



Издаётся
с апреля 1924

PROFESSOR
JOURNALIST
OF THE YEAR
IN REAL ESTATE

ПРОФИЛЬНОЕ
ИЗДАНИЕ
2016-2020

Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№24 (10651) 25 июня 2021

Фабрики здоровья

К 2023 году в столице
построят почти полсотни
новых медицинских
объектов

Антон МАСТРЕНКОВ

Самая масштабная за всю историю города программа развития инфраструктуры московской системы здравоохранения была анонсирована еще в 2019 году на Международной выставке недвижимости MIPIM в Каннах (Франция). Этот мега-проект предусматривает возведение в столице более миллиона квадратных метров медицинских площадей различного назначения — более 60 зданий — от районных поликлиник до крупных многопрофильных больниц. И пандемия лишь ускорила это строительство.

Только за последние 10 лет в Москве было открыто около сотни поликлиник, станций скорой помощи и больничных корпусов, из которых 14 — в прошлом «коронакризисном» году. «Развитие медицинской инфраструктуры города, особенно в период пандемии, остается одной из ключевых задач, — отметил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев. — Перед столичным стройкомплексом стоит задача не просто сохранить высокие темпы строительства объектов здравоохранения, но и по возможности их нарастить, чтобы город был готов к любым вызовам в будущем. Так, уже к концу 2022 года планируется построить и открыть не менее 45 поликлиник, больничных корпусов и станций скорой помощи». Стоит отметить, что в планы московской мэрии включены как районные поликлиники, небольшие станции скорой помощи на несколько экипажей, так и настоящие «фабрики здоровья» — исследовательские центры и лаборатории мирового уровня, многопрофильные больницы и филиалы международных лечебных клиник.

Андрей Бочкарев считает, что «это позволит поднять столичную систему здравоохранения на еще более высокий уровень». В частности, по его словам, уже в этом году предполагается завершить строительство второй очереди Коммунарской больницы, продолжить формирование медкластеров на территории детской больницы имени святого Владимира, Центра имени Логинава, инфекционной больницы №1, а также ряда корпусов на территории международного медицинского кластера (ММК) «Сколково».

Окончание на с. 2

Лучшая доля

Механизмы защиты
прав дольщиков
усовершенствовали

Сергей МОСЕНКО

В законодательство о защите прав участников долевого строительства внесены комплексные изменения. Поправки коснулись основного закона, регулирующего долевое строительство (214-ФЗ), законов о «Фонде дольщиков» (218-ФЗ) и о банкротстве (127-ФЗ), а также Земельного кодекса РФ. Соответствующие документы уже приняты Госдумой и в ближайшее время будут рассмотрены в Совете Федерации, после чего отправятся на подпись главе государства.

В частности, нововведениями предлагается наделить Фонд за-

щиты прав участников долевого строительства (Фонд) дополнительными полномочиями по мониторингу «дорожных карт» субъектов. Фонд будет осуществлять контроль за выполнением субъектами соответствующих мероприятий с последующим предоставлением доклада в Минстрой России.

Кроме того, в законопроекте предусмотрено наделение Фонда полномочиями технического заказчика. «У нас уже есть дочерняя структура, которая так и называется — ООО «Технический



SHUTTERSTOCK.COM

заказчик Фонда» («ТЗФ»), — рассказал «Стройгазете» генеральный директор Фонда защиты прав участников долевого строительства Константин Тимофеев. — «ТЗФ» будет заходить на те объекты, которые по решению наблюдательного совета Фонда достраивают региональные

фонды, проводить обследования, торги и выходить на стройку. Это позволит сократить время на завершение строительства проблемных объектов и повысить контроль за качеством выполняемых работ».

Окончание на с. 9

Лесной резерв

Деревообрабатывающая отрасль
способна помочь ускорению темпов ИЖС

Алексей ЩЕГЛОВ

Прошедшая весна ознаменовалась выходом ключевого для строительной отрасли документа — «Дорожной карты по развитию индивидуального жилищного строительства (ИЖС)». По словам заместителя управляющего директора финансового института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» Олега Комлика, другой похожий документ был принят на правительственном уров-

не еще в советскую эпоху — более 30 лет назад, и нынешняя «дорожная карта» по своему значению также является важной вехой в истории не только строительной отрасли, но и России в целом.

По данным «ДОМ.РФ», доля ИЖС в жилом городском фонде страны составляет сегодня 42%, или 1 млрд квадратных метров. Даже по итогам непростого 2020 года доля ИЖС в России составила 48% от общего объема ввода нового жилья. За

год населением было построено 289,2 тыс. частных домов общей площадью 38,7 млн «квадратов», что на 0,5% больше, чем в 2019 году.

В текущем году эта тенденция имеет шансы окрепнуть еще больше, и ИЖС способно расширить свою долю и «вытянуть» в плюс общие объемы жилищного строительства. Информация с рынка это подтверждает. Как сообщили «Стройгазете» в Ассоциации деревянного домостроения (АДД) со ссылкой на результаты последнего по времени опроса компаний, входящих в это отраслевое объединение, количество продаж или заявок на производство и строительство домов из

древесины в I квартале 2021 года по сравнению с тем же периодом 2020 года увеличилось в среднем в 2,5 раза. И именно дерево способно стать тем материалом, который в наибольшей степени поможет нарастить темпы жилищного строительства и «закрыть» жилищный вопрос для многих семей. На это «работает» как ряд преимуществ изделий из древесины (относительная дешевизна, не требуются сверхвысокой квалификации строителей, выгодные потребительские свойства и т. п.), так и наличие развитой отрасли по их производству.

Окончание на с. 14-15

НОВОСТИ

Законодатели нашли способы повысить привлекательность концессионных соглашений в сфере ЖКХ с. 13

КОРОТКО

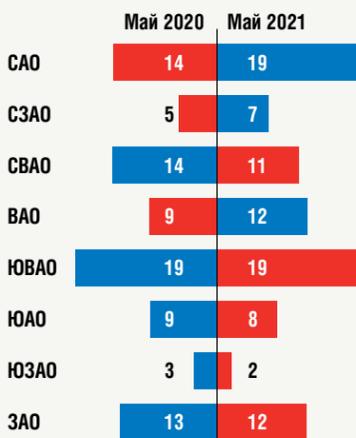
МОСКОВСКИЕ
НОВОСТРОЙКИ:

ЧТО И ГДЕ

Большинство квартир на рынке массовых новостроек Москвы предлагаются застройщиками на старте строительства — 40% по итогам мая (год назад их доля была равна 16%), установили аналитики компании «Метриум». На этапе монтажа этажей предлагается 33% квартир, на стадии отделочных работ — 24%, в готовой новостройке — 3%. После выхода из локдауна девелоперы получили кредиты и начали реализацию отложенных и новых проектов, давшую резкий прирост предложения квартир на раннем этапе строительства, что может замедлить рост цены квадратного метра, но не остановит его, так как из-за значительного подорожания стройматериалов повышается себестоимость строительства.

При этом из 90 новостроек эконом- и комфорт-классов по 19 проектов реализовывалось в Северном (САО) и Юго-Восточном (ЮВАО) административных округах. Третье место (по 12 объектов) делят восток (ВАО) и запад (ЗАО) столицы.

Как поменялось за год число проектов массовых новостроек в Москве (по округам)

СТРИТ-РЕТЕЙЛ
ВОЗВРАЩАЕТСЯ

С начала 2021 года спрос на аренду стрит-ритейла в центре Москвы вырос, по данным компании Point Estate, на 25%, при этом наиболее востребованы помещения площадью от 100 до 300 квадратных метров в бюджете от 700 тыс. до 2,5 млн рублей в месяц. 50% сделок по аренде стрит-ритейла приходится на рестораны, 25% на кафе, 15% на бары. До конца года ожидается дальнейшее сокращение вакантных площадей и плавное восстановление стрит-ритейла. Компания JLL сообщает, что в результате корректировки ставок во II квартале доля свободных помещений на Новом Арбате составила 12,7% (-4,5% с начала года), в то время как на Старом Арбате она достигла 19,2% (+0,4%) при высокой ротации арендаторов.

А в «Москве-Сити» в 2020 году, как выяснили в компании Knight Frank, из-за массового перехода офисных сотрудников на удаленную работу закрылось 77 торговых точек и дополнительно освободилось 20,4 тыс. кв. м помещений стрит-ритейла (+12,9%). При этом ставки аренды таких помещений в январе-мае выросли по Москве на 10-25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Наибольший рост отмечен на Тверской улице (+50%), Кузнецком мосту (+32%), в Столешниковом переулке (+20%), на Большой Никитской (+31%), Пятницкой (+14%), Петровке (+10%). На Новом Арбате ставки не изменились, в Сити снизились на 9%, на Старом Арбате — на 20%.



МИХАИЛ КОЛОБАЕВ / ПРЕСС-СЛУЖБА СТРОЙКОМПЛЕКСА МОСКВЫ

с.1

Показательно, что в период пандемии коронавируса особое значение для Москвы приобрели проекты инфекционных больниц. Так, на базе мощного инфекционного центра в Вороновском поселении планируется построить бактериологическую лабораторию. «Новая бактериологическая лаборатория будет предназначена для проведения исследований при оказании специализированной медицинской помощи больным с инфекционными заболеваниями, в том числе с коронавирусной инфекцией, вызванной COVID-19», — рассказал глава столичного Департамента строительства Рафик Загрудтинов.

Еще одним проектом «противовирусной» стройки стала реконструкция главной инфекционной больницы №1. К настоящему времени на Волоколамском шоссе снесены ее устаревшие строения, и сегодня на их месте возводится новый лечебно-диагностический комплекс, состоящий из трех корпусов общей площадью 96,5 тыс. «квадратов». Больницу оснастят новейшей медицинской техникой, что позволит проводить диагностику и лечение практически любых инфекционных заболеваний, не прибегая к транспортировке пациентов в другие стационары.

Кроме этого, в соответствии с программой апгрейда системы здравоохранения в

Фабрики здоровья

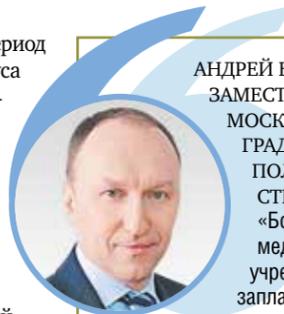
лями скорой помощи, но и вертолетами — для этого на крыше оборудуют посадочную площадку.

Согласно планам, до конца 2023 года на территории Коммунарской больницы в Новой Москве планируется построить уникальный по своему оснащению корпус лучевой терапии. Современное оборудование позволит определить природу опухолевой клетки и правильно подобрать терапию, которая воспринимает злокачественное новообразование как мишень, не затрагивая соседние здоровые клетки. В то же время уникальный комплекс для проведения 3D- и 4D-лучевой терапии обеспечит точечное воздействие на клетки опухоли.

По-настоящему уникальной площадкой реализации самых передовых и инновационных решений в сфере здравоохранения стал ММК в Сколково. В настоящий момент в стадии строительства в медкластере находятся четыре объекта: многофункциональный медицинский центр, биотехнологическая лаборатория, апарт-отель и уникальный для России проект — исцеляющие сады. Параллельно началось проектирование комплекса, где в будущем расположится Университетский госпиталь Страсбурга. Как рассказал генеральный директор Фонда ММК Ильдар Хайруллин, в настоящее время активно обсуждается возможность участия в проекте клиник из Европы, Северной Америки и Азии. «Первая очередь кластера будет реализована к концу 2023 года, а на проектную мощность он выйдет к 2029-му. К этому времени здесь будут работать филиалы более 10 иностранных клиник», — пояснил он.

Немаловажным обстоятельством, осложняющим реализацию программы медицинского строительства, стал дефицит медицинских технологов, то есть специалистов, способных сделать больничное пространство максимально комфортным для посетителей и при этом эффективно используемым. На сегодня, по заверениям властей, эта проблема решена путем создания профильной службы заказчика. Такое решение привело к концентрации в одной структуре профессионалов с опытом работы в проектировании и строительстве высокотехнологичных объектов и, кроме того, позволило ознакомиться с международным опытом, развивать компетенцию и отслеживать развитие технологий в плотном ежедневном рабочем контакте с медицинским сообществом.

АНДРЕЙ БОЧКАРЕВ,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МЭРА
МОСКВЫ ПО ВОПРОСАМ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ПОЛИТИКИ И
СТРОИТЕЛЬСТВА:
«Большая часть
медицинских
учреждений,
запланированных
к строительству в столице
в ближайшие два года, будет
возводиться за счет городского бюджета.
Это 38 объектов»



ближайшие несколько лет в Москве появятся суперсовременные больницы и клиники других профилей. Например, по словам Рафика Загрудтинова, уже в следующем году в составе НИИ имени Н. В. Склифосовского откроется новый шестизэтажный корпус на 300 пациентов в сутки общей площадью около 22 тыс. кв. метров (на фото). Здесь планируется разместить два изоляционно-диагностических бокса, противошоковую палату, диагностическое отделение на 30 коек, а также 13 коек реанимации и интенсивной терапии и 24 места в смотровых фильтрах. При этом отмечается, что здесь смогут принимать пациентов, доставленных не только автомоби-

Все, что скрыто от глаз

У московских строителей появилась «методичка» для подземных работ



МИХАИЛ КОЛОБАЕВ

Владимир ТЕН

В столице разработано «Руководство по контролю качества скрытых работ геофизическими методами при строительстве подземных объектов, включая объекты метрополитена». Документ, подготовленный ООО «СпецГеоТрансПроект» по заказу Департамента градостроительной политики Москвы, учитывает замечания и предложения ведущих профильных организаций и в ближайшее время будет представлен на утверждение заместителю мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрею Бочкареву для дальнейшего практического использования всеми заинтересованными организациями городского стройкомплекса.

«Руководство является современным методическим документом и направлено на регламентацию и повышение эффективности контрольных испытаний, выполняемых с использованием геофизических методов и применяемых при строительстве и эксплуатации подземных сооружений в Москве, — отмечает руководитель столичного Департамента градостроительной политики Сергей Левкин. — В документе также раскрывается порядок обработки и интерпретации результатов геофизических исследований, проводимых различными методами: сейсмоакустическим, георадарным, ультразвуковым, термометрическим и сейсмостатическим. Применение разработанного документа позволит ускорить строительство подземных сооружений в городе Москве и снизить различные строительные риски, например, исключить аварийные ситуации, связанные с прорывами грунтовых вод и водонасыщенной грунтовой массы через ограждающие конструкции котлованов, выполненные методом «стена в грунте»».

Благодаря объему задач, рассмотренных при подготовке руководства, и охвату применяемых для их решения методов (семь геофизических исследований и их модификации) «методичка» представляет собой уни-

кальный, не имеющий аналогов не только для отечественной, но и для международной практики документ. Кстати, его теоретическая новизна и практическая актуальность для столичного стройкомплекса подтверждены экспертной комиссией по инновационным технологиям и техническим решениям Департамента градостроительной политики.

Ранее эксперты дали положительную оценку двум другим методическим документам, рекомендуемым для применения при проектировании и строительстве подземных сооружений. Тогда в заседании комиссии приняли участие представители всех профильных органов исполнительной власти и организаций города, включая Департамент строительства и Департамент развития новых территорий, Мосгостройнадзор, Москомэкспертизу, «Агентство инноваций Москвы», Московский фонд реновации жилой застройки и др. В числе первых вопросов участники рассмотрели результаты двух работ, выполненных по заказу Департамента градостроительной политики Москвы. Первое исследование посвящалось методам обеспечения пожарной безопасности объектов московского метрополитена, а второе как раз контролю качества скрытых работ геофизическими методами при строительстве подземных объектов, включая метро. Использование приведенных в материалах методик и рекомендаций позволит ускорить ввод таких объектов, повысить безопасность при их строительстве и эксплуатации.

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

НОВОСТИ



Дальневосточный ПИК

Около 1,5 млн «квадратов» жилья планирует возвести крупнейший застройщик страны в рамках госпрограммы

Владимир ТЕН

Министерство РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики, Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики (КРДВ) и Группа ПИК договорились о сотрудничестве при реализации проектов комплексного развития территорий (КРТ) в рамках новой программы «Дальневосточный квартал». Таким образом, застройщик стал одним из пионеров среди крупных федеральных строительных компаний, вышедших на Дальний Восток. Общая площадь проектов ПИК, которые могут получить государственную поддержку в рамках программы, может составить до 1,5 млн квадратных метров жилья. Это позволит привлечь до 100 млрд рублей в проекты жилищного строительства на территории Дальневосточного федерального округа (ДФО) до 2028 года.

По словам и. о. генерального директора КРДВ Игоря Носова, госпрограмма направлена на создание условий для строительства на Дальнем Востоке современных микрорайонов с комфортной планировкой. На такие проекты будут распространены действующие в регионе преференциальные режимы. С этой целью ПИК подает заявку в КРДВ для получения статуса резидента «Терри-

тории опережающего социально-экономического развития или Свободного порта Владивосток».

«Расширение жилищного строительства — одна из приоритетных задач, поставленных президентом страны, — отметил министр по развитию Дальнего Востока и Арктики Алексей Чекунков. — Опыт и производственные мощности крупнейших федеральных застройщиков позволят существенно увеличить объемы ввода жилья на Дальнем Востоке, повысить качество городской среды, внедрить передовые технологии. Наша цель — к 2024 году увеличить объемы строительства в 1,6 раза и сдавать в эксплуатацию не менее 3,3 млн «квадратов» в год».

В свою очередь, генеральный директор Группы ПИК Сергей Гордеев напомнил, что его холдинг уже сегодня реализует при поддержке профильного министерства два проекта комплексной застройки во Владивостоке общей площадью 240 тыс. кв. м. А в инвестиционном портфеле также есть проекты в Сахалинской области, Хабаровском крае, Забайкалье и Республике Бурятия. По мнению застройщика, программа «Дальневосточный квартал» позволит всему Дальнему Востоку выйти на новый уровень КРТ и обеспечить комфортным и современным жильем еще больше дальневосточных семей.

Миасс заработает на вторсырье

В Челябинской области построят крупный центр сортировки ТКО

Алексей ЩЕГЛОВ

В 2021-2022 годах в Миасском городском округе будет построен «Мусоросортировочный комплекс Карабашского кластера». Мощность его производственных линий составит 120 тыс. тонн в год. Проект реализуется на принципах государственно-частного партнерства. Потенциальная компания-инвестор будет вскоре определена по итогам конкурса.

Как сообщили «Стройгазете» в пресс-службе Министерства экологии Челябинской области, основная задача нового объекта — сортировать поступающие твердые коммунальные отходы (ТКО) и выбирать из них вторичные компоненты. При этом, как отметили в ведомстве, будущий собственник сможет разместить здесь даже производство по утилизации вторичных ресурсов, если оно будет соответствовать назначению участка и требованиям санитарного и экологического законодательства.

К настоящему времени наиболее реальным претендентом на участие в проекте является компания ООО «Ресайклинг», ее менеджментом сейчас прорабатываются варианты развития кластера и производства продукции из вторсырья. «В ближайшее время нами будут озвучены подробные планы по реализации проекта», — подтвердили «СГ» в компании. Акцент будет сделан на производстве продукции, пользующейся широким спросом на региональном рынке. В частности, на новом предприятии предполагают наладить изготовле-

ние песчано-полимерной плитки, которую можно использовать для благоустройства территории, и отсыпного материала для дорожных работ. Также предусмотрен выпуск брикетированного и измельченного вторичного сырья из металла, пластика, бумаги и стекла, которые можно будет направлять на дальнейшую переработку.



Справочно

■ В настоящее время в Челябинской области на вторичную переработку ежегодно направляется всего 0,28 млн тонн, тогда как доля полигонного захоронения находится на уровне 90%. С запуском Миасского проекта на полную мощность объем переработки мусора увеличится до 0,43 млн тонн в год.

Студент — уже строитель

Первые ССО приступили к работе на столичных стройках

Владимир ТЕН

Нынешним летом в Москве будет сформировано 10 студенческих строительных отрядов (ССО) общим количеством свыше 200 человек. Бойцы первых трех — из образовательного комплекса градостроительства «Столица» и колледжа архитектуры и строительства №7 — уже вышли на городские стройплощадки в качестве отделочников.

«Нашим департаментом и образовательными организациями города налажена работа по формированию ССО. Три отряда численностью 75 человек с июня работают на строительстве двух жилых комплексов и объекта реновации на Кантемировской улице», — рассказал «Стройгазете» руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин. В частности, один ССО будет задействован при реализации проекта ООО «Спецград» в 1-м Грайвороновском проезде. Здесь студенты будут выполнять комплекс отделочных работ на строительстве жилого дома с подземной автостоянкой. Два других застройщика — АО «Моспромстрой» и ООО «ТехСтрой» — принимают отряды на своих объектах уже не первый год.

Стоит также отметить, что с весны производственную практику в строительных организациях Москвы уже прошли более 1000 студентов, в основном по рабочим профессиям, что является хорошим подспорьем стройкомпаниям, испытывающим сейчас нехватку на объектах квалифицированных кадров.



Охота на мусорных «браконьеров»

В Подмосковье начали отлавливать нелегальных перевозчиков стройотходов

Алексей ЩЕГЛОВ

С середины июня активисты Всероссийского общества охраны природы, представители Министерства экологии Московской области и подмосковной полиции приступили к совместным рейдам по выявлению перевозчиков строительных отходов, которые нарушают региональные нормы и выгружают такой мусор «на грунт» (в карьеры, в леса, на обочины дорог).

Напомним, ранее губернатор Московской области Андрей Воробьев поручил ввести тотальный цифровой контроль за машинами, обеспечивающими перевозку строительного мусора, и исключить транспортировщиков, прибегающих к незаконным схемам. В целях исполнения поручения была разработана и с 1 июня начала функционировать автоматизированная система учета и выдачи специальных разрешений на перевозку стройотходов. Такие разрешения выдаются при условии, что данный тип мусора будет выгружаться только на спецплощадке. К настоящему времени в Подмосковье уже создано 11 площадок для утилизации стройотходов, а до конца года их станет 15.

Подать заявку можно за несколько минут даже с мобильного гаджета. Выдача электронных талонов на перевозку стройотходов доступна на региональном портале «Госуслуги» в разделе «Экология и природопользование» — «Утилизация отходов». Услуга предоставляется бесплатно и оформляется в течение 7 рабочих дней. Воспользоваться ей могут как юридические лица (застройщики, технические заказчики, транспортные и управляющие компании), так и индивидуальные предприниматели (ИП).

«Данные меры необходимы для формирования цивилизованной, основанной на принципах цифровизации системы обращения со стройотходами», — пояснили «Стройгазете» в областном Минэкологии, уточнив, что в ходе начавшихся рейдов при достаточности оснований у нарушителей пока будут лишь изымать технику, но вскоре наказание ужесточится. С сентября 2021 года мусорных «браконьеров» начнут штрафовать: ИП — на суммы до 40 тыс. рублей, юрлиц — до 250 тыс.

ИНТЕРВЬЮ



ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЛИПЕЦКА

Липецк меняется

Фасады городских зданий подведут под регламент

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

С начала года департаментом градостроительства и архитектуры Липецка согласовано 68 паспортов архитектурно-градостроительного облика для административных зданий, торговых центров, промышленных объектов и многоквартирных домов. По 49 из них уже выдано разрешение на строительство или реконструкцию. Какими будут эти проекты, какие дальнейшие шаги в этом направлении собираются предпринимать местные власти — об этом и многом другом «Стройгазете» рассказал и.о. председателя департамента градостроительства и архитектуры Липецка, главный архитектор города Александр ПУШИЛИН.

«СГ»: Александр Александрович, какие задачи сейчас стоят перед вашим ведомством?



Александр Пушилин: Для преобразования города департамент в первую очередь начал разработку проектов комплексного благоустройства, которые определяют правила по цветовому решению фасадов, размещению

вывесок, оформлению входных групп нежилых помещений, обустройству прилегающих территорий. Одним из примеров практического применения «комплексного подхода» стал проспект Победы. Здесь мы одновременно не только применили принципы проекта благоустройства, но и включили мероприятия федеральных программ «Комфортная городская среда», «Безопасные качественные дороги» и «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах». Используя этот опыт, департамент уже в этом году планирует разработать аналогичные проекты для улиц Гагарина, Космонавтов и для Лебедянского шоссе.

В настоящее время ведутся переговоры с представителями РЖД по благоустройству и капитальному ремонту фасада здания городского железнодорожного вокзала, а также реконструкции надземного пешеходного перехода над железнодорожными путями; проектно-сметная документация уже разработана. По проекту само здание изменится несильно —



ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЛИПЕЦКА

«СГ»: Несмотря на то, что Липецк — довольно молодой, современный город, в нем тоже есть свои уникальные — с точки зрения архитектуры и истории — объекты»

красный цвет заменят на терракотовый. Зато большие изменения ждут прилегающую к вокзалу территорию: там обновят асфальт и плитку, установят дополнительное освещение, выполнят озеленение и создадут комфортные зоны отдыха для ожидания поездов. Старт работ намечен на 2022 год.

«СГ»: Как в Липецке с проектами комплексного развития территорий (КРТ)?

А.П.: Для повышения комфортности городской среды, сокращения непригодного для проживания жилищного фонда и строительства нового жилья, а также для создания современной инфраструктуры в рамках КРТ мы планируем заняться реновацией семи территорий. В особом приоритете — район улицы Спиртзаводская.

Это обусловлено ее близостью к реке Воронеж, на берегу которой планируется строительство современной базы гребных видов спорта регионального значения. Кроме того, данное пространство расположено рядом с «зеленым каркасом» города, в который входят рекреационная зона Нижнего парка, перспективная туристическая рекреационная площадка Зеленый остров, где будут проводиться крупные фестивали. Также это место граничит с бывшим винокуренным заводом — объектом культурного наследия (ОКН) регионального значения «Корпуса Мариинского завода». Комплекс, построенный в 1880-1890-е годы, является ярким образцом промышленной архитектуры конца XIX века и состоит из нескольких зданий: спиртохранилища, конторы, спиртосливного отделения и солодовни. Все они декорированы нештукатуренной рельефной кладкой кир-

пича. Оконные наличники разнообразных форм, сандрики, карнизы, пилястры и пояски, окрашенные в белый цвет, на красном фоне глиняного кирпича делают внешний облик завода ярким и нарядным. В настоящее время городская администрация ведет переговоры с представителями собственника о возможности использования территории Спиртзавода как креативного кластера при условии его сохранения как ОКН.

В качестве еще одной, не менее перспективной, территории нами рассматривается квартал, расположенный в центре города — в границах улиц Интернациональной и Ленина. Главное преимущество этой территории — близость к объектам культуры, спорта и здравоохранения и к городской парковой зоне.

Также мы планируем заняться развитием квартала улиц Нестерова — Гагарина — Качалова, в так называемом районе Сокола — территории в границах улиц Франко и Ушинского, а в центральной части города — в границах улиц Радиаторной и Калинина, которые, по нашему мнению, также имеют градостроительный потенциал.

Кроме того, для строительства современного и комфортного жилья рассматриваются две незастроенные территории, расположенные в районе Лебедянского шоссе.

«СГ»: Три года назад мы писали об инициативе липчанки Яны Найденовой, предложившей создать уникальный дизайн-код города — свод правил и требований к оформлению объектов или пространств. Что уже сделано? Что в планах?

А.П.: В настоящее время разработан дизайн-код по размещению информационных элементов. С начала года сотрудники городского центра рекламы демонтировали более 1500 информационных элементов, не соответствующих порядку размещения и содержания. В центре внимания — фасады зданий, находящихся в зоне особого градостроительного значения: в районах улиц Зегеля, Гагарина, Первомайской, Советской. Но при этом не упускаются из виду и другие улицы города. В соответствии с дизайн-кодом возможно размещение информационных элементов исключительно в виде объемных букв, а применение баннерной ткани запрещено.

Изучив опыт других городов России, в том числе Воронежа, Калининграда, Иваново и Великого Новгорода, мы решили еще заняться и разработкой дизайн-регламента внешнего вида фасадов зданий в Липецке. Также планируется создать дизайн-код по нестационарным торговым объектам и остановочным павильонам.

Придать архитектурно-градостроительному облику Липецка законченный вид поможет разрабатываемый нами проект комплексного озеленения городских территорий, в том числе с возможными вариантами применения модульного озеленения и крупномерного посадочного материала. Уже в текущем году будет установлен первый паркет.

Большой вклад в изменение внешнего вида города вносит и капитальный ремонт многоквартирных жилых домов: применяемые на них колористические и архитектурные решения позволяют создать единый дизайн-код.

«СГ»: Какие объекты в Липецке вы бы назвали знаковыми?

А.П.: Одним из самых примечательных новых зданий в городе является многофункциональный общественно-деловой центр на базе ДК «НЛМК», расположенный на проспекте Мира. Он сочетает в себе современную архитектуру и архитектуру советского времени, например, характерные колонны фасада. На прилегающей к нему территории сейчас ведутся работы по реконструкции фонтана и благоустройству.

Несмотря на то, что Липецк — довольно молодой, современный город, в нем тоже есть свои уникальные — с точки зрения архитектуры и истории — объекты. Например, Свято-Успенский Липецкий монастырь, основанный в XVII веке, в стиле русского барокко. Или столетний Государственный академический театр драмы имени Л.Н. Толстого. Мы собираемся его отреставрировать. Есть еще концертный зал «Унион», построенный в 1893 году. В 1992 году он был закрыт на ремонт и после масштабной реконструкции открылся лишь в 2016-м.

Область богата минеральными водами, поэтому в прошедшем году было принято решение полностью обновить здание Липецкого бювета. Образная идея, положенная в основу этого паркового сооружения, сочетает такие исторические формы, как пирамида и памятная арка.

В этом году в Липецке обустроят общественное пространство возле спорткомплекса «Звездный». Здесь намерены построить многофункциональный фонтан, который зимой будет превращаться в просторный каток, что позволит площади полноценно функционировать круглый год. А сам дворец спорта, в соответствии с его названием, выполнят в космической стилистике. Ожидается, что работы завершатся уже к осени.

«СГ»: Липецк — это город... Продолжите, пожалуйста, фразу.

А.П.: ...промышленности и металлургии, тесно связанный с Петром I, основанный в один год с Северной столицей. Липецк прославился тем, что здесь был расположен минеральный курорт. В связи с этим мы планируем развивать областной центр, привнося в него современные веяния, но при этом не отходить от исторических традиций и сохранять их.



ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЛИПЕЦКА

Москва

Юлианы Княжевской

26 июня
глава МКА
отмечает
день рождения



Оксана САМБОРСКАЯ

Семь лет назад на пост председателя столичного комитета по архитектуре и градостроительству (Москомархитектура/МКА) пришла коренная москвичка, юрист по образованию Юлиана Княжевская, до этого занимавшая должность заместителя, затем первого заместителя председателя ведомства. Эти семь лет были непростыми: город существенно изменился — сформировался новый транспортный каркас, стартовали программы реновации и комплексного освоения промышленных территорий. Принципиально обновилась за эти годы и система предоставления Москомархитектурой госуслуг, в том числе при взаимодействии с гражданами: обращения жителей стали принимать в электронном виде, а общественные обсуждения стало возможным проводить онлайн.

«Стройгазета» решила поздравить именинницу и вспомнить, что было сделано в городе с 2014 года при ее участии.

Пожалуй, самая обсуждаемая тема последних лет — реновация жилищного фонда, что не удивительно: она затрагивает интересы многих горожан. Всего по программе, которая рассчитана на 15 лет, нужно переселить более 5 тыс. домов. При этом жители сносимых пятиэтажек должны получить не только равные по площади квадратные метры, но и принципиально иное качество жизни. Программа живая — постоянно ведется диалог с населением. Например, после таких обсуждений количество этажей небоскреба в Покровском-Стрешневе уменьшилось с планировавшихся 72 до 30, в Бескудникове разбили парк, а в Северном Тушине увеличили спортивный комплекс. В остальном позиция Москомархитектуры неизменна: во всех проектах принципы проектирования едины — квартальная застройка, дворы без машин, разделение пространств на общественные и жилые, создание как можно большего числа зеленых зон.

А собирать любые пожеланий москвичей сегодня стало возможным на платформе «Активный гражданин». И новый формат набирает обороты. По данным Москомархитектуры, в онлайн-обсуждениях новых городских проектов уже приняли участие более 300 тыс. москвичей — в шесть раз больше по сравнению с очными. По словам Юлианы

ГЕННАДИЙ ЩЕРБИНА,
ПРЕЗИДЕНТ ГРУППЫ
«ЭТАЛОН»:
«Профессионализм и любовь к своему делу Юлианы Владимировны заслуживают уважения и являются примером для подражания. Ее ежедневный труд направлен на преобразование архитектурного облика столицы и развитие качественной городской среды. Девелоперское сообщество гордится опытом сотрудничества с профессионалом такого уровня. Атмосфера взаимопонимания и ответственного отношения к работе помогает нам вместе делать Москву по-настоящему комфортным городом»



Княжевской, абсолютно все предложения и замечания граждан рассматриваются разработчиками проектов, и в итоге в некоторые из них вносятся коррективы.

Не меньший резонанс вызывает работа с транспортным каркасом города. Так, уже привычное москвичам Московское центральное кольцо работает всего-то с осени 2016 года. За участие в реализации этого проекта Юлиана Княжевская была награждена медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени. Новинка последних двух лет — Московские центральные диаметры — также показала свою востребованность: только за прошлый год на диаметрах было совершено 130 млн поездок. Еще один амбициозный транспортный проект — строительство Большой кольцевой линии метро, которая соединит все радиальные ветки на расстоянии до 10 км от существующего кольца. В следующем году он должен быть полностью закончен.

Наступило и время активного комплексного развития бывших промышленных территорий в границах «старой» Москвы. Их площадь занимает 16,8 тыс. га, или 15% от общей площади. По словам Юлианы Княжевской, эти территории требуют внимательного рассмотрения и преобразования, и Москва в первую очередь нацелена развивать здесь места приложения труда, создавать центры притяжения жителей, строить технопарки, офисы и производства.



АНДРЕЙ КАРЕЛИН, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «НОВАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ГАЗЕТА»:

«Юлиана Княжевская работает на посту председателя Москомархитектуры в очень динамичное для столицы время, полное грандиозных планов и работы по их реализации. От представителей журналистского сообщества хочу подчеркнуть, что за время ее работы Москомархитектура стала более открытой для прессы: информация о работе комитета стала полной и всегда предоставляется оперативно»

Уважаемая Юлиана Владимировна!

От лица STONE HEDGE поздравляем Вас с днем рождения!

Благодарим за Ваш вклад в формирование современного архитектурного облика Москвы, развитие городской среды и градостроительной политики. Благодаря Вашему чуткому руководству и плодотворной работе Москомархитектуры столица преобразуется с каждым годом. Город становится более комфортным, красивым и благоустроенным. Развитие транспортной инфраструктуры, строительство новых линий метро и запуск Московского центрального кольца качественно улучшили дорожную ситуацию в столице и сделали комфортной жизнь миллионов москвичей.

Спасибо за кропотливый труд и профессиональный подход! Ваше умение видеть перспективу, принимать стратегические решения и активное привлечение молодых талантливых специалистов в отрасль достойны уважения. Верим, что самые грандиозные планы будут реализованы. Пусть Ваша энергия и неиссякаемое трудолюбие способствуют достижению новых целей. Желаем крепкого здоровья, благополучия и успехов на жизненном пути!

ДЕВЕЛОПЕР
STONE HEDGE

Уважаемая Юлиана Владимировна!

От лица всей команды
холдинга «РСТИ»
(Росстройинвест) сердечно
поздравляю Вас с днем
рождения!

Примите благодарность за вклад в развитие города и градостроительную политику Москвы. Вам удастся добиться профессиональных успехов, выполнять и перевыполнять планы, достигать новых высот, несмотря на все сложности, которые приносит нам пандемия.

Москва становится все лучше и лучше с каждым днем благодаря заслугам таких людей, как Вы. С Вашей помощью был реализован проект реконструкции и развития Московского центрального кольца, усовершенствована система предоставления государственных услуг, организовано проведение большого количества научно-исследовательских работ. Спасибо за Ваш труд, профессиональный подход и выдающиеся управленческие навыки!

От всей души желаю Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия, процветания и успехов! Пусть каждый день дарит Вам новые идеи и вдохновение, а вся Ваша жизнь будет наполнена радостью!



РСТИ Росстройинвест
20лет

Генеральный директор
холдинга «РСТИ»
(Росстройинвест) в Москве
Алексей Туркин

ЖИЛЬЕ

К заселению ГОТОВЫ!

Как петербургские девелоперы стимулируют интерес к своим проектам



Светлана СМИРНОВА (Санкт-Петербург)

Конкуренция за покупателя на рынке новостроек Санкт-Петербурга заставляет местных застройщиков искать новые «фишки» для привлечения клиентов. Используются не только новые форматы жилья, но и опции, которые позволяют выделяться на фоне других игроков.

По мнению опрошенных «Стройгазетой» экспертов, классическая недвижимость больше не представляет интереса: квартира должна быть своей не только по документам, но и по наполнению, то есть полностью соответствовать образу жизни, ценностям и привычкам своих владельцев. Девелоперы идут навстречу новым требованиям рынка, предлагая планировки с кухнями-гостиными, гардеробными и просторными холлами, с колясочными во входных зонах и велосипедными дорожками во дворах. Еще один новый тренд рынка жилья Северной столицы, который получает все большее распространение, — продажа квартир с меблировкой. По данным КЦ «Петербургская недвижимость», только за прошлый год спрос на квартиры с мебелью на петербургском рынке недвижимости вырос в два раза.

Получай ключи — и въезжай

На днях о том, что в продажу поступили квартиры с кухнями, обставленными мебелью от ИКЕА, объявил девелопер Bonava. По словам руководителя департамента маркетинга, продаж и клиентского сервиса ООО «Бонава Санкт-Петербург» Павла Сивака, начать продавать с мебелью было решено с кухонь. «Уровень стресса снижается, когда вы получаете ключи, заходите на свою кухню, а здесь сразу можно приготовить первый семейный ужин», — говорит он. Пока с мебелью можно купить только «однушки» и студии, в течение месяца продажи с кухнями запустят в двухкомнатных квартирах. В планах компании перейти на продажу квартир с полной меблировкой всех комнат, где покупатель получит все и сразу — от мебели и бытовой техники до текстиля. Пилотный проект намечено запустить в следующем году, в планах компании к 2025 году предлагать на рынок не менее 40% квартир «под ключ».

Приобрести квартиры с мебелью можно сегодня и у других застройщиков Северной столицы. Как сообщил генеральный директор Первой мебельной фабрики Александр Шестаков, совместные проекты его предприятия уже реализует с Setl City, КВС, ГК «Пионер», «Ленстройтрест», ЦДС, «Эталон», «Лен-

5-7%

составляет, по разным оценкам, доля квартир с меблировкой на петербургском рынке. Причем львиная доля предложений — в апартаментах, с так называемым «пакетом арендатора», включающим в себя не только мебель, но и бытовую технику, посуду, текстиль

РусСтрой», «Арсенал-Недвижимость», «Мавис» и ГК «ПИК». «Сейчас в структуре продаж фабрики доля мебели для новостроек составляет уже около 10%», — подчеркивает производитель.

Кому это выгодно?

Большинство экспертов придерживается мнения, что завершение программы льготной ипотеки может привести к падению спроса на жилую недвижимость. Предложение на рынке новых опций, таких как продажа квартир с меблировкой и бытовой техникой, поможет удержать спрос на приемлемом уровне. По словам коммерческого директора компании Gipsom Ивана Татарина, в перспективе доля строящегося жилья с отделкой и меблировкой на рынке Петербурга будет только расти. Причина — такой подход несет выгоду и покупателю, и самому застройщику: девелоперы получают значительные скидки от производителей при большом объеме заказа, благодаря чему полно-

стью готовое жилье обойдется покупателю дешевле, чем если бы он сам нес расходы на закупку необходимых материалов и выполнение работ. «Кроме того, цена всех отделочных работ уже зашивается в цену недвижимости для покупателя, а следовательно — и в ипотечный кредит, что тоже выгодно для потребителей», — добавляет эксперт.

С ним соглашается и управляющий директор компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE) Надежда Коркка. По ее словам, в ситуации, когда конкуренция на рынке первичного жилья высока, девелоперы ищут новые опции, которые позволят привлечь потенциальных клиентов. К ним относится, в том числе, продажа квартир с мебелью и бытовой техникой. «Стоит отметить, что в последнее время фиксируется увеличение спроса на варианты с финишной отделкой. Так, по итогам апреля 2021 года в массовом сегменте новостроек 68,1% всего предложения составляют лоты с финишной отделкой. Поэтому такое жилье однозначно найдет своего покупателя», — уверена Надежда Коркка.

Выбор покупателя

А вот по мнению директора аналитического отдела Dominfo.ru Артура Меркушева, вывод на рынок квартир с меблировкой нельзя считать однозначно привлекательным. «Уже готовая квартира, а уж тем более с мебелью, во-первых, заметно поднимает цену. Во-вторых, если квартиру берут для себя, а не просто для вложения денег, то человек хочет, чтобы ему было комфортно, чтобы ремонт и мебель соответствовали его вкусу. Даже если квартира для вложения средств, то, скорее всего, покупатель остановится на черновой или предчистовой отделке, чтобы сэкономить деньги. Такой способ привлечения клиентов выстрелит в 1 случае из 10», — считает он. При этом, по утверждению эксперта, есть «фишки», которые действительно привлекают. Среди них Артур Меркушев называет предложение о продаже квартир с готовым ремонтом, когда покупатель на стадии строительства обсуждает с застройщиком будущий проект. В итоге получает готовую квартиру с ремонтом под себя, которая обходится ему дешевле, чем если бы он делал ремонт самостоятельно. «Это, кстати, очень хороший способ привлечения, так как за последний год цены на стройматериалы, услуги рабочих заметно поднялись. Застройщик таким образом экономит время и финансы клиента», — говорит Артур Меркушев.

В свою очередь, генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6» Алексей Перлин подчеркивает, что в условиях текущего кризиса квартиры «под ключ» как готовый продукт, не требующий временных затрат на доведение его до ума, начинают пользоваться повышенным спросом, отмечая, что в одном из проектов компании предлагаются на выбор даже два варианта гото-

вой отделки — «комфорт» и «бизнес». А вот предлагать новостройки с мебелью девелопер пока не спешит. «Квартиры с мебелью пока не предлагаем, поскольку, мне кажется, последняя не терпит усредненных подходов и подбирается с учетом сугубо личных предпочтений. Да и вообще выбор и покупка мебели в новую квартиру — это приятное и радостное событие, зачем лишать клиентов положительных эмоций?», — спрашивает Алексей Перлин.

Проба рынка

Представитель ГК «Меридиан» Татьяна Мирсаитова подчеркивает, что для того, чтобы привлечь покупателей, многие застройщики в новых проектах стараются «удивить» клиента: кто-то применяет в своих проектах такие «фишки», как системы «умного» дома или нестандартные фасадные решения, а кто-то квартиры с готовыми ремонтами, меблировкой корпусной мебелью и т.д. Если первые призваны обеспечить дополнительный комфорт и эстетику проживания, то вторые предполагают быстрое новоселье и удобное финансовое решение вопроса ремонта и покупки мебели. При этом эксперт считает, что, если застройщики работают в сегментах «комфорт» и «бизнес», то их клиенты готовы за это платить, а вот застройщикам, работающим в сегменте «эконом», напротив, следует избегать дорогостоящих проектных решений, которые серьезно сказываются на себестоимости и как следствие на рыночной цене квартиры.

Впрочем, как заметил президент Санкт-Петербургской Палаты недвижимости Дмитрий Щегельский, в данный момент количество меблированных квартир от застройщика в Петербурге не превышает 5%. «Девелоперы еще только «пробуют» рынок. Пока не известно, как поведет себя среднестатистический покупатель. Данная опция, безусловно, будет интересна инвесторам, которые приобретают квартиры для сдачи в аренду, а также семьям, которым требуется срочное заселение по разного рода жизненным ситуациям. Но таких покупателей наберется не более 10% от общего количества. Чем выше сегмент, тем более «привередлив» покупатель», — резюмирует эксперт.

Кстати

■ Рост предложения жилья с отделкой и меблировкой характерен не только для Санкт-Петербурга, но и для столицы. Как рассказал «СГ» коммерческий директор «КОРТРОС-Москва» Дмитрий Железнов, увеличение происходит, в первую очередь, из-за сложной ситуации с благосостоянием всех потенциальных покупателей. «Понятно, что квадратный метр такой квартиры при прочих равных дороже, чем в помещениях без ремонта, — объясняет он. — Однако покупка жилья «под ключ» стратегически может быть более выгодной, если клиент берет кредит, так как фактически он получает заем не только на саму недвижимость, но и на ремонт». По словам эксперта, своими силами доводить до готовности «черновую» квартиру довольно дорого: требуется потратить сразу много средств, поэтому такая опция сейчас менее популярна, чем 5-10 лет назад. А вот если бы застройщики не предлагали жилье с отделкой (полной или предчистовой) и меблировкой, значительная часть потенциальных клиентов ушла бы на вторичный рынок, чтобы минимизировать затраты на новоселье».



100 млн рублей

вложит компания «Сити-XXI век» в создание нового городского парка в Опалихе



Под шум деревьев

Девелопер создаст новый парк в Опалихе с учетом пожеланий жителей

Ольга СТОРОЖКО

Чистый воздух, зеленые территории, возможность погулять в парке около дома, более спокойный темп жизни — те преимущества, ради которых даже москвичи готовы сбежать из столицы. Однако ближайшее Подмосковье, где еще недавно эти достоинства сочетались с хорошей транспортной доступностью, теперь сдает позиции: застройка уплотняется, нагрузка на природный каркас увеличивается. При этом область достаточно внимательно реагирует на запросы жителей и старается делать все возможное для того, чтобы не потерять парки, сделать их доступными и комфортными.

Акцент на развитие парковых территорий делается и при реализации программы «Формирование комфортной городской среды». С этого года в регионе запущен масштабный проект «Парки в лесу». «За пять лет мы планируем сделать «парковыми», то есть более комфортными, безопасными, интересными, 50 лесных территорий. Это очень востребовано населением», — сообщил министр благоустройства Московской области Михаил Хайкин. Особенно приятно, когда парки благоустраиваются и создаются практически с нуля, как это происходит при реализации красногорского миниполиса «Восемь клёнов» в Опалихе по улице Новой Московской, 49. Девелопер — компания «Сити-XXI век», объем инвестиций — 100 млн рублей.

Концепция парка была разработана на конкурсной основе. Победитель — архитектурное бюро ASADOV, за предложение которого проголосовало большинство жителей Опалихи. По словам главного архитектора проектов архбюро ASADOV Никиты Асадова, при разработке проекта были учтены пожелания жителей и особенности территории. «Так, например, в результате мы отказались от павильонов и других сооружений, приоритетом стало максимальное сохранение существующего озеленения», — отметил он. По этой же причине была рекомендована к сохранению естественная береговая линия пруда. В обход существующих деревьев появится круговой маршрут, объединяющий новые активности парка — детские площадки для разных возрастов, спортивную зону с тренажерами, мостки и беседки у воды. «Уличная мебель и ма-

лые формы решены достаточно нейтрально — с одной стороны, мы сохраняем классические элементы и пропорции, но в деталях и материалах решаем их в современном ключе. Фоновость и незаметность дизайна благоустройства здесь также является осознанным решением, к которому мы пришли в ходе уточнения первоначальной концепции», — рассказывает архитектор.

На его взгляд, ценностью территории, которую важно сохранить, является само ощущение естественного лесного массива. «В этом смысле, — говорит Никита Асадов, — чем меньше видимых изменений получит зеленая зона, тем выше будет его качество. При этом должна быть обеспечена безопасность и сформирована доступная среда, комфортная для пребывания посетителей. Проектом предусмотрены обновление покрытий и вечерняя подсветка пешеходных дорожек». Впоследствии территорию парка передадут городу, и она будет открыта для всех желающих.

Под стать парку и миниполис «Восемь клёнов», эlegantная архитектура которого решена в стиле неоклассицизма. В его состав входят четыре корпуса от 4 до 6 этажей, детский сад на 135 мест, подземный паркинг. Жилая площадь проекта составляет свыше 56,7 тыс. кв. метров, общая — около 118 тыс. (объем инвестиций — 7,9 млрд рублей). В миниполисе запроектировано 935 квартир разного типа — от компактных однокомнатных до просторных пятикомнатных (33,5-116 кв. метров, в том числе евроформата). Развитая инфраструктура проекта включает магазины, кафе, аптеки и др.

Бесспорное преимущество миниполиса — его камерность. Переменная малоэтажность сегодня встречается крайне редко. Высота потолков варьируется от 3 до 3,5 метра в зависимости

от этажа. Окна квартир выходят на три стороны света. Увеличенные оконные проемы высотой 2,25 метра позволяют любоваться прекрасными видами на парк, ухоженные пруды и пешеходную набережную. Виды на парк имеют 50% квартир в комплексе. «Эргономичные планировки и отличные видовые характеристики, развитая инфраструктура — далеко не полный перечень достоинств нашего нового миниполиса. Проект долго готовился к выходу на рынок, и мы вложили в него наш лучший опыт и самые смелые амбиции», — рассказывает директор по продукту «Сити-XXI век» Мария Могилевцева-Головина.

Благоустройство территории «Восемь клёнов» решено как структура типологически разных общественных пространств, характерных для небольшого европейского городка, — улица, площадь, двор с рощей, двор с фонтаном, курдонер, сквер, бульвар. Для жителей, выбирающих экологию Подмосковья, важно и то, что миниполис будет сертифицирован по экологическому стандарту Green Zoom City, разработанному для сертификации проектов комплексного развития территорий. Это российский норматив энергоэффективности в строительстве, сформированный по европейскому образцу, но с учетом российского климата. Стандарт позволяет экономить на освещении, водоснабжении, тепловой энергии. Это достигается за счет использования светодиодов в освещении, установки теплосчетчиков, терморегуляторов (экономия тепла на 10-20%), оконных стеклопакетов повышенной тепло- и шумоизоляции. Кроме этого, в стандарте Green Zoom City заложены требования к организации дворовых пространств, навигации внутри ЖК, применению online-решений для коммуникации жителей и УК.



Последнее предупреждение

Минстрой призывает застройщиков сдерживать цены на жилье и «играть вдолгую»

Оксана САМБОРСКАЯ

Если девелоперы не прекратят повышать цены на жилье, они могут остаться без господдержки. Такое заявление сделал заместитель главы Минстроя России Никита Стасишин в рамках VI ежегодного форума РБК «Недвижимость в России».

«Я бы хотел обратиться к застройщикам: вы видите, что за последние два-три года, лишь один раз сменив кардинально правила работы на рынке, больше их не пересматриваем: абсолютно все сокращаем все административные процедуры, вводим дополнительные меры помощи. И мы ни разу не заявляли об ограничении цен на квадратный метр. Но в случае ситуаций, связанных с пандемией или еще с чем-либо, что может привести к ухудшению положения на рынке, нам будет очень сложно просить о дополнительных мерах поддержки, в ответ нам укажут на стоимость «квадрата». Мы играем сегодня вдолгую и просим вас тоже так смотреть, а не сиюминутно: «Сегодня продам максимально, а завтра непонятно что». Вот такая очень мягкая, но настойчивая просьба», — сказал заместитель министра.

При этом, как отметил Никита Стасишин, если посмотреть на текущую ситуацию в строительной сфере, необходимости повышать цены у девелоперов нет, они находятся в достаточно комфортной зоне, даже учитывая нюансы «коронакризиса».

«Мы фиксируем увеличение объемов выхода новых площадок под жилищное строительство и комплексное освоение территорий и видим это практически во всех регионах, — рассказал он. — Речь идет об уже купленных земельных участках с утвержденной планировкой территории, по которым в ближайшие месяцы застройщики получают разрешение на строительство и технические условия на подключение магистральных инженерных сетей».

НИКИТА СТАСИШИН, ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ МИНСТРОЯ РОССИИ: «За продление льготной ипотеки следует благодарить президента страны, но нам было очень сложно объяснить ему и Центробанку, что все, что вы, девелоперы, заработали, пошло на развитие ваших проектов, городской среды. И что вы больше не конкурируете ценой, а конкурируете качеством»



Сегодня количество действующих разрешений на строительство, по словам замминистра, позволяет построить более 150 млн кв. метров жилья. Задел в градостроительном потенциале по всей стране оценивается еще в 40 млн кв. метров, которые в ближайшее время начнут строиться.

«Ежегодный ввод 120 млн новых «квадратов» жилья начнется по национальному плану с 2029 года. Это означает, что в таком объеме будут строиться и индивидуальное, и индивидуальное жилье, из которых минимум 70 млн кв. метров должно сдаваться в многоквартирных домах. Если мы берем цикл строительства 2,5 года с учетом благоустройства и ввода объекта, то для того, чтобы строить по 70 млн кв. метров жилья в год, градостроительный потенциал должен быть на уровне уже 220-230 млн кв. метров. Сегодня он составляет 200 млн кв. метров. Это дает нам уверенность в том, что следующие два года мы точно нивелируем за счет рыночных механизмов баланса спроса и предложения цену квадратного метра по регионам и гарантированно выполним поставленную президентом задачу по вводу нового жилья к 2022-2023 годам», — уверен замминистра.

Поддержит «ценовой штиль» в регионах и продление льготной ипотеки еще на год с повышением ставки до 7% и установлением предельной суммы кредита в размере 3 млн рублей для всех субъектов РФ. «Под действие программы попадают все проекты, — подчеркнул Никита Стасишин. — Да, объем помощи в таких регионах, как Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области, сократится, но в то же время у нас расширились параметры программы ипотеки для семей с детьми. Это даст возможность застройщикам получить в перспективе гарантированный спрос и при этом не увеличить стоимость квадратного метра».

ЖИЛЬЕ



Полет над городом

Территория ЗИЛ-Юг в Даниловском районе столицы получает новую жизнь

Оксана САМБОРСКАЯ

Бывшая территория автогиганта ЗИЛ в Даниловском районе Москвы — сегодня одна из главных точек роста, которой город уделяет особое внимание. Развитие территории началось несколько лет назад. За это время на полуострове, с трех сторон окруженном Москвой-рекой, городом построено почти 13 км дорог, открыта станция метро «Технопарк», разбит парк «Тюфелева роща». Преображение района продолжается. В этом году завершится благоустройство первого отрезка набережной Марка Шагала длиной 3,8 км. Красивая набережная общей протяженностью около 10 км протянется от Третьего транспортного кольца до старого русла Москвы-реки. В основу проекта ее благоустройства заложено три базовых принципа: пронцаемость, открытость и разнообразие функций.

Аналогичные принципы заложены и в проект жилого квартала Shagal, реализуемого Группой «Эталон» на территории ЗИЛ-Юг. Название жилого квартала свидетельствует о близости набережной-тезки — проект начинается прямо от набережной Марка Шагала. Квартиры в домах первой очереди уже доступны к покупке с начала мая текущего года.

«Жилой квартал Shagal — знаковый проект для Группы «Эталон». Опираясь на собственную экспертизу в области редевелопмента промышленных территорий и используя мировой

Около

1,4

млн «квадратов»

различной недвижимости планируется возвести на участке в 109 га в рамках проекта развития территории ЗИЛ-Юг

опыт, мы создали новый для рынка продукт, который останется актуальным на протяжении десятилетий», — отмечает президент Группы «Эталон» Геннадий Щербина.

Для разработки мастер-плана территории площадью 109 га девелопер собрал команду с богатым международным опытом и компетенциями на российском рынке недвижимости: ведущую голландскую компанию в области архитектурного проектирования и городского планирования KСАР, аналитический и проектный центр по разработке и сопровождению проектов городского развития Citymakers International и российское бюро Master's Plan.

Особую важность проекта для компании и тщательный инновационный подход к работе подчеркивает тот факт, что только на разработку мастер-плана понадобилось около года. За это время была запущена образовательная медиа-платформа Generation ZIL, которая стала площадкой для дискуссий о буду-

щем ЗИЛ-Юг с участием жителей Даниловского района, профессионального сообщества и экспертов в различных сферах. Большая работа велась с огромным числом специалистов, с членами Архитектурного совета Москвы. Были учтены все нюансы: застройка территории и функциональное использование зданий тщательно продуманы с учетом схемы передвижения по району и расположения объектов инфраструктуры. В рамках проекта появятся пешеходные улицы, включая главный пешеходный бульвар, который соединит станцию МЦК «ЗИЛ» и территорию ЗИЛ-Восток с зоной отдыха вдоль Москвы-реки и набережной Марка Шагала. Ключевыми общественными пространствами территории станут главная площадь и Центральный парк. Вдоль бульвара и дополняющих его городских площадей разместится основная социальная инфраструктура нового района. Разнообразные коммерческие и деловые помещения, включая кафе, магазины, коворкинги, запроектированы на нижних этажах зданий. При этом вся необходимая коммерческая, деловая и досуговая инфраструктура расположится в радиусе 15-минутной пешей доступности. Авторы надеются, что новые идеи, заложенные в проект, позволят будущим жителям проводить максимум своего времени в районе, работать, отдыхать, гулять с детьми и заниматься спортом.

Еще одной особенностью жилого квартала Shagal станет сочетание разных типологий застройки и форматов жилья. Кварталы от набережной до делового кластера представлены зданиями с постепенным повышением этажности — таунхаусами, урбан-виллами, домами с террасами, высотными зданиями с пентхаусами. Благодаря переменной высотности застройки из большинства квартир откроются отличные виды на город, набережную или парк. Форма, облик и высота домов подчеркивают ландшафт и характер территории. Часть домов жилого квартала Shagal расположится на первой линии Москвы-реки.

В новом районе предусмотрен и полный спектр социальной инфраструктуры: детские сады, школы, поликлиники, многофункциональные общественные пространства — все, что может понадобиться современному городскому жителю.

«Жилой квартал Shagal — это наш новый масштабный проект, который реализуется с использованием совершенно новых подходов и технологий, как при планировании территории, так и с точки зрения разноплановой архитектуры, концепции размещения зеленых и общественных пространств, которые мы создаем в первую очередь для людей, для комфорта будущих жителей», — отметил Геннадий Щербина. — Несмотря на то, что мы только начинаем реализацию этого проекта, я вижу его большой потенциал и горжусь им».

Сергей ВЕРШИНИН

В столице наградили победителей 12-й ежегодной международной премии «Рекорды рынка недвижимости» — своеобразного отраслевого «Оскара», проводимого «Московским бизнес-клубом» с 2010 года.

Конкурсное Grand Prix 2021-го досталось расположенному рядом со станцией метро «Алексеевская» комплексу апартаментов HILL8 — уникальному 15-этажному зданию, спроектированному девелопером «Сити-XXI век» с применением современных технологий информационного моделирования.

Многофункциональный комплекс (МФК) «River Residences в Серебряном бору» (застройщик «Спецспортпроект») на берегу Москвы-реки был признан лучшим в номинации «Апартаменты deluxe №1». На сегодняшний день это единственный в Москве клубный комплекс класса Eco Luxury.

Проект NICE LOFT от компании COLDY стал победителем в номинации «Апартаменты №1». Этот МФК на границе Таганского и Нижегородского районов столицы состоит из 7 корпусов апартаментов, спроектированных в концепции «нео loft».

Городской квартал «Ривер Парк» — обладатель первого места в номинации «Хит продаж». Проект, расположенный на берегу Нагатинского затона в 20 метрах от воды, реализуется AEON Corporation в партнерстве с «Ферро-Строй».

Жилой квартал Shagal от Группы «Эталон» стал победителем в номинации «Премьера года бизнес-класса №1». Главной особенностью квартала станет соседство на одной территории разных типологий застройки и форматов жилья.

Победа в номинации «Премьера года комфорт-класса №1» — на счету жилого комплекса (ЖК) «Три Квартала» (застройщик «Первый Строительный Трест»). Этот ЖК нового формата life & work стал первым постковидным проектом, отвечающим всем требованиям и стандартам жилья класса «комфорт+».

ЖК Homesity на юго-западе Москвы признан «Жилым комплексом бизнес-класса №1». Для его реализации девелопер — PPF Real Estate Russia — привлек сильнейших игроков на рынке строительства, архитектуры и ландшафтного дизайна.

Жилой район ALIA от компании ASTERUS победил сразу в двух номинациях: «Выбор покупателя» и «Семейный объект №1». Новый проект бизнес-класса на живописном берегу Москвы-реки спроектирован в градостроительной концепции WORK.LIVE.PLAY.LEARN.

Строительные оскарноносцы

Стали известны рекордсмены рынка недвижимости



ЖК Will Towers — «Новостройка Москвы №1». Небоскребы, возводимые застройщиком «Минские холмы» в непосредственной близости от «Большого Сити», выгодно отличаются уникальной локацией, функциональной квартирографией и рациональными планировочными решениями.

Wellton Gold, завершающий реконструкцию московского квартала Wellton Park от Концерна «КРОСТ», — победитель в номинации «Жилой квартал Москвы №1». Это финальный проект, который объединил все лучшие технологические и планировочные решения из Европы. Стоит отметить, что и сам Концерн «КРОСТ» — научная промышленно-строительная компания с 30-летней историей, успешно реализующая масштабные проекты квартальной застройки и развивающая собственное инновационное производство строительных материалов, — был признан в рамках премии «Девелопером №1».

«Риэлтором №1» стало агентство VSN Realty, оказывающее услуги консалтинга, экспертизы и продажи жилой не-

движимости с 2010 года и входящее в ТОП-5 компаний рынка новостроек Москвы и области.

ЖК «Новый Зеленоград» получил звание «Микрорайон Подмосковья №1». Этот проект комплексного развития территории площадью 1 млн «квадратов», реализуемый компанией IKON Development, относится к сегменту комфорт-класса, но наделен преимуществами высокобюджетных ЖК.

Жилой квартал «Октябрьское поле» (застройщик «РГ-Девелопмент») — городской кластер на северо-западе Москвы вблизи Серебряного бора и Строгинского затона — победил в номинации «Инфраструктура объекта №1».

ЖК «Кислород» от AVA Group (9 домов с собственной инфраструктурой), раскинувшийся на северном склоне горы Бытха (Сочи), взял «золото» премии как «Региональный объект №1».

В номинации «Курортная недвижимость №1» победил комплекс 8-этажных корпусов оригинальной архитектуры MORE.YALTA (застройщик «Море Девелопмент»), расположенный в живописном крымском поселке Гурзуф.

ДОЛЬЩИКИ

Лучшая доля



SHUTTERSTOCK.COM

с.1

По словам Константина Тимофеева, Фонд теперь получит право исключать из Единого реестра проблемных объектов стройки, где нет пострадавших граждан. «Ориентировочно мы сможем исключить от 200 до 400 домов. Это позволит уточнить перечень проблемных объектов, по которым граждане нуждаются в помощи», — отметил он, добавив, что в дальнейшем возможно завершение этих объектов новым застройщиком с привлечением денежных средств дольщиков по счетам эскроу.

К важным законодательным изменениям можно отнести возможность привлечения Фондом средств дольщиков по договорам долевого участия (ДДУ) без использования счетов эскроу. «Если эти средства будут лежать на счетах эскроу, то мы сможем их использовать только после ввода дома в эксплуатацию, —

поясняет глава Фонда. — А поскольку мы привлекаем средства федерального и регионального бюджетов для завершения строительства объектов, то разумнее было бы использовать полученные от продажи квартир средства сразу». Деньги будут поступать на расчетный счет Фонда в банке «ДОМ.РФ» и направляться на восстановление прав граждан.

Также предлагается сократить срок формирования реестра требований кредиторов до 2 месяцев с того момента, как были опубликованы сведения о банкротстве застройщика. «Это позволит нам на 1 месяц сократить сроки принятия решения по проблемному объекту», — подчеркнул Константин Тимофеев.

Когда верстался номер, стало известно, что на июль запланировано совместное заседание Фонда защиты прав участников долевого строительства, рабочей группы партии «Единая

Россия», Ассоциации юристов РФ и представителей правоохранительных органов субъектов РФ, в рамках которого будут обсуждаться способы ускорения работы силовиков по взысканию денег с недобросовестных застройщиков и возможные механизмы возмещения этих средств в бюджет Фонда. Так, на сегодняшний день в установленном порядке приняты решения по восстановлению прав порядка 80 тыс. граждан. Общая сумма обязательств составляет более 211 млрд рублей. При этом в рамках расследования уголовных дел в сфере долевого строительства наложен арест на имущество подозреваемых и обвиняемых: на 131 объект недвижимости, 6 автомобилей, 110 земельных участков, 2 объекта незавершенного строительства общей стоимостью 35,5 млрд рублей, что несоизмеримо с размером причиненного ущерба, а также затратами Фонда на восстановление прав обманутых дольщиков.

«В настоящее время Фонд не признан потерпевшим ни по одному уголовному делу, возбужденному в отношении застройщиков, а значит, не может претендовать на возмещение», — сетует Константин Тимофеев. Причин, по которым следователи отказывают в призна-

Справочно

В общей сложности наблюдательным советом Фонда защиты прав участников долевого строительства уже приняты решения по 821 проблемному объекту, что позволит восстановить права 64,5 тыс. россиян, из них более 44 тыс. граждан получают ключи после завершения строительства 428 проблемных объектов, а более 20 тыс. человек, которые приобрели квартиры в 393 домах, — компенсационные выплаты. Набсовету Фонда осталось рассмотреть и принять решения по 636 проблемным объектам. Пострадавшими по ним признаны 34,2 тыс. граждан.

нии Фонда потерпевшим, по его словам, несколько: сложность механизмов защиты прав граждан со стороны Фонда, существующая правовая практика трактовки соответствующих норм Уголовно-процессуального кодекса. «Признание Фонда потерпевшим в рамках уголовных дел, возбужденных в отношении застройщиков-банкротов, позволило бы нам претендовать на возмещение ущерба и взыскивать убытки. Полученные средства мы могли бы далее направлять на защиту прав пострадавших граждан», — говорит глава Фонда.

Стоит напомнить, что Фонд на регулярной основе проверяет застройщиков на соответствие 214-ФЗ. Так, только за последние два месяца текущего года Фондом были проинспектированы 2 754 застройщика, которые возводят в стране 7 613 домов. Специалисты Фонда анализируют своевременность раскрытия и достоверность информации, предоставляемой застройщиками, с целью выявления на ранней стадии потенциально проблемных объектов и недопущения появления новых пострадавших граждан. К примеру, по результатам апрельских и майских инспекций в зону высокого и среднего рисков попали 186 объектов совокупной жилой площадью свыше 1,6 млн «квадратов».

Кстати

Специалисты Фонда защиты прав участников долевого строительства постоянно проводят встречи с обманутыми дольщиками. Только за апрель-май более 500 человек получили полную информацию о текущей ситуации по объектам, расположенным в четырех субъектах РФ: в Ленинградской области (жилые комплексы (ЖК) «Альпийская деревня», «Ленинградская перспектива»), в Вологодской области (жилые дома по адресу: ул. Гагарина, 72, и ул. Пугачева, 6), в Нижегородской области (ЖК «Гелиос»), в Московской области (ЖК «Пятиречье», «Народный», Шервудский Лес», «Восточный», «Новая Жизнь», «Шелчинки», «Опалиха Парк», «Фединская слобода», «Брюсов Парк», «Малая Истра», «Митино 02», «Левобережный»).

Международная выставка

BUILD SCHOOL 2021

30 сентября-03 октября
Москва, Гостиный двор

Проектирование, строительство, реконструкция, модернизация и эксплуатация дошкольных и школьных зданий, игровых площадок и детских спортивных сооружений

+7 (495) 690-69-92
+7 (495) 690-62-13
info@buildschool.ru

buildschool.ru

ПРОФИЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ 2016-2020

Строительная газета

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖК

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»

Подписку на электронную / печатную версию издания «Строительная газета» можно оформить на сайте www.stroygaz.ru в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме по электронной почте info@stroygaz.ru

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте www.ural-press.ru

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»	Для индивидуальных подписчиков: ■ P2012 – на полгода ■ P3475 – на год	Для предприятий и организаций ■ P2011 – на полгода ■ P3476 – на год
---------------------------------------	---	---

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Прогулка в офисном парке

Бизнес-центры из «закрытых крепостей» становятся новыми драйверами развития районов



Так будет выглядеть бизнес-центр класса А STONE Савеловская

Оксана САМБОРСКАЯ

Рабочий день офисного сотрудника продолжается восемь часов плюс перерыв на обед и еще полтора-два часа на деловые разговоры в неформальной обстановке с коллегами после рабочего дня. Таким образом, стандартное офисное здание «живет» около десяти часов в сутки, а все остальное время большая часть его площадей находится вне социальной жизни города. Подобная ситуация уходит в прошлое. Современные офисные центры совмещают множество функций: обеспечивают своим резидентам не только рабочие места, но и возможность заняться спортом до или после рабочего дня, провести вечер в приятной компании в кафе или ресторане, пригласить партнеров на деловой завтрак на террасу бизнес-центра, но главное — они формируют вокруг себя приветливую городскую среду, становясь зачастую точками притяжения или новым импульсом для развития районов.

Тенденция стала ответом на запросы активных жителей мегаполиса, которые следят за своим здоровьем, продуктивно работают и достигают жизненных целей. Новый импульс трансформации офисов придала ситуация с пандемией коронавируса. Компании столкнулись с вопросом: «Зачем нам офис, в который не ходят сотрудники?» Девелоперы, внимательно отслеживающие тенденции, быстро отреагировали на запрос и в новых бизнес-центрах стали создавать на всех уровнях такую среду, в которую сотрудник захочет прийти, даже если у него есть выбор — офис или home office.

Московский девелопер STONE HEDGE одним из первых поддержал новый тренд офисного рынка, где во главу угла встала социальная функция бизнес-центра, а в основу проектирования лег человекоцентричный подход. Вместо строительства классических бизнес-центров компания поставила своей целью создание комфортной и насыщенной бизнес-среды, в которой захотят находиться и работать жители современного мегаполиса. Эта идея стала ключевой для офисов завтрашнего дня, которые девелопер объединил под зонтичным брендом STONE.

Рабочие места нового качества

Сегодня STONE HEDGE ведет строительство премиального офисного квартала STONE Towers на «Белорусской». В общей сложности в квартале появится 11 тыс. новых рабочих мест. Отдельно стоящее офисное здание Tower A станет первым построенным объектом в квартале. Сдача объекта запланирована на III квартал 2022 года, сегодня строительные работы уже выполнены на 50%. Параллельно ведутся монолитные работы на второй очереди: планируемая готовность Tower B и Tower C, объединенных одноуровневым стилобатом, — IV квартал 2023 года. Также STONE HEDGE проектирует бизнес-центр STONE Савеловская на улице Двинцев на 9 тыс. рабочих мест.

Девелопер убежден: современный офисный квартал должен в первую очередь базироваться на человеческих ценностях. Поэтому в обоих проектах предусмотрено все для того, чтобы резиденты соблюдали баланс рабочей и личной жизни. Теперь у них



Премиальный офисный квартал STONE Towers на «Белорусской»

есть возможность не только продуктивно работать, но и качественно отдыхать прямо на территории офисных кварталов.

Говоря о социальной составляющей офиса, девелопер выделяет три ключевые функции: офис как социальный якорь, офис как центр обучения, офис как центр коллабораций. «Мы понимаем, что компании в рамках своих площадей создают комфортную среду для работы, а мы как девелопер офисной недвижимости комплексно подходим к вопросу и формируем среду на уровне бизнес-центра. Безусловно, офисные проекты STONE by Stone Hedge соответствуют всем современным требованиям функционального офисного пространства, но это норма для качественной коммерческой недвижимости. Мы также создаем функциональное благоустройство, продумываем инфраструктуру, чтобы наши резиденты могли с одинаковым комфортом работать и отдыхать на территории бизнес-центра», — рассказала заместитель генерального директора по продукту и инвестициям STONE HEDGE Виктория Васильева.

Парк для города на «Белорусской»

STONE Towers на «Белорусской» — новое слово в создании офисных кварталов. Помимо четырех офисных зданий в концепции Healthy Building («здоровое строительство») здесь будет разбит парк площадью 5000 квадратных метров, который станет не только территорией отдыха офисных сотрудников, но и любимым местом прогулок горожан. А также, учитывая, что это пространство является частью офисной среды, в рамках благоустройства проектируются зоны работы на открытом воздухе с зарядными устройствами.

Задача девелопера была в том, чтобы создать городской кластер, который станет новым местом притяжения и будет жить и функционировать в любое время суток. И парк здесь играет ключевую роль: он станет центральной частью благоустройства и позволит органично связать офисную среду с городской. Открытое общественное пространство разделит на несколько функциональных зон. Ключевая роль при их формировании отдана бульварам, призванным связать в единое целое территорию и направить пешеходные потоки. Главным местом для от-

дыха и общения станет сквер с мощеной площадью. Здесь в окружении зеленых островков разместятся скамейки, а в глубине сквера расположатся павильоны, оборудованные местами для работы и зарядными устройствами для гаджетов.

Управляющий партнер STONE HEDGE Анастасия Малкова делится подробностями: «На территории квартала будет высажено более ста деревьев. Зеленый ландшафт станет элементом биофильного дизайна и позволит резидентам быть ближе к природе в течение рабочего дня. На территории офисного квартала появятся места для отдыха и бульвары для прогулок». Поддержат «социально значимую» для района функцию и объекты инфраструктуры, которые займут помещения на стилобате, объединяющем два центральных объема — Tower B и Tower C, а также на первых этажах офисных зданий, где будут работать кафе и рестораны с летними столиками, столовая для сотрудников, сервисные службы, магазины и все необходимое как для резидентов офисов, так и для жителей района.

«Здоровое строительство» для здорового общества

Концепция Healthy Building реализуется на всех уровнях STONE Towers на «Белорусской». Все четыре офисных здания запроектированы с учетом таких параметров, как уровень естественной освещенности, современные системы инженерии, позволяющие обеспечивать комфортный микроклимат, — именно они поддерживают здоровую атмосферу на рабочем месте и, как следствие, позволяют сотрудникам сохранять продуктивность в течение дня. Оптимальная глубина этажа и панорамные окна способствуют естественному освещению, в то время как специальное покрытие стекол предотвращает перегрев помещений в жаркое время года. Увеличенный шаг колонн позволяет создавать гибкие пространства внутри офиса. «Здоровая архитектурная среда» будет и на городском уровне — внешний облик офисных башен создает визуальное разнообразие, как в европейском городе. Авторы проекта Александр Цимайло и Николай Ляшенко говорят, что в проекте STONE Towers они стремились объединить в единый ансамбль здания с разнообразной архитектурой. Каждая башня имеет свое «лицо» и индивидуальность, однако благодаря повторяющейся структуре фасадов и общему благоустройству удалось создать комплекс, который будет жить как единый организм.

Бизнес-центр с пользой для района

Развивать стандарт нового класса А также будет бизнес-центр STONE Савеловская, строящийся в шаговой доступности от STONE Towers. По словам авторов проекта Александра Цимайло и Николая Ляшенко, STONE Савеловская органично продолжит формирование динамично развивающегося района и станет его новой точкой притяжения.

Центр, состоящий из двух стометровых башен по 24 этажа каждая, будет представлять собой мини-город: помимо офисов здесь появится вся необходимая инфраструктура, которая также будет доступна жителям района. Проект расположен в окружении активного нового строительства, в том числе скоро здесь появятся несколько крупных жилых комплексов, а существующая инфраструктура сформировалась уже с десяток лет назад, и бизнес-центр откроет жителям новые возможности — например, в STONE Савеловская будет полноценный фитнес-клуб. Район получит и другие точки притяжения: на первых этажах откроются кафе и рестораны с летними верандами, кондитерские, салоны красоты, барбершопы, студии маникюра, всевозможные магазины, аптеки, химчистки, цветочные салоны. «Бизнес-центр STONE Савеловская располагается в районе, который активно развивается в формате mixed use. В такой среде инфраструктурная составляющая бизнес-центра приобретает особое значение, так как ориентирована не только на офисных сотрудников, но и на местных жителей», — отметила Анастасия Малкова.

Предполагается, что в бизнес-центре смогут работать 9 тыс. человек или даже больше. Для тех, кто работает в офисе только частично, будет коворкинг с выходом на благоустроенную территорию, которая разместится на стилобате.

Еще одно новшество: так как STONE Савеловская, как и все проекты STONE HEDGE, строится в соответствии с принципами «здорового строительства», большое внимание уделяется психологическому комфорту сотрудников. При благоустройстве прилегающей территории будет выполнено озеленение, паркинг от офисных зданий будет отделять зеленый парк. Бизнес-центр будет оснащен парковкой для средств микромобильности. Рядом планируется разместить станции городского велопроката и аренды самокатов. Будут и новинки. Как рассказывает Виктория Васильева, здесь появится первый в составе московских бизнес-центров паркинг для автомобилей каршеринга. Что касается непосредственно офисного пространства, девелоперы предусмотрели разную планировку башен: в первой башне предполагают офисные блоки от 50 «квадратов», тогда как вторая башня рассчитана на более крупные компании, которые предпочтут занять весь этаж (от 1880 тыс. кв. метров) или выбрать офисный блок до 20 тыс. кв. метров. Строительство бизнес-центра планируется завершить в 2024 году.

На этом планы STONE HEDGE не заканчиваются. Уже к 2023 году компания планирует нарастить портфель офисов класса А, выполненных в новой «человекоцентричной» философии, до 500 тыс. «квадратов».

ИНФРАСТРУКТУРА

Владимир ТЕН

Государственная компания «Автодор» распродоточила сейчас свои основные силы сразу по нескольким направлениям: активизация работ — как новых, так и текущих — коснулась ЦКАД, М-12 и М-4.

В сторону юга

Так, на трассе М-4 «Дон» в рамках строительства Дальнего западного обхода Краснодар (ДЗОК) автодорожники начали возведение шести путепроводов и двух мостов — через реку Понура и временного моста через Магистральный канал. Всего на обходе построят 24 искусственных сооружения, в том числе четыре моста через реки Понура, Кочеты, Сула и Магистральный канал, девять путепроводов через внутреннюю сеть местных дорог и 11 сельхозпроездов. На участке возведут три развязки с региональными дорогами: Краснодар — Ейск, Краснодар — Тамань и Краснодар — Темрюк. Будет проведено переустройство систем мелиорации, расположенных на сельскохозяйственных угодьях, вдоль которых пройдет новый участок М-4 протяженностью 52 километра от станции Марьянской, в обход хутора Копанского, станиц Нововеличковской и Новотитаровской до 1304-го километра трассы «Дон». Ширина проезжей части новой дороги составит 15 метров, ширина разделительной полосы — 3,7 метра, на всем протяжении магистрали устроят освещение. Это позволит обеспечить безопасное скоростное движение транспорта. Строительство автодороги завершится к концу 2023 года. ДЗОК возьмет на себя транзитный трафик, идущий сейчас по существующему участку М-4 в городской черте Краснодара. Улучшится экологическая ситуация, увеличится пропускная способность подходов к Крымскому мосту и сократится время в пути к черноморским курортам. Сейчас, в пик летних отпусков, по участку Восточного обхода М-4 в пределах Краснодарского края проходит до 80 000 машин в сутки.

Также в рамках реконструкции М-4 сейчас ведутся работы на подъезде и в границах Геленджика. Сооружение входит в состав транспортной развязки, которая будет построена на 1516-м километре М-4. Уже выполнен монтаж балок и пролетного строения путепровода, продолжают возведение подпорной стены и строительство подходов к сооружению. Общая протяженность реконструируемых участков М-4 в районе Геленджика составляет почти 10 километров. Проектом предусмотрено строительство шести транспортных развязок, трех подземных и шести надземных пешеходных переходов, а также возведение нового и реконструкция существующего моста через реку Адерба. Основной ход дороги расширят с двух до четырех-шести полос и построят местные проезды с двумя-четырьмя полосами движения. Полное завершение работ намечено опять же на 2023 год.

От Москвы до Казани

Реализацию мероприятий по подготовке строительства скоростной автомобильной дороги М-12 «Москва — Нижний Новгород — Казань» обсудили недавно в ходе совещания с участием главы «Автодора» Вячеслава Петушенко и председателя совета директо-



RUSSIANHIGHWAYS.RU

Сезон активности

Автодорожники составили себе план работ на лето и не только

Кстати

■ На днях крупнейшие российские компании в сфере транспортного инфраструктурного строительства объединились в Национальную ассоциацию инфраструктурных компаний (НАИК). В состав новой организации уже вошли АО «ДСК «АВТОБАН», АО «Дороги и Мосты», АО «Стройтрансгаз», АО «Донаэродорстрой», АО «Группа компаний Нацпроектстрой», АО «Центродорстрой», АО «ВАД», АО «Новосибирскавтодор», АО «Мостострой-11», ООО «Инфраструктурная Корпорация «АЕОН» и др. Председателем совета ассоциации избран вице-президент Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) Игорь Вдовин. Генеральным директором — заместитель председателя комитета РСПП по инвестиционной политике, институтам развития и экспортной поддержке Мария Ярмальчук. Деятельность НАИК будет направлена на защиту и представление интересов отрасли, создание условий для развития транспортного инфраструктурного строительства и реализацию крупных инвестиционных проектов, оказание экспертной поддержки органам власти в процессах нормотворчества.

ров АО «УСК МОСТ» Руслана Байсарова и министра транспорта и дорожного хозяйства Республики Татарстан Фарита Ханифова. Начало новой трассы, относящейся к международному транспортному маршруту «Европа — Западный Китай», было положено на ее 8-м этапе, в Татарстане, где были уложены первые тонны асфальта на технологической дороге. Она будет служить не только для обе-

спечения подъезда техники к месту строительства трассы, но и для проезда местных жителей к населенному пункту Гребени, находящемуся на берегу Волги. Следом рядом с Москвой на нулевом этапе строительства первые метры асфальтобетонного покрытия уложили на территории базы на 48-м километре будущей трассы, где разворачивается производство асфальтобетона.

Практически на всем протяжении маршрута М-12 — на более чем 800 километрах от Москвы до Казани — активно идет подготовка территории, перенос коммуникаций. В частности, подрядчики обустривают строительные городки, возводят общежития и столовые. Идет работа по запуску асфальтовых заводов, строительству технологических дорог для подвоза стройматериалов и техники к месту прохождения новой трассы. Все это позволит начать масштабное строительство сразу после того, как будет выдано положительное заключение Главгосэкспертизы России на проекты по каждому этапу.

Параллельно ведется комплексное проектирование всех 810 километров трассы. На ряде отрезков требуются новые технические решения. М-12 — это уникальный объект, 40 километров которого проходят по поймам рек Оки и Суры, где необходимо обеспечить водоотвод от дорожного полотна. Также на М-12 возведут три уникальных мостовых сооружения. Мост через Волгу на 8-м этапе протяженностью более 3 километров построят АО «Дороги и Мосты». Вантовый мост через Оку на 4-м этапе и монолитный мост через Суру на 6-м этапе возведет АО «УСК МОСТ».



МАРАТ ХУШНУЛИН,
ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР РФ:
«Строительство ЦКАД — проект мирового уровня. Дорога является значимой не только для жителей Москвы и Московской области, но и для страны в целом. Построить на такой огромной территории, с таким количеством жителей и инженерных коммуникаций трассу, которая пересекает все вылетные магистрали, — это сверхзадача, и сегодня нам удалось ее реализовать»

Закольцевать движение

На данный момент строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) практически завершено. Ее запуск намечен на третий квартал текущего года. В связи этим на участке последнего 25-километрового пускового комплекса ЦКАД с готовностью в 83%, который проходит по территории Новой Москвы, работы сегодня идут круглосуточно. Всего здесь задействовано порядка 1300 человек и 150 единиц дорожно-строительной техники.

Строители сейчас ведут отсыпку основного хода земляного полотна и устройство нижнего слоя основания из щебеночно-песчаной смеси. Параллельно они благоустривают полосы отвода и подмостовое пространство, устанавливают дорожные и информационные знаки, металлические барьерные ограждения и шумозащитные экраны.

Также на первом пусковом комплексе ЦКАД возводят мост через реку Петрица: уже смонтированы 24 железобетонные балки пролетного строения. Всего на данном сооружении их будет 36. После завершения монтажа балок дорожникам предстоит выполнить сопряжение путепровода с насыпью (переходные плиты, деформационные швы), омоноличивание балок (так называется процесс бетонирования швов между балками, превращающий их в монолитную конструкцию) и само устройство мостового полотна. В конце мая мостовики передали сооружение под укладку асфальта. Особенность этого моста в том, что четыре ростверка из восьми располагаются на глубине более трех метров от уровня зеркала воды. Проектировщики приняли решение по устройству шпунтового ограждения котлована. В ходе работ было погружено порядка 300 тонн шпунта. На объекте применяются современные инновационные технологии: перильные ограждения и подвесные водоотводные лотки выполнены из композитных материалов, как и на других пусковых комплексах ЦКАД. В отличие от металла композитные материалы не подвержены коррозии и не нуждаются в регулярной покраске.

Продолжается работа и на искусственных сооружениях ЦКАД. Так, на путепроводе над М-2 «Крым» возведены опоры, завершён монтаж балок и омоноличены межбалочные участки. Строители приступили к устройству выравнивающего слоя и сопряжения путепровода с насыпью. На этом объекте предстоит провести работы по гидроизоляции и устройству асфальтобетонного покрытия.



SHUTTERSTOCK.COM

SHUTTERSTOCK.COM

ЖКХ

Алексей ЩЕГЛОВ

Изменения в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) происходят каждый день. Они могут носить позитивный характер, могут и огорчать, но игнорировать перемены невозможно, так как даже точечные «коммунальные» поправки в законодательстве серьезно влияют на повседневную жизнь миллионов россиян. Ключевым центром подготовки и принятия многих таких инициатив является нижняя палата парламента, и в особенности Комитет Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ. О том, какие законопроекты будут приняты в ближайшее время, и о своем видении решения актуальных отраслевых проблем «Стройгазете» рассказал заместитель председателя профильного комитета Павел Качкаев.

«СГ»: Павел Рюрикович, власти во время связанного с пандемией кризиса приняли ряд законов и реализовали целый спектр мер по поддержке ЖКХ и населения. Какие из них сработали, а какие оказались недостаточно эффективными?

Павел Качкаев: Очень важным решением, на мой взгляд, стало предоставление возможности отсрочить платеж по услугам ЖКХ. Граждане, оказавшиеся в сложной жизненной ситуации, смогли потратить свой ежемесячный доход прежде всего на предметы первой необходимости. Вторым по важности считаю решение о моратории на проведение проверок в отношении предприятий малого и среднего бизнеса. Таким предприятиям, в том числе предприятиям, предоставляющим услуги ЖКХ, тоже достаточно непросто было выжить в это сложное время. К примеру, управляющие компании (УК) должны были проводить мероприятия по обеззараживанию подъездов, детских площадок, то есть выделять дополнительные средства, и это при той ситуации, когда платежи граждан тоже сократились. Какие-либо контрольно-надзорные мероприятия крайне отрицательно сказались бы на их работе.

«СГ»: Какие новые законодательные инициативы, касающиеся ЖКХ, уже находятся в сфере внимания вашего комитета или запланированы к рассмотрению?

П.К.: В первом чтении принят правительственный законопроект, предусматривающий ответственность исполнителя коммунальной услуги перед владельцем индивидуального жилья за нарушение порядка расчета ее оплаты. Действующим законодательством предусматривается ответственность только перед собственниками многоквартирных домов (МКД), ввиду чего возможно ограничение прав и законных интересов «частников».

Рассматривается проект федерального закона (ФЗ) «О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса (ЖК) РФ». После его принятия станет невозможной продажа просроченной задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) коллекторским агентствам.

Законопроект «О внесении изменений в статью 36 ЖК РФ» позволит установить порядок передачи объектов благоустройства и озеленения, созданных за счет бюджетных средств на земельном участке многоквартирного дома, в том числе по федеральной программе (ФП) «Формирование комфортной городской среды», собственникам МКД в общем имуществе.

Также находится на рассмотрении проект ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса (ГК) РФ» и в статью 7 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», согласно которому граждане, проживающие в жилых помещениях, находящихся в домах бывших ведомственных общежитий, переданных в частную собственность, за их содержание и за ЖКУ должны будут платить в таком же порядке, как и граждане, проживающие на условиях договора социального найма, что позволит исключить применение в отношении таких граждан необоснованно высоких тарифов по оплате жилого помещения.

«СГ»: Данные мониторинга обращений граждан в приемные НП «ЖКХ Контроль»



«Все в наших руках»

Почему Павел Качкаев выступает за расширение прав собственников жилья

демонстрируют, что проблема начисления платы за ЖКУ опять вышла на первое место и вызывает наибольшее беспокойство населения. Как сделать так, чтобы суммы в платежках выглядели в глазах населения более справедливыми, а порядок их начисления стал более прозрачным? И как в целом решать проблему задолженностей?

П.К.: Да, плата за отопление во многих регионах в этот зимний период действительно



превышала плату за аналогичный период предыдущего отопительного сезона. Но на поверку зачастую оказывалось, что все начисления были сделаны правильно. Во многих регионах перешли на метод оплаты по фактическому потреблению, то есть оплата производится по показателям общедомовых приборов учета, а не высчитывается примерно усредненный платеж за год и выставляется ежемесячно, а впоследствии корректируется, при необходимости, в конце года в виде «13-й платежки». В прошлом году зима была относительно теплой, а в этом пришлось топить больше, что в итоге сказалось на оплате. Более того, инженерная инфраструктура во многих регионах очень сильно изношена, потери тепла в процессе доставки значительные, что также сказалось на величине оплаты.

В настоящее время на рассмотрении Госдумы и профильных ведомств находится законопроект об объединенном платежном документе, где аккумулируются все виды платежей (на усмотрение поставщика ре-

сурса, конечно). При этом система выставления такого документа предполагает раскрытие информации о выставлении платежа, что сделает порядок начисления более прозрачным.

Про задолженности скажу следующее. Как мне думается, необходимо сформулировать систему поощрений для добросовестных плательщиков. Например, предоставить им за своевременную оплату определенные преференции в оплате. И, возможно, тогда платить вовремя станет выгодно.

«СГ»: В течение последних лет было проведено реформирование правил деятельности управляющих компаний, внедрена система лицензирования. Однако деятельность УК по-прежнему нередко вызывает негатив у жителей, а менеджмент таких компаний, со своей стороны, зачастую жалуется на излишнее давление контролирующих органов. Планируется ли дальнейшее законодательное уточнение правил работы УК на рынке?

П.К.: Конечно, никогда нет предела совершенству. Тонких моментов во взаимоотношениях управляющих организаций и собственников МКД еще очень много. Негатив по отношению к УК возникает от незнания своих прав. Основным лейтмотивом любого вносимого сейчас в парламент законопроекта в сфере взаимоотношений между управляющими и собственниками МКД является тот момент, что все решения, принимающиеся общим собранием МКД, обязательны для выполнения УК. Практически любой вопрос можно вынести на рассмотрение общего собрания, поэтому все в наших руках, если мы этого захотим.

«СГ»: Успех многих программ и мероприятий в ЖКХ напрямую зависит от отклика и участия в них населения. Нужны ли сегодня дополнительные решения по усилению ответственности и расширению прав собственников жилья в вопросах управления МКД, проведения капитальных работ и благоустройства придомовых территорий?

П.К.: Несомненно, такие решения нужны. В частности, сейчас согласование проходит

законопроект о голосовании собственников путем конференций, что позволит оперативно принимать решения по управлению своим МКД. Суть законопроекта заключается в том, что те, кто не могут или не хотят уделять время принятию решений по управлению своим МКД, смогут отдать свои голоса уполномоченному лицу, которому доверяют, для принятия решения по тому или иному вопросу. Также согласование проходит законопроект о передаче в общедомовое имущество объектов благоустройства дворовой территории для дальнейшего их содержания в надлежащем виде.

«СГ»: Сейчас на уровне правительства обсуждается идея о выделении части средств из объема госрезервов на поддержку проектов по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры. Как вы относитесь к такому предложению?

П.К.: Да, стоит признать, что коммунальные сети уже изжили свой век, и их замена — дело государственной важности. Предложение актуальное, при этом надо рассмотреть возможность применения новых материалов, технологий для оптимального соотношения затрат и качества таких работ по замене коммунальной инфраструктуры.

«СГ»: К большинству законодательных инициатив, касающихся федеральных программ в ЖКХ и в области жилищной политики, привлекаются региональные власти. Их работа в этом направлении не вызывает беспокойства у законодателей?

П.К.: В принципе, сейчас многое при рассмотрении законопроектов в сфере жилищных прав и ЖКХ отдается на волю субъектов РФ, и не доверять местному руководству оснований нет. Другое дело, что возможности у регионов весьма различаются в плане предоставления дополнительных мер поддержки населения. Так, в частности, расселение граждан из аварийного жилья по закону о комплексном развитии территорий в разных регионах России, скорее всего, будет происходить по-разному: где-то будет учитываться норма предоставления жилья и нуждаемость, а где-то будет предоставляться жилье метр в метр.

Алексей ЩЕГЛОВ

Общее оживление экономической деятельности в первой половине 2021 года привело к росту интереса инвесторов к реализации проектов в различных областях экономики. Не стала исключением и сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) и связанные с ней сектора, ответственные за поставку ресурсов и услуг конечным потребителям. Подтверждением этому является значимое увеличение числа заявленных проектов в ЖКХ с участием частных инвесторов.

По данным Минстроя России, за первые три месяца текущего года объем заключенных концессионных соглашений (2,5 тыс. договоров) в сфере ЖКХ вырос на четверть по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и превысил 533 млрд рублей. Почти половина этой суммы — 47,8%, или более 255 млрд рублей — приходится на традиционно сложную для инвесторов сферу водоснабжения и водоотведения. Объем концессионных, заключенных в этом сегменте, увеличился на 30% по сравнению с прошлым годом.

Оставим пока за скобками качество самих соглашений. Не секрет, что некоторые концессии являются формальными, когда объекты концессионирования переводятся из одного вида собственности, как правило, из муниципальной, в частное владение и управление. По оценкам заместителя главы Минстроя России Максима Егорова, таких в ЖКХ примерно половина, и ожидать от подобных псевдоконцессионных историй роста инвестиций не следует. Тем не менее, активизация бизнеса налицо, учитывая, что менее года назад показатели и темпы концессионирования в ЖКХ были существенно ниже — 7%, а объем вложенных средств составлял около 452 млрд рублей.

Рост продолжается

Во втором квартале 2021-го набранные с начала года высокие темпы пока сохраняются. По последним известным данным, в апреле число конкурсов подскочило почти в полтора раза: было проведено 95 конкурсов с предполагаемым объемом инвестиций не менее 22,2 млрд рублей. Также в апреле прошло коммерческое закрытие восьми концессионных проектов на общую сумму 39,9 млрд рублей. Наиболее капиталоемким из них стало концессионное соглашение по строительству заводов по сушке иловых осадков на Люберецких и Курьяновских очистных сооружениях в Москве, где реализацией проекта стоимостью 25,9 млрд рублей займется компания «Гринтех». Но, пожалуй, более позитивным фактором стало подписание сразу четырех концессионных соглашений на другом конце страны, в Республике Тыва. Модернизацией теплосетей в Улуг-Хемском кожууне (538,6 млн рублей), Чеди-Хольском районе (474,7 млн), городе Ак-Довурак (422,7 млн) и Чаа-Хольском кожууне (273,1 млн) займется ГУП РТ «Управляющая компания ТЭК 4». Это наглядно свидетельствует о перспективности развития концессионных форм ведения бизнеса в ЖКХ в самых отдаленных и малонаселенных регионах.

541,8

млрд рублей

составляет сумма 2403 проектов, реализуемых сейчас в коммунально-энергетической сфере в рамках концессий и соглашений о ГЧП

По мнению Максима Егорова, концессии — наиболее совершенная форма государственно-частного партнерства (ГЧП), это долгосрочные договоренности, что очень важно для ЖКХ. Поэтому министерство будет и далее уделять внимание развитию данного института. Важной вехой в этой связи стало недавно заключенное соглашение между Минстроем России и Национальным Центром ГЧП (входит в группу ВЭБ.РФ) о сотрудничестве в развитии инвестиционно привлекательных проектов ГЧП в сфере ЖКХ и строительства. Стороны договорились совместно совершенствовать и внедрять новые инструменты и меры господдержки концессий. Работа будет построена с использованием платформы поддержки инфраструктурных проектов «РОСИНФРА», где будет запущен специальный сервис, посвященный реализации проектов ГЧП в сфере ЖКХ.

«Использование механизмов ГЧП при реализации проектов в сфере ЖКХ имеет большие перспективы для развития отрасли. В частности, инструмент концессий позволяет не только привлечь необходимые инвестиции, но и комплексно развивать инфраструктурные объекты, обеспечивая высокий уровень услуг для населения», — отметил заместитель главы Минстроя России Юрий Гордеев.

По его словам, чтобы сделать качественный рывок в развитии отрасли, необходимо более тщательно работать с проектами, учитывать и тиражировать передовые практики в этой области, а также повышать квалификацию участников рынка. Как сообщил гендиректор Национального центра ГЧП Павел Селезнев, в рамках такой работы центр сегодня совместно с ВЭБ.РФ и регионами ведет 282 проекта в сфере ЖКХ, для реализации которых необходи-

«Зеленый свет» для концессионеров

Законодательные новеллы повысят привлекательность объектов ЖКХ для потенциальных инвесторов



мо привлечь порядка 80 млрд рублей. «Мы проводим их экспертизу и совместными усилиями дорабатываем основные параметры, чтобы регионы и города смогли предложить инвесторам качественные и привлекательные проекты», — рассказал менеджер.

Вместе с тем пока что масштабы ГЧП в ЖКХ находятся на низком уровне, концессии еще не стали эффективным инструментом модернизации отрасли. Отчасти виной тому слишком «социальные» тарифы, которые являются серьезным ограничителем для возврата инвестиций. Сказывается и невысокий уровень подготовки проектов, а также нежелание местных администраций выпускать управление объектами жизнеобеспечения из своих рук.

Значимым препятствием для заключения концессионных соглашений небольшими организациями долгое время являлось и возникновение обязанности по уплате налога на добавленную стоимость (НДС). То есть организации, применяющие специальные налоговые режимы, в частности упрощенную систему налогообложения, и осуществляющие деятельность на основе концессионного соглашения, являлись, тем не менее, в соответствии со статьей 174.1 Налогового кодекса РФ плательщиком НДС, что приводило к увеличению роста тарифа в размере, превышающем установленные предельные индексы роста платы граждан за коммунальные услуги, и формировало дополнительные убытки у концессионеров.

Убираем барьеры

Недавно этот фискальный навес удалось ликвидировать. На днях Госдума РФ приняла в окончательном чтении инициированный правительством законопроект, предусматривающий отмену обложения НДС тарифа на коммунальный ресурс в отношении концессионеров в сфере тепло-, водоснабжения и водоотведения в малых населенных пунктах (менее 100 тыс. человек на момент заключения договора). Отныне тариф на коммунальный ресурс будет устанавливаться концессионеру для всех групп потребителей без выделения НДС (то есть НДС облагаться не будет). Величина тарифа будет формироваться, исходя из необходимой валовой выручки, учитывающей при-

ПАВЕЛ СКЛЯНЧУК, ЭКСПЕРТ КОМИССИИ ПО ЖКХ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ:

«В целях совершенствования концессионного законодательства и облегчения условий для потенциальных инвесторов в первую очередь необходимо ввести разумный минимальный срок действия соглашения, который позволит обеспечить возвратность инвестиционных вложений. Нуждается в детализации и процедура привлечения к субсидиарной ответственности администраций муниципалитетов, которые сопротивляются передаче объектов в концессию»



меняемую систему налогообложения, отдельные расходы и включающей «входящий» НДС.

Как надеются разработчики законопроекта, реализация его положений повысит привлекательность использования концессионных механизмов при реализации проектов, прежде всего, в малых городах, где концессионируемые объекты в своей массе являются небольшими имущественными и инфраструктурными комплексами и генерируют небольшой денежный поток с платежей населения.

«Малые города по-прежнему остаются малопривлекательными из-за низких объемов потребления коммунальных ресурсов и плачевного состояния сетей. Сказать, станут ли налоговые льготы действенной мерой по привлечению частных инвестиций, можно будет спустя год после принятия закона. Возможно, концессии будут заключены в нескольких небольших моногородах, где инженерные сети нужны и для промышленного производства, но в целом ситуация не сильно изменится», — оценил потенциал нововведения эксперт Комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России Павел Скляничук.

Кроме того, Минстрой России прорабатывает возможность введения механизма заключения регионального или межмуниципального концессионного соглашения по объектам коммунальной инфраструктуры. По мнению эксперта, такие соглашения будут безусловно интересны инвесторам, так как они позволяют вывести проекты на окупаемость.

Наконец, министерство планирует уточнить перечень обязательной информации, которую потенциальный концессионер должен предоставить при проведении конкурса на заключение концессии, и сократить число оснований для отказа в заключении такого соглашения. Как отмечает Павел Скляничук, очень часто в малых городах случаются ситуации, когда на открытый конкурс по передаче коммунальных объектов в концессию заявляется только один «несогласованный» инвестор. Уполномоченные органы отменяют такие конкурсы. Поэтому для того, чтобы сократить число отказов, в том числе необходимо ввести правило, чтобы они были обязаны вскрыть конверт с единственной представленной заявкой на участие.



ГАЛИНА ХОВАНСКАЯ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ГОСДУМЫ РФ ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЖКХ: «Особого внимания заслуживает тема экономической непривлекательности объектов. В первую очередь, это касается сферы водоснабжения и водоотведения. Вложения в изношенные, старые инженерные объекты в малых населенных пунктах, практически не генерирующих денежный поток, невыгодны инвесторам: их сложно окупить. Увеличить денежные потоки можно, повысив тарифы, но это вызовет социальное недовольство и рост неплатежей»

АНАЛИТИКА

с.1 → Потенциал роста

Как показывает анализ, производство материалов из древесины в последние годы устойчиво развивалось, а деревообрабатывающая отрасль, несмотря на небольшой спад 2020 года, в целом наращивала объемы, расширяла номенклатуру изделий и повышала их качество. По данным аналитиков СМПРО (cmpro.ru), которыми компания поделилась с «СГ», в целом производство неметаллической продукции в 2020 году в стоимостном выражении достигло 1676 млрд рублей. При этом объем рынка древесины — до 708,6 млрд рублей, или 29,7% от общего рынка стройматериалов. За этот период производство продукции из древесины снизилось на 2% к 2019 году, 46320 тыс. куб. м. Наибольший прирост производства наблюдался в сегменте «панели деревянные фанерообразные» — на 41%, до 125 тыс. куб. м. Наибольшее снижение производства отмечено в сегменте «пиломатериалы лиственных пород» — на 11,8%, до 1933 тыс. куб. м. Что касается стоимостных показателей, то наибольший рост средней цены производителей в 2020 году к 2019 году наблюдался у «изделий деревянных строительных» — на 25,6%, до 20900 руб./куб. м. Снижение цены зафиксировано только у «пиломатериалов хвойных пород» — на 1,3%, до 6800 руб./куб. м.

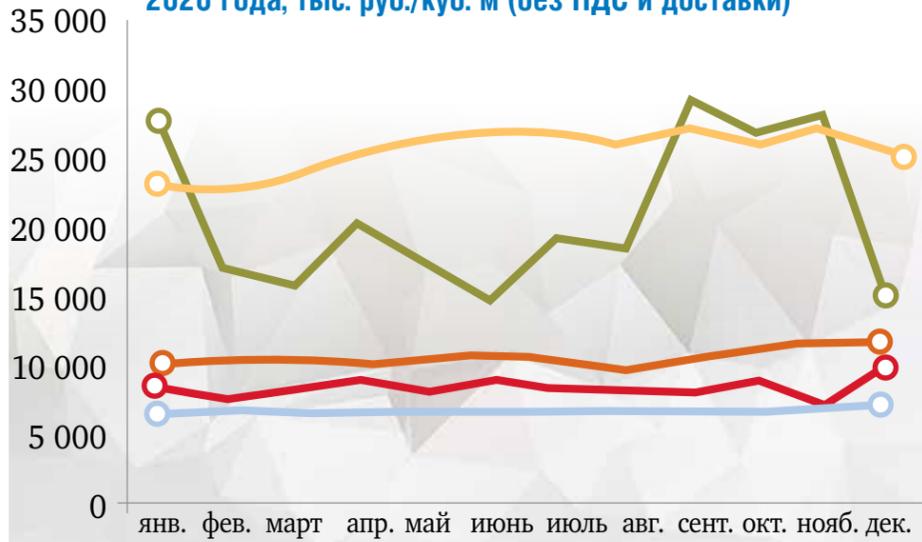
Как отмечает исполнительный директор СМПРО Евгений Высоцкий, рынок по производству стройматериалов из древесины характеризуется умеренной сезонностью, в течение года отклонения составляют около 10%. В 2020 году из-за пандемии максимальное отклонение достигло 23%. Наибольшая волатильность цены наблюдалась у «изделий деревянных строительных»: их цена в сентябре 2020 года равнялась 29249 тыс. руб. за куб. м, что в 1,8 раза больше, чем в мае 2020 года.

Оценивая специфику развития отрасли, эксперты отмечают ее географическую и производственную неоднородность. Среди федеральных округов лидером по производству древесины в 2020 году стал СЗФО, где суммарный объем выпуска продукции соста-

Лесной резерв



Динамика средней цены производителей древесины в РФ в течение 2020 года, тыс. руб./куб. м (без НДС и доставки)



Источник: СМПРО.RU

Средняя цена производителей древесины в 2020 году, тыс. руб./куб. м без НДС и доставки

Фанера	25,8	(+2,5%)
Изделия деревянные строительные	20,9	(+25,6%)
Плиты древесно-стружечные	10,9	(+5,4%)
Пиломатериалы лиственных пород	8,6	(+14,5%)
Пиломатериалы хвойных пород	6,8	(-1,3%)

Источник: СМПРО.RU

вил 12947 млн куб. м (28% от общего производства в РФ). Второе место занял СФО с 12886 тыс. куб. м. В совокупности в двух этих округах было произведено 55,8% всей древесины в стране.

Что касается регионального разреза, то лидерами производства в 2020 году являлись Иркутская область — 5557,4 тыс. куб. м, Красноярский край — 4633,7 тыс. куб. м, Вологодская область — 3534,5 тыс. куб. м и Архангельская область — 2 643,4 тыс. куб. м.

Также отрасль недостаточно консолидирована, и на рынке стройматериалов присутствует относительно много небольших игроков. При этом рынок древесины характеризуется большой долей неформальной занятости, поэтому оценить и провести точный учет таких предприятий «не представляется возможным».

Тем не менее, в отрасли есть явные тяжеловесы, которые определяют основное направление ее развития. Так, бесспорным лидером на рынке деревообрабатывающей промышленности является ЗАО «АФК», занимающее 41,7% от общего его объема с показателем выручки за 2020 год в размере 295 млрд рублей.

Экспортные перипетии

При этом Россия не только полностью удовлетворяет внутренний спрос на древесину и изделия из нее, но и является крупнейшим игроком на мировом рынке древесины, экспортировав за прошлый год 15456 тыс. тонн лесоматериалов, что составило в денежном выражении 3,7 млрд долларов США. Согласно стратегии развития отрасли, к 2030 году ожидается увеличение внутреннего спроса на пиломатериалы

до 22,6-28,8 млн куб. м. По оценкам компании СМПРО, спрос на российские пиломатериалы на зарубежных рынках, вероятно, вырастет до 26,9-30 млн куб. м, преимущественно за счет Китая. Планируется увеличение производства пиломатериалов в России до 49,5-58,7 млн куб. м. Новые объемы будут направлены как на внутренний рынок, так и на экспорт.

Как напоминает Евгений Высоцкий, осенью 2018 года была принята «Стратегия развития лесного комплекса Российской Федерации до 2030 года», и одной из ее целей является обеспечение глубокой переработки добываемой древесины на базе строительства новых и расширения уже существующих предприятий по переработке древесины. Стратегия должна обеспечить потребности основных участников рынка деревообработки в качественном и доступном сырье для производства пиломатериалов, а также стимулировать развитие сектора деревообработки в России, решая системную проблему отрасли по вывозу продукции лесопромышленного комплекса. Так, правительством были введены квоты на вывоз фанкряжа с 1 января 2019 года в целях ограничения роста экспорта пиломатериалов из России.

Еще одним ограничением для роста экспорта является проблема, связанная с заявленной необходимостью лесовосстановления. Обязательным условием продолжения торговых отношений с Китаем названо совместное решение проблем лесовосстановления, в том числе от последствий нелегальной деятельности в области рубки леса.

Говоря об экспортном потенциале, директор Департамента исследований и аналитики СМПРО Андрей Черников отмечает, что главным потребителем пиломатериалов вы-

АНАЛИТИКА



Ценовой переклест

Рост спроса отрасль почувствовала уже в конце прошлого года. Как следствие, в декабре объем производства древесины увеличился на 0,8% к декабрю 2019 года, составив 4038 тыс. куб. м. Правда, оживление потребительской активности имело и отрицательные последствия, спровоцировав нешуточное стоимостное ралли. «Виноват» и внешний рынок, на котором цены на некоторые виды продукции превышают российские на 7-30%. В результате к середине весны цены на пиломатериалы для строительства деревянных домов год к году выросли в два раза, а на многих региональных рынках сложился дефицит некоторых видов продукции. В частности, по данным АДД, стоимость строительных досок с апреля 2020-го по апрель 2021 года увеличилась вдвое. Так, год назад 1 куб. м доски стоил в среднем 11-13 тыс. руб., сейчас уже 22-26 тыс. рублей. Хотя рынок сегментирован, и такой скачок наблюдается, конечно, не везде. Например, на небольших лесопилках Судогодского района Владимирской области во второй половине 2018 года кубометр обрезной доски и бруса можно было заказать за 9 тыс. рублей, в конце 2020-го цены на эти виды стройматериала поднялись до 10 тысяч, а весной — до 11 тыс. рублей. Конечно, это существенное подорожание, но не такое, о котором говорят в АДД.

Как бы то ни было, ценовой скачок способен замедлить темпы строительства, и правительство уже озаботилось сложившейся ситуацией. Как сообщили «СГ» в пресс-службе Минпромторга России, в министерстве прорабатывают вопрос о включении пиломатериалов в перечень товаров, существенно важных для внутреннего рынка, в отношении которых в исключительных случаях могут быть установлены временные ограничения или запрет экспорта. Не исключается, в частности, введение вывозных таможенных пошлин на пиломатериалы с влажностью более 22% (сейчас пошлины не зависят от влажности и по многим породам деревьев обнулены). Задумались над ценовым вопросом и в Госдуме. Как заявил в конце мая спикер нижней палаты Вячеслав Володин, депутаты разработают и предложат правительству меры по сдерживанию подорожания металла и древесины.

Правда, до конкретных решений дело может и не дойти. Эксперты не исключают, что рост цен на мировых рынках носит временный характер, так как уже наблюдается стабилизация спроса на стройматериалы. И один из вероятных сценариев — скорая нормализация ценовой ситуации и откат стоимости продукции ЛПК на мировых рынках до уровня конца прошлого года. Вряд ли это вернет внутренние цены на прежние позиции, но, по крайней мере, они прекратят быстро расти, и это станет позитивным фактором для деревянного домостроения и в целом российского строительства.

ступает строительная отрасль стран Восточной Азии, на которую в основном ориентировано российское производство. Торговля может ограничиваться из-за негативного фона, связанного с вывозом российского леса в Китай. При этом наиболее вероятно, что экспорт пиломатериалов продолжит рост благодаря увеличению спроса китайских предприятий и принимаемым на государственном уровне решениям по стимулированию развития лесного комплекса. Доля импортной продукции на рынке РФ составляет в среднем около 1% и состоит из пиломатериалов редких пород древесины.

При этом внутренний уровень потребления пиломатериалов определяется объемом строительных работ и непосредственно спросом населения, где основным драйвером роста выступают деревянное домостроение и мебельное производство.

За последние 10 лет на территории РФ заявлено более 20 инвестиционных проектов реконструкции, строительства и модернизации предприятий лесопромышленного комплекса по производству пиломатериалов. Средняя мощность таких предприятий составляет порядка 270 тыс. куб. м пиломатериалов в год и ориентирована на экспорт. А в целом крупные и средние компании концентрируются на обновлении изношенного оборудования и повышении эффективности имеющихся мощностей. И хотя в 2019 году, по данным ГКС, инвестиции в основной капитал предприятий обработки древесины и производства изделий из дерева составили 58,5 млрд рублей, что на 16% меньше, чем в 2018 году, отрасль представляет большой интерес для инвесторов, и при условии устойчивого спроса их активность может существенно возрасти.

Производство древесины по видам в РФ в 2019-2020 гг., тыс. куб. м

Вид древесины	2019	2020	Динамика, %
Пиломатериалы хвойных пород	26 456	26 105	-1,3%
Плиты древесно-стружечные	9 992	9 870	-1,2%
Фанера	4 119	4 019	-2,4%
Пиломатериалы лиственных пород	2 192	1 933	-11,8%
Изделия деревянные строительные	1 721	1 585	-7,9%
Шпон для фанеры	1 765	1 573	-10,9%
Древесина, профилированная по любой из кромок или пластей	934	1 091	+16,8%
Лесоматериалы необработанные, окрашенные, протравленные, обработанные креозотом или другими консервантами	89	125	+41,0%
Панели деревянные фанерованные	18	18	-2,3%
Итого	47 287	46 320	-2,0%

Источник: СМПРО.RU

Производство древесины по федеральным округам в РФ в 2019-2020 гг., тыс. куб. м

Регионы РФ	2019	2020	Динамика, %
Северо-Западный федеральный округ	12 753	12 947	+1,5%
Сибирский федеральный округ	13 679	12 886	-5,8%
Центральный федеральный округ	8 055	7 716	-4,2%
Приволжский федеральный округ	7 228	7 538	+4,3%
Дальневосточный федеральный округ	3 474	2 996	-13,8%
Уральский федеральный округ	1 804	1 936	+7,3%
Южный федеральный округ	262	277	+5,6%
Северо-Кавказский федеральный округ	30	24	-19,5%

Источник: СМПРО.RU

Топ 10 производителей в деревообрабатывающей промышленности

№	Предприятие	Регион	Выручка в 2020 году, млрд руб.	Доля рынка, %
1	ЗАО «АФК»	Кемеровская область	295,4	41,69%
2	ООО «КРОНОШПАН»	Московская область	26,4	3,73%
3	ООО «ГК «УЛК»	Архангельская область	20,7	2,92%
4	ООО «ЭГГЕР ДРЕВПРОДУКТ ГАГАРИН»	Смоленская область	19,0	2,68%
5	ООО «ПАЛЬМИРА»	Воронежская область	17,6	2,49%
6	ООО «КАСТАМОНУ ИНТЕГРЕЙТЕД ВУД ИНДАСТРИ»	Республика Татарстан	17,2	2,43%
7	ЗАО «ЛЕСОЗАВОД 25»	Архангельская область	17,0	2,40%
8	ООО «ЖКО»	Пермский край	16,7	2,36%
9	ООО «СВИСС КРОНО»	Костромская область	16,3	2,30%
10	ООО «РУССКИЙ ЛЕС 3000»	Смоленская область	11,9	1,67%
11	Прочие производители	РФ	250,4	35,34%

Источник: СМПРО.RU



ЕВГЕНИЙ ВЫСОЦКИЙ,
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР СМПРО:
«Экспорт
обработанных
пиломатериалов
сегодня является
более
интересным и
перспективным
бизнесом,
чем продажа
необработанного пиломатериала»



ГОРОДСКИЕ ЛЕГЕНДЫ

Читайте в следующем номере «СГ»: Как киржачский предприниматель в одиночку переформатировал целый город

Плакали ваши денежки



АГН «МОСКВА»



BASETOP.RU

Какие тайны хранит в себе дом № 17 по Мясницкой улице?

Яна БЕРДНИКОВА

Парадоксально, что зачастую при выборе домашнего животного мы обращаем внимание на его родословную, старинного украшения — на прежних обладателей, а при выборе места для жизни даже не задумываемся о том, что там происходило до нас. Кто-то верит в репутацию места, а кто-то считает подобное выдумкой. На одной из старейших улиц Москвы, Мясницкой, сменившей не одно название — от Фроловская и Евпиловская до Первомайская и Кирова, — что ни дом, то своя длинная, интерес-



PASTYU.COM



ARCHISTORIKLIVEJOURNAL.COM



SHUTTERSTOCK.COM



SHUTTERSTOCK.COM

ная, порой имеющая под собой реальное обоснование, а порой полностью вымышленная история. Один из таких домов носит сегодня порядковый номер 17.

Обладателем земель, где был построен дом-легенда, в 1719 году стал князь Волконский. Однако вскоре он заложил собственность княгине Вяземской и выкупить назад уже не смог. В 1725 году у владения появляется новый хозяин — Лев Васильевич Измайлов. После его смерти дом переходит жене — Анне Михайловне Голицыной, затем их детям, а после — внукам. Внук Лев Дмитриевич Измайлов оказался неоднозначной фигурой, наделившей этот дом особым шармом. Он прославился своевольными выходками, попойками, карточными играми, жестоким обращением с дворовыми людьми, которых за малейшие проступки били плетью и арапниками, а иногда держали в цепях и кандалах. У него был гарем дворовых девушек, зачастую nepozволительно юных. Измайлов стал прототипом одного из героев повести П.И. Мельникова-Печерского «Старые годы» и персонажем произведения «Генерал Измайлов и его дворня» С.Т. Славутинского.

После смерти помещика в доме находился женский пансион госпожи Минелли, а в 1843 году туда заселилась чета Кусовниковых.

История этой своеобразной пары впервые была описана в 1878 году в статье А.А. Мартынова «Московские улицы», опубликованной в журнале «Русский архив». Заметка была лаконичной, а легенда на ее основе передавалась из уст в уста.

Генерал-майор Пётр Петрович Кусовников и его жена Софья Ивановна (на фото), поселившись в доме № 17, взяли в качестве прислуги только дворника. Супруги были крайне скупы: не подавали милостыню, держали ворота запертыми, в дом категорически никого не пускали. Внутренний двор и огород были в запустении. Они настолько боялись грабителей, что спали днем, а гуляли по ночам, нося с собой все ценности и капитал — для сохранности. Прожив так почти 30 лет, однажды Кусовниковы отправились в дальнюю поездку, а все деньги скряги запрятали в печке дворничьей, подумав, что летом никто ею пользоваться не будет. По возвращении обнаружили, что заботливый дворник затопил ее к их приезду и от накопленного капитала осталась лишь зола. Софья Ивановна скончалась сразу от сердечного приступа. А спустя время после множества неудачных попыток обменять у властей утраченные купюры на новые — и ее муж. Существует поверье, что его призрак до сих пор ходит в длинном пальто по Мясницкой улице, невзрачный, угрюмый, и причитает: «Ох, денежки, мои денежки!». Считается, что увидеть его — дурной знак, предвещающий крупную потерю денег. Лучше не проверять.

Есть у этой легенды и религиозная составляющая: роду Измайловых нередко приписывали масонские связи, а Кусовниковы, поселившись в доме № 17, якобы обнаружили множество комнат с масонской атрибутикой, скелетами и символами на стенах — и именно это стало причиной их нелюбимости. Они запечатали эти комнаты и не показывали посторонним, испугавшись увиденного.

Сейчас найти здание фактически не удастся: в 1876 году архитектор В.А. Коссов построил на этом месте для нового хозяина, статского советника Н.С. Аблова, четырехэтажный дом. Через два года здание продается, в нем размещаются Ермаковские богадельни, где проживают более 2 тысяч человек. Затем дом сдается под торговые предприятия, кабинеты и жилые помещения. В середине XX века у здания появляется пятый этаж, который отличается визуально. Но это вовсе не мешает призраку Петра Петровича ориентироваться на местности, так что лучше сторониться на Мясницкой седого нищего в нелепом пальто. На всякий случай.