



Издается
с апреля 1924

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№31 (10559) 9 августа 2019

Каникулы льготного режима

Вступил в силу закон
о помощи ипотечным
заемщикам

Сергей НИКОЛАЕВ

Идею предоставлять «каникулы» ипотечным заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации и неспособным своевременно погашать долг, президент Владимир Путин выдвинул во время ежегодного послания Федеральному собранию в феврале 2019 года. А уже 31 июля соответствующий закон (№ 76-ФЗ) вступил в силу. Что такое платежные каникулы? Кто и в каких случаях может ими воспользоваться? И как это нововведение скажется на рынке жилья? Ответы на эти вопросы вместе с обозревателем «Стройгазеты» постарались дать эксперты и представители компаний-застройщиков.

Всему есть предел

Платежные или ипотечные каникулы — это беспроцентная отсрочка платежей по ипотечному кредиту на определенный срок, предоставляемая банком по просьбе заемщика. По сути, это одна из форм реструктуризации кредита. Возможно либо полное приостановление платежей, либо уменьшение их размера на срок, длительность которого заемщик вправе определить сам, как и дату начала этого льготного периода. Для получения льготы заемщик должен обратиться с заявлением в банк-кредитор. Если человек сам не определит длительность «каникулярного» периода, то автоматически назначается предельный срок — 6 месяцев. Прекратить льготный период заемщик также может в любой момент. Срок возврата кредита будет автоматически продлен на период действия каникул.

Окончание на с. 8

КУРТовая определенность

Законодательно урегулирован порядок комплексного и устойчивого развития территорий



Итоговой версии этого документа с нетерпением ждали как застройщики, занимающиеся реализацией подобных проектов, так и рядовые граждане, обеспокоенные обсуждением первоначальной версии законопроекта с точки зрения возможного ущемления их имущественных интересов.

С каждым годом на карте России появляется все больше масштабных жилых проектов. При этом развитие новых городских пространств требует уже иных законодательных инструментов. Особенно сейчас, когда способность крупных городов развиваться путем доминировавшей ранее «уплотненной», «точной» застройки практически исчерпана.

Именно поэтому все усилия государства сегодня и сконцентрированы на комплексном и устойчивом развитии территорий (КУРТ), способном решить проблемы развития мегаполисов. И крайне важно, что этими вопросами власти занялись как раз в начале реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

Окончание на с. 4

Сергей МОСЕНКО

В конце июля Госдума РФ приняла в третьем, окончательном чтении законопроект № 503785-7 «О внесении изменений

в Градостроительный кодекс РФ...», совершенствующий правовое регулирование отношений по градостроительному зонированию и планировке территории. В частности, депутаты уточнили порядок деятельности

по комплексному и устойчивому развитию территорий (КУРТ) и детально регламентировали процессы развития застроенной территории (РЗТ), комплексного освоения (КОТ) и комплексного же развития территорий (КРТ).

УВАЖАЕМЫЕ ДРУЗЬЯ!



Поздравляю вас с профессиональным праздником — Днем строителя!

Строительный комплекс играет особую, стратегическую роль в нашей стране, помогает решать главнейшие задачи. Среди них — улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно, которого мы должны добиться к 2024 году. А это значит, что важно строить быстро, много и качественно.

От работы проектировщиков и архитекторов, инженеров и монтажников, застройщиков и девелоперов напрямую зависят жизни миллионов людей, планы на будущее. Ведь создание семьи и рождение детей многие увязывают с наличием собственного жилья.

Однако речь не только о строительстве новых современных домов, но и о развитии социальной и коммунальной инфраструктуры, благоустройстве городских пространств. Все это часть сложного, комплексного и чрезвычайно

ответственного процесса.

Как говорил Иван Жолтовский: «Архитектор-градостроитель призван создавать наилучшие условия для жизни не только современников, но и будущих поколений». Уверен, эти слова можно считать девизом российского строительного комплекса, который в последние годы демонстрирует впечатляющие результаты. Достаточно сказать об уникальных объектах, возведенных к Чемпионату мира по футболу, или о рекордных темпах ввода жилья. При этом отрасль создает во всей экономике мощный мультипликативный эффект, обеспечивает предприятия в смежных сферах новыми рабочими местами и способствует росту производства.

Дорогие строители, спасибо вам за добросовестный и самоотверженный труд. От души желаю новых успехов и достижений!

Заместитель председателя правительства
Российской Федерации Виталий МУТКО

ISSN 0491-1660



19031>



91770491166776

Кадры + инновации

Надо наращивать научный потенциал строительной отрасли и улучшать подготовку специалистов

Сергей НИКОЛАЕВ, Владимир ТЕН

Важными задачами в рамках развития отечественной строительной отрасли являются стимулирование применения инноваций и ликвидация дефицита высококвалифицированных кадров в этой сфере. Об этом заместитель председателя Правительства РФ Виталий Мутко сообщил журналистам 5 августа в ходе посещения Национального исследовательского Московского государственного строительного университета.

Сначала Виталий Мутко посмотрел и оценил работу приемной комиссии строительного университета — там сейчас горячая пора. Идет прием документов, абитуриенты с утра осаждают двери комиссии. Поэтому общение с ребятами, решившими связать свое будущее со строительством, оказалось обязательным пунктом программы. Впрочем, вице-премьер общался с абитуриентами с видимым удовольствием, напутствовал их призывом смелее идти в строительную отрасль. При этом он отметил, что профессия строителя всегда востребована, особенно сейчас, когда в стране строительный бум и только государственного заказа на строительство оценивается в сумму около 10 трлн рублей в год. А для освоения таких объемов остро нужны высококвалифицированные кадры.

Исполняющий обязанности ректора НИУ МГСУ Андрей Волков специально для гостя сделал общий доклад-обзор об университете, планах его развития и ходе приемной кампании 2019 года. Виталий Мутко, рассматривая план-макет будущего университетского кампуса, живо интересовался жизнью университета, условиями жизни и учебы студентов. Он также поддержал идею строительства кампуса НИУ МГСУ на базе существующих зданий и сооружений университета.

Иллюстрируя возможности МГСУ, гостю показали уникальные научные лаборатории университета, оснащенные



Исполняющий обязанности ректора НИУ МГСУ Андрей Волков знакомит вице-преьера РФ Виталия Мутко с макетом будущего университетского кампуса

ные по последнему слову науки и техники. В частности, заместителю председателя Правительства понравилась аэродинамическая труба в лаборатории аэродинамических и аэроакустических испытаний строительных конструкций, на которой уже прошли испытания и получили заключение десятки макетов будущих зданий и сооружений, многие из которых были построены в соответствии с рекомендациями университетских специалистов.

Еще больше впечатлил Виталия Мутко входящий в структуру МГСУ Научно-исследовательский институт строительных материалов и технологий. В нем проректор по научной части Андрей Пустовгар и сотрудники НИИ представили новейшие научные разработки ученых и специалистов университета, в том числе высокотехнологичные образцы инновационного керами-

Цитата в тему

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ВИТАЛИЙ МУТКО: «Сейчас одновременно строится около 123 млн кв. метров. На 30% из них застройщики отстояли право строить по старой модели, 7% девелоперов перешли на новую модель, около 60% находятся в режиме ожидания. Но в целом процесс идет, ситуация понемногу улучшается»

ческого кирпича, светопрозрачный бетон и современные сухие смеси различного назначения.

Подержав в руках «фирменный» кирпич, созданный в здешней лаборатории, Виталий Мутко заметил, что в качестве оружия пролетариата кирпич не годится в силу малого веса — его удельный вес ниже, чем у древесины, зато строить из него легче. Также вице-преьера правительства заинтересовал новый инновационный материал, получаемый из

торфа, который пропитывается специальным составом, который под воздействием отрицательных температур придает торфу малый вес и высокую прочность при сохранении пористой структуры. При этом чем ниже температура, тем выше прочность. В России с ее обилием торфяников и холодами эта разработка может стать поистине бесценной.

Виталий Мутко также пообщался с профессорско-преподавательским составом, сотрудниками и студентами НИУ МГСУ, рассказав какое впечатление на него произвел старейший строительный вуз России, и ответил на вопросы собравшихся. Большое оживление вызвал вопрос о том, на каких направлениях строительства можно прославиться, подобно тому, как прославились на больших стройках страны выпускники МГСУ. Виталий Мутко отметил, что таких направлений много, в том числе «умный город», масштабное жилищное строительство, национальные проекты в строительстве, внедрение новейших технологий. В этой связи зампред правительства в ходе общения с прессой отметил, что на данный момент в стране отсутствуют механизмы, стимулирующие применение новых технологий и материалов в строительстве. «Многое в этом плане надо менять. Мы сейчас думаем, какие меры могли бы способствовать этому», — сказал он.

Говоря о ситуации на девелоперском рынке, Виталий Мутко отметил, что реформа системы долевого строительства идет непросто, хотя все необходимые решения для плавного перехода на эскроу-счета и проектное финансирование были приняты. «Сейчас одновременно строится около 123 млн кв. метров. На 30% из них застройщики отстояли право строить по старой модели, 7% девелоперов перешли на новую модель, около 60% находятся в режиме ожидания. Но в целом процесс идет, ситуация понемногу улучшается», — сообщил вице-премьер.

Сергей НИКОЛАЕВ

Всероссийский этап Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер» состоялся 5 и 6 августа 2019 года в Колледже современных технологий имени Героя Советского Союза М.Ф. Панова по номинациям «Лучший сварщик», «Лучший штукатур», «Лучший каменщик». Конкурсные задания были подготовлены с учетом требований профессиональных стандартов по этим профессиям.

7 августа 2019 года в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации состоялось подведение итогов этого конкурса и торжественное награждение финалистов. Награды лучшим работникам строительной отрасли во всех трех номинациях вручили министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимир Якушев и президент Национального объединения строителей Антон Глушков. Поздравив призеров и победителей конкурса, Владимир Якушев подчеркнул, что его география расширяется — в этом году в соревновании участвовали представители 25 регионов из 8 федеральных округов. Он также поблагодарил

Лучшие из лучших

В Минстрое России подвели итоги и наградили победителей конкурса «Строймастер»

Справочно

■ Конкурс профессионального мастерства «СТРОЙМАСТЕР» проводится с 2010 года по инициативе Национального объединения строителей. В 2015 году состязания вышли на новый уровень — в соответствии с Распоряжением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2015 года № 366-р «СТРОЙМАСТЕР» вошел в план мероприятий, направленных на популяризацию в нашей стране рабочих и инженерных профессий. Его официальными организаторами являются НОСТРОЙ и Минстрой России. За весь период в конкурсе «СТРОЙМАСТЕР» приняли участие более 7000 человек.

СТРОЙ за отличную работу по организации конкурса. В свою очередь Антон Глушков заявил, что география конкурса будет расширяться и дальше. Он добавил, что НОСТРОЙ запустил пилотный проект по популяризации строительных профессий среди молодежи.

Победителями конкурса профессионального мастерства «Строймастер» в номинации «Лучший каменщик» в 2019 году стали:

1-е место — Алексей Ярков (г. Тюмень, Союз «Саморегулируемая орга-

низация строителей Тюменской области», ООО СК «Домострой»);

2-е место — Владимир Юрков (г. Барнаул, Ассоциация — региональное отраслевое объединение работодателей «Саморегулируемая организация «Алтайские строители», ООО СК «Домострой»);

3-е место — Николай Кронгардт (г. Краснодар, Региональное объединение работодателей «Союз «Саморегулируемая организация «Региональное объединение строителей Кубани», ООО «НСИ-Юг»).

В номинации «Лучший штукатур» победителями стали:

1-е место — Александр Иванов (г. Новосибирск, Ассоциация строительных организаций Новосибирской области, ООО «Академ-Развитие»);

2-е место — Ильдар Аюпов (г. Альметьевск, Ассоциация Саморегулируемая организация «Содружество строителей Республики Татарстан», ООО «АИСК»);

3-е место — Ольга Митина (г. Москва, Саморегулируемая организация Ассоциация строительных организаций «Поддержка организаций строительной отрасли», АО «Мосотделстрой № 1»).

В номинации «Лучший сварщик» победители:

1-е место — Роман Горлов (г. Липецк, Ассоциация «Саморегулируемая организация «Объединение строительно-монтажных организаций», ПАО «НЛМК»);

2-е место — Михаил Левченков (г. Санкт-Петербург, Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга», ООО «Лентехстрой»);

3-е место — Салават Таубаев (г. Астрахань, Ассоциация — региональное отраслевое объединение работодателей саморегулируемая организация «Астраханские строители», ООО «ГРР-А»).



Вслед за Центробанком

Банки снижают ставки по ипотечному кредитованию



Сергей ЛАНЦОВ

Банк России 26 июля снизил ключевую ставку на 0,25 п.п. — до 7,25%. Государственные и частные банки быстро отреагировали на второе с начала года снижение ставки, улучшив условия ипотечного кредитования. В частности, Сбербанк снизил ставки по основной линейке продуктов ипотечного кредитования, одновременно дисконт на ипотеку для зарплатных клиентов у ведущего игрока рынка ипотеки вырос с 0,3 до 0,5 п.п. Как рассказали «Стройгазете» в банке, снижение ставок составило 0,5 п.п. на готовое и строящееся жилье, загородную недвижимость, строительство жилого дома, покупку гаража и машино-места, целевой кредит под залог недвижимости и рефинансирование кредитов других банков.

Также банк увеличил на 0,2 п.п. дисконт для участников зарплатного проекта Сбербанка — теперь он составит 0,5 п.п. (ранее — 0,3 п.п.). Скидка распространяется на вышеупомянутые программы, а также на рефинансирование. Теперь для таких клиентов ставка на приобретение квартиры в новостройках равняется 9,6%, а на покупку жилья на вторичном рынке — 9,8%. «Дополнительный дисконт на ставки по ипотеке и возможность оформить ипотеку без предоставления документов при использовании «Сбербанк Онлайн» и технологии «Сбербанк ID» позволяют сделать покупку жилья максимально выгодной и комфортной», — прокомментировала зампредела правления банка Светлана Кирсанова. Минимальная же ставка на приобретение в ипотеку готового жилья в

Сбербанке теперь оставляет 9,1% годовых с учетом дисконта для зарплатных клиентов Сбербанка и участия в акциях «Молодая семья» и «Скидка 0,3% на «ДомКлик». При этом взять кредит «первичку» в рамках программы субсидирования с застройщиками «зарплатники» смогут под 7,6% годовых.

В свою очередь, ВТБ снизил ставки по ипотечному кредитованию в среднем на 0,5 п.п. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка. Как сообщили «СГ» в банке, максимально выгодные ценовые параметры доступны клиентам в рамках программы «Больше метров — ниже ставка»: кредит можно оформить под 9,2% годовых. Рефинансирование действующей ипотеки этого финучреждения возможно под 9,7%.

Клиенты, получающие ежемесячные зачисления на счет, в рамках стандартных программ банка получают дополнительные скидки в размере 0,3 п.п., а участники программы «Люди дела» — до 0,4 п.п. Для пользователей «Мультикарты» и «Мультикарты-Привилегия» с подключенной опцией «Заемщик» дисконт составит 0,6 п.п. «Банк считает задачу по снижению ипотечных ставок социально важной, поскольку наличие комфортного жилья является одним из основных условий для развития семьи», — прокомментировал руководитель департамента розничных продуктов — старший вице-президент ВТБ Андрей Осипов.

Снижение ставки — на 0,25% — отмечено и в «Росбанке». Улучшены условия кредитования по всей линейке, включая рефинансирование займов, полученных в других банках. «Мы внимательно следим за трендами рынка и уже второй раз за последние 2 месяца снижаем ставки по ипотечным кредитам», — пояснил руководитель «Росбанк Дом» Денис Ковалев. При этом, как отметили в пресс-службе банка, до конца 2019 года продлен срок действия акции «Добро пожаловать в «Росбанк Дом». По ее условиям клиенты могут получить дополнительную скидку по ставке в размере 0,25% при оформлении ипотечного кредита на сумму более 6 млн рублей для приобретения недвижимости в Москве и на сумму более 3 млн рублей для других регионов России. Таким образом, минимальная ставка по ипотеке для клиентов, подтверждающих доход справкой 2-НДФЛ, с первоначальным взносом более 20% и суммой кредита свыше 6 млн рублей в Москве и 3 млн рублей для других регионов РФ составит 10,25%.

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ, ПАРТНЕРЫ, ДРУЗЬЯ!



Поздравляю вас с профессиональным праздником — Днем строителя! Этот год для нас особенный. Он запомнится сразу несколькими знаковыми для всей строительной отрасли событиями.

В ноябре исполнится 10 лет с момента создания Национального объединения строителей и введения в строительстве института саморегулирования. За эти годы удалось объединить на базе СРО строительные компании всей страны, задать правила их работы для обеспечения качества и безопасности. Доверие к системе саморегулирования растет. И наша ближайшая задача — вернуть прежнюю славу и уважение всей строительной отрасли. Об этой задаче мы помним, работая над формированием Стратегии строительной отрасли до 2030 года. Разработка главного отраслевого документа ведется под эгидой Минстроя России. Но это стратегия не одного министерства, а всего профессионального сообщества. От правильно выбранной стратегии и строительной тактики зависит развитие нашей страны. Уверен, эта работа позволит создать сплоченное профессиональное сообщество, повысить конкурентоспособность российских строительных компаний как внутри страны, так и на международном рынке. Сейчас правительство уделяет строительной

отрасли особое внимание. В июне в НОСТРОЙ прошла встреча вице-преьера Виталия Мутко с крупнейшими застройщиками страны. Предложения профессионального сообщества учтены при внесении поправок в законодательство, в перечне поручений Президента России Владимира Путина по вопросам жилищного строительства, а также в поручениях премьер-министра Дмитрия Медведева для принятия мер по обеспечению строительства объектов в рамках нацпроектов. Власть стала общаться на равных с представителями отрасли, нам удалось выстроить диалог и быть услышанными. Достижение целей, поставленных Президентом России, требует объединения усилий и полной отдачи на всех этапах строительства. Только так мы сможем улучшить жилищные условия российских семей, благоустроить города и поселения, сформировать комфортный и современный облик городской среды, которым можно будет гордиться. Строители меняют мир, делают его красивее, а жизнь — комфортнее. Мы строим будущее нашей страны. Верю, что совместные усилия позволят нам реализовать самые амбициозные задачи!

Я желаю, дорогие коллеги, процветания вашим компаниям, надежных партнеров, выгодных заказов, здоровья, сил и энергии на свершения!



Президент Национального объединения строителей
Антон ГЛУШКОВ

ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ, ДРУЗЬЯ, СТРОИТЕЛИ И АРХИТЕКТОРЫ, СТУДЕНТЫ И ПРЕПОДАВАТЕЛИ!



От всей души поздравляю вас с Днем строителя!

Это наш общий профессиональный праздник. Праздник, который отмечают представители самой мирной на земле профессии — строителя, Зодчего.

Это особая профессия, которая приносит неоценимую пользу обществу. Без строителей не может существовать ни одно государство в мире.

В нашей стране профессия строителя одна из самых востребованных. И я горжусь тем, что среди тех, кто строит, немалое число

наших выпускников. В разные годы они окончили МИСИ-НИУ МГСУ и сейчас представляют собой цвет и гордость строительной отрасли.

Наш университет — это университет традиций, но мы не только бережно сохраняем прежние, но и создаем новые. Каждую осень, в первую субботу октября, наш университет открывает двери для встречи выпускников всех лет!

День строителя — наш общий профессиональный праздник. И я желаю всем сопричастным к нему здоровья, счастья и любви, стабильности и благополучия!

Андрей ВОЛКОВ,
исполняющий обязанности ректора НИУ МГСУ

Основы для внедрения

Завершена разработка концепции внедрения BIM в строительной отрасли

Сергей ЛАНЦОВ

В Минстрое России состоялось заседание открытой экспертной группы по внедрению в отечественном строительном комплексе BIM-технологии. На совещании была представлена доработанная Концепция внедрения системы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием технологий информационного моделирования в масштабах страны.

В ходе заседания замглавы Минстроя России Дмитрий Волков отметил, что основополагающим шагом в работе по формированию нормативных и технологических основ для внедрения BIM стал 151-ФЗ-151 (от 27 июня 2019 года), согласно которому с 1 июля понятия «информационная модель» и «классификатор строительной информации» официально закреплены в Градостроительном кодексе. Таким образом, правительство получило полномочия по дальнейшему нормативно-правовому регулированию в вопросах внедрения BIM-технологий.

По словам замминистра, в соответствии с представленной Концепцией основы массового внедрения BIM в строительной отрасли должны быть созданы до 2023 года. «Для выполнения поставленной цели мы работаем над консоли-

дацией профессионального сообщества строительной отрасли. Первый шаг в этом направлении сделан — объединены комитеты. Ответственный совет Минстроя России стал основной экспертной площадкой», — подчеркнул Дмитрий Волков.

Как рассказал директор ФАУ «ФЦС» Андрей Басов, Концепция доработана с учетом замечаний и предложений, полученных на первом заседании рабочей группы по BIM-технологиям при профильной группе Общественного совета Минстроя в конце января 2019 года. Прежде всего, уточнены сроки перевода нормативно-технической документации в электронный вид — 2023-2024 годы. При этом работа будет осуществляться с учетом реализации пилотных проектов, реализованных с применением BIM.

Отдельный акцент директор ФЦС сделал на сложности и важности научно-исследовательских работ по строительному классификатору. «Классификатор должен быть общий, и для линейных, и для нелинейных объектов. При этом важно «не зарегулировать» строительную отрасль, сохранив маневренность и оперативность при принятии бизнес-решений на свободном рынке», — подчеркнул Андрей Басов, добавив, что поэтому обсуждение классификатора будет вынесено на публичное обсуждение.

РЕГУЛИРОВАНИЕ

КУРТовая определенность

с.1 «КУРТ — это как раз тот инструмент, который позволяет, во-первых, вводить большие объемы жилья, во-вторых, создавать качественную и комфортную городскую среду, соответствующую всем современным стандартам обеспеченности необходимой инфраструктурой», — делится со «Стройгазетой» своим мнением о законопроекте член координационного совета, председатель комитета по строительству «Деловой России» Владимир Кошелев.

«Институт КУРТ — это основа развития городов России, — считает общественный омбудсмен по защите прав предпринимателей в строительстве, член президиума правления «Опоры России» Дмитрий Котровский. — При этом совершенствование законодательства, которое должно регламентировать обязательства и интересы всех участников этой деятельности, назрело давно. Я бы назвал период в два десятилетия. Все это время пробелы в законодательстве и правовые коллизии являлись серьезными препятствиями для реализации Стратегии пространственного развития России, госпрограмм и нацпроектов в целом и конкретных девелоперских проектов в городах России в частности».

«Одной из ключевых проблем комплексного освоения территории всегда было длительное и сложное оформление и подготовка земельного участка к строительству, — добавляет президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий. — Несмотря на то, что при КОТах речь идет о свободных участках, требования к разработке градостроительной документации были сопоставимы с застройкой в центре города, а сроки подготовки участков к строительству могли достигать двух лет».

Согласен с ним и Владимир Кошелев, по словам которого при комплексном освоении территорий у застройщиков ранее действительно были определенные трудности: это и сложности с внесением изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ), с оформлением земельных участков для строительства инфраструктуры и так далее. Теперь принятый депутатами законопроект снимает большую часть из них. Так, серьезным шагом к снятию административных барьеров является сокращение сроков внесения изменений в ПЗЗ, а также отмена публичных слушаний в установленных законом случаях. «Это существенным образом влияет на сроки реализации и инвестиционную составляющую проекта, как и возможность без торгов оформить земельные участки для строительства социальной и инженерной инфраструктуры путем их включения в границы территории, подлежащей комплексному и устойчивому развитию», — отмечает эксперт.

Стоит отметить, что документом также устанавливается и новый срок продолжительности общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту ПЗЗ — отныне он будет составлять не менее одного и не более трех месяцев. Предусматривает законопроект и возможность включения в границы КУРТ находящихся в государственной собственности смежных и не обремененных правами третьих лиц земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры. Помимо этого, принятый закон предусматривает возможность получения градплана земельного участка (ЗУ) до момента формирования ЗУ, что также существенно сокращает



Кстати

■ Как стало известно «СГ», перед уходом на каникулы сенаторы верхней палаты парламента тоже успели обсудить закон, принятый их коллегами из Госдумы. По словам председателя Комитета Совета Федерации РФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Олега Мельниченко, для решения задач и достижения целей, поставленных нацпроектом «Жилье и городская среда», необходимо совершенствовать процедуры подготовки документации по планировке территории, проектной документации и улучшать условия ведения деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий. «Рассмотренный сегодня на заседании нашего Комитета закон № 503785-7 именно на это и направлен. Комитет поддержал данный нормативный правовой акт и рекомендовал Совету Федерации его одобрить», — сообщил он. Ратификация документа может состояться уже на ближайшей осенней сессии СФ РФ.

сроки подготовки ЗУ. «Это все поможет ускорить начало строительства и снизить избыточное административное регулирование», — уверен Вениамин Голубицкий.

Все опрошенные «СГ» эксперты уверены в том, что принятый закон однозначно поможет и застройщикам, и развитию городских территорий в целом, в том числе их реновации. Однако не все нюансы, важные для строительного бизнеса, по их мнению, все же были учтены законодателями.

«К примеру, так и не установлено, к какой категории актов относится решение о РЗТ — нормативный это акт или ненормативный, — говорит Дмитрий Котровский. — Если такой документ будет считаться нормативным актом, его можно будет оспорить на любой стадии реализации, а это серьезный риск для компании-застройщика».

По мнению Вениамина Голубицкого, в одной из ключевых статей Градостроительного кодекса (46.9), регламентирующей вопросы КУРТ по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, не предусмотрена возможность заключения трехсторонних соглашений по развитию территорий. «А ведь не секрет, что основные

вопросы развития и, что важнее, — финансирования сегодня находятся не на уровне муниципалитета, а на уровне субъекта РФ, — уточняет девелопер. — Еще один не менее болезненный момент — до сих пор не устранен существенный инвестиционный риск для застройщика — муниципалитет, заключив соглашение о развитии территорий, может его в любой момент расторгнуть, сославшись на отсутствие средств. Но вот что делать инвестору — застройщику, вложившему свои средства в реализацию проекта, — этот вопрос остается открытым. И он не лучшим образом будет влиять на инвестиционную привлекательность таких проектов».

В свою очередь, Владимир Кошелев обращает внимание на то, что при реализации инструментов КУРТ остался не решен вопрос своевременного строительства и гарантированного финансирования за счет бюджетных средств объектов социальной инфраструктуры. «В этой связи необходимо еще проработать данный момент на законодательном уровне», — считает он.

Зато с появлением текущего варианта законопроекта никаких вопросов не осталось у граждан, у которых отдельные положения документа, рассмотренного депутатами в первом чтении еще в ноябре прошлого года, вызывали серьезные опасения. Как напомнили «СГ» в Комитете Госдумы РФ по транспорту и строительству, бурное обсуждение тогда вызвала норма, прописанная в первоначальной версии законопроекта, предусматривающая возможность изъятия земельных участков и объектов недвижимости в случае принятия региональными или муниципальными властями решения о РЗТ, в случае, к примеру, ее неэффективного использования или аварийного состояния расположенного на ней жилого фонда. Однако в ходе подготовки документа уже ко второму чтению, прошедшему 23 июля, ряд положений парламентариями был скорректирован — в частности была подготовлена редакция, которая полностью исключает возможность изъятия земель у граждан. «Мы все правительственные поправки по изъятию земель отклоняем, ущемления прав граждан в данном законопроекте больше нет», — подчеркнул глава профильного комитета Евгений Москвичев.

«Исключение из принятого законопроекта положений о принудительном

Кроме того

■ О том, что комплексное развитие территорий становится актуальным и востребованным направлением, свидетельствует и тот факт, что по поручению председателя правительства РФ Дмитрия Медведева был подготовлен Стандарт комплексного развития территорий, представленный недавно в Госдуме РФ на заседании Совета по развитию городских территорий и общественных пространств. Это будет первый в России методический документ, который позволит развивать города на основе актуальных требований горожан к комфорту и разнообразию городской среды, сохранять и улучшать качество жилья и городской среды при повышении темпов строительства. Цель стандарта — предоставить городским властям, девелоперам и градостроителям понятные инструменты для создания качественного жилья и общественных пространств, городской инфраструктуры. Предполагается, что этот разработанный Минстроем России документ ляжет в основу дальнейшей актуализации соответствующей законодательной базы.

изъятии земельных участков под цели комплексного развития территорий, безусловно, является положительным моментом, — резюмирует Вениамин Голубицкий. — В числе пострадавших от такого нововведения могли оказаться и граждане, и застройщики, что реально ухудшало инвестиционный климат, противоречило основным принципам гражданского права и разрушало стабильность общественных отношений».

ОПОВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

Акционерное общество «Мосинжпроект» (АО «Мосинжпроект») в соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе», Приказом Госкомэкологии РФ от 16 мая 2000 г. № 372 «Об утверждении Положения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации» уведомляет о проведении с 09 августа 2019 г. по 11 сентября 2019 г. общественных обсуждений по материалам оценки воздействия на окружающую среду в рамках строительства объекта «Линия метрополитена станция метро «Новаторов» — станция метро «Коммунарка». Строительная площадка № 11а по адресу: г. Москва, ЮЗАО, ул. Академика Виноградова, д. 12.

Государственный заказчик: Департамент строительства города Москвы, 107031, г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 16, стр. 2, тел.: (495) 530-60-77, ds-info@mos.ru.

Разработчик проекта:

● Акционерное общество «Моспромпроект» (АО «Моспромпроект»), 125047, г. Москва, 1-я Брестская, 58, тел.: +7(495) 125-3031, kanc@mospp.ru

● Общество с ограниченной ответственностью «Институт по изысканиям и проектированию транспортных и инженерных сооружений «Мосинжпроект», 101000, г. Москва, Сверчков пер., д. 4/1, тел.: (495) 625-25-44, institute@mosinzhpoeekt.ru.

Технический заказчик: АО «Мосинжпроект», Юридический адрес: 101000, г. Москва, Сверчков пер., д. 4/1. Фактический адрес: 123056, г. Москва, Брестская 2-я, 5, тел.: (495) 225-19-40, info@mosinzhpoeekt.ru.

Ответственный за организацию обсуждений: Управа района Теплый Стан г. Москвы. Материалы проекта доступны для рассмотрения на сайтах: Префектура ЮЗАО г. Москвы www.uzao.mos.ru, Управа района Теплый Стан teplystan.mos.ru.

Замечания и предложения принимаются АО «Мосинжпроект», 123056, г. Москва, Брестская 2-я, 5, (пн.-пт., с 8-30 до 12-00 и 13-00 до 17-30) тел.: (495) 225-19-40 (доб. 5567, 3768), info@mosinzhpoeekt.ru, AstakhovPS@mosinzhpoeekt.ru.

Собрание участников общественных обсуждений состоится 11 сентября 2019 г. по адресу: г. Москва, ул. Академика Виноградова, д. 11, ГБОУ СОШ № 1101 в 18:00.



Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин

На благо города

Строительная отрасль дает 17% валового регионального продукта столицы

Антон МАСТРЕНКОВ

Строительная отрасль является «локомотивом» экономики Москвы. Сегодня в этой сфере работает более миллиона человек, а 17% валового регионального продукта столицы — это заслуга строительного комплекса. В преддверии профессионального праздника заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин подвел итоги работы с начала года и наметил планы на будущее.

Залогом успеха столичной строительной отрасли эксперты называют систему трехлетнего планирования и заблаговременно утвержденного финансирования на этот период. Адресная инвестиционная программа (АИП) с 2019-го до конца 2021 года составляет 2,1 трлн рублей. За этот срок за счет средств бюджета планируется построить более тысячи различных объектов. При этом около 70%

средств будет направлено на развитие транспорта. Кроме того, АИП — это гарантия устойчивого развития Москвы. Благодаря этой программе в городе создаются комфортная среда и новое качество жизни. Кроме того, у людей и бизнеса появляется уверенность в завтрашнем дне.

Главными показателями этого года, как и в предыдущие периоды, стали результаты общего ввода недвижимости и транспортного строительства. С начала этого года в российской столице отмечается беспрецедентный результат по вводу недвижимости и жилья. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года введено в два раза больше недвижимости и в три раза больше жилья. Годовой план ввода уже выполнен на 65%. По словам Марата Хуснулина, с начала текущего года в столице введено в эксплуатацию около 6,7 млн кв. метров различной недвижимости, в том числе 2,8 млн «квадратов» жилья. Такая динамика ввода

Справочно

Дольщики уже вложили в строительство жилья в Москве 1,7 трлн рублей, а инвесторы до конца 2021 года вложат в строительство различной недвижимости около 3 трлн рублей.

недвижимости позволяет прогнозировать очередную годовую рекорд, который может составить от 9 до 10 млн кв. метров.

Высокие показатели демонстрируют и строители транспортной инфраструктуры. Например, с начала этого года в столице было введено в эксплуатацию 17,9 км тоннелей метро, 8 станций и одно депо для обслуживания поездов, а до конца года должны быть достроены еще 6 станций. Такие темпы будут поддерживаться и в будущем. Самым масштабным проектом в истории московского метроостроения на ближайшие годы станет Большая кольцевая линия (БКЛ). Это будет самое протяженное кольцо подземки в мире. Кроме этого, до конца 2023 года будут продлены уже действующие Сокольническая, Люблинско-Дмитровская, Калининско-Солнцевская и Арбатско-Покровская линии, а также построен ряд новых.

Важным направлением остается и прокладка новых дорог. Только с начала этого года было построено 47,8 км дорог, а также 12 пешеходных переходов и 10 тоннелей, эстакад и мостов. Ключевыми проектами дорожного строительства в Москве стало возведение трех хордовых магистралей и одной рокады. Новая система радиальных трасс протяженностью 330 км будет включать 175 различных транспортных сооружений. Всего же до конца 2023 года будет построено более 570 км дорог, 150 тоннелей, мостов и эстакад.

Несмотря на явный приоритет транспортного строительства, не остается в стороне и возведение социальных объектов. Развитие территорий Москвы ведется в соответствии с принципом комплексности, то есть при создании нового квартала или района вместе с жильем возводится вся необходимая образовательная, медицинская, спортивная и развлекательная инфраструктура. Такой подход позволяет создавать максимально комфортную и привлекательную городскую среду и в целом повышать качество жизни в мегаполисе.

озеленения в квартале теперь складывается из зеленых насаждений общего пользования городского и местного значения и площади озеленения земельных участков. То есть если раньше застройщики вкладывали средства только в озеленение дворов собственных ЖК, то теперь им придется создавать за свой счет места для зеленых насаждений общего пользования, то есть городские скверы.

В рамках норм

Сегодня девелоперы при разработке общественных пространств вблизи жилых комплексов чаще всего ограничиваются лишь существующими законодательными нормами. Поэтому в большинстве реализованных проектов предусмотрены лишь детские и спортивные площадки, рекреационные зоны, прогулочные дорожки, благоустройство и озеленение территории. По мнению застройщиков, организация парковых зон и водных пространств вблизи новых объектов жилья — это все же прерогатива городских властей. «Иногда застройщики высаживают несколько деревьев для благоустройства территории комплекса в рамках концепции ландшафтного дизайна. Однако я не знаю примеров, когда девелопер высадил бы целый парк. Дело в том, что деревья вырастают за несколько десятков лет, в то время как срок девелоперского проекта составляет не более пяти-шести лет, соответственно, застройщик физически не сможет посадить и тем более вырастить целый парк», — считает генеральный директор финского проектного бюро Rumpu Евгений Богданов. В отделе стратегического консалтинга компания Knight Frank St. Petersburg подтверждают, что случаи создания девелоперами зеленых зон единичны. Причина — стоимость работ по благоустройству закладывается в стоимости квадратного метра. Но покупатель не всегда готов за это платить. При этом аналитики сходятся во мнении, что сегодня строить только дома-коробки и не заниматься комплексным благоустройством уже нельзя. Тем более что Петербург отстает от Москвы не только по темпам строительства метро, но и по созданию общественных пространств, пешеходных зон, парков и велосипедной инфраструктуры. Новые правила ПЗЗ должны стать действенным инструментом для обеспечения сбалансированного развития новых жилых территорий Северной столицы.

9 августа заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марату Шакирзяновичу ХУСНУЛЛИНУ исполняется 53 года

УВАЖАЕМЫЙ МАРАТ ШАКИРЗЯНОВИЧ!



Под Вашим руководством в Москве происходят изменения, формирующие будущее нашей столицы. За каждым из них — Ваша работоспособность, управленческий талант и богатый опыт руководства Комплексом градостроительной политики и строительства города Москвы. Программа строительства метро признана самой масштабной в Европе, достигнуты высокие показатели ввода новых объектов транспортной инфраструктуры, активно реализуется программа реновации. Уверен, что благодаря Вашей целеустремленности Москва пополнится еще многими вызывающими восхищение проектами. Желаю Вам дальнейших побед на сложном пути градостроителя, крепкого здоровья, семейного благополучия, верных друзей и надежных единомышленников! С самыми добрыми и искренними пожеланиями поздравляю Вас с днем рождения!

С уважением,
Президент АО «ИНТЕКО»
Александр НИКОЛАЕВ

УВАЖАЕМЫЙ МАРАТ ШАКИРЗЯНОВИЧ!



Примите самые наилучшие пожелания по случаю Вашего дня рождения! Я искренне рад тому, что нас с Вами связывают многолетние дружественные и деловые отношения. Для всех нас Вы являетесь одним из самых опытных и авторитетных руководителей строительного комплекса — примером высочайшего профессионализма. Вас характеризует широта взглядов, искреннее желание учиться чему-то новому, непоколебимое стремление к результатам. Искренне верю, что поток Вашей энергии не иссякнет и будет продолжать воплощаться в плодотворную деятельность, а Ваша мудрость и умение принимать твердые и правильные решения помогут решать всесторонние задачи строительного комплекса. Марат Шакирзянович, своим примером Вы доказали, что благодаря колоссальной работоспособности, ответственности, трудолюбию и высокой самоотдаче можно воплотить в жизнь самые сложные проекты. От всего сердца желаю, чтобы Вам и в дальнейшем всегда сопутствовал успех, покорялись новые профессиональные вершины и каждый новый день приносил Вам радость и чувство удовлетворения. Счастья Вам, крепкого здоровья, поддержки и любви со стороны близких Вам людей!

Министр строительства,
архитектуры и ЖКХ
Республики Татарстан
И.З. ФАЙЗУЛЛИН

Цена вопроса

Застройщикам придется раскошелиться на скверы

Светлана СМЕРНОВА

В Санкт-Петербурге скверы станут обязательной частью инфраструктуры при строительстве нового жилья наряду со школами и детскими садами. Соответствующие изменения внесены в городские Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), на днях документ утвердит правительство Северной столицы.

При рассмотрении поправок в ПЗЗ одним из самых дискуссионных вопросов стал вопрос о включении в правила нормы, обеспечивающей появление в кварталах нового строительства скверов общего пользования, — из расчета шесть квадратных метров на каждого будущего жителя. Однако после дискуссии с экспертами и участниками рынка норма была включена в правила. Принято решение о том, что выделение земли под скверы должны будут производить сами застройщики, а зеленые зоны будут соз-

даваться наряду с такими уже обязательными объектами социальной инфраструктуры, как детские сады и школы.

Еще одной ключевой поправкой стало и требование о пониженном коэффициенте использования территории (КИТ) для техстроек, для которых разрабатывается проект планировки территории (ППТ). Согласно Градостроительному кодексу, Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга не может требовать разработки ППТ для строительства жилья, поэтому пытаются экономически стимулировать застройщиков к разработке проектов. Теперь для ППТ устанавливается КИТ 2,0, что обеспечит застройщикам больший выход площадей при условии создания социальной инфраструктуры и озеленения. Без ППТ коэффициент использования участка будет 1,7. Изменения предусматривают применение КИТ в отношении не только высотной, но и среднеэтажной застройки. Площадь

Кстати

Эксперты подсчитали, что в зависимости от качества работ стоимость благоустройства составляет от 5 до 15% от общей стоимости проекта. Однако если застройщик выходит за рамки нормативов и предусматривает комплексную ландшафтную подготовку, включающую организацию искусственных водоемов, набережных для прогулок, беговых и велосипедных трекков, доля расходов на благоустройство возрастает до 25-35%.

Ростов в тренде

Высотность жилых домов в Ростовской области растет, а средняя площадь квартир нет



ЖК «Суворовский» — крупнейший по объемам текущего строительства в Ростове-на-Дону, в нем возводятся 13 домов совокупной площадью 231 275 кв. м

Дмитрий СИМОНОВ

Ростовская область традиционно входит в первую десятку субъектов РФ по объемам жилищного строительства. По данным Росстата, за 2018 год в регионе было введено в эксплуатацию свыше 2,3 млн квадратных метров жилой недвижимости (примерно 3% всех российских новостроек с учетом ИЖС). По этому показателю область заняла 7-е

место в стране. По объемам текущего жилищного строительства (на июль 2019 года) Ростовская область на 9-м месте из восьмидесяти трех. Подробности — в очередном аналитическом обзоре, подготовленном «Стройгазетой» по материалам исследования Института развития строительной отрасли (ИРСО).

Кто, сколько и когда

По состоянию на начало июля в Ростовской области силами 132 местных профессиональных застройщиков (175 строительных компаний) возводилось 432 дома на 74 808 квартир суммарной площадью 3 534 791 «квадратов». Практически 100% возводимой жилой площади приходилось на многоквартирные дома. Лишь 0,1% занимали блокированные дома (таунхаусы). Домов с апартаментами на территории области не строилось.

В области возводилось 183 жилых комплекса, самым крупным из которых был ЖК «Суворовский» в Ростове-на-Дону (застройщик «ГК ВКБ-Новостройки»). В этом ЖК возводилось 13 домов на 5 252 квартиры совокупной площадью 231 275 кв. м.

Больше всего жилья (по площади) возводила на тот момент компания «МСК» — 299 680 кв. м (8,5%). В ее активе было 16 строящихся объектов. А вот по количеству объектов впереди была компания «АВА» (24), на них, однако, приходилось всего 0,8% от общего метража (30 035 кв. м).

Средняя площадь строящейся квартиры составляла 47,3 кв. м. Это немного меньше среднероссийского

показателя (49,5 кв. м). Самая маленькая средняя площадь квартир у застройщика «АУК» — 25,9 кв. м, самая большая — у застройщика «НАШ ГОРОДЪ» — 205 кв. м.

Велось жилищное строительство в 21 территориальном образовании. На

первом месте по всем параметрам находился сам город Ростов-на-Дону, на него приходилось 83,6% всей строящейся жилой площади — 2 955 882 кв. м (218 домов). На втором месте расположился город Батайск — 5,1% жилой площади (179 282 кв. м / 45 домов). На третьем месте — Таганрог — 4,2% (147 673 кв. м / 31 дом).

Надо сказать, что по количеству домов и Батайск, и Таганрог уступали Аксайскому муниципальному образованию, где строилось 58 объектов. Но площадь возводимых в Аксае жилых зданий составляла всего 97 637 кв. м (2,8%).

До конца 2019 года застройщики планируют ввести в эксплуатацию 891 699 кв. м жилья. Однако сроки сдачи жилых домов соблюдаются в регионе далеко не всегда. Так, например, с 2018-го на 2019-й год был отложен ввод 221 593 кв. м жилья, что составляет 24,9% от общего объема планируемого ввода в текущем году. Средняя задержка ввода объектов в эксплуатацию в Ростовской области составляла на начало июля 7,7 месяца. В рейтинге соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам (ЕРЗ) на первом месте находится компания «МСК», срок корректировки сдачи объектов которой составляет всего 0,3 месяца. Самый большой срок переноса сдачи объекта у компании «Палтекс» — 80,7 месяца.

Стремление ввысь

Если говорить об этажности жилищного строительства, то Ростовская область следует в русле тенденции к увеличению высоты жилых объектов. На июль 2019 года средняя этажность возводимых жилых домов составляла 19,4 этажа (если считать с учетом пло-

Этажность строящихся в Ростовской области домов (по совокупной площади квартир, кв. м)



Источник: ИРСО, по состоянию на июль 2019 года

ТОП-20 застройщиков Ростовской области

№	Застройщик	домов		единиц		жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	кв. м	%
1	МСК	16	3,8	6 223	8,3	299 680	8,5
2	Галактика	14	3,3	4 991	6,7	274 101	7,8
3	ГК ВКБ-Новостройки	14	3,3	5 504	7,4	241 718	6,8
4	ГК ЮгСтройИнвест	15	3,5	4 733	6,3	239 308	6,8
5	СК 10ГПЗ	7	1,7	4 123	5,5	174 073	4,9
6	АСО Комстрой	10	2,4	3 909	5,2	165 765	4,7
7	ГК Флагман	13	3,1	3 997	5,3	158 602	4,5
8	Группа ПИК	10	2,4	2 758	3,7	138 237	3,9
9	ГК ИНТЕКО	9	2,1	2 784	3,7	128 201	3,6
10	Неометрия	3	0,7	2 286	3,1	107 059	3,0
11	ГК Девелопмент-Юг	11	2,6	1 927	2,6	92 085	2,6
12	КМ-Инвест	6	1,4	1 471	2,0	73 771	2,1
13	ЮгСпецСтрой	5	1,2	1 380	1,8	71 780	2,0
14	ГК АльфаСтройИнвест	4	0,9	1 774	2,4	68 318	1,9
15	ГК СМУ1 Ростов	8	1,9	1 559	2,1	67 852	1,9
16	Меритон	2	0,5	1 378	1,8	65 282	1,8
17	СК Донстрой	6	1,4	1 185	1,6	57 613	1,6
18	ГК ДомСтрой	10	2,4	1 248	1,7	49 837	1,4
19	Кубанская Марка	4	0,9	967	1,3	44 872	1,3
20	Компания Новострой-Дон	15	3,5	929	1,2	36 773	1,0

47 283

руб./кв. м

составляла средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Ростовской области по состоянию на июль 2019 года

Кроме того

■ По данным Банка России, за пять месяцев 2019 года количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Ростовской области, составило 11 603, что на 5,4% меньше уровня 2018 года (12 261 ИЖК). Сумма выданных кредитов снизилась на 2,1% — с 21 886 млн рублей до 21 419 млн рублей. Ростовская область занимает 9-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место — у региона с минимальной ставкой).

щади квартир в домах). Год назад этот показатель составлял 18,2 этажа. Особенностью Ростовской области является значительное количество малоэтажных домов (от 1 до 3 этажей). Таких зданий в описываемый период строилось 106. Но совокупная площадь запроектированных в них квартир составляла только 4% от всех «квадратов», возводившихся в регионе (142 032 кв. м).

Дома от 18 до 24 этажей лишь немного уступали «малышам» по количеству объектов (103 объекта), но многократно превосходили их по размерам жилой площади (1 506 139 кв. м, или 42,6% всех строившихся «квадратов»).

На третьем месте (по количеству) шли дома высотой от 4 до 8 этажей (71). На них приходилось 5,4% всей строившейся жилой площади (189 965 кв. м). Далее следовали небоскребы — дома высотой 25 этажей и выше (67) (1 158 078 кв. м / 32,8%). Попутно отметим, что в среднем по Российской Федерации доля высотного строительства составляет лишь 21,8%. И, наконец, на дома высотой 9-12 этажей (54 объекта) и 13-17 этажей (22 объекта) приходилось соответственно 9,2% (324 694 кв. м) и 6,1% (213 883 кв. м) строившихся жилых площадей.

Самым высоким домом, возводимым в Ростовской области, являлся 29-этажный многоквартирный дом в ЖК «Sky Park» (застройщик — ГК «АльфаСтройИнвест»). А вот самым большим (по площади) был многоквартирный дом в ЖК «Сказка» (застройщик — компания «Неометрия»).

Самым распространенным материалом стен строившихся в Ростовской области домов был монолит-кирпич. Из него возводилось 60,6% (2 140 457 кв. м) от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир в строящихся домах составляет 38%.

На дома из «чистого» кирпича приходилось только 15,5% площадей (546 690 кв. м), на дома из панелей — 13,9% (492 532 кв. м), из блоков — 10% (355 112 кв. м).



ГК «Интеко» была открыта кредитная линия для финансирования строительства ЖК «Левенцовка парк»

Пока по старинке

Новые правила жилищного строительства с трудом приживаются в регионах

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА (Ростов-на-Дону)

1 июля в России стартовала реформа жилищного строительства, предусматривающая переход от существовавшей схемы долевого строительства к проектному финансированию и эскроу-счетам. Однако часть проектов разрешено достраивать по старым правилам (по ДДУ без открытия счетов эскроу) при условии их соответствия установленным критериям (30-процентная стройготовность, ДДУ на не менее чем на 10% площадей). В результате все объекты в регионах разделяются на три группы. В первую попадут дома, достраиваемые по старым правилам, во вторую — по новым, а третью — группу риска — те, кто не соответствует указанным выше критериям, но при этом не может рассчитывать и на проектное финансирование. Корреспондент «Стройгазеты» попыталась выяснить, какая ситуация складывается в Ростовской области, и убедилась, что пока она весьма неопределенная.

По информации регионального министерства строительства, архитектуры и территориального развития, по старым правилам (без эскроу-счетов), в области будут достраиваться 202 проекта (свыше 60%) общей площадью 1,99 млн кв. метров. По новым правилам (через счета эскроу) в регионе реализуются все три проекта (порядка 1%). «Неопределившиеся» составляют почти 40%. Разумеется, не все попавшие в третью группу застройщики — потенциальные банкроты, а объекты — долгострои. Ожидается, что часть из них (большая) ориентировочно до 1 октября получит заключения о соответствии критериям (ЗОСК) и продолжит работу по старым правилам, меньшинство перейдет на эскроу, а какая-то часть останется в «красной зоне». Какая именно? На этот вопрос ответа пока нет. В минстрое Ростовской области на соответствующий запрос «СГ» не ответили. Генеральный директор ООО «СЗ ККПД-Инвест» (входит в ГК «Интеко») Алексей Сидоров полагает, что части застройщиков придется уйти с рынка. В первую очередь это касается региональных компаний, которые в силу своего размера не имеют необходимых компетенций и опыта взаимодействия с банками. На рынке, по мнению Сидорова, будет идти процесс укрупнения, однако от каких-либо количественных оценок он воздержался. Ранее глава федерального Мин-



Первая сделка по приобретению квартиры с использованием счетов эскроу состоялась в микрорайоне «Красный Аксай»

строй Владимир Якушев заявлял, что правительство намерено поддержать застройщиков, не сумевших получить проектное финансирование. Такая поддержка может быть, в частности, оказана в виде госгарантий по кредитам коммерческих банков.

Что касается новых правил, то по ним пока начали работать лишь несколько застройщиков.

Так, первая сделка с использованием счетов эскроу состоялась 24 мая. Житель Ростова-на-Дону приобрел в кредит квартиру в микрорайоне «Красный Аксай» (застройщик — ГК «ЮгСтройИнвест»). Счет эскроу был открыт в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк».

Также на новую систему перешла ГК «Интеко», которой была открыта кредитная линия более чем 1,9 млрд рублей для финансирования строительства жилого комплекса «Левенцовка парк». Здесь были проведены первые продажи с использованием счетов эскроу. По словам Алексея Сидорова, в компании проанализировали ситуацию и решили работать на опережение.

Готовы работать по новым правилам и в «ЮгСтройИнвесте». Как рассказал «СГ» гендиректор «ЮСИ» Юрий Иванов, специалисты компании в течение года изучали вопрос и готовились к переходу на проектное финансирование. В настоящее время группе уже одобрены кредиты на возведение в трех городах восьми объектов общей 140,2 тыс. кв. метров. «Мы отлично понимаем, что работа по счетам эскроу — это путь, по которому пойдет первичный рынок жилья России», — заявил Юрий Иванов.

Кроме того

■ По словам генерального директора ГК «СК-10» Юрия Тараскина, в связи с реформой квартиры могут подорожать на 5-7%. Сохранить цены на прежнем уровне смогут лишь те компании, которые будут завершать строительство по старым правилам. Эксперт также полагает, что некоторые фирмы, которые не смогут работать по новым правилам, будут предлагать покупателям различные «серые» схемы расчетов. И хотя такие предложения могут выглядеть выгодными, выбор лучше делать в пользу проверенного застройщика.



Многоквартирный 29-этажный дом в ЖК «Sky Park» (город Ростов-на-Дону) — самый высокий строящийся дом в Ростовской области

ИПОТЕКА

Каникулы льготного режима



с.1 Воспользоваться правом на ипотечные каникулы можно только один раз за время пользования кредитом.

Важное условие: жилье, на покупку которого взят кредит, должно быть у заемщика единственным. Допускается наличие у гражданина доли в ином жилом помещении, если общая площадь собственности не превышает норму, установленную органом местного самоуправления (например, в Москве это — 18 кв. метров). При выполнении этого условия не допускается обращение взыскания на предмет ипотеки, то есть переданное в залог единственное жилье нельзя будет изъять в течение всего срока каникул.

Кроме того, закон не распространяется на роскошное жилье — предельная сумма кредита не должна превышать 15 млн рублей. Предполагается, что в будущем правительство дифференцирует лимиты с учетом региональных особенностей. На льготный период нельзя будет претендовать, если вы уже реструктурировали ипотеку — в своем или другом банке.

После окончания льготного периода заемщик обязан будет платить банку по первоначальным условиям договора. Все отложенные платежи переносятся на конец периода выплат, соответственно общий срок кредита увеличивается на время каникул. При этом сохраняется возможность досрочного погашения. Важно отметить, что закон распространяется и на кредиты, договоры по которым были заключены до вступления новаций в силу.

По какому праву

Закон предусматривает несколько оснований для получения права на ипотечные каникулы. Прежде всего, это потеря работы и регистрация в качестве безработного в службе занятости. Кроме того, поводами для временной приостановки или сокращения платежей являются получение I или II группы инвалидности и временная нетрудоспособность сроком более двух месяцев подряд. Трудной жизненной ситуацией признается и снижение семейного дохода на 30% и больше, если это привело к тому, что среднемесячные выплаты по кредиту стали превышать 50% от среднемесячного дохода. Также льготный период можно оформить в случае увеличения числа иждивенцев, которых обеспечивает заемщик (под этот пункт попадают и семьи, ждущие ребенка), если среднемесячные выплаты по кредиту превышают 40% дохода. Уйти на кредитные каникулы можно и при рождении/усыновлении детей, получения одним из членов семьи инвалидности I или II группы со снижением среднемесячного дохода по описан-

Кроме того

■ Законом вводится упрощенный порядок сделок с недвижимостью, который сделает процедуру легче и дешевле. Обязательному нотариальному удостоверению больше не подлежат: сделки при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке; сделки по отчуждению земельных долей; договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемые с кредитными организациями, и др.



ной выше схеме, но не на 30%, а на 20% и с долей расходов на долг не 50%, а 40%.

При обращении в банк заемщик может к своему требованию приложить необходимые документы или выдать доверенность банку на их получение. Предполагается, что в будущем банки сами смогут брать всю информацию из соответствующих госреестров и баз. Сейчас же для подтверждения своего статуса заемщику могут понадобиться выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРН), справка 2-НДФЛ, выписка о статусе безработного, справка об инвалидности, листок нетрудоспособности или свидетельство о рождении, об удочерении/усыновлении или акт о назначении опекуна.

В законе четко прописаны сроки рассмотрения заявки и уведомления заемщика о результатах ее рассмотрения. Если документы подтверждают право на каникулы, об изменении условий кредитного договора банк должен проинформировать в течение пяти рабочих дней. Если все документы в порядке, а

кредитная организация не ответила в течение десяти рабочих дней, заемщик может считать, что льготный период уже начался. А изменения договора нужно добиваться в суде. Срок их действия отсчитывается с даты, когда клиент направил требование.

Ради спокойствия заемщика

Мнения экспертов относительно нововведений разделились. Так, руководитель управления партнерских продаж, ипотеки и субсидий ГК ФСК Андрей Вербицкий полагает, что закон об ипотечных каникулах адресован тем гражданам, которые находятся в тяжелом положении из-за стагнации экономики. «Для тех, кто приобретает квартиру с привлечением ипотеки, а таких у нас большинство, ипотечные каникулы будут дополнительной гарантией надежности в завтрашнем дне», — говорит Вербицкий. Однако, по мнению эксперта, закон вряд ли окажет существенное влияние на спрос и продажи квартир в новостройках, потому что кредиты берут те заемщики, у кого желание улучшить свои жилищные условия сильнее страха не исполнить свои обязательства.

Сопредседатель «Деловой России» Андрей Назаров отмечает, больше 90% заемщиков успешно преодолевают временные трудности и возвращаются в платежный график. Наличие «подушки безопасности» в виде платежных каникул позволит снять психологический стресс у тех граждан, которые пока откладывают покупку. Вследствие этого спрос на кредиты возрастет. «Однако нельзя сказать, что этого шага для подкрепления рынка новостроек достаточно», — говорит Назаров. — Для многих ипотека по-прежнему остается недоступной из-за снижения доходов. Чтобы сделать ее по-настоящему доступной, необходимо снижение ставок до 7%».

Директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев уверен, что данная мера будет способствовать снижению количества и доли дефолтных кредитов. Объем таких займов у крупных банков уже сейчас довольно ощутим, а у мелких банков ситуация вообще критичная — их кредитный портфель может быть признан высокорисковым. «Но на спрос в целом данное нововведение вряд ли повлияет, так как это лишь еще один инструмент повышения качества ипотечного продукта», — думает Родионцев. — Стимулировать спрос могут субсидии, упрощение процедуры по оформлению ипотечного кредита, а также снижение требований к физическим лицам».

Руководитель направления ипотечного кредитования ГК «Инград» Вячеслав Приймак напоминает, что такую меру, как платежные каникулы, банки использовали и раньше, потому что заинтересованы в урегулировании вопросов с заемщиками. «Клиент, попавший в сложную финансовую ситуацию, приходил в банк, писал заявление, прикладывал документы, подтверждающие его положение, и банк делал реструктуризацию», — рассказывает представитель компании. — Были случаи, когда банк давал отсрочку по платежам тела кредита на один год. Раньше такие обращения заемщиков рассматривались индивидуально. Сейчас все условия определены законом: описаны конкретные случаи, условия и максимальный срок». Однако при этом Вячеслав Приймак тоже считает, что эта мера, скорее всего, не повлияет на спрос на новостройки. Большинство покупателей, оформляющих ипотеку, на старте не думают о худшем. Наоборот, они уверены, что кредит будет погашен быстрее графика.

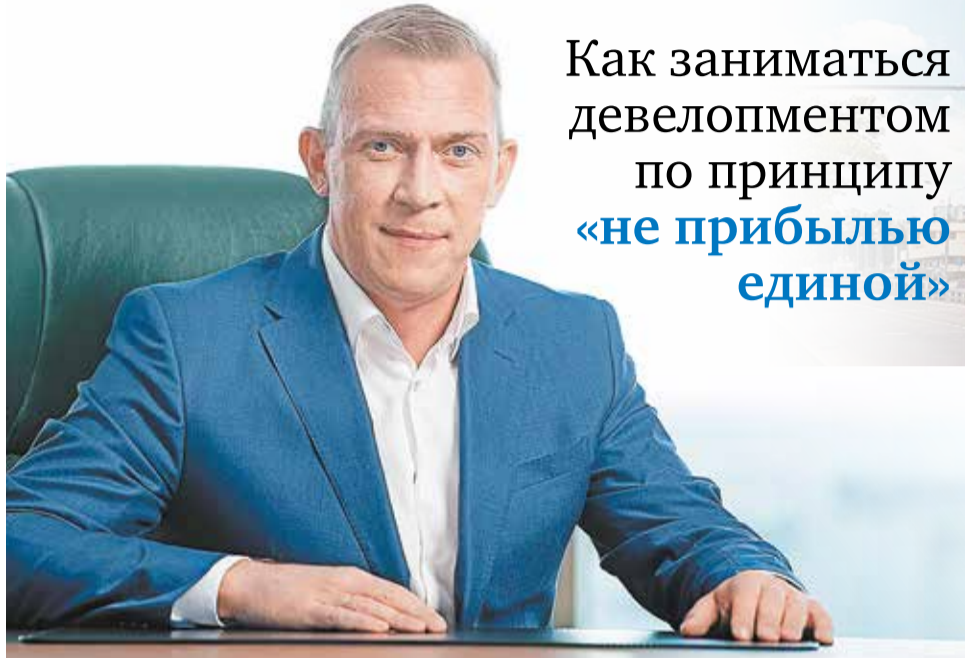
А вот общественный омбудсмен по защите прав предпринимателей в строительстве, член президиума правления «Опоры России» Дмитрий Котровский новым законом доволен. «Закона об ипотечных каникулах ждали много лет, наша жизнь нестабильна, человек может потерять работу или потребуются средства для решения срочных жизненных ситуаций», — рассуждает он, — но всех пугало отношение банков к этому — банку было все равно, он настойчиво требовал внесения очередного платежа». Данная мера, по мнению Котровского, улучшит отношение граждан к ипотеке, а значит, будет расти спрос на этот продукт, что окажет самое благоприятное влияние на реализацию текущих проектов в России. «Надо добавить, что и предприниматели ждут и надеются, что, оказавшись в нестабильной ситуации, и им будет предоставлена такая возможность», — заключает эксперт.

БИЗНЕС

Сергей НИКОЛАЕВ

Строить как для себя

Как заниматься
девелопментом
по принципу
«не прибыль
единой»



Бизнес-центр «ЛА-5» во Внуково

В портфеле группы компаний «Трансстройинвест», основанной в 2009 году, — сотни километров автодорог и взлетно-посадочных полос, ряд знаковых объектов — мостов, путепроводов, наземных аэродромных сооружений, административных, общественных и жилых зданий. Сложно поверить, но 10 лет назад эта многопрофильная компания, специализирующаяся теперь на выполнении полного цикла строительных работ любой степени сложности, начиналась с коллектива из трех человек и одной единицы строительной техники. Историей успеха холдинга со «Стройгазетой» поделился основатель и председатель совета директоров «Трансстройинвест» Алексей ФОМЕНКО.

«СГ»: Алексей Николаевич, с чего начинался бизнес «Трансстройинвеста»?

Алексей Фоменко: Все началось с виброплиты со сломанным двигателем за 34 тысячи рублей. Нас было трое. Основное оборудование поначалу брали в аренду, но заказы выполняли всегда в срок и качественно. Соответственно, увеличивались и объемы работы. Все, что зарабатывали, вкладывали в развитие, в производство, в приобретение стройтехники. Зато теперь в собственности «Трансстройинвеста» пять современных заводов для производства бетонных и асфальтобетонных смесей. Парк компании состоит из более 400 единиц строительной техники. Ну и самый ценный наш актив — люди, в штате сейчас около 3,5 тыс. высококвалифицированных специалистов.

«СГ»: Свой первый реализованный проект хорошо помните?

А.Ф.: Конечно! Это была укладка аэродромного покрытия в центре бизнес-авиации «Внуково-3». Мы зашли на этот объект как подрядная организация. Однако генеральный подрядчик оказался несостоятельным, не смог организовать работу правильно, и в итоге эта функция перешла на нас. Так мы из «субчика» превратились в генподрядчика. Дальше пошло, как говорится, по накатанной. Следующим нашим проектом стало строительство 12 км автодороги М-11 в обход Волочка. Двигаясь дальше, на север, пришли в аэропорт Пулково. Туда нас, кстати, также пригласили переделывать за предыдущим генподрядчиком аэродромно-технический комплекс: перрон, административное здание, ангары. Потом вновь вернулись во Внуково, где возвели терминал «А». После стали участвовать в конкурсах по строительству автомобильных дорог в Новой Москве. Сегодня на нашем счету уже 4 реализованных здесь дорожных проекта, а также здание префектуры ТиНАО. Параллельно с этим мы занимались и собственными инвестиционными проектами. Один из них — внуковский бизнес-центр класса А «ЛА-5», в котором мы с вами сейчас и находимся.

«СГ»: Почему вы начали строить жилье?

А.Ф.: Знаете, изначально стратегической задачей по выходу на этот рынок у нас даже не было. Скорее, это стечение обстоятельств. Просто стали появляться подобные заказы от постоянных клиентов, сначала по ремонту, потом по достройке, так мы потихоньку в этот сегмент и вошли. А с ними появились и свой проектный институт, инженерные комплексы, производство вентиляционных установок, оконная линия и т.д. Чтобы не терять взятый стартовый темп, мы начали осваивать тему, связанную именно со строительством жилья. Но с немного иным подходом. Потому что я считаю, что любое строительство, а особенно жилищное, вне зависимости от класса, должно быть качественным, основательным и фундаментальным. Возможно, это звучит просто, но для людей это важно, а мы работаем для них. К примеру, в наши дома мы ставим только алюминиевые окна, в целом строим их с современными фасадами, закладываем в них хорошую инженерию. Ведь наша цель, если хотите, миссия — не монетки золотые собирать с таких объектов все-таки, а строить так, чтобы нам завтра за это не было стыдно.

Нашим «первенцем» в этом направлении стал «Экопарк Горчаково». Этот проект мы, кстати, также «подхватили» за одним горе-строителем, не справившимся с его реализацией при перехо-

де территории из области в Новую Москву. Мы полностью его перепроектировали, сознательно отказались от высотных домов в пользу малоэтажного строительства. При этом опять же не ставили перед собой задачу быстрого получения прибыли. Можно сказать, что мы строили его как для себя. К слову, у меня там сейчас отец проживает, и «Горчаково» стало для него местом, в котором приятно и удобно жить.

Однако по-настоящему первым самостоятельным, да еще и знаковым жилым объектом для нас стал столичный комплекс апартаментов «Софийский», сданный в начале лета в эксплуатацию — сейчас это единственная уже готовая новостройка в этой локации. Это был достаточно сложный проект на «Золотом острове», напротив Кремля. Перед нами стояла непростая задача — деликатно вписать здание в существующую застройку, которая состоит в основном из особняков и усадеб XIX века, и в то же время предложить покупателям жилье, соответствующее требованиям элитного сегмента. И мы нашли баланс: классическая архитектура и современное наполнение. В «Софийском» установлены новейшие системы приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования, а также усиленная система безопасности. На сегодняшний день 65% жилого фонда комплекса продано. Три других здания по соседству — исторические объекты — будут отреставрированы к концу года. В них разместятся офисные площади, ресторан и другая инфраструктура.

«СГ»: Расскажите поподробнее о планах по запуску новых жилых проектов.

А.Ф.: Если говорить о Москве, то в нашем рабочем портфеле сейчас на стадии проектирования находится 17 проектов. Два из них мы собираемся вывести на рынок уже в I квартале следующего года. Один будет представлен в бизнес-классе, а вот второй я бы назвал эксклюзив. Это будет уникальный объект. Еще две площадки под гостиничный и жилой комплексы у нас в разработке в Санкт-Петербурге. На их реализацию, думаю, выйдем к IV кварталу 2020 года. Несколько проектов в сфере жилищного строительства активно прорабатываем мы и в Крыму. «Трансстройинвест» стал одним из первых девелоперов с материка, кто начал работать в Крыму с момента его присоединения к России. В числе реализованных объектов, к примеру, крупный логистический центр в районе «Гвардейского». Среди жилых проектов наиболее интересный, пожалуй, комплекс «Парковое», состоящий из двух 12-этажных зданий и вилл. Сдача первой очереди ЖК намечена на конец этого — начало следующего года. Подробнее о планах я вам расскажу позже, когда буду уверен в том, что это уже готовые решения. Как говорится, проекты тишину любят. Я вообще считаю, что о любом объекте, который мы готовим к реализации, не стоит сильно распространяться на подготовительном этапе. Да и в целом я любой проект начинаю только тог-

Досье

Алексей ФОМЕНКО, родился в 1979 году в Московской области. Окончил Московский государственный университет экономики, статистики и информатики, а также Российскую академию государственной службы при президенте РФ, имеет степень MBA в области стратегического и инновационного менеджмента. Трижды номинант на звание и международную премию «Человек года». Женат, воспитывает пятерых детей.

да, когда у меня на объект заведены инженерные сети. То есть я должен быть уверен в том, что завтра у объекта не будет проблем с водой, канализацией и электричеством.

«СГ»: Рынок жилищного строительства находится в стадии реформирования. На вашей компании как-то отразился переход на эскроу-счета и проектное финансирование?

А.Ф.: Мы находимся всегда в той ситуации, в которую нас ставят. Выбора-то у нас особого нет, а объекты строить и продавать нужно. Будут и в нашем портфеле проекты, по которым мы будем работать по новым правилам. Но в большинстве объектов, как и прежде, будем инвестировать собственные средства. У нас нет задачи «закатать прибыль в трехлитровую банку». Поэтому все, что мы зарабатываем, — вкладываем. Да, естественно, привлекаем в проекты и финансовых партнеров, среди них — Сбербанк и ВТБ. Мы стараемся работать, конечно, только с госбанками. В следующем году попробуем с ними проектное финансирование. Гораздо сложнее дела обстоят, например, с подключением объектов к сетям. И дело даже не в стоимости, а в скорости. Доходит до абсурда — есть участок, но сети на нем принадлежат частникам, приходится вести сложные переговоры. Впрочем, с крупными компаниями, «тепловиками» тоже приходится нелегко. Исключение — «Мосводоканал», с ними всегда приятно работать. При этом отмечу, что за последние пять лет отношение к стройбизнесу со стороны власти сильно изменилось в лучшую сторону. Административные барьеры снижаются, это факт.

«СГ»: Сегодня много говорят о снижении маржинальности в строительном бизнесе. Вы это на себе ощущаете?

А.Ф.: Для нас главное — не терять то, что мы заработали. Конечно, мы просчитываем прибыль, но это не самоцель. Надо понимать, что есть перспективные проекты, такими мы и занимаемся. Мы, скажем, сейчас построили объект, а «жить» (приносить прибыль) он начнет через 3-4 года. Мы подождем. Времена, когда норма прибыли в строительстве была 45-50% — однозначно прошли, и если сегодня у тебя 12-15% — это уже очень хорошо.

«СГ»: А что происходит с построенными объектами, кто отвечает за их эксплуатацию?

А.Ф.: Любым объектом, который мы построили, мы сами же и управляем. Потому что знаем его буквально изнутри. Поэтому и бизнес-центр «ЛА-5», где мы с вами сидим, мы эксплуатируем сами, и в «Софийском» — тоже наша управляющая компания. В нее мы набираем своих специалистов: инженеров, технологов и т.д. Даже клининговых работников. Да еще и направляем их на учебу. Потому что, например, тот же белый мрамор можно мыть только одним составом, а другим нельзя мыть, иначе он пожелтеет или крошиться начнет. Нюансов, как видите, достаточно много.

«СГ»: В последнее время у девелоперов принято диверсифицировать бизнес. Какие еще направления, помимо строительства, вы развиваете?

А.Ф.: Агробизнес, который начинался, можно сказать, с хобби. В свое время мы приобрели заброшенное охотхозяйство площадью 21 гектар в Смоленской области. Построили там огромный вольер. Стали разводить животных. Привезли с Алтая оленей, ланей, мангалиц. Потом к ним прибавились кролики, бараны, коровы, гуси, утки... С каждым годом стали увеличивать засева полей. Появился собственный комбикормовый завод. Позже построили производственный комплекс по переработке мясной продукции. Сейчас работаем над созданием своей торговой марки. Уже запланировали на следующий год открытие 12 фирменных магазинов. Преимущественно они будут размещаться в наших же объектах.

«СГ»: Круг практически замкнулся получается... Как вам удается управлять столь сложным организмом — таким многопрофильным холдингом с весьма широким спектром деятельности?

А.Ф.: Принципа единоначалия у нас нет, все важные решения принимаются коллегиально. В «Трансстройинвесте» существует то, что обычно называется «совет директоров». Мы же его именуем техническим советом. И это не одни топы. На такие встречи регулярно приглашаются начальники участков, инженеры... Вот и получается, что каждое решение в компании принимается сообща. Конечно, я как руководитель первого звена всегда в курсе всего происходящего на наших объектах вне зависимости от того, где они находятся. Каждое утро мне предоставляют сводную информацию о работах, выполненных накануне. Каждой компании, входящей в холдинг, у меня отведен определенный день недели, когда непосредственно разбираются текущие задачи. Я стараюсь планировать свою работу так, чтобы использовать время максимально эффективно.

«СГ»: При этом у вас находится время еще и на меценатство...

А.Ф.: На это время нужно находить! С 2013 года я поддерживаю Российское биографическое общество (РБО), потому что это связано с нашей историей. Считаю, что у человека, который не помнит свою историю, просто нет будущего. Касается это и меня, моей семьи. Мой дед воевал, имеет много наград. Именно поэтому все то, что делает РБО, правильно. Они ведут солдатские летописи, описывают в подробностях то или иное сражение. С этой целью они выпускают печатные книги, делают онлайн-издания, и понятно, что на все это им нужны средства.

ЧРЕЗВЫЧАЙНАЯ СИТУАЦИЯ



Вице-премьер РФ Виталий Мутко во время рабочей поездки в Иркутскую область

ПРЕСС-СЛУЖБА МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ ОПЕРАТИВНОЙ ГРУППЫ

Вторая волна

Виталий Мутко: «Восстанавливать затопленные территории Иркутской области нужно с точки зрения целесообразности»

Цитата в тему

ВИТАЛИЙ МУТКО: «Власть должна помогать людям в решении их жилищного вопроса, знать историю каждого»

Елена КУТЕРГИНА

Вторая волна паводков окончательно расставила точки над «и» в Иркутской области, которой нанесен беспрецедентный ущерб: число затопленных муниципалитетов расширилось, как и количество утраченных объектов. Только в городе Тулуне в результате повторного подтопления утрачено еще несколько сотен домов, которые ранее планировалось капитально отремонтировать. Теперь в Тулуне восстанавливать практически нечего, и

восстановление социальной инфраструктуры пришлось остановить.

«Второго августа соответствующий приказ о границах подтопления в Тулуне был подписан. Детский сад «Родничок» и школа № 20, которые мы посмотрели, попали в зону затопления. Фактически в этой зоне все дома будут сноситься, и нет никакого смысла восстанавливать два этих объекта. Ремонтные работы мы там остановим и примем компенсационные меры. Уже выделено два участка, через неделю там начнется строительство новой школы и детсада вне зоны

подтопления, но неподалеку от этого микрорайона», — сообщил вице-премьер РФ, глава Правительственной комиссии по ликвидации ЧС Виталий Мутко, посетивший Иркутскую область 2-4 августа.

Глава правительственной комиссии также заявил, что временно дети из затопленных школ будут учиться в других учреждениях города, в частности тулунская школа № 6 примет до 500 учащихся, будет организована работа школьных автобусов. Также есть возможность направить до 800 детей в российские детские оздоровительные учреждения на 3-4 месяца с возможностью продолжать учебный процесс.

Еще более сложное решение предстоит принять в городе Нижнеудинске, где также масштабы подтопления оказались катастрофическими: в центре города пострадали десятки многоквартирных домов, которые предстоит снести. А что дальше? Зоны подтопления в Нижнеудинске — это фактически центр города, который многие жители не готовы покинуть, да и социальные объекты, которые там находятся, в раз не построишь на новом месте.

«Нужно внимательно посмотреть: восстанавливать нужно то, что целесообразно. Если будет постоянно топить, зачем же там строить?» — задается вопросом Виталий Мутко.

В то же время там, где можно провести качественное берегоукрепление, оно обойдется дешевле, чем расселение целых микрорайонов. Поэтому возможен и такой вариант, позволяющий не сносить кварталы и учреждения, которые вполне пригодны для дальнейшей эксплуатации.

Еще одна глобальная задача, стоящая перед властями всех уровней, — это активизация процессов по восстановлению жилищных и социальных прав граждан. В результате повторного паводка возросло число утраченных жи-

лых помещений — пока цифры уточняются, но счет подбирается к пяти тысячам квартир и индивидуальных домов. Расширяется и число подтопленных объектов инфраструктуры. А ведь скоро зима, люди не могут бесконечно жить в пунктах временного размещения, у родственников или друзей.

Виталий Мутко посетил один из консультационных пунктов в Тулуне, где людям дают всю информацию об их правах, и выяснил, что выплаты за утерю имущества, по здоровью уже практически завершены, но по жилью процесс никак не может активизироваться. Вроде бы и началась выдача сертификатов на жилье — по ним люди получают право приобрести готовую квартиру на первичном или вторичном рынке из расчета 45 тысяч рублей за кв. метр, однако фактически сделок еще нет. Нюансов — множество. Виталий Мутко в ходе работы на территориях провел много встреч с жителями — прямо на улицах, в консультационных пунктах, в пунктах временного размещения.

«Каждая история — индивидуальна. Поэтому нужен индивидуальный подход к каждому», — считает Виталий Мутко.

А истории действительно нетривиальные, и зачастую именно особенности оформления недвижимости до затопления — вопросы наличия долей, другой недвижимости и т. д. — тормозят реализацию прав жителей. Кто-то не решается приобретать жилье, мучаясь вопросом выбора. Также известно, что правила предоставления жилья, вполне возможно, вскоре изменятся, поэтому граждане замерли в ожидании, надеясь на максимально справедливое решение их жилищного вопроса. Тем не менее, вице-премьер просил коллег на местах более деликатно отнестись к жителям и попытаться оперативно запустить процесс покупки жилья. Как только практика будет наработана, реализации прав граждан пойдет быстрее.

Предложений не счесть

Ярмарки недвижимости в подтопленных районах Иркутской области должны стать регулярными

Справочно

■ Всего на затопленных территориях в Иркутской области утрачено порядка 4,5 тыс. жилых помещений, еще порядка 9 тыс. требуют капитального ремонта. На восстановление жилья федеральное правительство выделило свыше 14 млрд рублей. Согласно постановлению регионального правительства, жителям, утратившим дома, выдаются средства из расчета 45 тысяч рублей за утраченный 1 кв. метр жилья. Потратить средства можно на приобретение готовой недвижимости или на строительство квартиры, индивидуального дома.



Ярмарка недвижимости для потерявших дома в результате паводка

ПРЕСС-СЛУЖБА МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЙ ОПЕРАТИВНОЙ ГРУППЫ

Елена КУТЕРГИНА

Строители, риэлторы и представители финансовых организаций Иркутской области массово откликнулись на предложение федеральных и региональных властей представить свои предложения на первичном и вторичном рынке жилья для жителей подтопленных территорий.

С 25 до 28 июля в городах Тулуне и Нижнеудинске, наиболее пострадавших от наводнения, состоялись первые ярмарки недвижимости, где были представлены разные предложения — от готовых квартир за пределами территорий паводков до проектов индивидуального домостроения, которые при желании можно реализовывать на

безопасных участках в подтопленных муниципалитетах.

Изначально планировалось, что в ярмарках поучаствуют около 20 компаний, но фактически количество желающих представить свои варианты жилья увеличилось вдвое. При этом далеко не все строительные компании региона были представлены на ярмарках. По примерным оценкам, в результате паводка утрачено порядка 200 тыс. кв. метров жилья, а Иркутская область имеет строительные мощности до 1 млн кв. метров жилья в год, поэтому в том, что строительная отрасль региона способна справиться с новым вызовом, сомнений нет.

На ярмарках строители представили варианты многоквартирных двухэтажных домов, под которые в Тулуне и Нижнеудинске уже определены участки в неподтопляемых зонах. Крупные региональные застройщики готовы построить дома к октябрю 2020 года.

«Оценив ситуацию, мы предварительно приняли решение о строительстве многоквартирных домов в двух районах — непосредственно в Тулуне, это 500 квартир, и в Иркутском районе, это порядка 600 квартир. Мы предлагаем двухэтажные МКД площадью 42, 54, 72 и 90 кв. метров «под ключ». На ярмарке мы хотим понять, какие квартиры нужны жителям, и для этого проводим анкетирование. В дальнейшем будем заключать контракт с министерством строительства Иркутской области, дома должны быть построены к октябрю следующего года.

Мощностей и опыта у нас для этого хватит», — рассказал «СГ» директор по работе с клиентами компании-застройщика Александр Халтурин.

На высокой стадии готовности вариант МКД, который предлагает застройщик из Саянска. Помимо этого, в числе предложений — индивидуальные дома «под ключ» минимальной нормативной площади, которые могут быть изготовлены из газобетона, кирпича и дерева. Предлагаются и таунхаусы. Свои предложения озвучили кредитные организации. В частности, «Сбербанк» готов предложить льготную ипотеку для граждан, утративших жилье, на случай, если они пожелаю расширить свою жилплощадь. Агентства недвижимости также предлагают готовые варианты в Иркутске и Ангарске.

По предложению участников ярмарки в дальнейшем будут проводиться выездные экскурсии для жителей к местам застройки. Также есть предложения от застройщиков оперативно построить несколько домов в территориях в качестве демонстрационных вариантов.

По мнению министра строительства и ЖКХ РФ Владимира Якушева, посетившего ярмарку недвижимости в Тулуне, такой формат перспективен. Это мероприятие должно стать регулярным, интерес к нему со стороны жителей будет возрастать по мере того, как граждане смогут реализовать свои права на выплаты по утере жилья.

«Чертова дюжина» МОСКОВСКОЙ ПОДЗЕМКИ

На Кольцевой линии **будет построена еще одна станция**



Антон МАСТРЕНКОВ

На прошлой неделе было объявлено о возобновлении проекта строительства станции метро «Суворовская» на действующей Кольцевой линии московской подземки. Новая остановка расположится между «Новослободской» и «Проспектом Мира» и станет пересадочной на станцию «Достоевская» Люблинско-Дмитровского радиуса. Напомним, еще в 1950-х годах эту станцию спроектировали под названием «Площадь Коммуны». Тогда площадка под будущую станцию была заложена возле Театра зверей имени Дурова, фактически под самим зданием. В 2012 году мэрия утвердила проект планировки станции, однако впоследствии из-за технических сложностей, длительных сроков строительства и высокой стоимости от этого проекта отказались. Новым проектом предполагается, что выход у станции будет обустроен у самого театра, в сторону спорткомплекса «Олимпийский», который в настоящее время также находится на реконструкции.

Как рассказал журналистам заммэра Москвы по вопросам градостроитель-

ной политики и строительства Марат Хуснуллин, работы на станции планируются начать уже в скором времени. «Ранее был создан значительный задел в виде шахт для строительства станции. В ближайшее время планируется начать строительство, однако необходимо очень тщательно и внимательно проработать его технологию, так как проект будет очень сложным с инженерной точки зрения», — заявил заместитель мэра. Новая станция разместится выше «Достоевской» на 5-8 метров. Для ее создания задействуют уже имеющиеся два ствола шахт и существующие подходы выработки и стройплощадки. По прогнозам столичных властей, строители смогут решить эту сложную инженерную задачу за пять лет и открыть новую станцию уже в 2023 году.

Не менее важное обстоятельство в ходе реализации данного проекта — совмещение строительных работ и ежедневной работы Кольцевой линии, ведь она перевозит миллионы пассажиров в день. С учетом этих сложностей строители успокоили горожан и пообещали, что проведут основные работы без остановки движения Кольцевой линии. Безу-

ловно, не исключены временные и частичные перекрытия движения по одному из тоннелей Кольцевой линии на северо-восточном участке для технологического присоединения коммуникаций будущей станции, однако они не повлияют существенно на работу линии.

Сегодня этот проект только разрабатывается, но его уже планируется включить в программу развития метро и Адресную инвестиционную программу города, после чего он получит необходимое финансирование. Однако говорить о стоимости работ еще преждевременно.

Городские власти и специалисты поясняют, что решение о возобновлении работ на станции «Суворовская» было принято из-за потенциального роста пассажиропотока в этом районе, который по их прогнозам в ближайшие годы будет активно развиваться. Нагрузка на уже действующие здесь станции велика, к тому же Люблинско-Дмитровская линия остается единственной, не имеющей на севере пересадки на кольцо, что создает неудобства для пассажиров, вынужденных делать большой крюк. Сейчас с целью устранения этих неудобств проектировщики создают множество дополнительных маршрутов для передвижения горожан.

В столичном Стройкомплексе пояснили, что возобновление проекта строительства станции «Суворовская», заложенной более полувека назад, случай единичный, и массовой достройки старых советских «станций-призраков» не будет. Напомним, ранее уже прорабатывались разнообразные проекты строительства станций на действующих линиях метро в центральной части города, таких, как, например, «Советская» или «Российская», однако они так и не были реализованы. Основными причинами отказа от этих проектов стали технические сложности ведения работ в центре города, их высокая стоимость и, самое главное, низкая востребованность потенциальными пассажирами.

Прочные и долговечные

В селе Никольском вода потечет по трубам нового поколения

Татьяна ТОРГАШОВА

Важное для коммунальной сферы Ярославской области событие состоялось в селе Никольском Ростовского района. В присутствии руководителей областного департамента ЖКХ, энергетики и регулирования тарифов, госпредприятий «Южный водоканал», «Северный водоканал» и АО «Ярославльводоканал» в этом населенном пункте началось тестирование водопроводных труб, изготовленных по инновационной технологии. «Улучшение качества питьевой воды — одна из важнейших задач региона. На ее решение работает и внедрение современных технологий и материалов. Никольское — это первое поселение, где у нас будет испытана труба ПВХ-О. Нам предстоит оценить ее преимущества и перспективы применения в других районах области», — пояснил директор департамента ЖКХ, энергетики и регулирования тарифов Александр Николаев.



Директор департамента ЖКХ, энергетики и регулирования тарифов правительства Ярославской области Александр Николаев осматривает трубы ПВХ-О

Преимущества у этих труб немало. По словам представителей компании-производителя, они имеют многослойную структуру, что придает им большую механическую прочность по сравнению с полиэтиленовыми изделиями. Их прокладка ведется без тяжелой техники и сварочного оборудования, что заметно сокращает время проведения работ. Главный инженер ГП ЯО «Южный водоканал» Александр Булатов отметил, что для региона очень важно и то, что с такими трубами можно работать в любое время года. Немаловажно и то, что внутри них на стенках не образуется налет, а служат они более полувека. Прокладка инновационных водопроводных коммуникаций, несомненно, улучшит качество питьевой воды, поступающей в дома жителей села и в местный детский сад.

Строительная газета ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

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

Заполните заявку на сайте www.stroygaz.ru (раздел «Подписка») или отправьте ее в свободной форме по электронной почте stroygazet@gmail.com

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ



Объединенный каталог «Пресса России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ 32010 – на полгода

■ 32538 – на год

для предприятий и организаций

■ 50092 – на полгода

■ 32539 – на год



Официальный каталог «Почта России»

Для индивидуальных подписчиков:

■ П2012 – на полгода

■ П3475 – на год

для предприятий и организаций

■ П2011 – на полгода

■ П3476 – на год

Внимание подписчиков индексов 12357, 12358, 10929, 10930 «Каталога российской прессы», оформивших подписку на I полугодие или на весь 2019 год. Редакция «СГ» вынуждена была прекратить поставку газеты в ООО «МАП» из-за неисполнения обязательств по договору. Для восстановления права получения «Строительной газеты» обращайтесь в редакцию или в суд с предоставлением подтверждающего подписку документа.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Экономная экономика

Поведение потребителей стимулирует развитие аутлет-центров



В строящемся парке развлечений «Остров мечты» торговый центр займет 65 тыс. кв. м



Олеся ДЗЮБА, руководитель отдела исследований компании JLL

Справочно

■ Обеспеченность аутлет-центрами в России составляет 1 кв. м на 1 тысячу жителей (с учетом московского предложения). В Польше этот показатель находится на уровне 6 кв. м, в Италии — почти 12 кв. м.

Интересная тенденция: кризиса нет, а люди экономят, и не только самые уязвимые слои населения, но и более обеспеченные. Происходит это потому, что они не получили должного увеличения заработной платы после девальвации рубля в 2014 году. Некоторые потребители, привыкшие покупать премиальные и люксовые бренды, не готовы платить за них в два раза больше, чем прежде, и отправляются за покупками в аутлет-центры. В них они могут приобрести одежду известных брендов со значительными скидками. А девелоперы в ответ на такой спрос активно выводят на рынок новые аутлеты. Сразу три таких торговых центра активно строятся в Москве, два из них суммарной арендуемой площадью 61 тыс. кв. м выйдут на рынок уже в этом году. В результате предложение на московском рынке аут-

летов за 2019 год вырастет на 72% и достигнет 145 тыс. кв. м.

На фоне сдержанного поведения потребителей значительно снизилась активность выхода новых международных брендов на российский рынок: в I полугодии 2019 года он пополнился лишь семью брендами против 15 в аналогичном периоде прошлого года. Кроме того, за тот же период пять брендов покинули российский рынок против четырех за I полугодие предыдущего года. Тем не менее рынок — и в первую очередь московский — продолжает оставаться интересным для зарубежных брендов. Но с учетом осторожного потребительского поведения и нехватки качественных площадей для открытия магазинов новые международные игроки долго изучают рынок и тщательно выбирают площадки для открытия первой точки продаж. В большинстве случаев ритейлеры не готовы инвестировать напрямую, поэтому привлекают местных партнеров для устранения логистических и опера-

ционных сложностей. Кроме того, для развития бренды стараются выбирать проверенные локации с высокими показателями трафика и конверсии, проявляя таким образом осторожность и минимизируя риски.

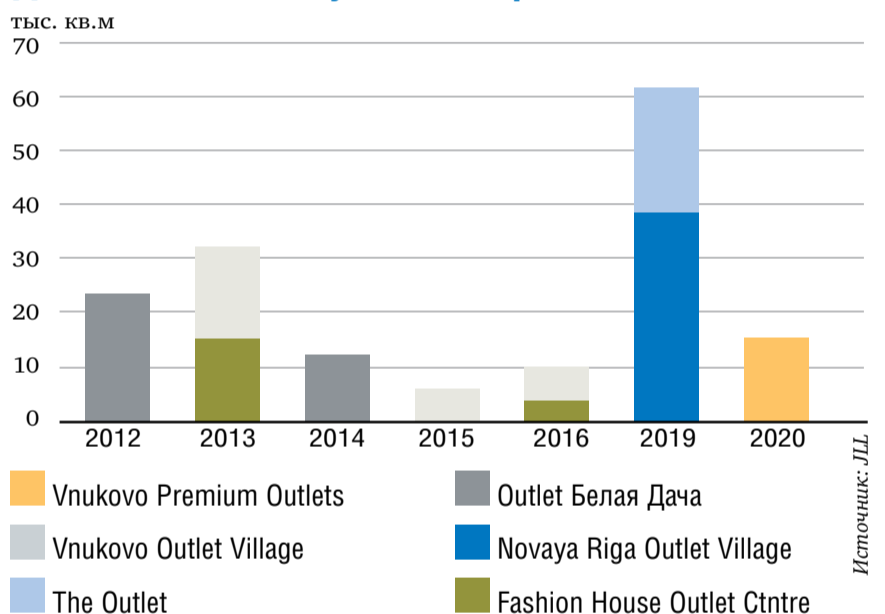
Нехватка качественных помещений подтверждается снижающейся вакантностью в торговых центрах Москвы. Во II квартале 2019 года доля свободных площадей составила 4,1%, что на 0,2 п.п. ниже показателя предыдущего квартала. Уменьшение произошло за счет как торговых центров, открытых до 2014 года (доля свободных площадей в них составила 3,8%, что на 0,3 п.п. ниже предыдущего квартала), так и новых объектов, введенных после 2016 года (вакантность 6,4%, -0,3 п.п.).

Во II квартале на столичном рынке был введен один торговый центр — «Саларис» (105 тыс. кв. м), который стал единственным объектом за полугодие в целом и не повлиял на общий

уровень вакантности. На второе полугодие в Москве заявлено к вводу 256 тыс. кв. м торговых площадей. При условии запуска всех планируемых объектов новое предложение 2019 года в три раза превысит показатель прошлого года и достигнет 361 тыс. кв. м. Среди заявленных объектов четверть площадей занимает торговый центр в составе парка развлечений «Остров Мечты» (65 тыс. кв. м), еще четверть — это аутлет-центры Novaya Riga Outlet Village (38 тыс. кв. м) и The Outlet (23 тыс. кв. м). Кроме того, готовятся к открытию многофункциональный комплекс на Аминьевском шоссе (46 тыс. кв. м), торговый центр «Сказка» (19 тыс. кв. м), 2-я очередь «Смоленского пассажа» (15 тыс. кв. м) и несколько районных торговых центров.

Учитывая, что к 2020 году аутлет-центров в Москве будет уже 8 кв. м на 1 тыс. жителей, что сопоставимо с европейскими странами (от 4 до 12 кв. м), вряд ли такой бурный рост предложения аутлет-центров в столице продолжится. Тем не менее в других регионах потенциал развития таких объектов еще очень велик. Ведь за пределами столицы люди экономят гораздо больше.

Динамика ввода аутлет-центров в Москве



Назад в 2017-й год

Москва ждет отложенного эффекта от проведения мундиаля

Лобби Chekhoff Hotel Moscow/ Curio Collection by Hilton



Дарья КАНЕВА, заместитель директора департамента управления активами Vesar Asset Management

С момента проведения чемпионата мира по футболу в России прошел год. Как и прогнозировали аналитики, в гостиничном сегменте произошло падение показателей ввода, загрузки и тарифов отелей до уровня 2017 года. По итогам

2Q 2019 года средний уровень загрузки отелей значительно снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил для гостиниц 3* 71%, 4* — 65%, 5* — 54%. Отели стремятся удержать тарифы на уровне 2018 года. К примеру, в апреле-мае средний тариф превышал уровень 2018 года на 7% и 6% соответственно. Однако с июня стала заметна тенденция по-

нижения стоимости, и в целом за II квартал цены стали заметно ниже показателей предыдущего года и составили в среднем 5990 рублей за номер (-34,2%). Особенно снизились цены в отелях 4* и 5* (21,4 и 38,6%, соответственно), сильно зависящих от международных клиентов. Сегмент отелей 3*, поддерживаемый внутренним туризмом, показал снижение тарифов на 12,9%. До конца 2019 года существенных изменений на рынке не произойдет. Эффект открытия нового направления, как правило, срабатывает в течение 2-3 лет после проведения крупных мероприятий, поэтому рост турпотока ожидается к 2021 году. Тогда же ожидается и существенный прирост качественного предложения — 6,3 тыс. номеров за 2019-2021 годы (+10%).

На сегодняшний день в Москве объем номерного фонда категории 3-5* составляет 50,067 тыс. юнитов в 445 отелях. Структура предложения показывает тренд к стабилизации сегмента 3* и росту сегмента 4*. Всего в Москве под управлением международных гостиничных операторов находится 64 отеля на 16,01 тыс. номеров, что составляет 32% рынка. 80% всего объема номерного фонда международных гостиниц сосредоточено в портфеле четырех операторов: AccorHotels, IHG, Marriott International, Radisson Hotel Group.

Во II квартале наблюдалось замедление темпов ввода новых отелей. Так,

за последние три месяца гостиничный рынок Москвы пополнился всего 179 номерами в 4 отелях, из которых под международным брендом был запущен лишь один проект — Chekhoff Hotel Moscow/ Curio Collection by Hilton категории 5* на 95 номеров. Сегодня стала отчетливо прослеживаться тенденция диверсификации предложения брендов. За последние несколько лет на рынок Москвы вышли Pentahotels и Curio Collection by Hilton. На 2019-2021 годы запланировано открытие BW Signature Collection, Fairmont, Mandarin, Toyoko Inn, 7 SAYS Premium, Mgallery by Sofitel, Bvlgari, AC by Marriott. Все эти бренды можно отнести к категории Affordable Luxury (доступная роскошь) — качественный продукт за разумную цену. Характерными чертами формата являются небольшое количество номеров (100-150) минимальной площади и большие общественные пространства, а также высокий уровень сервиса. Сегодня добавочную стоимость отелю дают не площадь и количество номеров, как это было раньше, а расширенный функционал, инфраструктура, современность оснащения, набор качественных сервисов в проекте. Дополнительно увеличению интереса к Москве будет способствовать введение электронных виз, а также анонсированные крупные деловые и спортивные мероприятия.



Константин
ФОМИЧЕНКО,
директор
департамента
индустриальной
и складской
недвижимости
Knight Frank

В I полугодии 2019 года рынок складской недвижимости переживает подъем — растут размеры сделок, арендные ставки, заполняемость. И это не удивительно, ведь складской рынок Москвы начал 2019-й год с рекордов — зафиксирован самый низкий уровень вакантных площадей за последние 6 лет. На данный момент осталось свободно всего лишь 3% складов, что связано с ажиотажем последних месяцев 2018 года, когда в рамках многих складских комплексов были заключены договоры аренды на все оставшиеся вакантные площади. Тем не менее мы ожидаем увеличения данного показателя — столичные девелоперы заметили рост спроса и в I полугодии 2019 года ввели в эксплуатацию 413 тыс. кв. м складских площадей, что в 1,6 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

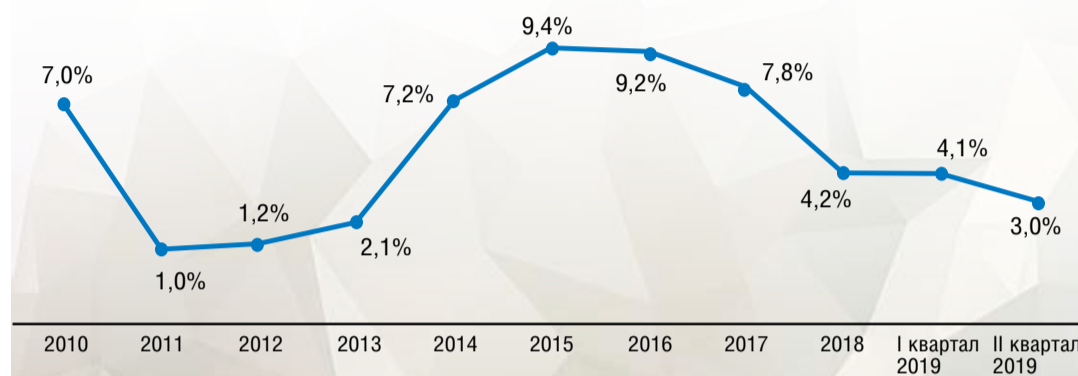
Настоящим событием на рынке стала сделка по аренде сети магазинов «ВкусВилл» 108 тыс. кв. м в мультитемпературном распределительном центре «PNK Парк Вешки», вошедшая в пятерку самых крупных сделок с 2016 года. Вообще сегмент розничной торговли не первый год является главным драйвером спроса на складскую недвижимость.

На фоне значительного сокращения вакантности средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе выросла с конца 2018 года на 100 рублей и находится на уровне 3 750 руб./кв. м/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Несмотря на это, мы наблюдаем тренд на увеличение размеров средней сделки — с прошлого года она увеличилась почти на 30% (с 12,5 до 16 тыс. кв. м). Данная динамика подтверждает стремление клиентов

Складской ажиотаж

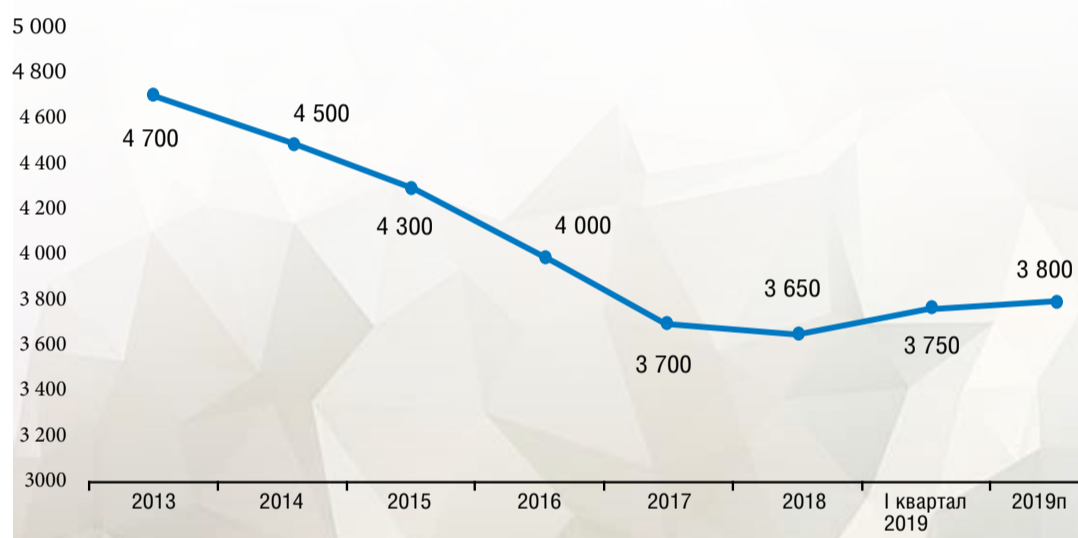
Столичные склады бьют рекорды

Динамика доли вакантных площадей в Московском регионе



Knight Frank Research, 2019

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net



Knight Frank Research, 2019

зафиксировать текущие рыночные условия ввиду снижения вакансии складов, постепенного увеличения ставок аренды и цен продажи объектов. Этот тренд наверняка сохранится и во II полугодии 2019 года.

Если в послекризисные годы большинство складских объектов строилось по заказу конкретного арендатора в формате built-to-suit, то сейчас на рынок возвращаются спекулятивные проекты. По итогам I полугодия 2019 года они занимают 52% в структуре нового строительства, и объем введенных складов такого типа (216 тыс. кв. м) увеличился вдвое по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Одним из самых масштабных стал проект инвестиционно-строительной компании Logistics Partners — в комплексе «Внуково II» были введены в эксплуатацию складские блоки общей площадью 100 тыс. кв. м. Также высокую долю (37%) в объеме нового предложения занимают объекты, построенные для собственных нужд компаний.

Наиболее востребованным «складским» направлением на текущий момент является юг столицы — в I полугодии на него пришлось более 30% от общего объема сделок. Связано это с его высокой насыщенностью крупными автомагистралями, пересечениями транспортных потоков и удобными «кольцами». Также локация может похвастаться близостью аэропорта Домодедово.

В дальнейшем доля вакантных площадей, вероятнее всего, сохранится на уровне 3%, поскольку на рынке по-прежнему будут присутствовать свободные блоки в готовых складских комплексах. Это связано с тем, что, во-первых, некоторые крупные компании в настоящее время ведут строительство собственных распределительных центров и после реезда освободят арендуемые площади, что подтверждает все большее влияние на вакансию вторичного рынка. Во-вторых, на рынке будут появляться новые спекулятивные складские комплексы, предлагающие площади в аренду.



Вера ЗИМЕНКОВА,
региональный
директор
департаментов
услуг
для арендаторов
и офисной
недвижимости
Colliers International

По итогам I полугодия 2019 года на рынке качественной офисной недвижимости Москвы было введено в эксплуатацию 119,7 тыс. кв. м офисных площадей, что в три раза превышает показатель за аналогичный период прошлого года. При этом 75% объема новых офисов было введено в эксплуатацию во II квартале 2019 года. За это время был введен один объект класса А, а класс В+ пополнился шестью бизнес-центрами.

Стоит отметить, что 57% нового предложения сосредоточено за пределами Третьего транспортного кольца (ТТК). Тренд на застройку территории офисами в данной локации сохранится на протяжении ближайших пяти лет в связи с тем, что география нового предложения офисных площадей во многом определяется местом реализации проектов транспортно-пересадочных узлов и многофункциональных комплексов. Эти объекты преимущественно будут локализованы на территории бывших промышленных зон, расположенных за пределами ТТК.

Несмотря на значительный рост объема ввода офисов в I полугодии, данный показатель составляет только 25% от общего объема ввода, заявленного девелоперами до конца 2019 года. В случае реализации анонсированных планов девелоперов объем ввода в эксплуатацию во второй половине года может достичь 337 тыс. кв. м, а годовой результат — 450 тыс. кв. м.

На фоне невысокого объема нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в I полугодии

Прорыв за кольцо

Большинство офисов строится за пределами ТТК

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



По данным компании Colliers International

2019 года продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей упала на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и составила 11,5%, а в офисах класса В+ — снизилась на 1,4 п.п. (до 6,2%). Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В+ по итогам I полугодия составил 1,36 млн кв. м, на офисы класса А приходится 0,49 млн кв. м, на офисы класса В+ — 0,87 млн кв. м.

Сколько стоит?

В I полугодии 2019 года запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В+ продолжили свой рост, который наблюдается с 2018 года. За полгода в офисах класса А средневзвешенная ставка аренды возросла на 1,2%, и ее значение составило 26 635 руб./кв. м/год. В классе В+ ставка увеличилась на 2,2%, составив в абсолютном выражении 13 989 руб./кв. м/год.

Рынок находится в комфортной фазе восстановления и достаточно стабильного спроса, что позволяет девелоперам, даже несмотря на увеличение объемов ввода, повышать ставки. Особенно это заметно в бизнес-центрах, расположенных в наиболее востребованных субрынках в пределах ТТК. Так, за первые шесть месяцев средневзвешенная ставка аренды внутри Бульварного

кольца выросла на 4%, а внутри Садового кольца — на 6%. В то же время ставки аренды в объектах в более удаленной локации остаются пока на прежнем уровне. До конца 2019 года активного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в сторону повышения по-прежнему сохранится.

Кто снимает?

По итогам I полугодия 2019 года объем сделок по новой аренде и продаже офисных помещений составил 710 тыс. кв. м. Лидерами по объему сделок, как и год назад, являются компании, представляющие IT-сектор и ритейл, — на их долю приходится 28% новых сделок. Также активными в части сделок с офисной недвижимостью Москвы в I квартале были компании банковского сектора (18%), профессиональных услуг (13%) и производственные компании (13%).

Основной объем сделок по продлению условий договора (71%) приходится на районы между Садовым и Третьим транспортными кольцами. Спрос сконцентрирован от Садового кольца до МКАД, что объясняется улучшением транспортной доступности территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро.

Продолжает расти спрос на строящиеся офисные здания. Крупные компании активно рассматривают и подписывают договоры аренды еще до окончания строительства. Доля таких сделок от общего объема сделок по новой аренде в I полугодии составила 12%.



Проект благоустройства Павловской площади в Москве

Конец долгого строя

Кстати

■ В портфель объектов компании Mall Management Group также входят ТРЦ «Саларис» и МФК Columbus.

Согласован проект благоустройства Павловской площади

Оксана САМБОРСКАЯ

Москомархитектура согласовала проект благоустройства Павловской площади и строительства под ней торгового центра с паркингом. По словам главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, город получит новое общественное пространство, а торговый центр будет связан с переходом через Зацепский вал.

У проекта длинная и несчастливая история, вплоть до того, что два года назад разрытую площадь затопило, и Яндекс.Карты вдруг стали обозначать ее как водоем. Началась же новая история площади еще в конце 80-х, когда здание Павловского вокзала было перестроено. Измени-

Справочно

■ В 1922-1941 годах нынешняя Павловская площадь называлась Саратовской — по первоначальному (до 1924 года) названию Павловского вокзала; с 1941 до 1992 год — Ленинская площадь в память о прибытии сюда из Горок гроба с телом В.И. Ленина. В 1992 году названа Павловской площадью по Павловскому вокзалу, перед которым находится.

лась и площадь — прежний сквер с фонтанами был разобран, на их месте разбили газон.

В конце 90-х было принято решение о строительстве подземного торгово-развлекательного центра. Строительство началось в 2002 году, но вскоре было приостановлено. В 2007 году проект купили структуры казахстанского БТА Банка, работы возобновились, но вновь были прекращены в 2010 году. На пять лет о площади забыли, и только в 2015 году вновь появились планы по строительству — на сей раз ТПУ с торговым центром и многоуровневой парковкой. Но через год участок перешел в распоряжение мэрии.

В декабре 2017 года Архсоветом был одобрен проект строительства под площадью подземного многофункционального торгового комплекса. И летом 2018 года стало известно, что достраивать торговую галерею «Павловская Плаза» будет группа ПИК. Архитектурная концепция разрабатывалась международным бюро 5+Design. В марте 2019 года на международном форуме по торговой недвижимости Maric Russia новый проект подземного торгового центра «Павловская Плаза» представила компания Mall Management Group. Тогда сообщалось, что «Павловская Плаза» откроется для посетителей в конце 2020 года.

Концепция благоустройства предполагает создание комфортной озелененной площади, которая будет сочетать активные пешеходные потоки с общественными пространствами и кафе. Стальные навесы входных павильонов будут накрывать каскад лестниц и эскалаторов, ведущих внутрь центра. Подземное пространство комплекса займет площадь около 70 тысяч квадратных метров. Через первый подземный уровень можно будет попасть в уже существующий подземный переход через улицу Зацепский вал. Второй и третий уровни полностью отданы под торговые помещения и кафе. На четвертом расположится парковка на 270 машино-мест, а на пятом — холодильные помещения. Проектировщик — ООО «Проектное бюро АПЕКС». Благодаря интенсивному озеленению — под благоустройство отдано более 75% площади территории объекта — в индустриальной зоне Павловской площади появится новая точка притяжения для отдыха горожан и гостей.

Приволье для животных

Смольный ищет место для нового зоопарка

Светлана СМЕРНОВА

Власти Санкт-Петербурга ищут территорию для строительства нового зоопарка, который может разместиться за пределами города и будет сооружаться, в том числе, за счет внебюджетных средств. Действующий зоопарк находится в Александровском парке по соседству с Петропавловской крепостью. Нахождение зверинца в историческом центре города создает неудобства жителям, проживающим в соседних домах, и самим обитателям зоопарка. Кроме того, историческая застройка препятствует его расширению и ограничивает реконструкцию.

Планы по строительству нового зоопарка в Санкт-Петербурге не могут найти воплощения уже более 10 лет. И каждый новый губернатор Северной столицы вынужден искать выход из этой ситуации. Так, существовал проект создания зоопарка в Юнтолово стоимостью около 15 миллиардов рублей. Однако против строительства в Юнтоловском заказнике категорически возражали защитники животных и градостроительная общественность. В 2010 году для разработки концепции создания зоопарка даже объявили международный конкурс. Победителями в конкурсе стали французские компании Beckmann-N'There Architects и TN+ Landscape designers. Однако в итоге проект пришлось капитально переделывать петербургской компании «Интарсия».

Позже в качестве площадки для нового зоопарка предлагались самые различные локации, от Удельного парка до Кронштадта, но все они не устраивали Смольный. Последними адресами для размещения объекта стала территория площадью 600 гектаров на Ржевке, в районе КАД, участок площадью 125 гектаров в Курортном районе на развязке трассы «Скандинавия» с ЗСД и надел в Юкках площадью 500 гектаров. В свою очередь губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко предлагал городу помощь в подборе подходящего участка для расширения зоопарка на территории своего региона, но этот вариант тогда не понравился Смольному.

И вот на днях власти Северной столицы заявили о том, что они готовы рассмотреть проект строительства нового зоопарка за пределами городской черты, поскольку, согласно Генплану и правилам землепользования и застройки, зверинец можно разместить лишь в особых зонах. Между тем, анализ показал, что делать это на территории Петербурга нецелесообразно по причине «особого статуса города как предмета исторической и культурной охраны». «В настоящее время правительство города подбирает подходящий земельный участок, который бы удовлетворял требованиям правил градостроительства, а также нормам, регламентирующим содержание животных», — отметил временно исполняющий губернатора Александр Беглов.

Впрочем, как показала практика, подобрать подходящий участок — это еще полдела. Впереди еще и поиск инвестора, который бы взялся за этот проект. Ведь на этот раз город намерен строить зверинец с привлечением внебюджетных средств.

Купальные традиции

В Нескучном саду отреставрируют Ванный домик

Оксана САМБОРСКАЯ

Утвержден проект реставрационных работ для Ванного домика в Нескучном саду. Уникальному образцу старинного паркового павильона более двухсот лет. Предполагается, что некогда сооружение совмещало две функции: его система свай фильтровала проточную воду, а сама постройка была купальней для

знатных особ. Как рассказал руководитель Департамента культурного наследия города Москвы Алексей Емельянов, Ванный домик относят к концу XVIII века. Это одноэтажное прямоугольное здание с колоннами тосканского ордера, высоким куполом и террасой. Оно было построено в стиле классицизм и является памятником архитектуры федерального значения.

Глава ведомства отметил, что сейчас в реставрации нуждается не только уни-

кальный декор домика, но и несущие конструкции. В ходе предстоящих работ необходимо заменить системы дренажа и водоотвода, укрепить сваи, стены и фундамент павильона, сделать новую кровлю из оцинкованной стали со слуховыми окнами. Требуется восстановить утраченные участки кирпичной кладки и отремонтировать сохранившиеся, установить железобетонные перекрытия, устроить гидроизоляцию и утеплить здание. Кроме того, предстоит провести к павильону все коммуникации и оборудовать помещения современными системами пожаротушения, вентиляции.

Согласно проекту реставрации, все сохранившиеся элементы наружного и внутреннего декора, в том числе деревянные, будут очищены от грязи и пыли, укреплены и покрыты защитными составами. Будет восстановлен каменный стилобат домика из шести ступеней. Специалисты раскроют исторические оконные проемы павильона и заложат более поздние, установят оконные рамы и двери. У домика появятся лестницы, ведущие к входам с двух сторон здания. В ходе работ отреставрируют белокаменные колонны, восстановят утраченные капители колонок, обрамляющих окна главного фасада.



Ванный домик в Нескучном саду в настоящее время (фото сверху) и в середине прошлого века (фото внизу)



Справочно

■ Ванный домик был возведен в 1790-х годах на земле, которой владели графы Орловы. Он разместился в овраге над Екатерининским прудом. Водоем был проточным, и сток его выходил в Москву-реку. Внутри домика стояли роскошные мраморные ванны, которые наполняли водой из целебных источников, дно самого водоема также было выложено мрамором. Некоторые исследователи считают, что одно время домик служил купальней для императора и членов его семьи. Ванный домик давно не реставрировался. Более того, в советские годы в павильоне неоднократно меняли расположение окон в зависимости от того, в каких целях использовалось здание. Дважды Ванный домик переживал пожар — в 1960-е годы и в 2003-м. После последнего его закрыли и не использовали.

Владимир ТЕН

На заседании подмосковного правительства министр благоустройства Михаил Хайкин доложил о реализации программ по благоустройству территорий области. Эта работа проводится в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» с обязательным учетом мнения жителей.

«Тема, которая всегда востребована, — благоустройство, — подчеркнул на заседании губернатор области Андрей Воробьев. — На прошлой неделе мы открыли детский парк в Одинцовском городском округе. В первый день его посетило порядка 5 тысяч человек, очень положительные отзывы. Дубна, Коломна, Зарайск, Сергиев Посад, Серпухов, Кашира, Веря, Звездный городок, Пересвет, Пушкинский городской округ имеют свои программы по благоустройству парков и общественных зон. Прощу держать высокий темп этих работ. Традиционно мы продолжаем ремонт подъездов и благоустройство дворов, эта программа идет у нас третий год. Мы ее не будем завершать, потому что видим, насколько она востребована и важна».

В этом году по госпрограмме «Формирование современной комфортной городской среды» в Подмосковье будут приведены в порядок 1360 дворов, 17 парков, 54 общественных пространства, включая военные городки, площади, набережные, пешеходные зоны, скверы. Кроме этого, проектом «Светлый город» предусмотрена модернизация систем уличного освещения на более чем 500 объектах.

Следует отметить, что наиболее масштабные проекты по благоустройству реализуются в Пушкинском городском округе на набережной Серебрянки, в ГО Дубна — на набережной имени Менделеева с пляжной зоной, в Воскресенске — в «Усадьбе Кривякино» с восстановлением каскада прудов и исторического парка, в Зарайске реставрируются торговые ряды на улице Красноармейской и в Серпухове — Привокзальная площадь.

Особое внимание уделяется благоустройству территорий Московской области, ставших победителями Всероссийского конкурса малых городов и исторических поселений, среди которых Зарайск, Коломна, Дубна, Сергиев Посад, Веря, Пересвет, Серпухов, Кашира, Звездный городок.



Парк «Раздолье» в Одинцовском районе Подмосковья

Справочно

■ Смотр-конкурс «Парки Подмосковья» проводится с 2013 года в целях повышения привлекательности парков культуры и отдыха, улучшения качества предоставляемых на их территории услуг, распространения и практического применения успешного опыта благоустройства парковых зон.

Хорошееет Подмосковье

В Московской области реализуются обширные программы благоустройства

С целью создания комфортных и безопасных условий для отдыха в парках проводятся работы по установке систем видеонаблюдения и уличного освещения, монтажу детских, спортивных и смотровых площадок, аттракционов, малых архитектурных форм, амфитеатров, пунктов проката.

Многое делается и для своевременного выполнения поручения губернатора по комплексному благоустройству не менее 10% дворовых территорий ежегодно. В адресный перечень программы на 2019 год включено 1360 дворов, в том числе объекты, выбранные по итогам голосова-

ния на портале Добродел. Сейчас проходит очередной опрос с целью определения приоритетных дворов на 2020 год, который завершится 25 августа. В соответствии с утвержденной концепцией в перечень обязательных элементов, которые устанавливаются во дворах, входят парковочные места, информационные стенды, контейнерные площадки для сбора мусора, освещение, озеленение, лавочки, урны и детские игровые площадки. В этом году планируется построить 712 новых и модернизировать 738 существующих детских игровых площадок. В рамках губернаторской программы будет

установлено 213 комплексов. Проектные решения предусматривают единый стиль малых архитектурных форм, 2-слойное каучуковое цветное покрытие, внедрение 48 новых элементов и стилизацию в соответствии с тематическими концепциями «Транспорт», «Замок», «Космос», «Лес», «Эко-город», «Спорт».

Также по поручению губернатора Московской области разработан проект по развитию тихих и активных зон в парках. В специально отведенных местах устанавливаются теннисные и шахматные столы, памп-треки, скейт-парки, веревочные городки, выделяются зоны для барбекю, занятий воркаутом, площадки для выгула собак.

Как доложил Михаил Хайкин, для определения наиболее успешных практик в сфере благоустройства парковых территорий в регионе ежегодно проводится смотр-конкурс «Парки Подмосковья». По его итогам определяются победители, которые награждаются специальными премиями по номинациям «Лучший парк», «Лучшая концепция», «Танцевальная площадка». Общий призовой фонд конкурса составляет 180 миллионов рублей.

На Фестивале парков, который прошел 3 августа в парке «Пехорка» в Балашихе, Андрей Воробьев объявил итоги смотра-конкурса. В этом году победителями и обладателями специальной денежной премии стали: в номинации «Лучший парк культуры и отдыха» — Одинцовский парк культуры, спорта и отдыха; в номинации «Лучшая концепция (проект) развития парка культуры и отдыха» — городской парк культуры и отдыха ГО Солнечногорск; «За лучший проект «Танцевальная площадка» — Михневский парк культуры и отдыха в Ступино. Кроме того, жители смогли выбрать свой любимый парк из уже существующих, проголосовав за него на портале Добродел. По итогам этого голосования победителями стали парки «Дубки» в Озерах, «Сестрорецкий» в Клину и парк имени Калинина в Королеве.

с 25 до 100

увеличилось число парков культуры и отдыха за пять лет действия губернаторской программы «Парки Подмосковья»

С видом на Амур

Торговля уходит в регионы и украшает города

теринбурге, Перми, Грозном, Кирове и других городах. Причем часть из них не только улучшит статистику по торговым площадям, но и украсит эти города локальными архитектурными достопримечательностями.

Одна из ожидаемых ярких новинок рынка — строительство крупнейшего в Хабаровске торгового центра Brosko Mall по проекту международного архитектурного бюро Blank Architects. Молл общей площадью 80 тыс. кв. метров не только крупнейший в городе, но и первый торгово-развлекательный объект на берегу реки Амур. В торговом центре будет 4 этажа. На первом расположится парковка, на втором — продуктовый гипермаркет с фудкорнерами и кафе, третий этаж отдан под shopping, а четвертый — под развлечения.

«Работая над архитектурной концепцией проекта, мы всегда стараемся изу-

чить исторический, географический и культурный контекст. В данном случае мы вдохновлялись уникальной историей Хабаровского края как региона золотодобычи, — рассказал один из авторов проекта, партнер и главный архитектор бюро Blank Architects Лукаш Качамарчик. — Именно поэтому в дизайне фасадов, оформлении входных групп и внутренней отделке Brosko Mall появились яркие теплые акценты золотого цвета. Лаконичная стилистика, натуральная цветовая гамма, четкие линии позволяют зданию гармонично вписаться в окружающий ландшафт, а витражное остекление открывает фантастические виды на Амур».

По словам Магды Кмиты, партнера и главного архитектора бюро Blank Architects, которая работала над интерьерными проектами, в современных торговых центрах развлекательная функция становится основной, смещая функцию ритейла. «Сегодня человек приходит в молл не столько за покупками, сколько за новым опытом, разноо-



BLANK ARCHITECTS

бразными впечатлениями, — подчеркнула она. — Это и еда, и отдых, и встречи, и учеба, и работа». Именно поэтому пространство на последнем этаже Brosko Mall предусматривает многообразие развлекательных и социальных функций. Здесь расположатся кинотеатр, креативное пространство для мастер-классов, лекций и конференций, коворкинг, а также концептуальная фуд-зона с национальными кухнями народов мира, площадь которой составит более 1000 кв. метров.

Прогнозы аналитиков, в начале года предсказывавших рост строительной активности на рынке торговой недвижимости в регионах, сбываются. Интерес к торговым площадям заметен по всей стране.



BLANK ARCHITECTS

Оксана САМБОРСКАЯ

Согласно ежеквартальному отчету рынка коммерческой недвижимости #MARKETBEAT Cushman & Wakefield, в первом полугодии 2019 года в России было введено 196 тыс. кв. метров торговых площадей — это минимальный показатель по аналогичным периодам за последние три года. Во втором квартале в регионах не было открыто ни одного форматного торгового объекта. В то же время ожидается, что следующий год станет «урожайным» на торговые площади именно в регионах. Открытие крупных проектов анонсировано в Ека-

ПРОЕКТ

Ворота в будущее

Оксана САМБОРСКАЯ

В Китае завершилось строительство первой очереди международного аэропорта Пекин Дасин (Beijing Daxing). Проект разработан Архитектурным бюро Захи Хадид (Zaha Hadid Architects). Открытие намечено на 30 сентября, в годовщину основания Китайской Народной Республики.

Пекин Дасин станет крупнейшим в мире по площади, а в перспективе и по пассажиропотоку. Первая очередь сможет принимать до 45 млн пассажиров в год. К 2025 году будет достроена вторая очередь. У аэропорта будет семь взлетно-посадочных полос, и он сможет принимать 72 млн пассажиров в год, а к 2040 году эта цифра увеличится до 100 млн человек.

Пекин Дасин станет третьим по счету аэропортом в китайской столице. Он снимет чрезмерную нагрузку с Пекинского международного аэропорта, второго в мире по загруженности — пассажиропоток нынешнего главного авиахаба Пекина в 2016 году составил 94 млн человек. Всего же два крупнейших в мире аэрохаба смогут вместе принимать к 2025 году 170 млн пассажиров.

Новый аэропорт расположен в 48 километрах от центра Пекина. Площадь терминала нового аэропорта составляет 780 000 кв. метров, а общая площадь всего комплекса — около миллиона кв. метров.

Архитекторы придали зданию форму золотой звезды, а с точки зрения китайской мифологии оно напоминает феникса. Форма звезды помимо мифологии дает и практические преимущества: у аэропорта — 4 взлетно-посадочные полосы и 82 гейта, при этом путь от центра терминала до любого выхода займет не более 8 минут.

Внутренняя логистика предполагает, что первый этаж будет обслуживать прилетающие международные рейсы, на втором будут обслуживать пассажиров внутренних рейсов, с третьего этажа можно улететь по маршрутам внутри страны, с четвертого — пассажиры будут вылетать за рубеж. На остальных этажах разместятся технические помещения и зоны отдыха.

Стоимость строительства аэропорта оценивается примерно в 13 млрд долларов. Эта сумма включает не только сам аэропорт, но и железнодорожную инфраструктуру — с городом аэропорт будет связан высокоскоростной железной дорогой. Поезда, которые пойдут от центра Пекина к аэропорту, будут ездить со скоростью до 250 км/ч, и время в пути составит около 20 минут.

Дизайн аэропорта отражает динамику авиапутешествий, которая выражается в анфиладе общественных пространств. Плавные линии крыши покрывают большие безопорные пространства, что создает ощущение масштаба. Внутри центрального атриума создается громадное многоуровневое общественное пространство — главная площадь, где встречаются пассажиры и различные культуры со всего света.

Логистика устроена как на перекрестке с круговым движением: транзитные пассажиры вместо того, чтобы идти по одному длинному коридору для перехода между гейтами, могут пройти более короткое расстояние до центра аэропорта, а затем пересечь центральный атриум, чтобы продолжить движение в нужном направлении. Радиальная структура делает аэропорт более гибким, позволяя терминалу адаптироваться под меняющиеся условия в течение каждого дня.

Размещение выходов на посадку в одном терминале с единым центром обработки пассажиров также выгодно. Это в конечном итоге снижает углеродный след аэропорта в течение всего срока его строительства и эксплуатации. Пекин-Дасин соответствует самым высоким экологическим стандартам. В терминале

будет реализована система сбора дождевой воды. В конструкции здания используются естественное освещение, естественная вентиляция и другие технологии, экономящие энергию.

Аэропорт получился «очень китайским»: общая симметрия конструкции терминала аэропорта, а также его плавные формы — дань китайским природным ландшафтам, яркие цвета и материалы — отражение традиционной китайской культуры. В целом же дизайн нового терминала отражает богатую историю Китая, одновременно определяя его важное место на мировой сцене.



Аэропорт Пекин Дасин
отражает возрастающую
роль Китая в мире



**Строительная
газета**

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-76523
от 02.08.2019 выдано Роскомнадзором.

Цена свободная

52 000 экземпляров

Главный редактор
М.А. Логинов

Учредитель и издатель
Ассоциация «Национальное
объединение строителей»

Адрес: 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

Редакция
ООО Редакция «Строительная газета»
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 1905 года, д. 7, стр. 1
тел.: (495) 357-20-10

Подписные адреса:
Почта России — 32010, 50092, 32538, 32539
Почта России — П2011, П2012, П3475, П3476

Рекламная служба:
тел.: (495) 998-10-79;
(495) 357-20-10

Подписка:
тел.: (499) 259-76-15

Время подписания в печать:
по графику: 21.00 07.08.2019
фактическое: 19.30 07.08.2019

Отпечатано: АО «Красная Звезда»
123007, г. Москва Хорошевское шоссе, 38
Тел.: (495) 941-32-09, (495) 941-34-72, (495) 941-31-62.
http://www.redstarph.ru, E-mail: kz_zvezda@mail.ru

Любая перепечатка без письменного согласия правообладателя запрещена.
Иное использование статей возможно только со ссылкой на правообладателя.
Рукописи не рецензируются и не возвращаются.

Номер заказа:
3705-2019