



Издаётся  
с апреля 1924

# Строительная газета

www.stroygaz.ru

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

№22 (10449) 9 июня 2017

## Созвездие городов

Светлана СМИРНОВА  
(Санкт-Петербург)

### Ход развития России будут определять крупные агломерации

По прогнозам, к 2025 году 600 городов обеспечат более 60% роста мирового ВВП. А к 2030 году большая часть населения планеты будет жить в 41 крупном мегаполисе. Эксперты считают, что новая волна технологической революции открывает возможности для развития нового поколения профессиональных услуг и трансформации городской инфраструктуры. Смогут ли российские города стать центрами социально-экономического роста? Об этом шла речь на сессии АИЖК «Экономика 1000 городов», которая прошла в рамках Петербургского международного экономического форума.

### Будущее — за мегаполисами

По мнению главы Центра стратегических разработок (ЦСР) Алексея Кудрина, крупные города должны стать центром новой экономики — экономики знаний. Именно они и будут давать самый быстрый экономический рост. «Для России это означает очень жесткие выводы и серьезные шаги, — считает Кудрин. — Крупные города в ближайшие десять лет будут центром новой экономики, они создадут соединение интеллектуальных возможностей, социального капитала и промышленности, объединят вокруг себя города-спутники и создадут новые агломерации». По мнению специалистов ЦСР, двадцать крупнейших городов России должны получить особую поддержку и особый статус, получить полномочия в сфере финансов, налогов, транспорта — тогда они смогут конкурировать с мировыми игроками. Принимавший участие в сессии министр строительства и ЖКХ Михаил Мень отметил, что является сторонником идеи укрупнения городов.

Окончание на с. 2

ISSN 0491-1660

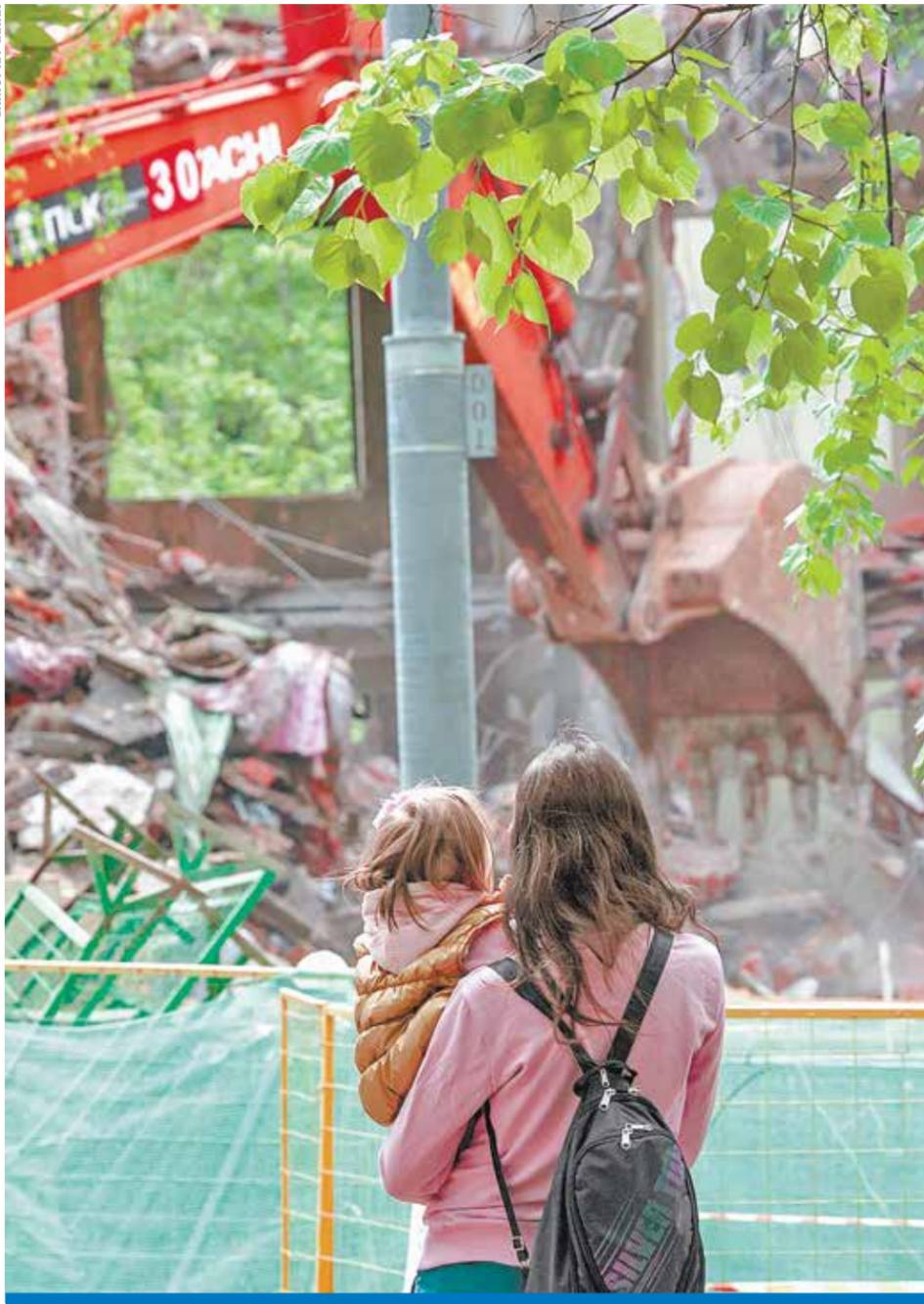


91770491166776

## С учетом износа

### В законопроект о реновации может быть внесена важная поправка

Алексей ТОРБА



### Справочно

6 июня профильный Комитет Госдумы по транспорту и строительству одобрил ключевые поправки к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации — городе федерального значения Москве», рекомендовав принять их во втором чтении нижней палате парламента. По информации РБК, председатель комитета Евгений Москвичев, сообщил, что к тексту этой инициативы поступило 144 поправки от российского правительства и парламентариев всех фракций. 90% этих поправок частично или полностью были приняты.

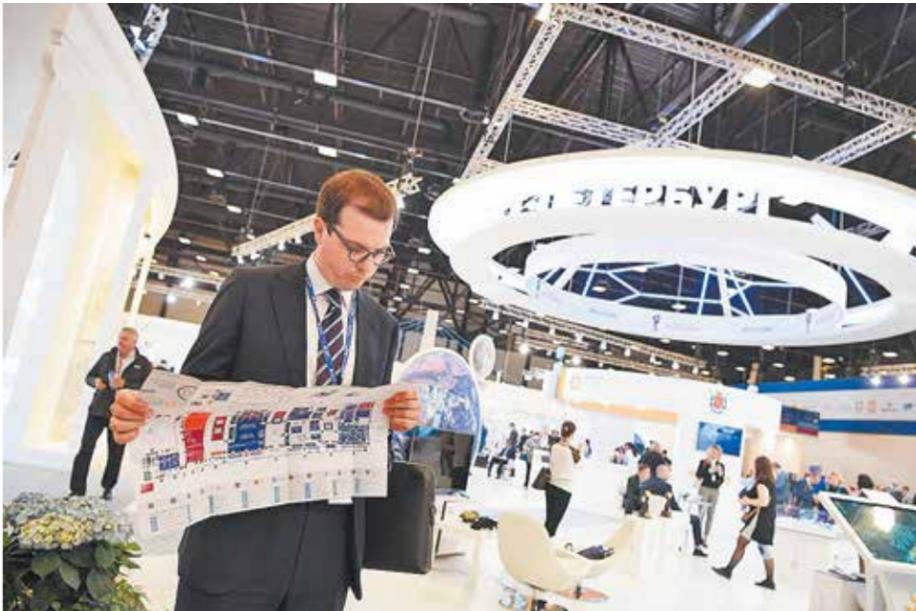
Во вторник в Государственной Думе прошли публичные слушания по законопроекту о реновации жилья в Москве. Пожалуй, впервые в новейшей истории России в парламенте состоялось обсуждение законопроекта с широким участием тех, кого он непосредственно касается. Как известно, заявленная столичным правительством программа реновации жилого фонда вызвала неоднозначную реакцию москвичей. Напомним, что 14 мая в Москве прошел многолюдный митинг противников реновации, собравший, по разным оценкам, от 8 до 25 тысяч участников. Во вторник у подъезда Госдумы собрались порядка двухсот активистов с лозунгами «Москва против сноса», однако их на слушания не пустили. Правда, глава Комитета по транспорту и строительству, единоросс Евгений Москвичев опроверг предположение, что участники обсуждения реновации подбирали специально. В беседе с РБК он заявил, что на слушания звали именно жителей пятиэтажек, которые включены в программу реновации, позвать всех желающих было просто невозможно.

Однако, несмотря на то, что часть оппонентов программы в Думу не попала, разговор на слушаниях получился достаточно острым и критичным. Выступивший на слушаниях мэр Москвы Сергей Собянин напомнил, что проблема «хрущевок» возникла не вчера. Планы по их сносу обсуждались еще в 80-е годы, а в 2000-е годы была реализована первая программа реновации, в ходе которой снесено порядка тысячи домов первого периода индустриального домостроения. По мысли мэра, сносить построенные в 50-х годах дома надо не по мере их прихода в аварийное состояние, а целыми кварталами, планомерно, волна за волной. Точечный же снос, когда бульдозеры ровняют с землей отдельные дома во многих местах города, мэр назвал «дурдомом».

Эта точка зрения вызвала вопросы со стороны участников слушаний. Один из приглашенных на слушания москвичей заявил, что процедура включения дома в список на голосование абсолютно непрозрачная, и жильцы не могут получить ни одного документа, на основании которого это делается. Никто не знает аварийного износа домов, утверждали участники слушаний. При таком подходе под снос попадут дома, находящиеся в самом разном состоянии. Многие недоумевают: зачем ломать еще достаточно крепкое жильё? Износ части домов не достиг критической величины, в некоторых недавно был проведен капитальный ремонт, и они благополучно прослужат своим хозяевам еще не один год.

Окончание на с. 7

# с.1 → Созвездие городов



ДОНАТ СОРОКИН / ФОТОХОСТ-АГЕНТСТВО ТАС

«У нас должны быть крупные агломерации, вокруг которых будет собираться активное население, — сказал министр. — И мы сегодня видим, что конкуренция между городами происходит за человеческий капитал. А наиболее успешными можно назвать те города, которые используют современные технологии строительства и думают о том, как будут выглядеть современные мегаполисы».

## Чтобы среда не заела

Однако крупные города должны брать не только количеством — населения, ресурсов, денег, но и новым качеством жизни. Выступая на форуме, Михаил Мень напомнил, что в последние годы в стране строится пример-

но по 80 млн кв. метров жилья, и это даже больше, чем в советский период. «Но тенденция последнего года такова — проигрывают те застройщики, которые не думают о городской среде и об общественном пространстве, — отметил Михаил Мень. — Я был в Кирове и видел два микрорайона. Один — высотный, построенный из панели, которая, как казалось еще вчера, востребована людьми. А владельцы ДСК жаловались, что продажи у них остановились. По соседству с этим кварталом молодые креативные ребята построили поселок с малоэтажными домами, где есть внутренняя территория, на которой можно гулять с детьми, предусмотрены автостоянки... Так вот такое жилье покупают». По мне-

нию министра, это показатель того, куда движется рынок: люди уже не хотят покупать только квадратные метры.

## Стандарты в помощь

Формирование комфортной городской среды — процесс сложный и требующий привлечения специалистов. И федеральные органы власти, и институты развития готовы оказывать регионам и муниципалитетам финансовую и методическую помощь. По мнению гендиректора АИЖК Александра Плутника, формирование 15-20 крупных городских агломераций — амбициозная цель и большая задача на перспективу. «Мы сейчас разрабатываем стандарты развития территорий, — сообщил Плутник. — Это не просто благоустройство, комфортные условия для жизни. Это, в первую очередь, необходимые условия для экономического развития. Люди хотят, чтобы условия жизни были комфортными. Именно этот комфорт создает новую экономику, совершенно другие рабочие места». Планируется, что в конце года стандарты развития будут представлены для обсуждения.

Подводя итоги сессии, вице-премьер правительства РФ Игорь Шувалов отметил, что Россия должна сегодня стремиться к тому, чтобы обеспечить себе технологическое лидерство. «Технологическое лидерство и цифровая экономика должны быть обеспечены современной городской инфраструктурой, это необходимый элемент цифровой революции», — отметил вице-премьер. По его словам, без современных городов это просто невозможно. И здесь задача состоит не только в том, чтобы построить хорошую дорогу, высадить деревья или отремонтировать фа-

## Дольщики под контролем

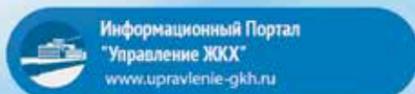
Субъекты РФ будут ежеквартально предоставлять в Минстрой информацию о реализации мер по решению проблем дольщиков, чьи права были нарушены. Об этом во время работы ПМЭФ сообщил журналистам глава ведомства Михаил Мень. Ведомство, в свою очередь, ежеквартально будет докладывать о результатах работы в правительство России. Соответствующее распоряжение правительства России № 1063-р подписал премьер-министр Дмитрий Медведев. Документ устанавливает форму плана-графика (дорожной карты) по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр обманутых дольщиков. До 1 августа текущего года субъекты РФ должны утвердить региональные планы-графики по новой форме. Кроме того, процент «проблемных» ДДУ от общего числа договоров будет учитываться при оценке эффективности региональной власти. По словам Михаила Мень, данный показатель включен в мониторинг процессов в реальном секторе экономики, финансово-банковской и социальной сферах субъектов Российской Федерации. Сегодня доля ДДУ в проблемных домах в общем количестве заключенных договоров в среднем по стране составляет 5,43%, но в некоторых регионах она превышает 20%.

сады домов, но и в том, что города должны включиться в глобальную конкуренцию. Москва, по мнению Шувалова, уже включилась в это соревнование: те районы, где за последние пять лет прошла реконструкция, выглядят, как районы первоклассных мировых городов. «Для нас это очень важный проект, который является частью технологического сдвига в сторону цифровой экономики, — заключил Шувалов. — Это возможность получения для России другого мирового экономического статуса».

## Всероссийский практический семинар «Эффективная работа и управление организациями жилищного фонда России»

28-29-30 июня 2017 года  
в лучшем конгресс-центре Сочи  
Sea Galaxy Hotel Congress & Spa 4\*

### Организатор:



Информационный Портал  
«Управление ЖКХ»  
www.upravlenie-gkh.ru

### При поддержке:



Российской Академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации



Научно-образовательного центра дополнительного профессионального образования «Академия Министров»

### Подробная информация:

Руководитель  
организационного комитета

Юрий Михайлович Золин  
тел.: +7 (499) 372-10-39  
моб.: +7 (903) 126-66-01  
e-mail: zolin@od-group.ru

www.upravlenie-gkh.ru

## ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ Открытого акционерного общества «Моспромстройматериалы»

Совет директоров Открытого акционерного общества «Моспромстройматериалы» (далее — ОАО «МПСМ» или «Общество»), место нахождения ОАО «МПСМ»: 119019, г. Москва, Пречистенская набережная, д. 45/1, стр. 1) доводит до вашего сведения, что **30 июня 2017 года** состоится годовое общее собрание акционеров ОАО «МПСМ», которое будет проведено в форме собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) по адресу: **125009, город Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2, Большой зал коллегий, 2-й этаж.** Время начала проведения собрания: **13 часов 30 минут** по часовому поясу г. Москва.

Право на участие в годовом общем собрании акционеров осуществляется акционером как лично, так и через своего представителя. Представитель акционера подтверждает свои полномочия при регистрации на основании документа, определяющего его полномочия, и документа, удостоверяющего личность.

Регистрация участников собрания состоится в месте проведения собрания: **30 июня 2017 г. с 13 часов 00 минут** по часовому поясу г. Москва.

Дата, на которую определяются (фиксируются) лица, имеющие право на участие в годовом общем собрании акционеров ОАО «МПСМ», — **05 июня 2017 г.**

Категории (типы) акций, владельцы которых имеют право голоса по всем вопросам повестки дня общего собрания акционеров:

— акции обыкновенные именные бездокументарные, государственный регистрационный номер 1-01-02027-А;

— акции привилегированные именные бездокументарные, государственный регистрационный номер 2-01-02027-А.

### ПОВЕСТКА ДНЯ годового общего собрания акционеров ОАО «МПСМ»

1. Об утверждении годового отчета ОАО «МПСМ» за 2016 год.
2. Об утверждении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ОАО «МПСМ» за 2016 год.
3. О распределении прибыли (в том числе о выплате (объявлении) дивидендов) и убытков ОАО «МПСМ» по результатам отчетного 2016 года.

4. Об избрании членов Совета директоров ОАО «МПСМ».
5. Об избрании членов Ревизионной комиссии ОАО «МПСМ».
6. Об утверждении аудитора ОАО «МПСМ» на 2017 год.
7. Об изменении наименования ОАО «МПСМ» и утверждении новой редакции устава.

Бюллетени для голосования будут вручены под роспись каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в годовом общем собрании акционеров (его представителю), зарегистрировавшемуся для участия в годовом общем собрании акционеров.

Доверенности должны быть оформлены в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 57 Федерального закона «Об акционерных обществах» или удостоверены нотариально.

Акционеры (их представители), имеющие при себе документы, подтверждающие их личность и полномочия, могут ознакомиться с информацией (материалами), подлежащей представлению лицам, имеющим право на участие в годовом общем собрании акционеров при подготовке к его проведению, в период с «10» июня 2017 года по «29» июня 2017 года (с 13 до 16 часов, кроме выходных и праздничных дней) по адресам: г. Москва, Пречистенская наб., д. 45/1, стр. 1 и г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2 (для организации беспрепятственного получения акционерами всех материалов и информации акционерам необходимо заблаговременно известить о своем намерении посетить Общество по телефону Секретаря собрания: (495) 644-02-00, вн. 1449 или 1448), а также «30» июня 2017 года в месте проведения годового общего собрания акционеров с 13.00 часов до момента окончания годового общего собрания акционеров.

Адрес, по которому могут направляться заполненные бюллетени: 119019, г. Москва, Пречистенская наб., д. 45/1, стр. 1, ОАО «МПСМ», дата окончания приема бюллетеней для голосования: «27» июня 2017 года 18:00 (московского поясного времени).

Совет директоров ОАО «МПСМ»



На ежегодном форуме РБК «Недвижимость в России»

## Море будет ЧИСТЫМ

Татьяна ЯКОВЛЕВА

### Строительство коллектора «Махачкала-Каспийск» завершат к 2020 году

Проблему актуализации проектно-сметной документации по незавершенному объекту «Расширение и реконструкция (II очередь) канализации в г. Махачкале» обсудили на прошедшем в столице Дагестана форуме «Жилищно-коммунальное хозяйство-2017» представители республиканского правительства и ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России». Как заявил генеральный директор ФГБУ Марат Чабдаров, на сегодня проектно-сметная документация на объект актуализована и сформирована, в ближайшее время заявка будет подана в федеральный центр для дальнейшего финансирования мероприятий. Остаточная стоимость строительства объекта составляет до 6 млрд рублей, осталось достроить чуть больше пяти километров коллектора из пятнадцати. Завершить строительство коллектора планируется к 2020 году.

Как сообщил министр строительства, архитектуры и ЖКХ Дагестана Ибрагим Казобеков, для завершения строительства объекта председателем правительства РФ Дмитрием Медведевым дано поручение Минстрою России рассмотреть вопрос поэтапного финансирования строительства. Для обеспечения ввода объекта в эксплуатацию необходимо проведение работ по устройству аварийного затвора перед главной канализационной насосной станцией, глубоководного выпуска сточных вод и гидроизоляции внутренней поверхности тоннеля системы канализации. Глава Минстроя Республики Дагестан назвал недостроенный участок канализационного коллектора «Махачкала-Каспийск» серьезной проблемой для республики. «Каспийское море практически превращено в «сточную канаву», — подчеркнул Ибрагим Казобеков. По данным Росприроднадзора, ежегодно в Каспийское море сбрасывается до 900 млн кубометров сточных вод, 250 тысяч кубометров неочищенных стоков приходится на Махачкалу.

## Жизнь после спада

Сергей НИКОЛАЕВ

### В Минстрое прогнозируют подъем стройотрасли через два года

В среду, 7 июня, в Москве прошел ежегодный форум РБК «Недвижимость в России», участники которого обсудили текущее состояние и перспективы строительной отрасли, а также задачи, которые стоят перед регуляторами и застройщиками.

Открывая форум, глава Минстроя России Михаил Меня обозначил основные направления работы ведомства на данный момент. По его словам, к ним относятся поэтапная реформа рынка долевого строительства жилья, вовлечение в оборот федеральных земель под жилищное строительство, оказание

поддержки застройщикам при создании социальной и инженерной инфраструктуры, а также формирование комфортной среды в российских городах.

Говоря о реформе рынка долевого строительства, министр напомнил, что реформа в этой сфере проходит в три этапа. «Первый, который включает в себя принятие пакета поправок в 214-ФЗ, ужесточающих требования к привлекающим средства граждан строительным компаниям, уже завершен, — сказал глава ведомства. — На втором этапе, с 1 июля, вступят в силу требования к уставному капиталу застройщиков, а затем будут приняты поправки к государственному компенсационному фонду».

По словам Михаила Меня, в Минстрое понимают, что подобная «перегрузка» не может пройти для рынка без последствий, так как его участни-

кам потребуется время на адаптацию к новым правилам игры. «Перерегулирование рынка долевого строительства неизбежно приведет к снижению объемов ввода жилья, — сказал министр. — В частности, по итогам 2017 года мы прогнозируем ввод около 75 млн кв. метров. Однако уже с конца 2018-го — начала 2019 года можно ожидать рывка, который к 2025 году должен завершиться достижением намеченной цели — ежегодного ввода 120 млн кв. метров».

По словам министра, такой вариант развития событий более чем вероятен именно в связи с запуском компенсационного фонда. «Когда новая система страхования рисков граждан заработает в полную силу, людям психологически будет проще решиться на покупку жилья», — заключил он.

## На твердую почву



Юлия ПАВЛОВА

### Последствия техногенной аварии в Березниках ликвидируются

Строительство домов для переселения людей из жилья, признанного непригодным вследствие техногенной аварии на руднике БКПРУ-1 ПАО «Уралкалий» в Березниках, планируется завершить в 2018 году. Об этом стало известно 6 июня в ходе рабочего визита первого заместителя министра строительства и ЖКХ Леонида Ставицкого в Пермский край. Замглавы Минстроя вместе с полномочным представителем президента РФ в ПФО Михаилом Бабичем посетил микрорайон «Любимов» (на фото), где возводится жилье для переселенцев.

Напомним, что в зону провала грунта над карстовой полостью попали 97 домов, из которых необходимо было переселить 11,8 тыс. граждан. В 2014-2016 годах из фе-

дерального бюджета на эти цели было выделено 1,25 млрд рублей, переселено 4,9 тыс. граждан. По состоянию на 1 января 2017 года осталось переселить еще почти 7 тыс. граждан. В 2017 году из резервного фонда правительства России выделено еще 1,25 млрд рублей для переселения 4,5 тыс. граждан. Соответствующее постановление подписано председателем правительства России Дмитрием Медведевым.

«В ближайшее время будут выделены дополнительные средства — бюджетные ассигнования в размере 683,38 млн рублей, которые планируется направить на индексацию стоимости квадратного метра жилья, в связи с удорожанием средней рыночной цены с 2014 года», — сообщил Леонид Ставицкий. По его мнению, особое внимание нужно обратить на завершение работ по устройству инженерных сетей и сооружений, чтобы дома вовремя были сданы в эксплуатацию, а также на своевременное строительство транспортной инфраструктуры. Корректировки графика реализации мероприятий по переселению более не предвидится, подчеркнул первый замминистра.

В ходе совещания по вопросу переселения граждан из аварийного жилищного фонда города Березники стало известно, что регионом совместно с ресурсоснабжающими организациями решены вопросы по оплате и строительству объектов коммунальной инфраструктуры, а также синхронизированы все графики по строительству жилья и социальных объектов. В настоящее время идет плановое заселение.

«Правильная стратегия — строительство с запасом. У людей есть возможность выбирать квартиры. К тому же это позволит обеспечить жильем жителей еще семи домов, вновь признанных аварийными», — прокомментировал Леонид Ставицкий.

Завершить мероприятия по строительству жилья для переселения граждан в 2018 году планируется уже за счет средств субъекта Пермского края и ПАО «Уралкалий».

Международный форум и выставка  
высотного и уникального строительства100+ FORUM  
RUSSIA

4-6 октября 2017 | Екатеринбург

www.forum-100.ru

Оргкомитет форума: +7 982-608-06-79

# Жилье для нефтехимиков

В арендный проект в Сибири АИЖК вложит 4 млрд рублей



На тобольском нефтехимическом предприятии компании СИБУР

Сергей НИКОЛАЕВ

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) вместе с газоперерабатывающей и нефтехимической компанией СИБУР планируют реализовать проект по строительству арендного жилья комфорт-класса в городе Тобольске. Соответствующее соглашение было подписано председателем правления СИБУРа Дмитрием Коновым и генеральным директором АИЖК Александром Плутником в рамках Петербургского международного экономического форума.

Как рассказали «СГ» в пресс-службе АИЖК, пул арендных квартир для 1500 семей сотрудников комплекса «ЗапСибНефтехим» будет отвечать всем современным стандартам жилья и комфортной среды. В рамках мотивационной программы СИБУР предоставляет сотрудникам для проживания служебные квартиры и оплачивает аренду жилья в течение первых пяти лет работы. Председатель правления СИБУРа Дмитрий Конов отметил, что «ЗапСибНефтехим» станет комплексом мирового класса, работать на котором будут ведущие инженеры, технологи и другие специалисты. «Партнерство с АИЖК позволит СИБУРу сконцентрироваться на профильной деятельности, создав для сво-

## Кроме того

В КОНЦЕ МАЯ СТАЛО ИЗВЕСТНО, ЧТО АИЖК В РАМКАХ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ ПРОФИНАНСИРУЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО ОДНОГО ИЗ КОРПУСОВ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПАРК ЛЕГЕНД», который возводится группой компаний ТЭН на юге Москвы, в Даниловском районе. В рамках партнерства с застройщиком АИЖК вложится в возведение 6-го корпуса ЖК. В 24-этажном односекционном доме запланированы 253 квартиры общей площадью более 14 тыс. кв. м.

их сотрудников достойные жилищные условия», — заявил топ-менеджер компании.

Стороны также обсуждают условия специальной ипотечной программы для сотрудников СИБУРа, которая может быть реализована с привлечением банков-партнеров АИЖК. С помощью этого продукта работники компании на льготных условиях смогут получать кредиты на выкуп арендуемых квартир. СИБУР помимо предоставления льготной ипотеки будет компенсировать часть стоимости выкупаемых сотрудниками квартир.

Как уточнили в АИЖК, объем инвестиций агентства в проект составит до 4 млрд рублей. Квартиры будут приобретены в состав ЗПИФН «Кутузовский» под управлением АИЖК для последующей сдачи в аренду. Комментируя соглашение, гендиректор АИЖК Александр Плутник подчеркнул, что реализация проекта по созданию арендного жилья в регионах совместно с одним из крупнейших предприятий в России — пилотная сделка, которая положит начало формированию сегмента корпоративной аренды с участием Единого института развития.

Напомним, АИЖК реализует пилотные проекты по финансированию арендного жилья и апартаментов для коммерческого найма в соответствии с поручением президента России Владимира Путина по итогам прошедшего в мае 2016 года заседания Госсовета РФ по развитию строительного комплекса. Развивать данное направление агентство намерено с помощью механизма коллективных частных инвестиций. Для этого в 2016 году был создан ЗПИФ недвижимости «Кутузовский», в который передаются выкупленные и строящиеся с участием агентства объекты. Паи фонда уже доступны для приобретения широкому кругу инвесторов на ММВБ. К настоящему моменту АИЖК приобрело порядка 83 тыс. кв. метров в Москве в МФК «Лайнер», МФК «Матч Поинт» и ЖК «Символ». В 2016 году объем вложений АИЖК в арендные проекты составил 13,5 млрд рублей, а к 2020 году объем инвестиций достигнет около 100 млрд рублей.

## Программная сделка

Сергей НИКОЛАЕВ

### Закрывается сделка по выпуску ипотечных облигаций

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и Банк Жилищного Финансирования (БЖФ) закрыли сделку по выпуску ипотечных облигаций на сумму 1,4 млрд рублей в рамках проекта «Фабрика ИЦБ». Об этом «СГ» сообщили в пресс-службе АИЖК. Это вторая сделка между агентством и банком по программе на 30 млрд рублей, которую Банк России зарегистрировал 6 декабря 2016 года. Юридический срок погашения облигаций по данной программе — 28 марта 2041 года.

Как уточнили в агентстве, базовым активом сделки является пул ипотечных жилищных кредитов, выданных банком. БЖФ выступает не только первичным кредитором, но и сервисером по обслуживанию пула, что является стандартной практикой в рамках «Фабрики ИЦБ». «Портфель кредитов, составляющих ипотечное покрытие, отличается достаточно низким средневзвешенным отношением суммы кредита к стоимости залога (LTV): 43%, при среднерыночном значении 50-60%, что повышает финансовую стабильность выпуска и привлекательность бумаг для инвесторов», — отметили в АИЖК.

Напомним, что в рамках «Фабрики ИЦБ» размещено уже три выпуска облигаций. В мае АИЖК и Сбербанк закрыли крупнейшую сделку на рынке российской секьюритизации ипотечных активов — объем выпуска составил 50 млрд рублей. По итогам 2017 года АИЖК планирует разместить вы-



### Справочно

■ «Фабрика ИЦБ» — механизм рефинансирования ипотечных кредитов путем выпуска однотраншевых ипотечных ценных бумаг с гарантией АИЖК на программной основе. Для инвесторов такие ценные бумаги привлекательны тем, что обладают высокой ликвидностью и надежностью.

пуски облигаций с ипотечным покрытием в рамках «Фабрики ИЦБ» объемом более 100 млрд рублей. В настоящее время готовятся сделки секьюритизации с банками, занимающими порядка 80% рынка ипотеки.

## В копилку государства

Сергей НИКОЛАЕВ

### АИЖК направит на выплату дивидендов 7,066 млрд рублей

Наблюдательный совет АИЖК рекомендовал общему собранию акционеров направить на выплату дивидендов в федеральный бюджет 51,54% чистой прибыли по МСФО по итогам 2016 года. Как сообщили «СГ» в пресс-службе агентства, общая сумма, которую предлагается выплатить государству в виде дивидендов, составляет 7,066 млрд рублей, в том числе 6,855 млрд рублей — денежными средствами, 211,5 млн рублей — недвижимым имуществом. Это в 1,6 раза больше суммы дивидендов, направленных в федеральный бюджет по итогам 2015 года.

Напомним, что чистая прибыль АИЖК по МСФО за 2016 год составила 13,7 млрд рублей (+58,8% к показателю 2015 года). А за последние два года прибыль агентства увеличилась более чем в 3,4 раза. В связи с этим АИЖК обеспечило значительный рост дивидендных выплат в федеральный бюджет.

Помимо этого, на заседании Наблюдательного совета был утвержден новый состав правления АИЖК, в который вошли Александр Плутник, генеральный директор (председатель правления); Артем Федорко, заместитель генерального директора; Денис Филиппов, заместитель генерального директора; Ирина Балкарова, управляющий директор; Кирилл Гришанов, директор по рискам; Кирилл Захарин, управляющий директор; Алексей Ниденс, управляющий директор; Давид Овсепян, главный бухгалтер.

Наблюдательный совет АИЖК также одобрил сделку по привлечению финансирования от Внешэкономбанка в размере 14 млрд рублей. Ранее условия такой кредитной линии были одобрены наблюдательным советом ВЭБа.

На заседании Наблюдательного совета АИЖК был рассмотрен и ряд других вопросов, в том числе о рекомендации общему собранию акционеров по утверждению годовой бухгалтерской отчетности и о предварительном утверждении годового отчета АИЖК за 2016 год. В 2016 году АИЖК завершило масштабную трансформацию, связанную с созданием Единого института развития в жилищной сфере. Агентство консолидировало функции в соответствии с федеральным законом в целях повышения доступности жилья для граждан и стимулирования спроса на него.

# Наперекор непогоде

## Природные катаклизмы не помешали работам по озеленению столицы



Татьяна РОПОТОВА



АГЕНТСТВО «МОСКВА»

ты по озеленению территорий, прилегающих к Московскому центральному кольцу (МЦК). У 14 станций МЦК планируется высадить около 80 деревьев, более 1 000 кустарников и более 70 квадратных метров цветников. Сорты кустарников, деревьев и цветов для живых изгородей подбирались по результатам комплексного анализа загрязнения и загазованности воздуха, перепадов температуры в течение года и других показателей состояния окружающей среды. «Отобранные растения — голубая ель, клены, каштаны, туи, ивы, чубушник (жасмин), боярышник, пузыреплодник Диавло, можжевельник, березы и другие растения — отличаются простотой в посадке и уходе, продолжительным и обильным цветением», — сообщили в пресс-службе АО «МКЖД». Например, чубушник венечный способен выдержать температуру до -25°C.

В целом по Москве в 2017 году площади посадки многолетних цветов будут увеличены на 40%, сообщила пресс-служба Комплекса городского хозяйства правительства Москвы. Объемы цветочного оформления на текущий год сформированы с учетом результатов голосования на тему «Московские цветники: от однолетников к многолетникам» на сайте «Активный гражданин».

Как сообщили в пресс-службе столичного Департамента природопользования и охраны окружающей среды, в течение весны в рамках акции «Миллион де-

Программы по благоустройству и озеленению Москвы — «Миллион деревьев» и «Моя улица» — реализуются в этом году в исключительно жестких природных условиях. Среднетемпературные значения мая и июня приближаются к аномальным. Добавил проблем и разрушительный ураган, обрушившийся на столицу 29 мая и поваливший около 27 тысяч деревьев. По оценкам Департамента природопользования и охраны окружающей среды Москвы, во время урагана пострадали, в основном, деревья старше 25 лет. Однако, несмотря на трудности, работы по озеленению города не останавливаются. На крупномерах, высаженных прошлой осенью в центре и на вылетных трассах Москвы, появились первые листья. Как пояснили специалисты Департамента капитального ремонта города Москвы, пробуждение деревьев немного задержалось из-за холодной погоды в апреле и мае, но в целом для деревьев высотой от 3,5 до 8 метров такое отставание — в пределах нормы.

Первого июня в рамках программы «Моя улица» началось благоустройство въездной группы на пересечении МКАД с Рязанским проспектом, где будет высажено 145 деревьев и более 11 тысяч кустарников — вязы, клены, рябины. Впервые в этом году проводятся рабо-

### Справочно

■ 54,5% площади старой Москвы занято зелеными насаждениями. Это в два раза больше, чем в Лондоне (26%), в 2,5 раза, чем в Париже (21%), и в 13 раз выше, чем в Пекине (3,8%). На одного жителя Москвы приходится 20 квадратных метров деревьев и кустарников.

реьев» во дворах и на территориях объектов социальной сферы высажено более 4,8 тысячи деревьев и свыше 165 тысяч кустарников. Всего озеленено 875 дворов и 310 школ, детских садов и больниц. Особую актуальность в связи с ликвидацией последствий урагана приобрела сегодня подпрограмма «лунка в лунку» — высадка деревьев взамен утраченных. Как сообщил глава департамента Антон Кульбачевский, все пострадавшие деревья будут компенсированы уже осенью.

Зеленые насаждения будут максимально сохранены в процессе реновации. «Проекты планировки территорий разрабатываются с учетом требований законодательства, а законодательство в области создания и охраны зеленых насаждений у нас довольно жесткое и самое передовое в России», — сообщил глава ДПиООС Антон Кульбачевский. — В Москве действует механизм компенсационного озеленения, то есть обязательное воспроизводство зеленых насаждений взамен утраченных».

### Как ухаживают за крупномерами

В мае Комплексом городского хозяйства московской мэрии выполнены работы по установке гранитного бордюра вокруг нескольких деревьев на Тверской улице. Гранитные бордюры предотвращают вымывание грунта на пешеходную зону в случае обильных осадков. Чтобы дополнительно защитить деревья, их стволы при посадке укрыли тростниковой оплеткой, а приствольные круги засыпали толстым слоем щепы. Ранней весной стволы дополнительно укутали мешковиной для защиты от солнечных ожогов. В марте городские службы провели санитарную обрезку деревьев. Когда растаял снег, щепу убрали, а в приствольные круги добавили дополнительный слой плодородного грунта. Летом деревья будут поливать чаще других — до трех раз в неделю — и обрабатывать специальными препаратами от болезней и вредителей.

# Экологический заряд

Татьяна РОПОТОВА

## Шестого июня в Москве стартовал автомобильный пробег «ЭКОЛОГИЯ»

В этом году в ежегодном марафоне, организованном столичным Департаментом природопользования и охраны окружающей среды, участвуют 49 транспортных средств, в том числе 14 гибридных автомобилей, два электрокара и передвижная лаборатория для замеров воздуха. Марафон проходит по маршруту Москва—Воронеж—Ростов-на-Дону—Новороссийск—Севастополь и включает в себя более 50 городов России. Открылся автопробег «ЭКОЛОГИЯ» выставкой электротранспорта на площадке возле гостиницы «Украина». Всем желающим предоставили возможность протестировать электромобили производства Tesla Motors и других известных концернов, а также электроскутеры, электровелосипеды и сигвеи. Участие в автопробеге, который завершается сегодня, 9 июня, в Севастополе, приняли 150 человек, в том числе сотрудники департамента, журналисты и технический персонал.

На пресс-конференции, посвященной экопробегу, глава Департамента природопользования московской мэрии Антон Кульбачевский сообщил, что основная цель акции — привлечь внимание к проблемам загрязнения атмосферного воздуха автомобильным транспортом и показать, что уже сейчас есть альтернатива автомобилю с двигателем внутреннего сгорания. По словам главы департамента, за последние

шесть лет в столице удалось снизить автомобильные выбросы в атмосферу на 120 тысяч тонн. «Сейчас мы ищем пути снижения выбросов в атмосферу с помощью проведения просветительских акций и повышения экологического сознания москвичей», — сказал Антон Кульбачевский.

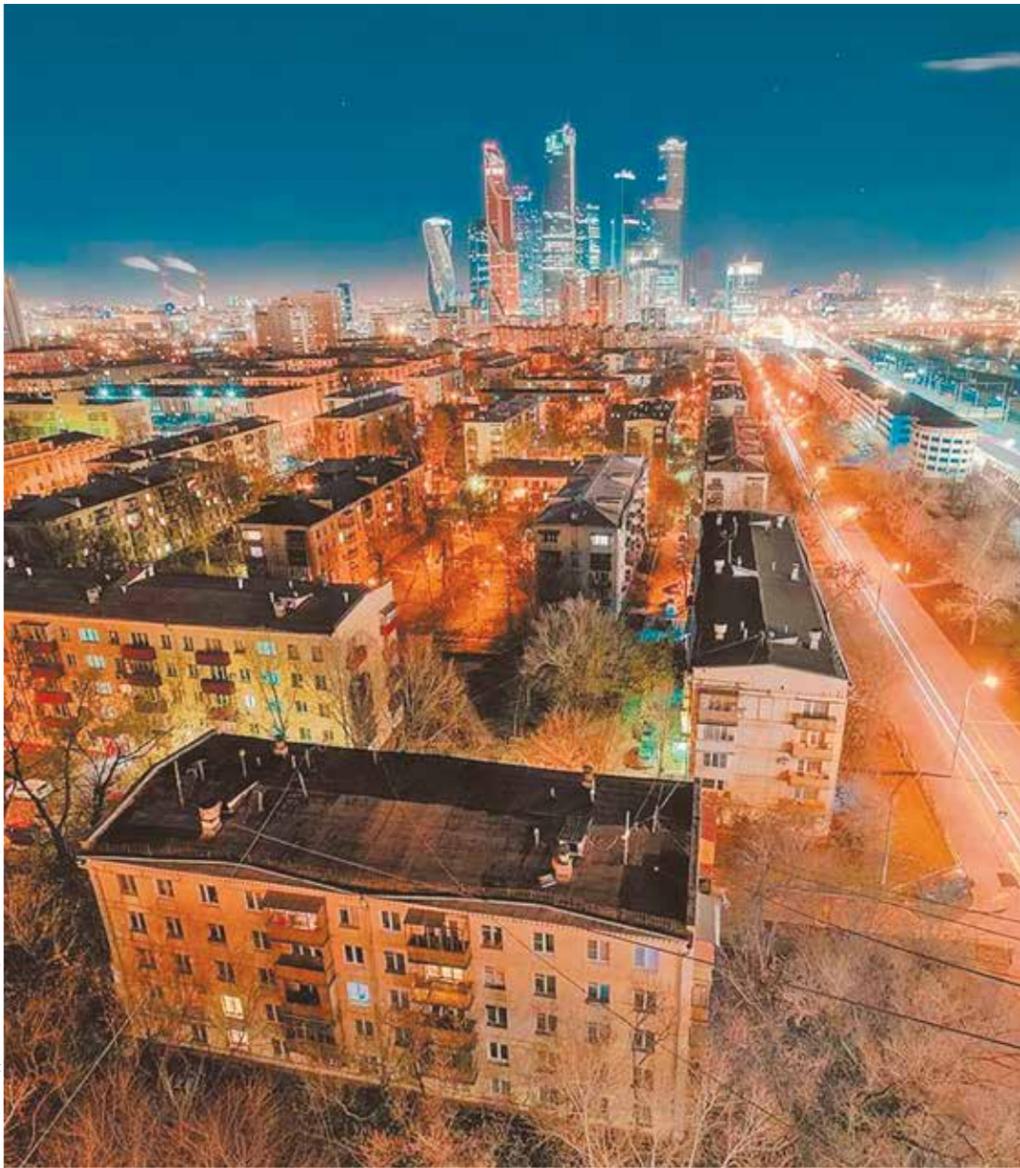
Считается, что эксплуатация электромобилей сопряжена с рядом трудностей. В их числе — длительность зарядки (40-50 минут) и малое число «электрозаправок». Однако проблемы эти преодолимы. Реализацией Всероссийской программы развития электромобильной инфраструктуры на период до 2020 года сейчас занимаются ПАО «Россети» и его дочерняя структура ПАО «МОЭСК». «Мы рассчитываем, что появление быстрых электростанций отечественного производства в рамках проекта «МОЭСК-EV» станет драйвером роста зарядной инфраструктуры для электромобильного транспорта на территории Москвы и Московской области», — заявил заместитель директора по автоматизации бизнес-процессов ПАО «МОЭСК» Сергей Степнов. А первая отечественная станция быстрой зарядки электромобилей, по его словам, появится в Солнечногорске уже в течение ближайшего месяца. «Станция производства государственного Рязанского приборного завода станет первой ласточкой, которая поможет нам снизить себестоимость создания зарядной инфраструктуры без потери надежности», — отметил Степнов. Предполагается, что Солнечногорская ЭЭС позволит владельцам электромобилей перемещаться не только по Москве, но и по междугородним маршрутам.



ОЛЕГ ПАРШИН

### Справочно

■ По данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в 2016 году более трети всех электромобилей в России стояли на учете в Москве. Парковка для электромобилей в Москве полностью бесплатна, а в Московской области электрокары не облагаются транспортным налогом. На сегодня в Москве и Московской области функционирует порядка 28 ЭЭС. К концу 2018 года на территории России будет действовать 1000 электрозаправок. Новый маршрутный электробус, произведенный на базе низкопольного автобуса большого класса ЛиАЗ-5292, запущен в Москве 8 февраля 2017 года по маршруту между станциями метро «Филевский парк» и «Китай-город». На данный момент электромобили на всех станциях МОЭСК можно бесплатно заряжать по специальной карте и оставлять на ЭЭС ночью на восемь часов.



АЛЕКСЕЙ ЛЕОНАДЗЕ / ВКОНТАКТЕ (VK.COM/LEONADZE)

# Памяти ПЯТИЭТАЖЕК

## Зачем сносят панельные дома и почему сожалеть об этом не стоит?

### Справочно

Наталья Солопова окончила Московский архитектурный институт в 1991 году. С 1992-го по 2004-й год жила во Франции, где получила второе высшее архитектурное образование в Ecole d'Architecture de Paris-Belleville. В 2001 году в Париже защитила диссертацию (PhD) об истории индустриального домостроения в СССР и во Франции (начала заниматься этой темой в 1995 году).

Наталья СОЛОПОВА, архитектор

Масштабные планы по сносу «хрущевок» породили массу статей и дискуссий о панельных домах первого периода индустриального домостроения. Однако многие авторы так захвачены эмоциями, что это не позволяет им дать объективную оценку данному феномену в истории советской и постсоветской архитектуры. Это и побудило меня написать настоящую статью.

### Архитектура и конструкции

Идея производить дома на заводах, а строительную площадку превратить в «сборочный цех» витала в воздухе с 20-х годов прошлого века. Архитекторы мечтали собирать дома «как Форд собирает на конвейере свои автомобили». Сразу после второй мировой войны метод «индустриального домостроения» был применен во Франции. Именно в этой стране появились первые пятиэтажки — прототипы наших «хрущевок». В СССР массовое строительство жилья началось в конце 50-х годов, и выбор тоже был сделан в пользу технологии индустриального домостроения, считавшейся дешевой и не требующей квалифицированных рабочих рук. У французов были куплены два завода по производству панельных домов. На основе французской технологии и собственных разработок советские архитекторы создали первые типы блочных и панельных пятиэтажных домов.

Архитектуру панельных домов трудно назвать красивой, но все же первые серии пятиэтажек, с точки зрения пропорций, ритма окон и панелей размером «на комнату», нарисованы вполне профессионально. Архитекторы достойно справились с заданием — построить функциональные здания, все компоненты которых произведены на заводе. Не надо забывать, что пятиэтажки строились для экстренного расселения людей, живших в коммуналках, подвалах и бараках, и свою задачу они выполнили.

Однако из-за несовершенства конструкции у первых серий панельных домов возникло много проблем со стыками между панелями, коррозией арматуры. В панельных домах 50-70-х годов постройки очень плохая теплоизоляция, поскольку толщина фасадных панелей, в зависимости от серии панельного дома, варьируется от 25 см до 35 см, также много проблем со звукоизоляцией квартир.

Увеличить площадь «малогабаритной» квартиры за счет объединения нескольких невозможно из-за конструктивной схемы здания. Утепление фасадов дает чудовищный с точки зрения архитектуры результат. Любые надстройки, пристройки к этим домам искажают спорную, но все-таки «честную архитектуру». Все предлагаемые проекты по реконструкции панельных домов, на мой взгляд, абсурдны по экономическим и архитектурным соображениям. Панельные дома надо оставить либо в том виде, как они были построены, либо снести и построить на их месте новые.

### Градостроительный аспект

Новые районы проектировались по принципу «свободной планировки», когда дома были «живописно» разбросаны по территории, а не выстроены в ряд, фасадами к улице. Застройка велась квартально, этот принцип был разработан еще в 30-е годы немецкими архитекторами, работавшими в СССР. Квартал, как «социалистический элемент» нового трудового города, подразумевал создание «технологического объединения» необходимых для жизни элементов: жилья, учебных заведений, магазинов, учреждений культуры. Житель должен был провести минимум времени за пределами своего квартала.

Но в действительности бытовая и культурная инфраструктуры в районах пятиэтажек было построено мало. В наше время отсутствие торговых площадей заставляет выводить из жилого фонда квартиры на первых этажах, чтобы открыть там магазины. Но приспособление «малогабаритных» квартир под нужды торговли не является оптимальным решением ни для коммерсантов, ни для покупателей, ни для жителей дома.



«Все предлагаемые проекты по реконструкции панельных домов, на мой взгляд, абсурдны по экономическим и архитектурным соображениям»

Идея «индустриализации» строительства подчинила себе и планировку кварталов. С начала 60-х годов кварталы планировались исходя из метода «поточного строительства», который подразумевает определенный порядок расположения домов на генплане и позволяет максимально эффективно осуществлять сборку домов. Одним из требований технологии «поточного строительства» является использование одного типа или ограниченного числа типов панельных домов. Планы новых кварталов проектировались с учетом удобства монтажа рельсов башенного крана, удобного подъезда панелевозов.

Что касается высотности домов, то выбор пяти этажей никак не был связан с идеями «близости человека к земле» или «человеческим» масштабом застройки. Дело в том, что на первых этапах индустриального домостроения плохо владели конструкцией панельных домов и строить выше пяти этажей просто не умели. Бытовало также мнение, что пять этажей — это та максимальная высота дома, в котором можно не делать лифт, а отсутствие лифта — это дополнительная экономия в строительстве. Существует еще одно объяснение высоты пятиэтажек. О нем рассказывал бывший председатель Моссовета Владимир Промыслов. Якобы военные убедили Хрущева строить пятиэтажные дома, поскольку в случае атомной атаки жители могли быстрее покинуть небольшие по высоте здания.

### Социальные и правовые вопросы

При реновации (регенерации) и расселении кварталов пятиэтажек нельзя не учитывать социальные аспекты. За прошедшие десятилетия люди, жившие здесь, свыклись с монотонностью застройки и неразвитостью инфраструктуры, привыкли к своему микрорайону, дому и соседям. Хлипкие деревца, которые они высаживали вокруг новостроек, чтобы хоть как-то обустроить пустыри, со временем превратились в густые леса — сегодня они придают известный уют пятиэтажным кварталам.

Безусловно, любая реновация есть, в какой-то степени, насилие над жителями перестраиваемого квартала: она влечет за собой разрушение привычной среды обитания, сложившегося сообщества. Но без реновации город не может развиваться и модернизироваться.

И тут вновь можно обратиться к опыту Франции, где обновление городских территорий ведется в соответствии с процедурой, утвержденной в 60-х годах и получившей название «Зона согласованной реновации» («Zone d'aménagement concerté»/ZAC). Процедура эта основана на объединении представителей государственной власти и лиц различной степени заинтересованности: собственников помещений, инвесторов-застройщиков, арендаторов, которые совместно готовят программу и реализацию градостроительного проекта. Реализация проекта предусматривает экспроприацию частной собственности. При этом собственники получают денежную компенсацию (в случае несогласия они имеют возможность оспорить в суде размер компенсации), арендаторам полагаются новые площади, аналогичные по размерам и арендной плате. Таким образом законом защищены все «заинтересованные лица», проживающие или имеющие бизнес на регенерируемой территории. Государство устанавливает перед застройщиками обязательство в строительстве на регенерируемой территории социального жилья (обычно 20-30% от общего объема). Интересно, что аналогичный метод с недавних пор применяется при регенерации кварталов в Нью-Йорке.

Конечно, проще всего сказать «нет» переменам, гораздо сложнее заставить государство принять систему законодательных мер, которые защищали бы права и интересы жителей, независимо от того, собственники они или арендаторы, которые гарантировали бы, что люди будут переселены на приемлемых условиях, желающим предоставить денежную компенсацию, а бизнес получит новые удобные торговые площади.

В то же время надо признать, что микрорайоны с «хрущевками» — это история Москвы, которую нельзя полностью стереть с ее карты. Панельные дома, свободная планировка микрорайонов были теми проектами «оттепели», через которые советская архитектура возвратилась к современной европейской архитектуре, уйдя от «излишеств» сталинского ампира. Как память об этой эпохе и ее стиле следует сохранить один-два микрорайона. Конечно, в первую очередь девятый квартал Новых Черемушек, который надо отреставрировать и, быть может, превратить в район для студентов и молодых семей.

# Материальное обеспечение



МИХАИЛ КОЛОБАЕВ/STROIMOS.RU

Как напомнил принявший участие в мероприятии глава департамента градостроительной политики правительства Москвы Сергей Левкин, в мае 2015 года мэр Сергей Собянин подписал постановление, в котором были установлены требования к архитектурно-градостроительным решениям многоквартирных жилых зданий. Эти требования фактически соответствуют тем, что предъявляются к домам комфорт-класса.

Новые правила, в частности, обеспечивают возможность смещения блок-секций относительно друг друга, вариативность планировки первых этажей для размещения предприятий общественного назначения, организацию переменной этажности блок-секций и многосекционных жилых домов (от 6 до 17 этажей). Также предусматривается вариативность планировки квартир с возможностью организации проема в несущих стенах, наличие нескольких вариантов набора квартир на типовых этажах в рамках блок-секций. Важно также, что при новом строительстве должна быть обеспечена доступная среда для всех групп граждан.

Требования к фасадам допускают различное расположение окон, балконов и лоджий, устройство мест на фасадах для размещения кондиционеров. Кроме того, отделка фасадов должна предусматривать не менее трех типов отделочных материалов, отличающихся фактурой, цветом и форматом.

Как известно, мэр Сергей Собянин обещал переселенцам из пятиэтажек, что они получают новые квартиры с отделкой на уровне домов комфорт-класса: высококачественный линолеум, обои светлых тонов с возможностью окрашивания, качественную керамическую плитку, шумозащитные пластиковые окна и двери.

«Это не только архитектурная выразительность, различная цветовая гамма фасадов, переменная этажность, смещение секций относительно друг друга, квартальная застройка, но это одновременно и обеспечение энергоэффективности, соответствие

всем современным требованиям по теплоизоляции, наличие систем контроля за расходом тепла, воды и электроэнергии, — сказал Сергей Левкин. — Эти дома должны быть оснащены системой безопасности, противопожарной автоматикой, системами дымоудаления. Кроме того, обеспечено наличие как грузовых, так и пассажирских лифтов, а также звукоизоляции, соответствующей всем современным требованиям».

По информации Департамента градостроительной политики, под строительство новых серий жилых домов на территории Москвы модернизировано несколько крупных предприятий-производителей: «Завод железобетонных изделий «Группы ЛСР в Москве» (серия «ЛСР»), «ДСК Град» ГК «МОРТОН» (серии «ДСК Град» «СУПРИМ»), «ПИК-Индустрия» (серия «ПИК»), УКС ООО «Крост» (серия «Каркасно-панельный дом»), ОАО «ДСК-1» (серии «ДОМРИК», «ДОМНАД»), «Компания «Главмосстрой» (серия «КУБ 2,5»), АО ХК ГВСУ «Центр» (серия «ДОММОС») и «Нарострой» (серия «Нарострой-2015»).

Сегодня в процессе строительства находятся 96 домов новых серий, из них 24 возводятся за счет городского бюджета (серии «ЛСР» и «ДОММОС»). Остальные дома, строящиеся за счет средств инвесторов, относятся к сериям «ДОМНАД», «ДОМРИК», «Д8-1/1 7Н1», «ДСК-Град», «ДОММОС» и «ПИК-1».

Владимир ТЕН

## Крупнейшие производители ЖБИ готовы участвовать в программе реновации

Масштабная программа реновации жилого фонда столицы потребует не только значительных финансовых средств и изменений в законодательстве, но серьезно материально-технического обеспечения. Об этом шла речь в ходе пресс-показа производства для домов новых серий, организованного на прошлой неделе на заводе ЖБИ «Группы ЛСР» на Новохоловской улице в Москве (на фото).

## Цитата в тему

МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН:

«Мы для себя приняли решение, что квартиры (для переселенцев из пятиэтажек. — «СГ») будут в полной отделке, которая будет выше, чем эконом-класс. Это несколько необычно для социального жилья. Мне кажется, что в этом вопросе мы не должны экономить. Нужно предоставить горожанам действительно качественное, красивое жилье с хорошей отделкой» (в интервью телеканалу «ТВ Центр»)

# С учетом износа



## Справочно

■ Депутаты Госдумы одобрили поправки, гарантирующие при реновации «право на суд, право выбора, право равнозначности и равноценности или денежной компенсации». Вместо 60 дней у москвичей будет 90 дней на принятие решения о переселении. По словам председателя комитета парламентарии «прописали [необходимость того], чтобы в районе, где будут проживать [переселенные] жители Москвы, обратили особое внимание на инфраструктуру». «Мы даже ставили вопрос о том, если жители будут переезжать, пусть лучше переезжают всем подъездом, потому что они десятилетиями жили там», — подчеркнул Москвичев. Если жители не могут переехать, то власть обязана организовать за свои деньги этот переезд.

**с.1** ➔ Зачем тратить деньги налогоплательщиков, уничтожая вполне пригодный жилой фонд и ломать сложившийся быт тысяч людей?

Эти аргументы были услышаны председателем Государственной Думы Вячеславом Володиным, который вел парламентские слушания. Суммируя выступления москвичей, он предложил Сергею Собянину увязать очередность сноса домов со степенью их износа. Причем подчеркнул, что в законе не лишне будет прописать процент износа зданий, попадающих под реновацию.

Тема получила продолжение в среду на пленарном заседании Думы. «Есть предложение принять поправку, которую, надеюсь, вы обсудите за сегодняшний и за-

втрашний день до рассмотрения законопроекта во втором чтении, которая бы увязывала техническое состояние дома и участие в программе реновации, чтобы мы могли те дома, которые находятся в плохом состоянии, с высоким техническим износом, в программу ставить раньше, а те дома, которые имеют небольшой технический износ, можно будет ставить позже», — цитирует Володина РБК. Спикер добавил, что «это справедливо, график сформируют на системной основе, будет понятно, почему один дом разбирают уже в этом году и людей переселяют, а другой будут разбирать через 10, 12, 15 лет». Если это предложение будет учтено в тексте законопроекта, то в список домов, предлагаемых для включения в программу реновации, могут быть внесены существенные поправки.

2 июня 2017 года на 74-м году жизни скоропостижно скончался **ЮРИЙ МАРКОВИЧ СМЕХОВ**, основатель и глава компании «РГР», крупный организатор строительного производства, заслуженный строитель России, почетный строитель России, почетный строитель Москвы, академик Академии транспорта, кавалер орденов и медалей Российской Федерации.



Юрий Маркович Смехов родился 12 июля 1943 года в городе Сухой Лог Свердловской области. В 1965 году окончил Волгоградский институт инженеров городского хозяйства по строительной специальности и в 1983 году — Академию народного хозяйства при Совете Министров СССР.

Вся его трудовая деятельность связана с капитальным строительством. Юрий Смехов прошел путь от прораба до первого заместителя Министра жилищно-гражданского строительства РСФСР. Под его руководством были введены в строй крупные мощности на Себряковском цементном заводе, запущены в эксплуатацию завод строительных смесей под Смоленском, завод по производству минеральной воды в Михайловке и многие другие объекты.

Юрий Маркович принимал активное участие в организации восстановительных работ в зонах стихийных бедствий и

чрезвычайных ситуаций: в ликвидации последствий землетрясения в Армении, аварии на Чернобыльской АЭС, аварии на железных дорогах в Свердловске и Арзамасе, восстановлении жилых домов и объектов социальной сферы в Чеченской Республике.

Созданная Юрием Смеховым компания «РГР» является многопрофильной организацией, которая работает в различных сферах деятельности. Юрий Маркович не только крупнейший строитель, но и замечательный семьянин, благороднейший человек. Он постоянно помогал всем членам коллектива, ветеранам. По его инициативе осуществлялась большая благотворительная деятельность во многих регионах России.

Светлая память об этом замечательном человеке навсегда сохранится в наших сердцах.

Коллектив компании «РГР»

# Плотная «областность»

## Почти 90% строящегося в Ленинградской области жилья сосредоточено в одном Всеволожском районе

### Справочно

С 2015 года Институт развития строительной отрасли (ИРСО) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) ведет постоянный мониторинг всех открытых сведений о жилищном строительстве в России, осуществляемом профессиональными застройщиками. Это стало возможно благодаря усилиям государства, направленным на повышение прозрачности деятельности органов власти и бизнеса. В открытом доступе стали появляться муниципальные реестры выданных разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию, проектные декларации застройщиков и многое другое. Весь этот массив важной и технической сложной информации и обрабатывается специалистами ИРСО. Результаты этой большой аналитической работы, посвященной ситуации на крупнейших региональных рынках жилищного строительства по состоянию на начало весны 2017 года, были переданы на эксклюзивных условиях «СГ». Ранее в «СГ» уже вышли обзоры новостроек Москвы (№ 17), Санкт-Петербурга (№ 18), республик Башкортостан (№ 19) и Татарстан (№ 20) и Новосибирской области (№ 21).



ЖК «Новое Мурино» (Всеволожский район)

Андрей МОСКАЛЕНКО

Ленинградская область занимает 9-ю строчку в ТОП-10 российских регионов по объему жилья, построенного в 2016 году. По данным Росстата, за минувший год в регионе было введено в эксплуатацию свыше 2,1 млн кв. м (2,7% от всех новостроек в стране). В полтора раза больше — почти 3,4 млн «квадратов» — местные застройщики планируют сдать в этом году. В целом в регионе силами 107 девелоперских компаний возводится сейчас 803 дома на 179 365 квартир общей площадью 7 175 857 кв. м. При этом основное жилищное строительство ведется в приграничном с Северной столицей Всеволожском районе Ленинградской области.

### Где и что строится

Сейчас в 25 населенных пунктах Всеволожского района возводится сразу 612 домов на 161 847 квартир. В общей сложности на этот пригород Санкт-Петербурга приходится 76,2% от всех строящихся в Ленобласти жилых зданий, 88,8% общей площади возводимого жилья, или 90,8% от числа квартир!

Больше всего новых домов должно появиться в поселке Мурино, примыкающем к КАДу, — 96 объектов на 47 433 квартиры общей площадью 1 881 919 «квадратов» (26,2% регионального «производства» новых жилых площадей). Примерно столько же жилья строится по соседству, в Кудрово и Буграх, — 1 012 036 (14,1%) и 734 380 (10,2%) кв. м соответственно. На долю «районной столицы» — города Всеволожска — приходится всего 6,8% областного метража (114 домов (11 741 квартир) площадью 458 667 кв. м).

Оставшиеся после Всеволожского района 11,2% текущего строительства делят между собой 12 территориальных образований Ленобласти. Из них 3,6% (260 772 кв. м) приходится на Ломоносовский район (в лидерах поселение Новогорелово — 114 114 строящихся «квадратов»), 2,7% (192 051 кв. м) — на Гатчинский (92 091 кв. м только в городе Коммунар) и 1,5% (110 318 кв. м) — на Тосненский (половина — 43 276 кв. м — в одной деревне Федоровское). Для сравнения: Кировский, Кингисеппский, Выборгский, Волховский, Сосновоборский, Киришский, Лужский, Приозерский и Тихвинский районы области в сумме занимают лишь 3,3% от общего объема нового жилищного строительства в регионе. Наименее привлекательным для областных за-

стройщиков является город Тихвин, расположенный в 215 км от Санкт-Петербурга. Здесь сейчас возводится всего один дом на 30 квартир площадью 1732 кв. м.

Основной объем текущего жилищного строительства в Ленинградской области приходится сейчас на многоквартирные дома (МКД) — 684 из 803 зданий (85,2% всех объектов). При этом, если брать количество квартир, то на долю МКД их приходится 99,4% (178 321 жилая единица площадью свыше 7 млн «квадратов»). Оставшиеся 0,6% (1044 квартиры на почти 85 тыс. кв. м) — это квартиры в 119 блокированных домах (таунхаусах). А вот домов с апартаментами, набирающих сейчас популярность в Петербурге (4,9% от общего числа новостроек), в Ленинградской области, как оказалось, вовсе не строится. По крайней мере, таких проектов в текущих портфелях региональных девелоперов аналитики ИРСО не нашли.

Стоит отметить, что Ленобласть превосходит и Санкт-Петербург, и Москву по количеству игровых рынка (на 6 и 1 застройщика соответственно) и по числу строящихся домов (на 235 и 351 объект). Однако по общему метражу возводимого жилья регион отстает от столиц примерно на 3 млн «квадратов». Из этого следует, что жилье в регионе гораздо компактнее. Так, площадь средней квартиры в области составляет всего 40 кв. м, что на 5,3 и 19,7 (!) кв. м меньше, чем в среднем по Петербургу и Москве. По этому по-

казателю Ленобласть заметно не дотягивает до среднероссийских 50 кв. м.

Самое маленькое в регионе жилье представлено в поселке Романовка (Всеволожский район) в жилом комплексе (ЖК) «Молодежный квартал» (застройщик ГК «СДС») — средняя площадь квартиры здесь составляет 25,2 кв. м. Самые просторные квартиры в области строятся в том же Всеволожском районе в поселке Токсово — в девелоперском проекте «Токсовский этюд» от инвесткомпания «Строительное управление» (ИК «СУ») — 175,3 кв. м. К слову, самое скромное — по петербургским меркам — жилье начинается с 28 кв. м, а к хоромам относят квартиры по 230 «квадратов».

Что касается числа новых ЖК, то их в Ленобласти сейчас возводится 174. В состав самого крупного из них — жилого комплекса «Новые горизонты» (поселок Бугры) — входит 26 домов на 12 800 квартир совокупной площадью 455 370 тыс. кв. м. По количеству жилых «квадратов» этому проекту от петербургской группы компаний «Центр долевого строительства» («ЦДС») в регионе нет равных. Ближайший «преследователь» — застройщик «Лидер Групп» — возводит в Мурино 16 домов на 7123 квартиры в ЖК «Три кита» и «проигрывает» лидеру по общей площади почти 141 тыс. кв. м. Больше домов в области строит сейчас только китайский девелопер «Хуа Жэнь» — сразу 39 объектов в ЖК «Есенин Village» (Федоровское), но здесь будет всего 276 квартир и 20 550 кв. м жилья. А вот самый маленький ЖК в регионе — «Дом в поселке Починок» (Приозерский район Ленобласти) на 14 квартир площадью 600 кв. м возводит застройщик «ВикингСтройИнвест» («ВСИ»).

### Из чего и какого «роста»

С точки зрения наиболее распространенных материалов для стен у строителей в Ленобласти в большом почете «гибридные технологии». «Связка» монолит-кирпич применяется сейчас при возведении 205 домов на 2,8 млн кв. м (39,6% от всей площади жилищного строительства в регионе). При том, что в целом по стране доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир значительно меньше — 27,8%.

На втором месте по популярности — монолит. Именно так возводится 30,7% всей областной жилплощади (159 домов площадью 2,2 млн «квадратов»). Блочных домов здесь строится больше — 212, но их общая жилая площадь не превысит 778 тыс. кв. м (10,8% от всей площади). Панельных домов в регионе в ближайшее время появится 93, и их общая жилая площадь составит 696 тыс. кв. м (9,7% объема рынка). Из «чистого» кирпича в Ленобласти возводится 132 дома площадью 646 тыс. «квадратов» (9% новой жилой площади).

В отличие от «столичного соседа» — Санкт-Петербурга, где средняя этажность текущего жилищного строительства составляет 15,5 этажа (из расчета на строящийся дом), — в области это показатель составляет всего 8,9 этажа. Разница обусловлена тем, что больше всего за КАДом сейчас строится домов высотой всего в 1-3 этажа — 261 здание (32,5% от всех объек-

### Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Ленинградской области до конца 2017 года

Планный срок сдачи	Застройщик	Название ЖК	Совокупная площадь (кв. м) и количество квартир		Строится домов
III квартал	УНИСТО ПЕТРОСТАЛЬ	«Чудеса света»	58 953	1 068	15
	ЛЕНСПЕЦСТРОЙ	«Ленинградская перспектива»	53 533	1 146	1
	ПОЛИС ГРУПП	«Краски лета»	49 893	1 505	1
	ЦДС	«Весна-2»	47 944	1 219	1
	УНИСТО ПЕТРОСТАЛЬ	«ТриДевяткино Царство»	43 983	941	2
IV квартал	КВС	«Ясно.Янино»	77 098	1 652	7
	SETL GROUP	«Лондон»	75 739	2 185	4
	ЛЕНСПЕЦСТРОЙ	«Ленинградская перспектива»	69 040	1 349	1
	САМОЛЕТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	«Мурино 2017»	67 110	1 776	2
	ПОЛИС ГРУПП	«Краски лета»	66 366	2 042	1

Источник: ИРСО (по состоянию на март 2017 года)

## ТОП-50 застройщиков Ленинградской области по объемам текущего строительства

Источник: ИРСО (по состоянию на март 2017 года)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ЦДС	961 786	13,4	26 351	14,7	45	5,6
2	ЛИДЕР ГРУПП	518 718	7,2	11 457	6,4	26	3,2
3	ПОЛИС ГРУПП	516 554	7,2	18 027	10,1	19	2,4
4	SETL GROUP	453 830	6,3	13 478	7,5	31	3,9
5	ПЕТРОСТРОЙ	361 195	5,0	9 760	5,4	21	2,6
6	МАВИС	281 052	3,9	7 439	4,1	19	2,4
7	NORMANN	278 138	3,9	8 728	4,9	15	1,9
8	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ	248 194	3,5	4 550	2,5	6	0,7
9	КВС	244 565	3,4	4 967	2,8	32	4,0
10	ОТДЕЛСТРОЙ	235 972	3,3	5 219	2,9	8	1,0
11	АРСЕНАЛ-НЕДВИЖИМОСТЬ	224 410	3,1	4 978	2,8	16	2,0
12	УНИСТО ПЕТРОСТАЛЬ	207 160	2,9	4 319	2,4	21	2,6
13	ЛЕНСПЕЦСТРОЙ	122 573	1,7	2 495	1,4	2	0,2
14	СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ (СИК СУ)	114 934	1,6	2 357	1,3	11	1,4
15	ЗАПСТРОЙ	114 677	1,6	3 401	1,9	10	1,2
16	ФСК ЛИДЕР	112 051	1,6	3 033	1,7	5	0,6
17	РОССТРОЙИНВЕСТ	97 573	1,4	2 545	1,4	11	1,4
18	BONAVA	87 946	1,2	1 410	0,8	27	3,4
19	ГСК	84 275	1,2	2 106	1,2	6	0,7
20	ПРОМСЕРВИС	83 962	1,2	2 037	1,1	3	0,4
21	ИНТЕКО	83 911	1,2	1 782	1,0	13	1,6
22	NGD	82 150	1,1	1 857	1,0	27	3,4
23	ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	77 324	1,1	1 598	0,9	13	1,6
24	МОНАРХ	73 607	1,0	1 677	0,9	6	0,7
25	ГАЗПРОМБАНК ИНВЕСТ	68 031	0,9	1 752	1,0	5	0,6

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
26	САМОЛЕТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ	67 110	0,9	1 776	1,0	2	0,2
27	СНВ	50 374	0,7	1 291	0,7	15	1,9
28	КСК	46 906	0,7	1 080	0,6	5	0,6
29	ЛЕНРУССТРОЙ	46 083	0,6	950	0,5	3	0,4
30	IMD GROUP	45 866	0,6	777	0,4	38	4,7
31	РУССКАЯ СКАЗКА	44 217	0,6	1 210	0,7	1	0,1
32	РАНТ	41 427	0,6	848	0,5	3	0,4
33	СДС	39 254	0,5	1 465	0,8	25	3,1
34	ТАЙМС	35 314	0,5	938	0,5	10	1,2
35	ИПС	34 642	0,5	951	0,5	3	0,4
36	ЭЛЕМЕНТ-БЕТОН	34 448	0,5	780	0,4	5	0,6
37	КВАРТАЛ 17 А	33 475	0,5	615	0,3	1	0,1
38	НОВОСЕЛЬЕ	32 908	0,5	926	0,5	5	0,6
39	СТИ 25	30 742	0,4	392	0,2	1	0,1
40	РВИ	30 328	0,4	563	0,3	20	2,5
41	СТРОЙРЕСУРС	30 059	0,4	670	0,4	2	0,2
42	ЛЕНСТРОЙ	27 268	0,4	607	0,3	1	0,1
43	ГРАНД-СТРОЙ	27 212	0,4	654	0,4	5	0,6
44	БСК ДЕВЕЛОПМЕНТ	26 502	0,4	599	0,3	2	0,2
45	ДЕМИДОВСКИЙ ПАРК	26 175	0,4	516	0,3	6	0,7
46	МЕГАПОЛИС-РАЗВИТИЕ	26 100	0,4	586	0,3	3	0,4
47	SCAVERY	25 199	0,4	548	0,3	1	0,1
48	ПЕТРУСТИЛЬ	25 055	0,3	300	0,2	31	3,9
49	АНТИСТНИК	24 519	0,3	650	0,4	2	0,2
50	СУ-155 (САНАЦИЯ)	24 154	0,3	513	0,3	4	0,5

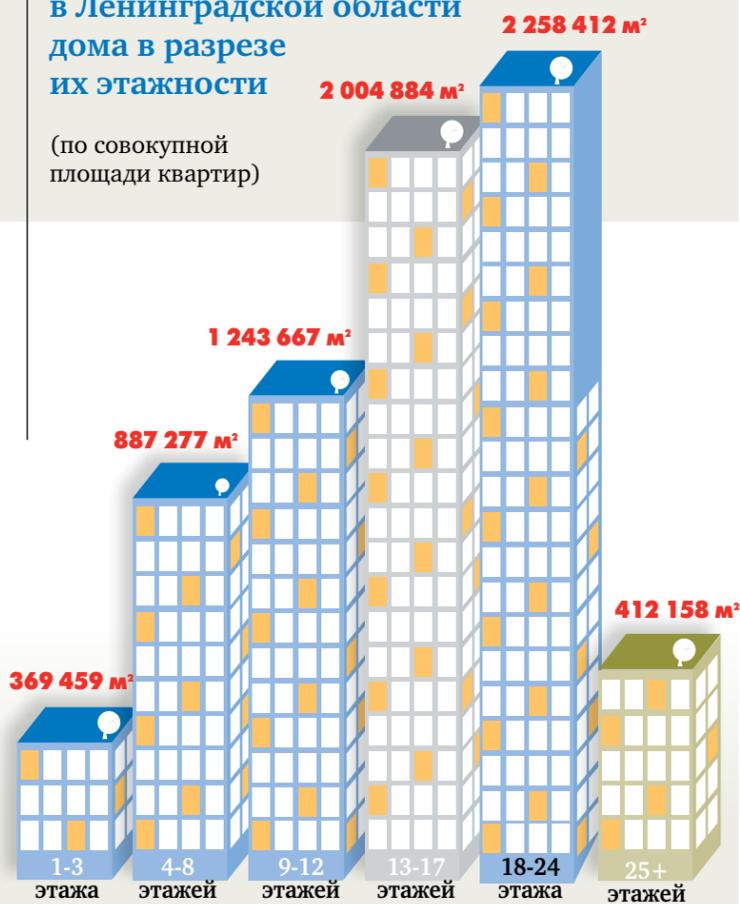
# 108 058 м<sup>2</sup>

составляет, по данным Росстата, среднемесячный ввод жилья застройщиками Ленинградской области

тов, но лишь 5,1% площадей), а в Северной столице наибольший объем стройки приходится на дома высотой 25 и более этажей (23,6% возводимого жилья). Однако, если не брать в расчет такой показатель, как количество домов, а сравнить их по «качественным характеристикам» (кв. м), то наибольший объем текущего строительства в области приходится все же на 18-24-этажные здания (31,5% от всей жилой площади, подробности — в инфографике). Таковых в регионе сейчас строится 104 (13,6% всех домов). В остальном высотность возводимых в Ленобласти жилых зданий распределяется следующим образом: на долю 4-8-этажных домов приходится 24,4% строящихся сейчас объектов (196 домов), 13-17-этажных — 13,6% (115 жилых зданий) и 9-12-этажных — 13% (109 домов).

## Строящиеся сейчас в Ленинградской области дома в разрезе их этажности

(по совокупной площади квартир)



Источник: ИРСО (по состоянию на март 2017 года)

Появятся в Ленобласти и 18 небоскребов (25 и более этажей). Правда, в общем объеме строящихся домов они займут 2,2% рынка, и чуть больше — 5,7% — по количеству жилых площадей. Самым высоким строящимся в регионе домом является сейчас 28-этажный многоквартирный дом в ЖК «Новое Мурино» от ГК «ЦДС». На два этажа ниже будут высотки в комплексах «Лондон» в Кудрово от стройхолдинга Setl Group и «Девятый вал» в Мурино («Лидер Групп»).

При этом самыми «вместительными» (по совокупной жилой площади) в регионе считаются строящиеся сейчас многоквартирные дома, входящие в состав ЖК «Новый Оккервиль» (возводит «Отделстрой») и «Вернисаж» («Полис Групп»). Первый объект рассчитан на 75 590 «квадратов» жилья, второй — на 72 608. Оба находятся в Кудрово. Схожая «уплотненность квадратуры» (66-69 тыс. кв. м) присуща и трем другим домам Всевожского района — в жилых комплексах «Капитал», «Краски лета» и «Ленинградская перспектива» от девелоперских компаний «ЛенСпецСтрой», «Полис Групп» и «Строительный трест» соответственно.

### Кто и когда

В общей сложности на рынке новостроек Ленинградской области сегодня работают 107 застройщиков (ТОП-50 по объемам текущего строительства представлен в таблице). При этом больше половины регионального рынка (57,4% всех площадей) приходится на десятку крупнейших компаний (в Санкт-Петербурге сопоставимую долю контролируют пять девелоперов).

Первое место в области занимает ГК «ЦДС», в портфеле которой сейчас свыше 961 тыс. кв. м жилья (13,4% от общего объема возводимых в ЛО «квадратов»). Далее со значительным отрывом от лидера идут застройщики «Лидер Групп» — 518 тыс. кв. м (7,2% площадей) и «Полис Групп» — 516 тыс. кв. м (7,2%). Стоит отметить, что формально 50-е место в списке застройщиков области еще сохраняет санируемая под контролем государства ГК «СУ-155». Большинство объектов этого проблемного стройхолдинга достраивается при финансовой поддержке банка «Российский капитал». По мере их постепенного (до 2018 года) ввода в эксплуатацию обанкротившийся застройщик будет терять свои позиции в рейтинге ИРСО, пока не покинет его окончательно.

Ленинградская область — пока единственный из описанных ИРСО и «СГ» региональных рынков, где наибольший объем текущего жилищного строительства приходится на объекты, разрешение на которые было выдано в 2014 году, — 343 дома на 3,9 млн «квадратов» (55,6% от всех площадей). Годом позже появились бумаги на строительство 130 объектов, или 798 490 кв. м жилья (11,1%). Еще 105 домов (1,2 млн кв. м, 17,4% объема) здесь до сих пор возводятся по документам, полученным в 2012-2013 годах. В регионе сейчас даже ведутся работы по одному дому на 252 квартиры (15 198 кв. м, или 0,2% областного метража) в деревне Лаголово (Ломоносовский район), «добро» на который было дано застройщику ГК «Мегаполис-Развитие» еще в августе 2011 года.

Между тем, во всех остальных изученных нами крупнейших субъектах РФ (см. «Справочно») старт

большинству строений (от 42,4 до 50,2% метража) был дан в прошлом году. В Ленобласти же на долю таких «свежих» домов (222 здания) приходится лишь 15,4% совокупных площадей (1,1 млн кв. м). Два дома площадью свыше 15,4 тыс. «квадратов» получили разрешение на строительство уже в 2017 году.

При этом до конца текущего года застройщики из 803 строящихся сейчас в Ленобласти домов планируют ввести в эксплуатацию половину — 400 жилых объектов на 3,3 млн кв. м (это 47,3% от всей заявленной площади). Сдача 25% площадей (225 домов на 1,7 млн «квадратов») может состояться в следующем году. На 2019 год намечен ввод еще 1,3 кв. метров жилья (122 дома, или 18,1% всех площадей). Также застройщиками декларируется, что 6,9% домов встретят новоселов с 2020 по 2022 годы включительно — 44, 8 и 3 здания (8,3%, 1,1% и 0,1% региональных площадей соответственно). Последний из строящихся сейчас домов — на 42 квартиры площадью 946 кв. м — будет заселен, согласно проектной декларации, не раньше 2023 года.

Однако анализ статистики переноса сроков ввода объектов в эксплуатацию в Ленобласти в пересчете на совокупную площадь говорит, что в эти планы могут быть внесены коррективы. Так, например, свыше 1,1 млн кв. м жилья (34,9% от общего метража в регионе), объявленных к сдаче в этом году, изначально должны были быть заселены еще в 2015 и 2016 годах — 298 827 и 886 020 кв. м соответственно. Почти 16,5 тыс. кв. м (0,5% совокупной строящейся жилой площади) покупатели ждут уже три года. Также на три года вперед, но уже с 2015-го, «переехал» ввод почти 22 тыс. кв. метров (1,2%). Подождать еще пару лет придется и тем, кому жилье в 75 тыс. областных «квадратах» (4,2%) обещали сдать в 2016-м.

К сожалению, «уточнение сроков ввода», проще говоря, «просрочка» — очень распространенное явление в Ленобласти. Из 107 местных застройщиков почти половина (51 компания) были замечены в переносе сроков ввода объектов, в том числе неоднократно. Корректировка первоначальных сроков сдачи встречается даже среди компаний первой пятерки по объемам текущего строительства в регионе. Так, например, из 961 786 кв. м жилья, возводимого сейчас лидером — ГК «ЦДС», ввод 253 923 «квадратов» (26,4%) был ранее перенесен. «Уточнение» сроков у этого застройщика составляет 3,5 месяца.

23 областных девелопера, на их счету свыше 300 тыс. кв. м строящегося в регионе жилья, вообще переносят сроки ввода в 100 процентах случаев! Диапазон «просрочки» у них составляет от 1 до 27 месяцев! Максимальная «просрочка» сроков ввода объектов в эксплуатацию — 31,9 месяца — выявлена, по понятным причинам, у группы компаний «СУ-155». Уже почти три года санируемый стройхолдинг переносит завершение строительства четырех домов на 513 квартир общей площадью свыше 24 тыс. «квадратов» во всевожском ЖК «Янино парк». Если не брать в расчет этого «банкротостроителя», то «чемпионом» по переносу сроков становится упоминавшийся выше китайский застройщик «Хуа Жэнь», который в среднем на 27,3 месяца опаздывает при вводе своего ЖК «Есенин Village» в деревне Федоровское.

# Время принимать решения

## Эксперты ждут активизации арендаторов на офисном рынке Москвы



Елизавета ГОЛЫШЕВА, директор по России и СНГ, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL

Рынок возможностей — так на протяжении последних двух лет мы описываем сектор офисной недвижимости Москвы. Резкое увеличение доли вакантных площадей в 2014 году и последовавшее затем снижение ставок аренды создали предпосылки к переезду компаний в новые, более качественные офисы. При этом сегодня мы находимся в завершающей фазе пятилетнего арендного цикла, и из-за мало-

го объема ввода бизнес-центров и ухода с рынка крупных объектов мы будем наблюдать активизацию арендаторов и дальнейшее сокращение предложения на рынке.

В I квартале 2017 года в Москве появилось всего два новых офисных здания общей площадью 21 тыс. кв. м. Всего же в текущем году мы ожидаем ввода около 542 тыс. кв. м новых площадей. Этот прогноз на 71% превышает рекордно низкий объем 2016 года, но все равно в два-три раза уступает результатам таких активных лет, как 2009-й и 2014-й. Более половины новых офисов появится в 2017 году в «Москва-Сити».

На фоне низкой девелоперской активности доля свободных офисных площадей на офисном рынке продолжила уменьшаться и достигла минимального уровня с середины 2014 года — 15,1%. В классе А доля вакантных площадей за первый квартал снизилась с 18,1% до 17,5%, в классе В+ — с 17,3% до 16,3%. В классе В- доля свободных площадей выросла на 1 п.п. и составила 10,8%. Мы ожидаем, что вакантность продолжит уменьшаться и к концу 2017 года достигнет значения 14,7% в среднем по рынку.

Объем сделок в первые три месяца снизился до 167 тыс. кв. м, однако акцент в структуре спроса сместился в сторону заключения новых арендных сделок: их доля составила около 73% в общем объеме в сравнении с 44% в I квартале 2016 года. Хотя в целом активность арендаторов в начале года не была высокой, мы видим значительный объем сделок на стадии переговоров, которые могут завершиться до конца года. В результате совокупный объем сделок в 2017 году сохранится на уровне 1,1 млн кв. м.

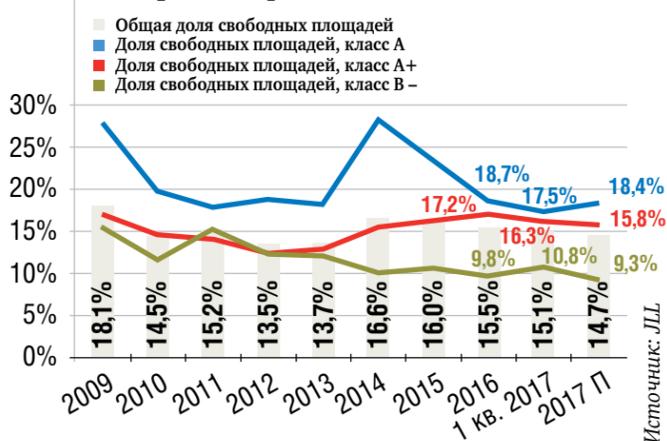
Одним из факторов, определяющих сегодня состояние рынка офисной недвижимости Москвы, является завершение очередного пятилетнего цикла. Цикличность обусловлена средним сроком арендного договора в секторе. В 2011-2013 годах наблюдался высокий спрос, были закрыты сделки совокупным объемом 4,7 млн кв. м. Окончание заключенных в тот период контрактов будет стимулировать арендаторов проводить оценку занимаемых площадей и бизнес-целей на перспективу, оценивать возможности переезда.

Низкий объем ввода новых проектов, стабильные арендные ставки, растущий интерес арендаторов к качественным объектам, снижение доли свободных площадей постепенно уменьшают «гибкость» арендодателей при заключении новых договоров аренды и сокращают разрыв между запрашиваемыми ставками и теми, по которым заключаются сделки. Запрашиваемые арендные ставки остаются неизменными, при этом сегодня основной объем помещений на офисном рынке Москвы предлагается в рублях с ежегодной индексацией.

В премиальном сегменте запрашиваемые арендные ставки на конец I квартала составили 600-750 долл. за кв. м в год (или 33-45 тыс. рублей), в классе А — 400-670 долл. за кв. м в год (22-38 тыс. рублей), в классе В+ — 12-20 тыс. руб. за кв. м в год. В объектах ММДЦ «Москва-Сити» запрашиваемые ставки составляют 360-750 долл. за кв. м в год (20-42 тыс. рублей). На рынке наблюдается повышение арендных ставок в отдельных объектах, однако оно не выходит за пределы среднего диапазона.

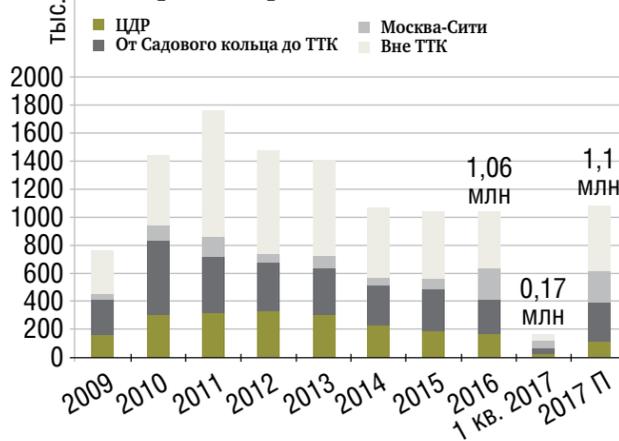
Сегодня удачное время для продумывания стратегии арендатора на следующую пятилетку. В частности, существует прекрасная возможность для компаний, занимающих площади класса В- и ниже, в том числе реконструированные объекты, административные здания, бывшие НИИ, переехать в современный, качественный объект, оптимизировать офисное пространство и получить привлекательную арендную ставку. Главное — не упустить момент!

Доля вакантных площадей на офисном рынке Москвы



Источник: JLL

Объем сделок на офисном рынке Москвы



Источник: JLL



**Строительная газета**

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖК

**ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»**

Подписку на 2017-2018 гг. можно оформить через РЕДАКЦИЮ.

Стоимость редакционной подписки:

на 1 месяц — **380 руб. 00 коп.**  
на полугодие — **2280 руб. 00 коп.**

на год — **3900 руб. 00 коп.**  
**(экономия 15%)**

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

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

ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ НАЧИНАЕТСЯ ПОДПИСНАЯ КАМПАНИЯ НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА



**Каталог российской прессы**

Подписные индексы:

■ 10929 - для индивидуальных подписчиков  
■ 10930 - для предприятий и организаций



**Объединенный каталог «Пресса России»**

Подписные индексы:

■ 32010 - для индивидуальных подписчиков  
■ 50092 - для предприятий и организаций



**Подписные издания Официальный каталог ФГУП «Почта России»**

Подписные индексы:

■ П2012 - для индивидуальных подписчиков  
■ П2011 - для предприятий и организаций



На заводе металлоконструкций компании Christmann & Pfeifer Construction GmbH & Co в немецком городе Брайденбахе бетоном покрывают металлоконструкции, применяющиеся в строительстве мостов и парковок

Оливье Вассарт, исполнительный директор ArcelorMittal Global R&D Long Carbon: «Надо не просто производить какой-то материал, а подняться до уровня решений»

решения для строителей на основе выпускаемой ими продукции. Однако опрос участвовавших в конференции металлургов показал, что идея диверсификации деятельности металлургических предприятий далеко не везде встречает понимание. Так, начальник отдела прокатных технологий Новолипецкого металлургического комбината Александр Лукин считает технические решения, которые предлагает ArcelorMittal, разрозненными и не имеющими единого подхода. Поэтому НЛМК как металлургическая компания не заинтересована в такой работе с потребителями, ее дело — прокат. Такого же мнения придерживается и заместитель начальника управления по сбыту продукции ОАО «Белорусский металлургический завод» — управляющая компания холдинга «БМК» Алексей Мельников. С его точки зрения, каждое предприятие имеет свою направленность, а крупных концернов, которые, подобно ArcelorMittal, имеют разностороннее производство, в мире не так уж много.

Больше энтузиазма вызвали идеи сочетания стали с бетоном у представителей российских производителей металлоконструкций. Многие из них взяли на заметку выводы, сделанные руководителем управления по строительству офисных зданий немецкой компании Goldbeck GmbH Марком Сайделом. Goldbeck является одним из лидеров в области строительства не только офисов, но и многоэтажных парковок — каждая вторая такая парковка в Германии построена с ее участием.

По словам Сайдела, компания добилась успеха благодаря тому, что все элементы изготавливаемых в компании конструкций унифицированы, но при этом здания имеют свой ярко выраженный индивидуальный облик. Такое сочетание стало возможным благодаря собственным проектным решениям компании. Проектное подразделение Goldbeck является крупнейшей в Германии, в ней занято более тысячи человек. Благодаря этому многоэтажные парковки, которые внутри практически ничем не отличаются одна от другой, имеют оригинальные фасады. Причем при проектировании и строительстве гаражей металлостроительная компания активно использует сборный железобетон.

По мнению Дмитрия Еремеева, модульный подход и переход от изготовления металлоконструкций к строительству объектов «под ключ» — залог будущих успехов российских металлостроителей, которые сейчас для каждого нового объекта заново создают не унифицированные элементы конструкций по чертежам Заказчика. Если российские заводы металлоконструкций по примеру европейских коллег тоже начнут развиваться в сторону предоставления потребителю полного спектра услуг по проектированию и строительству с применением различных материалов, то их конкурентоспособность на строительном рынке значительно возрастет.

# Не сталью единой

Производителям металлоконструкций стоит предлагать потребителю готовые решения

Алексей ТОРБА (Дюссельдорф)

Тревожную закономерность отметили участники международной конференции по стальному строительству, состоявшейся в последних числах мая в немецком Дюссельдорфе: сталь начала сдавать позиции в соревновании с другими строительными материалами, прежде всего бетоном. Причем проектировщики нередко предпочитают конкурирующие материалы не потому, что сталь хуже, а потому что у них нет простых готовых решений с применением металла.

Сегодня большинство металлургических предприятий довольствуется производством своей основной продукции, не заботясь о том, как ее можно применить в строительстве. Кроме того, как заявил, открывая конференцию, гендиректор Всемирной ассоциации производителей стали (World Steel Association) Эдвин Бассон, мировой сталелитейный рынок потерял связь со строителями из-за фрагментированности строительного рынка, где действует множество предприятий, с которыми металлургам сложно найти общий язык. Но теперь, как считает руководитель ассоциации, пришла пора наладить взаимодействие между двумя отраслями.

Примером клиентоориентированного подхода может стать международная металлургическая компания

ArcelorMittal. В отличие от других участников дискуссии, исполнительный директор ArcelorMittal Global R&D Long Carbon Оливье Вассарт не противопоставлял сталь бетону, а говорил о необходимости их оптимального сочетания в различных конструкциях. Для каждого проекта здесь находят решение. И хотя доля стали при этом может быть относительно небольшой, компания не остается в накладе, потому что за счет инженерных решений продвигает на рынок наиболее маржинальные виды стального проката. В то же время проектировщикам компании удается использовать сталь даже в таких конструкциях, которые по соображениям пожарной безопасности не предполагают металлических конструкций. Расширить применение стали, которая, как известно, не обладает высокой огнестойкостью, позволяет точный расчет на огнестойкость каждого конкретного элемента несущего каркаса. Индивидуальный подход к каждому проекту и стал основой успеха ArcelorMittal в строительном секторе.

С таким подходом согласен генеральный директор Ассоциации развития стального строительства (АРСС) Дмитрий Еремеев. По его мнению, российским металлургическим предприятиям тоже было бы полезно завестись по примеру ArcelorMittal инженерными подразделениями, которые станут разрабатывать проектные

# Детсад нового поколения

Леонид КОВАЛЕВ

Использование современных материалов ускоряет строительство и удешевляет эксплуатацию зданий

Недавно в Туле был реализован инновационный проект — впервые в России трехэтажный детский сад возвели с помощью технологии каркасного домостроения (на фото). Преимущество данной технологии состоит в том, что она значительно сокращает сроки строительства: если обычно садик строится полтора-два года, то по технологии каркасного строительства — за шесть-девять месяцев.

Основными несущими элементами здания выступают ЛСТК-профили. Наружная обшивка выполнена из плит «АКВАПАНЕЛЬ®Наружная», для звуко- и теплоизоляции ограждающих конструкций используются плиты из каменной ваты. Для защиты утеплителя от продувания и обеспечения беспрепятственного выхода водяного пара из толщи утеплителя применяется гидроветрозащитная мембрана.

«В 2012 году, когда разворачивалась программа строительства детских садиков, мы предложили Тульской администрации идею построить здание на базе стройматериалов, производящихся на территории области, — наших профилей ЛСТК и материалов КНАУФ, производимых на предприятии «КНАУФ ГИПС Новомосковск», — рассказал Евгений Пиккуль, управляющий компании «ПрофСтальДом».

«Идея строительства энергоэффективного детского сада была встречена с большим интересом, — отметил руководитель направ-

ления «АКВАПАНЕЛЬ» компании КНАУФ Артем Клементьев. — Накопленный нами опыт в области «сухого строительства» позволяет учитывать как климатические, так и экономические требования конкретного региона. Использование криволинейных поверхностей из плит с помощью «АКВАПАНЕЛЬ®Наружная» дает возможность выполнить посадку здания на любой территории застройки». При этом объект отвечает самым строгим требованиям по энергоэффективности, пожаробезопасности и функциональности.

Система «КНАУФ Наружная стена» представляет из себя многослойный «пирог», состоящий из термопрофиля, плиты «АКВАПАНЕЛЬ», изоляционных материалов, гипсокартонных, гипсоволокнистых листов или плиты «АКВАПАНЕЛЬ®Внутренняя» в качестве внутренней обшивки. Снаружи здание покрывается финишным декоративно-отделочным слоем, например, штукатурной смесью «КНАУФ-Диамант», что открывает широкие возможности для разнообразных дизайнерских решений.

Надо заметить, что поначалу жители района отнеслись к строительству с некоторой настороженностью. Но затем стали с интересом наблюдать за ходом работ. В настоящее время детский сад открыт. Воспитатели и нянечки сегодня работают с детьми в комфортных, безопасных условиях садика нового поколения.

## Справочно

■ Здание имеет площадь около 3,5 тыс. кв. м и рассчитано на 240 детей.



ЖКХ

# Жизнь со знаком качества

## Справочно

Одно из требований для получения высокого статуса «Дом образцового содержания» — размещение информации об этом МКД на сайте Фонда ЖКХ «Реформа ЖКХ» (в разделе «Мой дом»). На портале также можно ознакомиться с данными об управляющих организациях. Кроме того, на этом сайте ежедневно формируется автоматизированный рейтинг управляющих организаций. Посетители портала могут ознакомиться с текущим рейтингом по оценке эффективности деятельности УК, ТСЖ, жилищных и иных специализированных потребительских кооперативов в выбранном регионе. А уже скоро всю эту информацию можно будет получить и пользователям мобильного приложения данного сайта «Реформа ЖКХ: Жилищный фонд России» на платформах Android и iOS. В настоящее время на «Реформе ЖКХ» имеется информация о 65 008 управляющих организациях (включая 30 372 ТСЖ и 6 338 ЖСК), которые обслуживают 730 073 дома общей площадью 2,47 млрд кв. метров.



Председатель наблюдательного совета Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин вручает жителям дома № 15 по ул. Газовиков в городе Белгороде знак отличия «Знак качества ЖКХ» и фасадную табличку «Дом образцового содержания» (апрель 2017 года)

## В России возрождена традиция присвоения жилым домам звания «Дом образцового содержания»

Алексей ЩЕГЛОВ

В конце мая 2017 года председатель наблюдательного совета Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин и генеральный директор Фонда Константин Цицин совместно с губернатором Тульской области Алексеем Дюминым вручили «Знак качества ЖКХ» и фасадную табличку «Дом образцового содержания» жителям дома на проспекте Ленина, 67 в Туле. Это, казалось бы, рядовое событие — на сегодняшний день звание «Дом образцового содержания» получили в России более шестидесяти МКД — по-своему примечательно. Дело в том, что награжденному дому в 2017 году исполнилось... 87 лет! А, значит, что даже такой солидный по возрасту дом можно привести в порядок! Выступивший на церемонии Сергей Степашин поздравил жильцов со знаменательным событием и призвал их и дальше поддерживать свой дом в хорошем состоянии и благоустраивать прилегающую территорию. «Вы показываете, как необходимо относиться к собственному жилью: уметь содержать свой дом в надлежащем порядке, вовремя проводить ремонтные работы. Хочу поздравить вас с этим важным событием, а также хочу подчеркнуть, что это полно-

стью ваша заслуга!» — сказал Сергей Степашин. Благодарность землякам высказал и губернатор. «Вы являетесь примером для жильцов других домов. Наша задача — приложить максимальные усилия для того, чтобы таких домов в Тульской области становилось как можно больше», — заявил Алексей Дюмин.

### Дома, получившие статус «Дома образцового содержания» в 2017 году \*

	Адрес	Год ввода	Управляющая организация	Дата вручения
1	Ивановская область, г. Иваново, ул. Поэта Ноздрина, д. 19	1988 год	ООО «МУК № 5»	18/1/2017
2	Саратовская область, г. Энгельс, ул. Степная, д. 35	2006 год	ТСЖ «Байкал»	15/2/2017
3	Еврейская АО, г. Биробиджан, ул. Советская, д. 48	2012 год	ТСЖ «Виктория»	18/2/2017
4	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Лазо, д. 13	1998 год	ООО «Бруслит Сервис»	20/2/2017
5	Амурская область, г. Тынды, ул. Депутатская, д. 2	1985 год	ООО «Монолит»	21/2/2017
6	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, д. 331а	1993 год	ЖСК «Коммунальник»	23/2/2017
7	Белгородская область, г. Белгород, ул. Газовиков, д. 15	2009 год	ООО «Жилищное Управление ЖБК-1»	21/4/2017
8	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Южно-Якутская, д. 41	1993 год	ТСЖ «Южно-Якутская, дом 41»	17/5/2017
9	Тульская область, г. Тула, пр. Ленина, д. 67	1930 год	ООО УК «ОМД»	24/5/2017

\* По состоянию на 08.06.2017



## Справочно

Площадь 5-этажного дома № 67 по проспекту Ленина (на фото) составляет 6,66 тыс. кв. метров. В нем проживают 152 человека.

## Возраст не помеха

Алексей ЩЕГЛОВ

### Тульскому «Дому образцового содержания» — 87 лет!

Дом № 67 по проспекту Ленина, получивший недавно звание «Дома образцового содержания», — здание для Тулы не совсем обычное. Построенный в 1930 году 5-этажный 8-подъездный дом стал первой в городе многоэтажкой с колоннами и фонтаном во дворе. Дом примечателен благодаря не только своим архитектурным особенностям, но и составу жильцов. Здесь жили знаменитые советские конструкторы — Федор Васильевич Токарев, Михаил Евгеньевич Березин, организатор оружейного производства и один из участников обороны Тулы во время ВОВ Сурен Бакратович Вартазарян. Сегодня дом на проспекте Ленина признан памятником архитектуры.

Новая жизнь заслуженного здания началась, когда совет Дома возглавил Вадим Борисович Хмельников. Он родился в августе 1940 года в Туле в семье конструктора и всю свою трудовую жизнь

посвятил родному городу. А после выхода на пенсию в 2000 году всю свою энергию направил на приведение в порядок своего дома и двора, которые постепенно приходили в упадок. В 2003 году Вадим Борисович создал домовый комитет и стал старшим по дому. А в октябре 2011 года возглавил избранный на общем собрании собственников совет многоквартирного дома. Тогда же был поднят вопрос о комплексном благоустройстве двора, сносе старых полуразрушенных построек и установке на их месте детского городка, оформлении кадастрового паспорта земельного участка. Практически никто не остался в стороне от работ по обновлению дома и двора. Жители начали с того, что собрались на субботник и из старых оставшихся от ремонта дома труб возвели забор, оборудовали калитки, снесли сараи, вывезли весь мусор на свалку. Вдоль забора высадили сто кустов. Все эти работы проводились за счет средств жильцов. Позднее был установлен шлагбаум и обустроена комфортная парковка с камерами видеонаблюдения. По инициативе Вадима Борисовича создан дизайн-проект дворовой территории и детского

## ЖКХ

«Мы возродили давно забытую традицию отмечать и награждать тех, кто ценит свой дом, делает все, чтобы он стал еще лучше. Такой результат не придет сам по себе. Граждане должны понять, что им необходимо быть хозяевами не только своей квартиры, но и всего дома», — считает председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин.

## Престижный статус

«Знак качества ЖКХ» был учрежден по инициативе НП «ЖКХ Контроль» Министерством строительства и ЖКХ РФ и государственной корпорацией — Фондом содействия реформированию ЖКХ. Им награждаются руководители товариществ собственников жилья, советов многоквартирных домов, жилищно-строительных кооперативов и управляющих компаний за успехи в управлении и содержании многоквартирного дома, внедрении современных энергосберегающих и энергоэффективных технологий, создании комфортных и безопасных условий проживания граждан, развитии института ответственных собственников жилья. На фасаде здания размещается табличка «Дом образцового содержания». Согласно положению о знаке отличия «Знак качества ЖКХ» органы власти субъектов РФ в течение года вправе выдвинуть на награждение данным знаком по одному многоквартирному дому, где созданы комфортные и безопасные условия проживания граждан и используются современные передовые технологии. Профессиональную экспертную оценку выдвинутого на награждение многоквартирного дома дают специалисты НП «Национальный жилищный конгресс», объединяющего более 100 управляющих компаний, которые обслуживают свыше 20 тысяч домов, работающих в 38 субъектах РФ.

## Эффективная система

Как отмечает исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева, вручение таблички и памятного «Знака качества ЖКХ» — это признание заслуги тех, кто потратил силы и время на то, чтобы сделать общую собственность удобной, красивой и экономичной. И сравнительно небольшое пока число образцовых домов говорит о том, что заслужить такое звание непросто. Выдвигать дома на звание «Дома образцового содержания» могут власти субъектов Федерации. Но итоговое решение принимает комиссия, в которую входят представители Минстроя России, Фонда ЖКХ, НП «ЖКХ Контроль», а также НП «Национальный жилищный конгресс». Все дома, претендующие на почетное звание, проходят очень жесткий конкурсный отбор и проверку на соответствие высокому статусу.

Таким образом, усилиями Фонда содействия реформированию ЖКХ, Минстроя России и общественных организаций в стране создана система оценки качества ЖКХ. В ее рамках действует система контроля и поощрений, которая помогает управляющим организациям и самим жителям стремиться к самым высоким стандартам управления при эксплуатации своей собственности. И вручение таблички и памятного «Знака качества ЖКХ» является одним из важных и действенных стимулов, которые позволяют сделать жизнь в стране лучше.

городка, которые соответствующими службами были включены в план комплексного благоустройства.

Усилия жильцов получили поддержку местных властей и Фонда ЖКХ. В 2016 году с участием средств Фонда был проведен капитальный ремонт кровли, фасада и системы электроснабжения, в подъездах выполнен косметический ремонт, установлены стеклопакеты и т. п. Информация о доме № 67 неоднократно появлялась в местных СМИ. Вадим Хмельников продолжает активную деятельность, он консультирует по вопросам ЖКХ не только своих соседей, но и других жителей Тулы.

Сегодня жильцы дома продолжают участвовать в работах по благоустройству и содержанию, тщательно следят за сохранностью инженерных коммуникаций дома, подъездов, малых архитектурных форм на придомовой территории. Рядом с обустроенной детской площадкой управляющая компания, обслуживающая дом, построила небольшую сцену, где проходят праздничные мероприятия. Зимой же на специально оборудованной площадке заливается каток с красивым освещением, там проводятся «Ледовые праздники», в которых участвуют жители близлежащих домов. Неудивительно поэтому, что усилия жильцов не остались незамеченными, и дом обрел статус «Дома образцового содержания».



## Калининград

Звание «Дом образцового содержания» многоэтажка по адресу Московский проспект, № 133 А-Б в Калининграде получила в конце

декабря 2015 года. Этот 12-этажный 111-квартирный дом общей площадью 9 тыс. кв. м был введен в эксплуатацию в 1979 году. В 2009 году по предложению мэра города Александра Ярошука на собрании жильцов было создано ТСЖ «Московский». На придомовой территории было смонтировано ограждение с устройством автоматических ворот, установлены калитки с подъездно-запорными устройствами, видеорекамеры снаружи и внутри дома, организована громкая и аудиосвязь с выводом в дежурно-диспетчерскую комнату с круглосуточной записью и т.д. Во дворе появились автопарковка, детская и спортивная площадки, место для отдыха. В 2012 году в доме был проведен капитальный ремонт и утепление фасада, заменены системы водо- и теплоснабжения, смонтирован индивидуальный тепловой узел с автоматической регулировкой подачи теплоносителя в жилые помещения в соответствии с уличной температурой. Для повышения энергоэффективности в доме установлены датчики движения и светодатчики. Жильцы дома даже организовали собственную библиотеку, в которой теперь есть и подарок от Фонда ЖКХ: изданная госкорпорацией книга Ярослава Гашека «Похождения бравого солдата Швейка», которую передал жильцам на церемонии присвоения статуса «Дом образцового содержания» председатель наблюдательного совета Фонда Сергей Степашин.

## Петрозаводск

С 19 октября 2016 года фасадная табличка «Дом образцового содержания» красуется на доме по адресу проспект Ленина, № 15 в Петрозаводске. Эта пятиэтажка общей площадью 10,09 тыс. кв. м построена в 1959 году, в ней проживают 270 человек. В 2010 году в доме в рамках реализации федерального закона №185-ФЗ с участием средств Фонда ЖКХ выполнены работы по ремонту фасада, систем электроснабжения, отопления, водоотведения и холодного водоснабжения. В подъездах были установлены датчики движения, а на фасаде размещена система наружного видеонаблюдения. Жители дома активно участвуют в благоустройстве и содержании дома и придомовой территории. Как отметил председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин, сегодня значительное число многоквартирных домов, построенных в 50-60-х годах прошлого века, по своему состоянию близки к получению статуса аварийных. Тем приятнее видеть исключения из этого правила.



## Нерюнгри

17 мая 2017 года председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин и генеральный директор Фонда Константин Цицин совместно с главой Республики Саха (Якутия) Егором Борисовым наградили «Знаком качества ЖКХ» и фасадной табличкой «Дом образцового содержания» Светлану Павлову — председателя ТСЖ «Южно-Якутская, дом 41» (Нерюнгри). ТСЖ управляет 9-этажным 36-квартирным домом площадью 2,49 тыс. кв. м, построенным в 1993 году. В нем проживают 99 человек. Жители дома принимают активное участие в благоустройстве и содержании здания, следят за сохранностью его инженерных коммуникаций, малых архитектурных форм на придомовой территории. В рамках реализации программы энергосбережения и повышения энергетической эффективности дом оснащен датчиками движения и регулированием светового потока светильников и системой автоматического управления уличным и внутренним освещением, в подъезде установлены современные стеклопакеты. В доме установлены общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, система видеонаблюдения. «Жители этого дома являются настоящими собственниками жилья. Своими руками они создают для себя комфортные условия проживания. Желаю вам и в дальнейшем бережно относиться к своему имуществу и быть настоящими хозяевами своего дома», — заявил Сергей Степашин.

## Тверь

Дому по адресу Смоленский переулок, № 8 в Твери статус образцового был присвоен 8 июля 2016 года. В этой 9-этажке постройки 1991 года проживают 396 человек. В здании за счет средств ТСЖ проведен ремонт фасада, крыши, систем горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, заменено лифтовое оборудование. Установлены датчики движения в подъездах, над входными группами установлены тепловые завесы, энергосберегающие лампы, имеется система видеонаблюдения. Придомовая территория благоустроена, имеется детская площадка. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется на специальном счете. Председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин, вручая знак отличия, отметил достойный внешний вид здания, несмотря на то, что данному многоквартирному дому более двадцати лет.



## Магадан

20 февраля 2015 года в рамках поездки по регионам Дальневосточного федерального округа генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин и губернатор Магаданской области Владимир Печеный приняли участие в торжественной церемонии награждения «Знаком качества ЖКХ» и фасадной табличкой «Дом образцового содержания» Галины Косолаповой

— председателя товарищества собственников жилья «Центр К», управляющего многоквартирным домом № 36/20 по улице Карла Маркса в Магадане. В этом 5-этажном 57-квартирном доме проживают 108 человек. В здании установлены приборы учета потребления коммунальных ресурсов, в подъездах дома выполнен косметический ремонт, установлены стеклопакеты, энергосберегающие светильники с датчиками движения, домофоны. Во дворе оборудована спортивная площадка.

ЖКХ

## Разделяй и выбрасывай

Алексей ЩЕГЛОВ, Юлия ПАВЛОВА

### Граждане, сортирующие мусор, получают льготы

На этой неделе в Москве прошел I Всероссийский съезд операторов и специалистов в сфере обращения с отходами. Выступивший на съезде заместитель главы Минстроя Андрей Чибис сообщил, что в осеннюю сессию депутатами Государственной Думы должен быть принят законопроект о льготах при оплате ЖКУ для тех граждан, которые сортируют бытовой мусор. Кроме того, правительством России поддержана инициатива Минстроя о выделении субъектам, которые перейдут на новую систему по обращению с ТКО до конца 2017 года, субсидий за счет средств экологического сбора. Эти деньги будут направлены на софинансирование региональных программ по обращению с ТКО. Предусмотрена и прямая помощь из бюджета. Так, Нижегородская область уже получила самый крупный среди регионов РФ федеральный транш (500 млн рублей) на софинансирование региональных проектов в сфере обращения с отходами и ликвидации накопленного экологического вреда в рамках приоритетного проекта «Чистая страна» в 2017 году.

Как считает Андрей Чибис, все эти меры должны ускорить проведение реформ в сфере обращения с отходами. «Реформа должна завершиться к 2019 году, но это не значит, что до этого времени власти на местах должны бездействовать», — сказал замминистра. — Мы намерены поощрять те субъекты, которые переходят на новую систему с опережением графика, и строго контролировать ход реформы в остальных регионах».

Новая система, ключевой фигурой в которой станет региональный оператор, позволит контролировать и стимулировать работу компаний, занятых в отрасли, на каждом этапе — от сбора мусора до его утилизации и захоронения. В настоящее время работа по выстраиванию понятного и прозрачного механизма утилизации отходов продвигается быстрыми темпами. В частности, в Ивановской, Челябинской и Астраханской областях, Камчатском, Ставропольском и Краснодарском краях, а также в других субъектах уже выбраны региональные операторы по обращению с отходами.

«Наша задача — завершить эту работу в кратчайшие сроки», — подчеркнул Андрей Чибис. По его мнению, это позволит сделать отрасль по обращению с ТКО экономически прозрачной и привлекательной для инвесторов, так как инвестиционные риски будут минимизированы, а условия работы — благоприятны с точки зрения возврата вложенных средств. В настоящее время в России уже действует примерно 30 концессий в области обращения с отходами, причем многие из таких предприятий, по мнению замминистра, не уступают лучшим европейским объектам.

Ранее Минстрой сообщил о том, что для контроля за ходом реформы создана межведомственная рабочая группа, которую возглавил Андрей Чибис. В ее состав вошли представители Минстроя России, Минприроды России, Совета Федерации и Государственной Думы РФ, ФАС России, Минэкономразвития, Минпромторга, Росприроднадзора, Роспотребнадзора и других ведомств. Решено, что в срок до 1 июля должны быть разработаны дорожные карты по внедрению реформы и созданы соответствующие комиссии под руководством глав регионов.

«Межведомственная рабочая группа будет на постоянной основе контролировать выполнение регионами своих обязательств по внедрению реформы обращения с отходами, в том числе отслеживать реализацию дорожных карт», — поставил задачу замминистра.

### Справочно

■ По данным Минстроя РФ, по состоянию на начало июня территориальные схемы обращения с отходами утверждены в 82 регионах, в 45 из них утверждены программы обращения с отходами, в 5 выбраны региональные операторы по обращению с ТКО и еще в 5 конкурсные отборы операторов уже объявлены.



## Отходы без доходов

### Петербург отстает в области раздельного сбора и переработки мусора

Светлана СМЕРНОВА (Санкт-Петербург)

Один житель Петербурга ежедневно производит один килограмм бытового мусора. А если собрать все дневные отходы всего городского населения — пластик, бумагу, стекло, то ими можно было бы завалить одну из самых длинных улиц Северной столицы — Московский проспект (9265 метров). Эксперты бьют тревогу: если в советские времена город на Неве был одним из лидеров по переработке отходов, то сегодня Петербургу хвастаться нечем. Практически весь мусор вывозится на полигоны. Мусор принимает единственный на территории Северной столицы полигон — «Новоселки», расположенный в поселке Левашово Выборгского района. Размещение мусорного полигона в городе противоречит и законодательству, и здравому смыслу. От зловонного запаха, который издает гниющий мусор, страдают жители северных районов Петербурга. Закрывать «Новоселки» хотели еще в 2005 году. На их месте планировали построить мусороперерабатывающий завод, но не построили. В 2015 году был сделан проект рекультивации полигона — на него городской комитет по благоустройству потратил сотни миллионов рублей. Но и этот про-

### Справочно

■ Моногород Сланцы может стать примером современного обращения с отходами. В этом небольшом населенном пункте Ленинградской области будет реализована программа раздельного сбора мусора, а также построено современное предприятие по его переработке. Такой проект по итогам подготовки в школе управления «Сколково» представила в конце мая команда развития моногорода. Согласно разработанной концепции, к 2025 году в Сланцах появится крупный индустриальный парк «Техно Рециклинг Групп» общей площадью более 80 гектаров, который сможет эффективно перерабатывать до 2 млн тонн твердых бытовых отходов в год. На основе переработанного сырья станут работать предприятия по выпуску биотоплива, фенольной пленки, строительных материалов. Инвестиции в проект оцениваются в 14 млрд рублей. На новых заводах найдут рабочие места более тысячи местных жителей.

2%

российской территории погребено сейчас под свалками, и каждый год количество занятых ими земель увеличивается на площадь, равную Москве и Петербургу, вместе взятым

ект тоже остался на бумаге. Мусор здесь продолжают принимать до сих пор, но с оговоркой — «на временное размещение». На вопрос, сколько времени будет длиться «временное размещение», руководство полигона отвечает, что это уже, как бог даст.

### Мусор по бачкам

Эксперты утверждают, что единственный шанс кардинально изменить ситуацию — начать перерабатывать отходы. Таким образом, можно будет не только уменьшить площади, занимаемые мусорными полигонами, но и превратить отходы в доходы. Во многих странах, кстати, уже давно и успешно идут как раз по этому пути. Из мусора делают пластиковую посуду, зубные щетки, газетную бумагу. Почему же мы не занимаемся переработкой отходов? Например, сегодня в России перерабатывается только 20-30% макулатуры (в Европе — 70-80%, в Германии — до 90%). Одна из причин — неразвитая система раздельного сбора мусора. По словам генерального директора «Научно-производственной корпорации «Механобр-техника» Леонида Вайсберга, городу не хватает культуры раздельного сбора мусора. По данным пресс-службы общественной организации «Гринпис», контейнеры для раздельного сбора вторичного сырья сегодня есть во дворах только у 6% петербуржцев. И Петербург, который еще пять лет назад был пионером и лидером в движении по раздельному сбору вторичных отходов, теперь занимает в рейтинге всего лишь 48-е место. По мнению руководителя петербургской ассоциации рециклинга Всеволода Хмырова, это связано, в первую очередь, с тем, что ни у кого из участников рынка нет экономических стимулов расширять работу в секторе переработки. То есть производители картона легко могут изготовить свою продукцию как из вторсырья, так из отходов деревообработки. Разница в цене материала будет для них неприципиальной. В свою очередь компании, занимающиеся сбором вторсырья, тоже больших прибылей не получают, а потому не видят особого смысла в том, чтобы наращивать обороты.

### Вторая жизнь чертежей

Правда, отдельные примеры культурного отношения к сбору и переработке отходов в городе есть. Так, на Обуховском заводе недавно установили на проходной разноцветные контейнеры. Они — часть новой программы по раздельному сбору мусора, которую решили внедрить на территории концерна «Алмаз-Антей». Дело в том, что специалистами КБ завода производятся кипы чертежей, со временем они становятся ненужными. Поэтому и было принято решение — бумагу не выбрасывать, а собирать и перерабатывать. В конструкторских бюро, где разрабатывают новейшую военную технику, были сконструированы экобоксы и спроектирована линия по переработке макулатуры. На выходе с нее выходят аккуратные брикеты, которые отправляются уже не на городскую свалку, как это было раньше, а на переработку. В перспективе планируется, что до 60% бумажных отходов концерна будет прессоваться в брикеты и получать «вторую жизнь». Чтобы у работников завода и дальше оставался интерес к сбору макулатуры, руководство концерна объявило о том, что самых активных борцов за экологию ждет специальный приз — бесплатный абонемент в спорткомплекс. Однако пример Обуховского завода — это все-таки исключение из правил.

### То, что казалось отходами

Между тем, разработать схемы обращения отходов, которые были бы интересны и выгодны предприятиям, можно. Взять, например, утилизацию глины, образующейся при строительстве. Сегодня отходы, получающиеся в ходе строительных работ, и в том числе глина, вывозятся на полигоны. Компании-застройщики не имеют права напрямую продавать глину заинтересованным лицам. Больше того, за то, чтобы глина оказалась на свалке, строительная фирма должна еще заплатить от 40 до 90 рублей за тонну. Забирать сырье с полигонов заинтересованные фирмы также не могут. Поэтому они вынуждены приобретать грунт у карьеров. Хотя, казалось бы, чего проще замкнуть эту цепочку?

Ведь сумели же в городе построить схему утилизации щелочных отходов. Раньше промышленные предприятия свозили их на печально знаменитый полигон «Красный Бор». Потом у полигона забрали лицензию, и отходы стало возить некуда. И тогда в Петербурге и Ленинградской области появилось много фирм, которые готовы были забрать эти отходы да еще и заплатить за это. Оказалось, то, что для одних является отходами, для других — компоненты для производства мыла и другой бытовой химии. Эксперты считают, что покупатели и продавцы в данном случае нашли друг друга. И таких сфер, где можно было бы наладить взаимовыгодное сотрудничество бизнеса в мусорной сфере, немало. Однако пока власти Петербурга и Ленобласти продолжают искать новые территории, где бы можно было разместить полигоны для складирования мусора.



## «СПАС» рукотворный

Владимир ТЕН

**Для ремонта трассы в обход Калуги применяется новая технология**

Обход города Калуги от трассы М-3 «Украина» общей протяженностью 41 километр давно нуждался в восстановлении. Работы по капитальному ремонту дороги начались в августе прошлого года, а завершить их планируется осенью нынешнего года. Интересен этот проект тем, что верхний слой асфальтобетонного покрытия подбирается по методологии объемного проектирования («СПАС»). Благодаря данной методологии состав асфальтобетонной смеси подбирается индивидуально для каждого участка с учетом климатических условий и интенсивности движения. Новая система проектирования призвана решить такие проблемы, как образование колеи и трещин, что, в свою очередь, позволит увеличить межремонтные сроки. Губернатор Калужской области Анатолий Артамонов дал

положительную оценку инновационному опыту федеральных дорожников и предложил использовать его для совершенствования региональных трасс.

Внедрение адаптированной в России методологии объемного проектирования асфальтобетонной смеси Supergrave, получившей у нас название «СПАС», началось в 2015 году. В прошлом году эта методология была применена на 10 федеральных трассах, в том числе на дорогах с повышенной интенсивностью движения. «СПАС» позволяет увеличить срок службы покрытия на 20-30% за счет точного подбора состава смесей асфальтобетона, параметров вяжущего и каменного материалов.

Напомним, что в ближайшей перспективе дорожная отрасль должна перейти на новые межремонтные сроки службы покрытий, которые увеличатся до 12 лет против нынешних шести лет (капитальный ремонт будет проводиться по истечении 24 лет). Для решения этих задач необходимо совершенствовать нормативную базу и технологические процессы.

Для увеличения сроков службы построенных и отремонтированных дорожных покрытий применяются технологии стабилизации грунтов, укрепления дорожного полотна, используются геосинтетические материалы и методы регенерации. Кроме того, все большее распространение в рамках дорожного строительства получают различные модификаторы асфальтобетонных смесей, а также практика устройства специальных шероховатых защитных слоев покрытий для дополнительной устойчивости к износу.

### Справочно

■ Росавтодор планирует к концу 2017 года привести в нормативное состояние почти 77,5% общей протяженности федеральной дорожной сети. Для этого необходимо отремонтировать 8500 км федеральных трасс, а на 1500 км произвести капитальный ремонт с заменой и укреплением основания трасс.

## Развязали мошну

Татьяна ТОРГАШОВА

**На Вологодчине приводят дороги в порядок**

Пять миллиардов рублей будет выделено в этом году из регионального дорожного фонда на ремонт и содержание дорог общего пользования Вологодской области. Заместитель губернатора региона Виталий Тушинов назвал эту сумму беспрецедентной.

Средства, в частности, будут направ-

лены на завершение реконструкции вологодского участка автодороги Архангельск—Санкт-Петербург между деревней Казаково и городом Вытегра (5,8 км). По окончании реконструкции трасса будет передана в федеральную собственность. Будут также продолжены работы по приведению в порядок автодороги на Великий Устюг, которая уже стала в регионе притчей во языцех. Эта трасса связывает Вологду с восточными районами области и очень востребована в туристическом плане, но долгое время ее состояние не выдерживало никакой критики. В прошлом году на этой трассе уже был проведен большой объем работ, в этом планируется восстановить 30-километровый участок.

Болезная тема для области — ремонт

мостов. По словам Виталия Тушинова, регион очень рассчитывал на федеральную помощь, но в ее отсутствие вынужден рассчитывать на свои силы. В текущем году запланирован капитальный ремонт нескольких мостовых переходов через реки области. Кроме того, средства будут направлены на выкуп земельных участков под строительство крупнейшего для региона объекта — автомобильного моста через реку Шексна в Череповце.

Более 1 млрд рублей в качестве трансфертов и субсидий будет предоставлено муниципалитетам на ремонт и содержание местных дорог. В 2016 году в области сумели на 10% увеличить протяженность автодорог, находящихся в надлежащем нормативном состоянии.

Владимир ТЕН

Дорога М-7 «Волга», которая проходит через подмосковную Балашиху, давно стала синонимом слову «пробка». И тому есть объективные причины — федеральная трасса рассекает один из крупнейших городов Московской области пополам. Естественно, все поперечные дороги и светофоры замедляют движение на одной из самых оживленных автомагистралей. Именно поэтому в границах Балашихи было решено построить сразу три транспортные развязки. Эстакады шириной по три полосы в каждую сторону поднимутся над перекрестками, а движение по поперечным дорогам пойдет под ними. Это позволит развязать транспортный узел на подъезде к столице. Пропускная способ-

ность трассы в черте города увеличится, движение здесь станет безопаснее. Будут созданы благоприятные условия, как для внутригородского транспортного сообщения, так и для движения транзитных потоков из области и регионов. Строительство эстакад в Балашихе началось в 2014 году и сейчас близится к финалу: объекты будут сданы к концу нынешнего года.

«В настоящее время объект находится в высокой степени готовности — окончено более 65 процентов всех работ, — отметил руководитель Федерального дорожного агентства Роман Старовойт. — Сейчас мы вышли на финишную прямую: в августе будет запущено рабочее движение, а в ноябре участок дороги будет полностью введен в эксплуатацию».

Сегодня на объектах активно идут наиболее трудоемкие работы: возводятся насыпи, строятся эстакады, опорные стенки, устанавливаются опоры, ограждения и шумозащитные экраны, надвигаются пролетные строения, ведутся дорожные работы по строительству основного хода. В рамках проекта строительства и реконструкции в районе мостов через реки Пехорка и Чернавка появятся локальные очистные сооружения. На всех трех объектах задействовано 45 единиц техники и свыше 420 рабочих. По завершению всех строительных работ вдоль трассы и эстакад будет высажено более 1200 деревьев и кустарников. 517 деревьев и 721 кустарник встанут «живым щитом» между жилыми кварталами и реконструированной автодорогой.

## Открылся съезд

Владимир ТЕН

**Шереметьево соединили со скоростной трассой «Москва—Санкт-Петербург»**

Сопряжение различных видов транспорта в единую систему — непростая задача, особенно когда речь идет о таких крупных узлах, как аэропорт Шереметьево. Этому воздушному хабу нужна развитая наземная транспортная инфраструктура. 5 июня был открыт новый съезд с транспортной развязки, соединяющей скоростную автомобильную дорогу М-11 «Москва—Санкт-Петербург» с терминалами А, В и С аэропорта (развязка № 4). Съезд обеспечил прямую связь Шереметьево-1 с трассой М-11, это позволит снизить нагрузку на федеральную автодорогу М-10 «Россия», Старошереметьевское и Международное шоссе и частично перенаправить транспортные потоки на дорогу М-11 через Шереметьевское шоссе. В церемонии открытия объекта приняли участие вице-премьер правительства РФ Аркадий Дворкович, первый заместитель министра транспорта Евгений Дитрих и председатель правления ГК «Автодор» Сергей Кельбах (на фото).



Как отметил Аркадий Дворкович, строительство съезда планировалось на более поздний срок, но быстрое развитие Шереметьевского транспортного узла заставило пересмотреть планы. Напомним, что участок автомобильной дороги М-11 с 15-го по 58-й км был построен и эксплуатируется в рамках 30-летнего концессионного соглашения, заключенного 27 июля 2009 года между Российской Федерацией и ООО «Северо-Западная концессионная компания» (СЗКК). По условиям этого соглашения строительство и открытие движения на развязке № 4 было запланировано на 2023-2024 годы. Но затем было решено начать движение по данной развязке в 2017-2018 годах в два этапа.

Первый этап подразумевает открытие движения из Шереметьево-1 на М-11 в направлении Москвы и Санкт-Петербурга. Движение в обратную сторону — с М-11 в Шереметьево-1 — пока остается закрытым. Въезд с М-11 в аэропорт осуществляется через транспортную развязку на пересечении с Международным шоссе. На втором этапе будет открыто движение и в направлении от М-11 напрямую к Шереметьево-1 через развязку на пересечении с Шереметьевским шоссе. Таким образом, когда развязка будет работать в полном объеме, а случится это как раз накануне Чемпионата мира по футболу, она существенно снизит напряжение на дорогах вокруг аэропорта и сократит путь от Москвы до аэропорта и обратно.

## Без светофоров

**Глава Росавтодора проинспектировал строительство эстакад в Балашихе**



ПРОЕКТ

# Невоенные приготовления



Проект развития городского пространства рядом с бывшей Военной академией ракетных войск



## Справочно

Общая площадь комплекса — 11 гектаров, она ограничена Москворецкой набережной, улицей Солянка и Устьинским проездом, переходящим в Большой Устьинский мост. В общей сложности здесь расположено около 30 строений, 5 из которых являются объектами культурного наследия и 4 представляют собой ценные градостроительные объекты.



## Архсовет Москвы рассмотрел концепцию развития территории на Москворецкой набережной

Оксана САМБОРСКАЯ

В конце мая Архсовет рассмотрел предварительную концепцию развития территории бывшего Воспитательного дома на Москворецкой набережной. До 2013 года в этом здании размещалась Академия РВСН им. Петра Великого. Надо отметить, что предварительная концепция рассматривалась на Архсовете впервые. До этого совет обсуждал уже готовые решения, представлявшиеся застройщиками на утверждение. В данном же случае инвестора проекта еще только предстоит определить на торгах.

Императорский Воспитательный дом в Москве — памятник архитектуры XVIII–XX веков. Благотворительное закрытое учебно-воспитательное учреждение для сирот, подкидышей и беспризорников было учреждено на основании «Генерального плана», составленного и утвержденного императрицей Екатериной II 1 сентября 1763 года. Под строительство дома был

## Цитата в тему

**Руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер:**

«Территория бывшей Военной академии ракетных войск представляет собой достаточно большой участок в знаковом, уникальном для Москвы месте. Эта площадка слишком велика, чтобы полностью застраивать ее каким-то одним видом недвижимости (жилье, гостиницы, апартаменты). С точки зрения отелей, расположение, конечно, диктует «люкс», но, с другой стороны, вокруг конкурентное окружение, в основном люксовое, поэтому девелоперу, который войдет в этот проект, следует смотреть на верхний предел среднего ценового сегмента, а также на концепции lifestyle/бутиковых отелей «между сегментами».

**Генеральный директор Гостиничной управляющей компании «РосинвестОтель» Кирилл Иртого:**

«Данная локация, безусловно, требует наличия отеля премиального сегмента. Реновация данной территории станет логическим продолжением преобразований, которые коснулись сегодня Зарядья. Нет сомнений, что это место будет популярно и любимо жителями и гостями города».

отдан так называемый Васильевский луг — обширный участок между Солянкой и рекой Москвой, ограниченный с запада Китайгородской стеной, а с востока стеной Белого города, упраздненной в 1760 году. На участке располагались Гранатный двор, Устьинские бани и мелкие постройки.

Для строительства Воспитательного дома была организована открытая подписка. Сама императрица передала в фонд 100 тысяч рублей единовременно и подписалась на ежегодные отчисления в 50 тысяч. А крупнейший частный жертвователь Прокопий Демидов передал на учреждение Родильного института при Воспитательном доме 200 тысяч рублей.

Воспитательный дом был крупнейшим зданием Москвы дореволюционного периода, достаточно вспомнить, что длина фасада по набережной составляет 379 метров. В XVIII веке по проекту архитектора Карла Бланка были выстроены два корпуса. Еще один — восточный — завершен в XX веке архитектором Иосифом Ловеико. В XIX веке расширением Воспитательного дома заведовали архитекторы Джованни и Доменико Жилярди, Афанасий Григорьев, Михаил Быковский. До 2013 года в зданиях Воспитательного дома базировались Военная академия РВСН и Российская академия медицинских наук.

Основная задача, которая ставится сегодня перед будущим инвестором, — вернуть территорию в городской оборот. Согласно концепции исторические здания комплекса будут сохранены и приспособлены под жилье — здесь разместятся гостиница и апартаменты, а сама территория станет пронизываемой и многофункциональной. Помимо гостиницы и апартаментов здесь должны появиться бульвар, системы скверов и общественных пространств. Предполагается развитие стрит-ритейла, интеграция территории с парком «Зарядье» и другими пешеходными маршрутами города, а также создание спортивно-оздоровительного центра, культурно-образовательных учреждений, видовых площадок и т.д.

По словам главного архитектора Сергея Кузнецова, рассматривается возможность перекрытия внутреннего двора гостиничной части с возведением атриума. Также возможным, но не обязательным элементом концепции является устройство подземного паркинга за пределами исторических зданий.

Обсуждение концепции проходило при участии координатора общественного движения «Архнадзор» Константина Михайлова, который приветствовал обсуждение концепции до объявления торгов. По его мнению, это является новым подходом. «Я почти всецело поддерживаю данную концепцию, которая предлагает открыть для горожан территорию, долгие годы скрытую ото всех. Некоторое беспокойство вызывает атриум, нужно быть крайне осторожным в этом случае, и лучше сделать акцент на то, что это опциональное решение», — добавил Константин Михайлов.



Нынешнее состояние территории, прилегающей к зданию академии