здании смонтированы системы кондиционирования, дымоудаления, вентиляции.

В торжественной церемонии открытия принял участие патриарх Московский и всея Руси Кирилл. Он освятил храм и провел в нем литургию. Престол верхнего храма освящен в честь святителя Николая Чудотворца, нижний храм посвящен апостолу Андрею Первозванному. В дар храму председатель РПЦ передал икону божией матери «Неувядаемый Цвет». Верующим подарили иконки святителя Николая Чудотворца с патриаршим благословением. Митрополит Крутицкий Ювеналий и губернатор Московской области Андрей Воробьев направили совместное письмо генеральному директору «Сити-XXI век», в котором поблагодарили компанию за содействие в строительстве храма. Девелоперская группа выделила на строительство храма 100 млн рублей.





## Справочно

Ежегодно в России проводится конкурс «Лучшая муниципальная практика». Его задача — поощрение и распространение примеров лучшей практики деятельности органов местного самоуправления. Конкурс состоит из двух этапов (региональный и федеральный) и проводится по пяти номинациям. Федеральная комиссия определяет трех победителей в каждой номинации. На днях в Доме правительства Московской области состоялась межведомственная комиссия по проведению регионального этапа конкурса. От региона на федеральный этап будет представлено девять заявок в двух номинациях: «Градостроительная политика, обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности населения и развитие жилищно-коммунального хозяйства» и «Модернизация городского хозяйства посредством внедрения цифровых технологий и платформенных решений («умный город»)».



Замминистра строительства и ЖКХ Максим Егоров (в центре) во время посещения Зарайска

# Проверили на месте

Замглавы Минстроя ознакомился с ходом реализации проектов благоустройства

Владимир ТЕП

Двадцать второго августа заместитель министра строительства и ЖКХ Максим Егоров посетил подмосковные города Зарайск, Серпухов и Верею, где реализуются проекты благоустройства, победившие во всероссийском конкурсе для малых городов и исторических поселений. Начальным пунктом в программе рабочей поездки замминистра стал Зарайск. Это первый город Подмосковья, дважды победивший во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды. Здесь была благоустроена площадь Торговых рядов, которая стала логическим продолжением комплексного благоустройства центральной части города. Уже сейчас можно говорить о том, что создание комфортной городской среды делает город привлекательным для туристов и положительно сказывается на экономике. Максим Егоров посетил благоустроенную в прошлом году площадь Революции и Красноармейскую улицу, а затем побывал на набережной реки Осетр. Этот проект благоустройства одержал победу в третьем конкурсе, готовность объекта на сегодняшний день составляет порядка 50%.

В Серпухове Максим Егоров осмотрел площадь

Ленина, победившую в конкурсе 2019 года. Здесь выполнено уже 60% работ. Кроме того, в Серпухове гости осмотрели Привокзальную площадь, которая была реконструирована в прошлом году в рамках национального проекта «Жилье и городская среда».

Конечной точкой объезда подмосковных городов стала Верея — самый маленький и одновременно один из самых древних городов региона. В начале апреля в Верее началось благоустройство центральной площади, которую планируется превратить в интересное и удобное общественное пространство.

Надо отметить, что Московская область является лидером по числу побед во Всероссийском конкурсе проектов по созданию комфортной городской среды. В 2018 году победили заявки четырех городов. В 2019 году победителей было уже пять, столько же проектов выиграли в 2020 году.

«На примере многих регионов, в том числе и Московской области, мы видим, как благодаря конкурсу муниципалитеты учатся комплексно подходить к развитию городской среды, учитывать мнение жителей и бизнеса, уделять особое внимание влиянию благоустройства на социально-экономическое развитие городов», — заявил Максим Егоров.

# Музей как интрига

Пандемия дала толчок трансформации культурных пространств



Эрик ВАЛЕЕВ, глава архитектурного бюро IQ

Музеи всегда были уязвимы перед политическими, социальными и экономическими кризисами. И сегодня, когда из-за пандемии COVID-19 происходит смена моделей проведения досуга, они снова оказались в сложной ситуации. Столкнувшись с резким падением числа посетителей, галереи и выставочные пространства активизируют работу в соцсетях, запускают удаленные выставки и даже модные в подростковой среде «челленджи», но проблемы остаются. Особенно трудно приходится локальным объектам, финансовое положение которых базируется исключительно на продаже билетов. Музеи пока не нашли эффективных и одновременно уместных моделей монетизации цифровых возможностей, без чего выжить сейчас сложно.

Представляется, что выходом из положения может стать диверсификация. В современном мире культурные учреждения просто не могут позволить себе развиваться в «монорежиме». Даже флагманы выставочной сферы с уникальными коллекциями вынуждены перестраиваться. Времяпрепровождение в музеях должно стать мультимедийным, а перспектива посещения — хорошим поводом получить новый социальный опыт, встретиться с друзьями, причем не только по выходным и праздникам, но и в любой обычный день. По этой причине при разработке концепций новых музейных объектов одной из ключевых должна стать идея интеграции максимального количества объемно-пространственных решений, воздействующих не только на целевых посетителей, но и на любого прохожего. Так возникает интрига, заинтересованность внешней аудитории. Помимо этого, данный формат позволит генерировать «вторичные расходы», помогающие пополнять бюджет и направлять средства на развитие. Правильный социокультурный проект подразумевает вариативность сценариев времяпрепровождения, продвигая выставочную культуру в непринужденной форме.

Так, музейный комплекс в Новой Москве, в тендере на разработку которого недавно участвовало наше бюро, должен стать одним из центров концентрации активностей в этой части столицы, включенным в повседневную жизнь района. В этом проекте нам было нужно гармонично соединить выставочные зоны и фондохранилища Музея Победы, Третьяковской галереи, Государственного исторического музея и еще более двух десятков музеев Москвы. Важно было четко следовать сложной схеме логистики, соединив все блоки в один организм. В качестве концептуальной сверхзадачи мы определили формирование пространства нового типа, где строгие технологические процессы работают в унисон с живой и меняющейся общественной средой, проникающей сквозь объект на всех уровнях.

У гостей музейного кластера будет возможность не только посетить главные экспозиционные залы, но и попасть «за кулисы» — в уникальные фондохранилища, лично посмотреть на работу хранителей и реставраторов. Благодаря этому возникнет ощущение вовлеченности и причастности к настоящей жизни музеев. Помимо этого, в комплексе предусмотрены конференц-зал, кинотеатр, образовательные площадки, крупная библиотека, современный коворкинг, тематические магазины, ресторан и кафе.

Многофункциональные площадки способны трансформироваться под любые мероприятия, семинары и лекции. И все это словно «обернуто» оболочкой парка, который приподнят над уровнем земли, изолируя людей от проходящих поблизости автодорог.

Уверен, что архитектура может быть мощным фактором распространения внутреннего наполнения объекта за границы его стен. Именно фокус на человеке, его эмоциях и впечатлениях должен стать основой для реновации музейного мира и помочь ему не потерять востребованность в новой реальности.

# Конкурс в декабре

Форум «Зодчество VRN» в этом году состоится в Воронеже

Оксана САМБОРСКАЯ

Одно из крупнейших региональных мероприятий в области архитектуры и градостроительства — форум «Зодчество VRN» — пройдет 4 декабря в Воронеже. Частью форума станет открытый региональный смотр-конкурс по четырем направлениям.

Конкурс «Проекты» проводится с целью определить лучшие проектные предложения 2019-2020 годов. Гран-при будет присужден лучшему архитектурному проекту, в котором используются новые прогрессивные технологии и который демонстрирует новые подходы к созданию качественной городской среды.

На конкурс «Постройки» можно представить проект, уже реализованный в 2018-2020 годах.

Задача конкурса по направлению «Молодежное архитектурное творчество» — поощрение и поддержка молодых специалистов. Здесь к рассмотрению принимаются индивидуаль-

ные или коллективные работы архитекторов в возрасте от 18 до 25 лет, разработанные в 2019-2020 годах.

В рамках конкурса «Архитектурная публикастика» будут оцениваться публикации и публицистические проекты на темы архитектуры, урбанистики и городского развития.

Жюри конкурсной программы по традиции возглавляет президент Союза архитекторов России Николай Шумаков. Напомним, что в прошлом году жюри оценивало 275 работ из 32 городов России.

Минстрой России приглашает к участию в форуме и конкурсе практикующих архитекторов, архитектурные бюро, проектные институты, дизайнеров, проектировщиков, руководителей социальных и бизнес-проектов в сфере архитектуры, а также студентов архитектурных вузов. Подать заявку на участие в конкурсе по каждому из направлений можно до 1 сентября, прием работ завершится 1 октября 2020 года.



ПРОЕКТ

# ТПУ по-австралийски

Над станцией метро в центре Сиднея будут построены небоскребы

## Справочно

Компания Foster + Partners была основана в 1967 году известным британским архитектором Норманом Фостером. Ее штаб-квартира расположена в Лондоне. Среди других недавних проектов бюро — роскошный жилой комплекс Principal Tower в Лондоне и книга для детей, созданная во время пандемии коронавируса, главным героем которой стал небоскреб «Огурец».



Оксана САМБОРСКАЯ

Идея транспортно-пересадочных узлов увлекает отнюдь не только московских чиновников и девелоперов. Архитектурное бюро Foster + Partners опубликовало рендеры 39-этажного небоскреба, который будет построен над станцией метро Pitt Street в центре Сиднея (Австралия). Высотка Pitt Street OSD станет частью большого проекта по развитию сиднейского метрополитена, который должен стать крупнейшей в Австралии системой общественного транспорта.

Здание, которое британское архбюро разрабатывает совместно с компанией Cox Architecture, позиционируется как «динамичный многофункциональный центр», в нем разместятся гибкие офисные помещения, магазины и рестораны. «Дизайн Pitt Street OSD вдохновлен уникальным контекстом центрального района, воспекает его богатое архитектурное наследие и определяет будущее центра Сиднея», — с гордостью заявил старший партнер Foster + Partners Росс Палмер.

Pitt Street OSD станет одной из двух равновысоких башен, построенных над станцией. Над другим входом разместится жилая 39-этажная башня от архитектурного бюро Bates Smart.

Нижняя часть комплекса — подиум — будет состоять из трех разновысоких «блоков», визуально объединенных изогнутым остеклением. В «блоках» разместятся офисы, в том числе там будет создано единое пространство, выходящее окнами на гавань и городскую ратушу. Планировка гибких офисов предполагает, что каждое пространство будет иметь ядро, в котором разместятся зоны отдыха, переговорные комнаты и другие места «коллективного использования». Внутри Pitt Street OSD будет вестибюль высотой в три этажа, а также два антресольных этажа с магазинами, ресторанами и кафе.

В отделке здания преобладает песчаник и бронза. По мнению архитекторов из Foster + Partners, эта гамма хорошо сочетается с расположенными поблизости историческими зданиями. На фасаде Pitt Street OSD имеются «выемки», которые совпадают с точками входа на станцию и служат «навигационными знаками» для пассажиров. Эти «выемки» идут по всей высоте небоскреба, создавая визуальную связь со станцией.

Башню и подиум также будет объединять опция «защиты от солнца». На южном фасаде над главным входом на станцию будут размещены вертикальные жалюзи, которые защитят внутренние помещения от раннего утреннего солнца. На восточном и западном фасадах будет меньше остекления, там предполагается использовать особые горизонтальные «ленты», чтобы уменьшить приток тепла.

## Справочно

Сиднейский метрополитен называют крупнейшим проектом общественного транспорта Австралии. Ожидается, что строительство будет завершено в 2024 году. Система городского метро будет включать 31 станцию метро и более 40 миль новых путей. В 2017 году компания Foster + Partners стала победителем конкурса на разработку семи станций метрополитена.